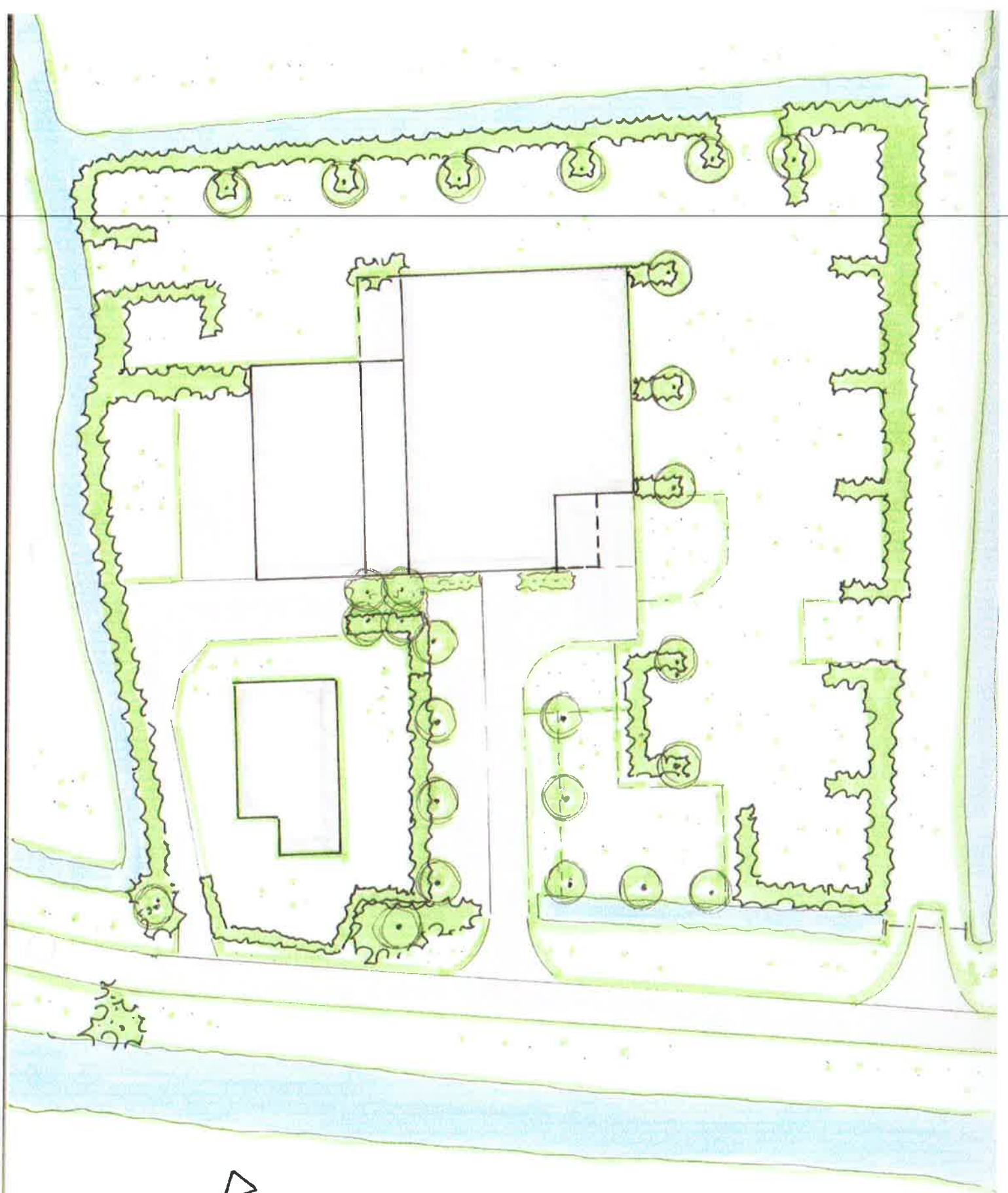


Blije, Mieddyk 5



* schekontwerp camping Blij
schaal 1:500 juli 2013 get. folke Witterveen - Rechijs

Bijlage schetsontwerp camping Blije - beplantingssoorten

Juli 2013

Bomen:

- tussen kampeerplaatsen: *Acer campestre* 'Élsrijk' = veldesdoorn
Alnus cordata = els
- langs oprit: *Acer pseudoplatanus* 'Átrose' = esdoorn (9 st.)
- tussen prive en camping: *Ulmus* 'Lobel' = iep (4 st.)

Struiken (bosplantsoen):

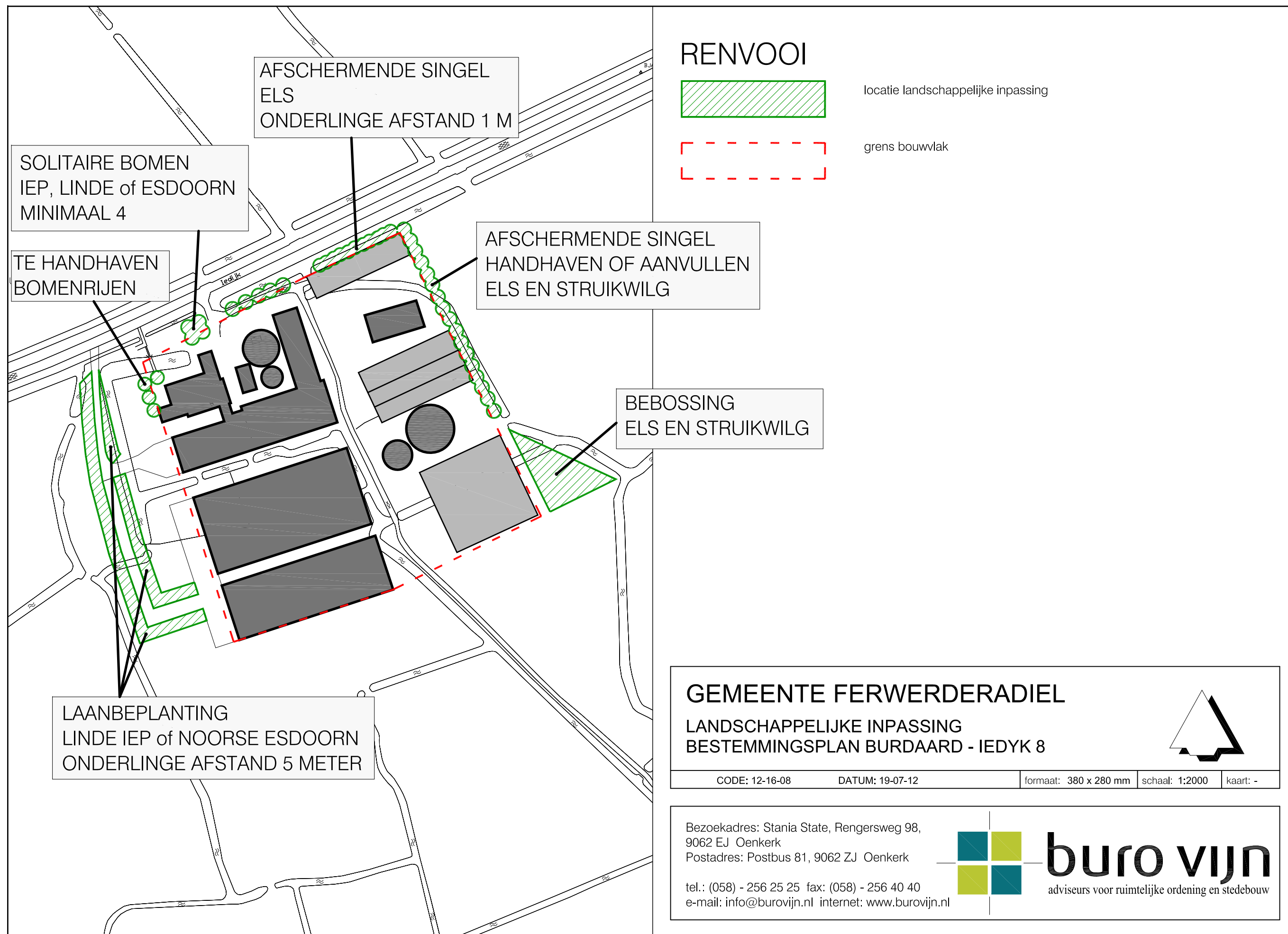
- buitenranden: *Crataegus monogyna* = meidoorn
Acer campestre = veldesdoorn
Rosa multiflora = heesterroos
Salix aurita = geoorde wilg
Sambucus nigra = vlier
Viburnum opulus = gelderse roos
Cornus sanguinea = kornoëille
- tussen kampeerplaatsen: *Rosa virginiana* = heesterroos
Acer campestre = veldesdoorn
- tegen zuidkant gebouw: *Rosa rugosa* 'Alba' = rozebottel

Bomen aanplanten met 2 palen - maat 10-12 cm.

Plantafstand bosplantsoen buitenranden: 1 x 1 m. - gemiddeld 3 rijen

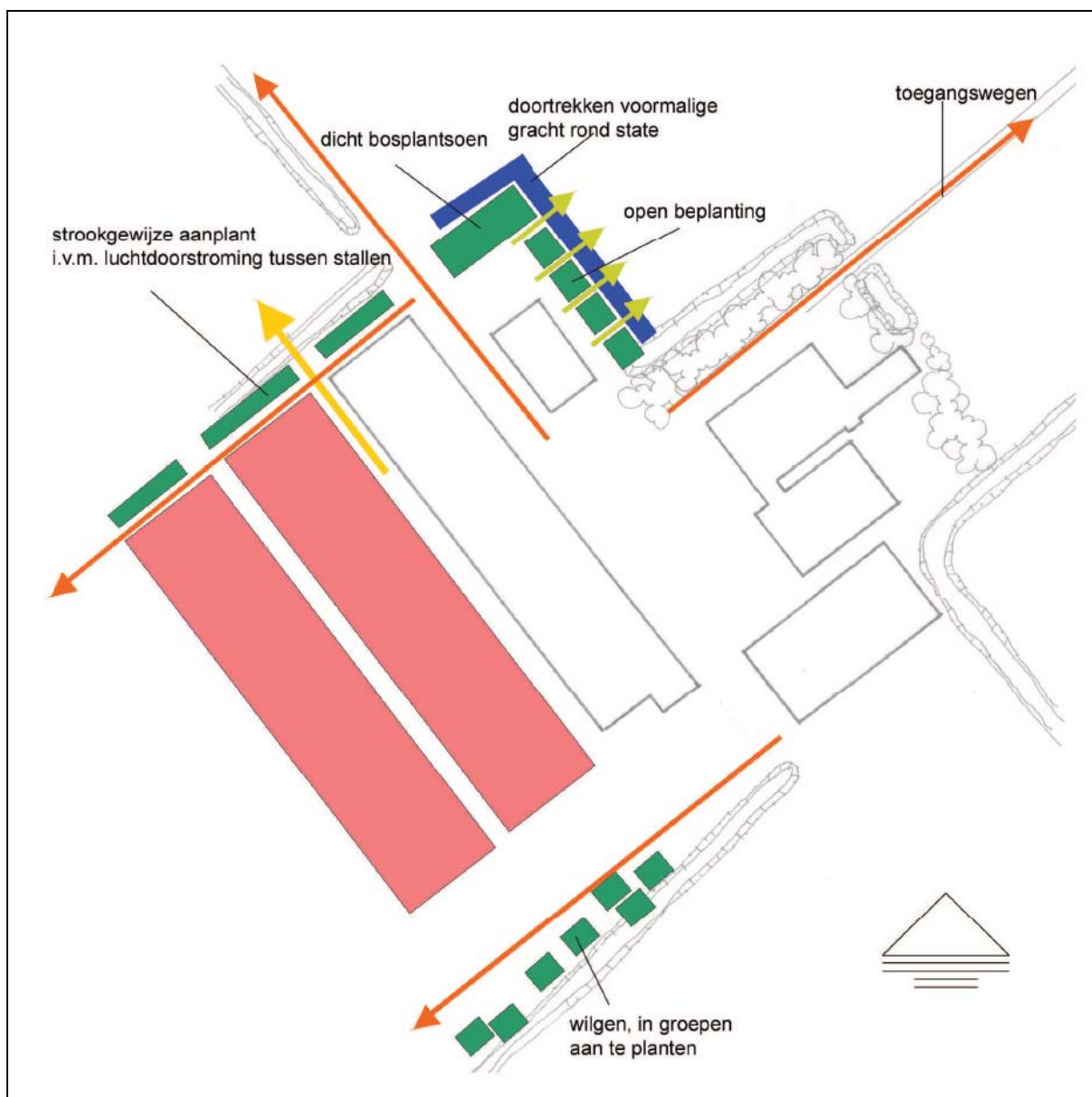
Plantafstand tussen de kampeerplaatsen en tegen gebouw : 5 st./m1 – gemiddeld 2 rijen

Burdaard, Iedyk 8



Ferwert, Bongaloane 2

Landschappelijke inpassing Bongaloane 2 te Ferwert



Hallum, Ljouwerterdyk 7

Landschappelijke inpassing

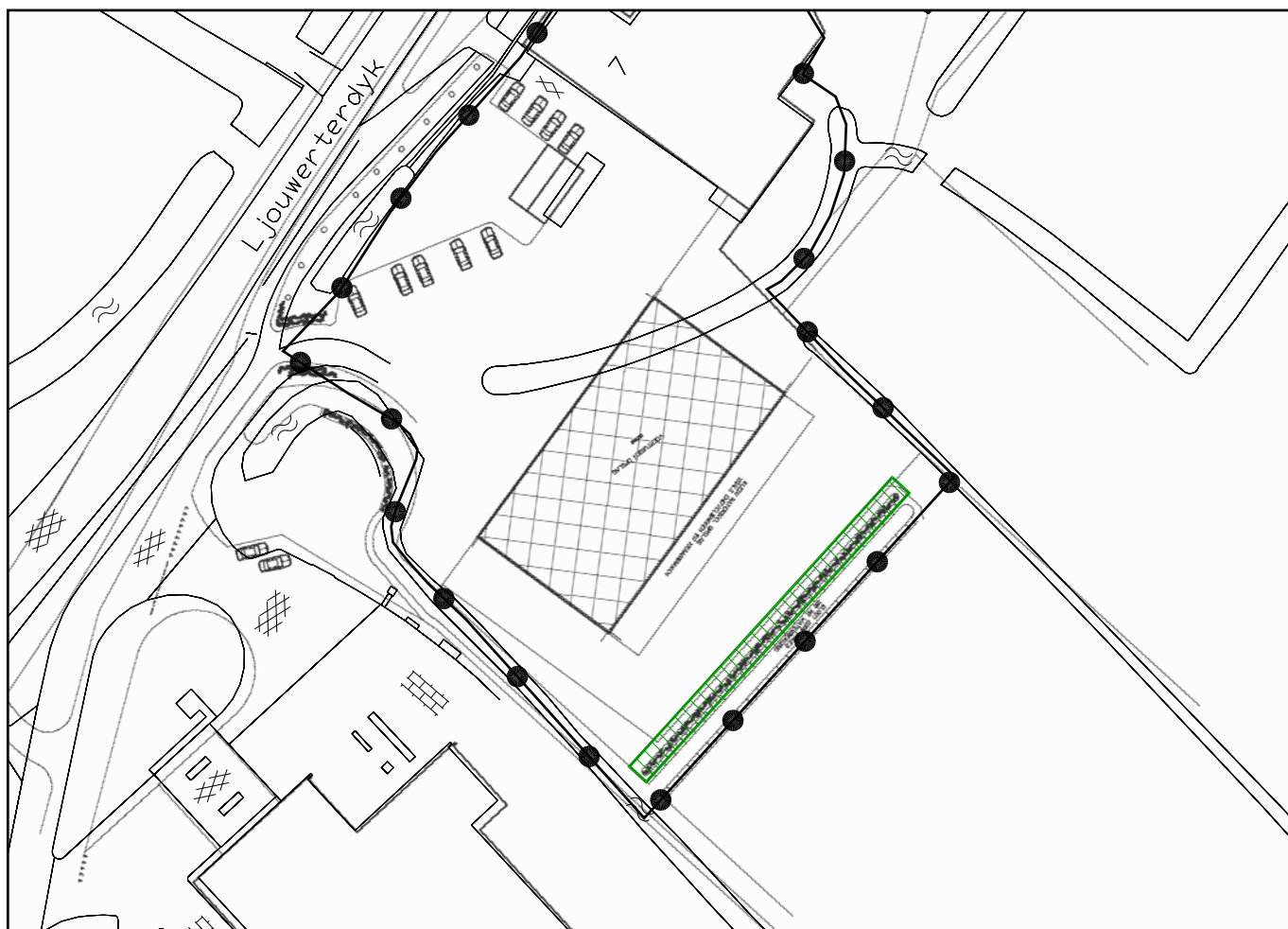
Bestemmingsplan Hallum – Ljouwerterdyk 7

De locatie van de aan te leggen afscheiding is aangeduid als “locatie groenstrook” op de bijgevoegde kaart (code: 10-16-10, datum: 15-06-11).

De afscheiding kan bestaan uit een bosstrook vergelijkbare groensingel. Om een goede landschappelijke inpassing en dichte afscheiding mogelijk te maken is het van belang dat de breedte van de afscheiding minimaal 2,5 meter bedraagt. Voor de samenstelling van de hoeveelheid en soorten planten dient toepassing te worden gegeven aan één van de twee onderstaande plantenassortimenten.

Plantenassortiment 1			
<i>Bosstrook</i>	<i>Plantafstand</i>	<i>Maat</i>	<i>Percentage</i>
Boomvormers:			
Populus alba (Witte abeel)	10m solitair	12-14	
Fraxinus excelsior (Es)	1,25 x 1,25 m	1 / 2, 100-125	5 %
Alnus glutinosa (Zwarte els)	1,25 x 1,25 m	1 / 2, 100-125	10 %
Struikrand (595 m), 2 rij:			
Crataegus monogyna (Eenstijlige meidoorn)	1,0 x 1,0 m	1 / 2, 80-100	25 %, groep 3-5 st.
Acer campestre (Veldsesdoorn)	1,0 x 1,0 m	1 / 2, 80-100	20 %, groep 6-9 st.
Salix cinerea (Gauwe wilg)	1,0 x 1,0 m	1 / 2, 80-100	20 %, groep 5-7 st.
Ligustrum vulgare (Gewone liguster)		1 / 2, 80-100	20 %, groep 5-7 st.

Plantenassortiment 2			
<i>Bosstrook</i>	<i>Plantafstand</i>	<i>Maat</i>	<i>Percentage</i>
Boomvormers:			
Ulmus leavis (Steeliep)	10m solitair	12-14	
Alnus glutinosa (Zwarte els)	1,5 x 1,0 m	1 / 2, 100-125	10 %
Fraxinus excelsior (Gewone els)	1,5 x 1,0 m	1 / 2, 100-125	5 %,
Struikrand (595 m), 2 rij:			
Crataegus monogyna (Eenstijlige meidoorn)	1,5 x 1,0 m	1 / 2, 80-100	25 %, groep 3-5 st.
Sambucus nigra (Gewone vlier)		1 / 2, 80-100	20 %, groep 6-9 st.
Salix cinerea (Gauwe wilg)		1 / 2, 80-100	20 %, groep 5-7 st.
Cornus sanguinea (Rode kornoelje)		1 / 2, 80-100	20 %, groep 5-7 st.



RENVOOI



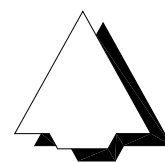
locatie groenstrook



plangrens bestemmingsplan

GEMEENTE FERWERDERADIEL

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING BESTEMMINGSPAN HALLUM - LJOUWTERDYK 7



code: 10-16-10

datum: 15-06-11

formaat: A4

schaal: 1:1000

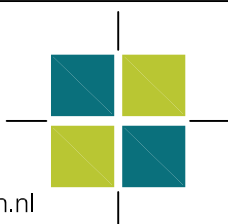
kaart: -

Bezoekadres: Stania State, Rengersweg 98,
9062 EJ Oenkerk

Postadres: Postbus 81, 9062 ZJ Oenkerk

tel.: (058) - 256 25 25 fax: (058) - 256 40 40

e-mail: info@burovijn.nl internet: www.burovijn.nl



buro vijn

adviseurs voor ruimtelijke ordening en stedenbouw

Hallum, Piebeweï 2

ADVIES NIJE PLEATS

Agrarisch bedrijf, Familie Anema-Visbeek te Hallum



Datum: 7 augustus 2013

COLOFON

Nije Pleats, 7 augustus 2013

Status rapport: definitief

Rapport opgesteld door:

Nije Pleats

De heer Barend van der Veen

De heer Erik Overdiep

Opdrachtgever:

Familie Anema-Visbeek, Piebeweg 2 te Hallum

In samenwerking met:

Gemeente Ferwerderadiel

Dhr. K. Kloen

Dhr. F de Jong

Hûs en hiem

De heer J. de Vries

Erik Overdiep, landschapsarchitect

De heer E. Overdiep

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 Anema-Visbeek is voornemens het agrarisch bedrijf (melkveehouderij) aan de Piebeweg 2 te Hallum uit te breiden. Het huidige bestemmingsplan voorziet niet in de gewenste bouwmogelijkheden. Om de ruimtelijk-landschappelijke haalbaarheid van de uitbreiding van het bedrijf op deze locatie aan te tonen, is het voorliggende advies opgesteld. Het advies wordt gebruikt ter onderbouwing voor de vergroting van het bouwblok voor het in ontwikkeling zijnde nieuwe bestemmingsplan Buitengebied. Het advies wordt als bijlage opgenomen bij het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied en wordt opgenomen als voorwaardelijke verplichting met betrekking tot de erfinrichting bij de realisatie van de uitbreiding van de bedrijfsfaciliteiten.

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.

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.

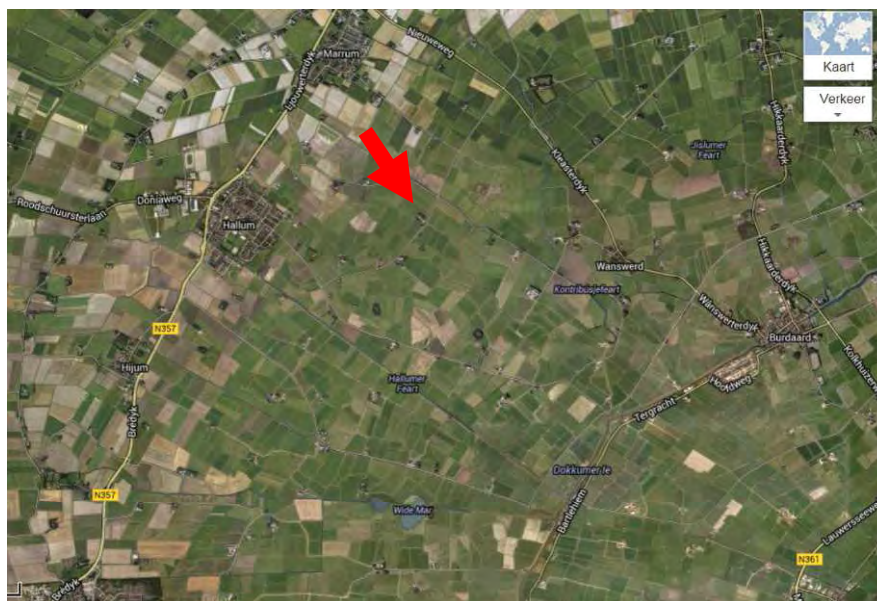
1.3 Leeswijzer

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 melkveebedrijf van de familie Anema-Visbeek is gelegen in het noorden van de provincie Fryslân; tussen Leeuwarden en Dokkum, ten oosten van het dorp Hallum. De bedrijfslocatie is direct op de Piebeweg ontsloten. Deze weg vormt een dwarsverbinding tussen de Kleasterdyk en de Noordermiedweg.



Figuur Ligging erf in de regio (Bron: Google Maps, 2013)



Figuur Overzicht oorspronkelijke bedrijfsf (de stelpboerderij is thans vervangen door een nieuwbouwwoning) (Bron: Google Maps, 2013)

2.2 Huidige bedrijfsvoering

De familie Anema is in 1978 op de boerderij aan de Zuidermiedweg 11A begonnen. Het bedrijf is toen nieuw gebouwd op een plek waar nog geen bebouwing aanwezig was. Het betrof een bedrijfsverplaatsing in het kader van de toen lopende ruilverkaveling. Het bedrijf had destijds ruim 55 hectare cultuurgrond. Er is toen voor gekozen om het bedrijfserf midden in die kavel te leggen. Dat verklaart de ligging op grote afstand van de openbare weg. In 2000 is de boerderij aan de Piebeweg aangekocht. Er werden toen op die locatie ongeveer 60-70 koeien gemolken.

In 2009 heeft de familie er voor gekozen om het bedrijf te splitsen. Beide zoons konden zo hun eigen melkveehouderij voortzetten. De heer Anema en mevrouw Visbeek hebben de locatie aan de Piebeweg overgenomen. In 2004/5 is de bestaande ligboxenstal uitgebreid met enkele spantvakken. In 2008 is de oorspronkelijke stelp-boerderij gesloopt en is er een nieuwe woning gerealiseerd. Door de sloop van de oude boerderij kon in 2010 tussen de nieuwe woning en de bestaande stal een nieuwe stal/loods worden gerealiseerd.

De familie Anema-Visbeek melken momenteel ongeveer 140 koeien. Het bedrijf heeft 40 hectare grond direct rondom de boerderij gelegen en nog eens 30 hectare als veldkavel binnen een straal van 10 km. De koeien komen in het weide-seizoen dagelijks buiten.



Foto huidige erf (Bron: Google Maps Streetview 2013)

2.3 Wensen voor de toekomst

De familie Anema-Visbeek wil het bedrijf in de toekomst uitbreiden. Daartoe zal in ieder geval een nieuwe stal gebouwd moeten worden op termijn. Voor het overige is het toekomstbeeld nog open. De uitdaging voor de werksessie van de Nije Pleats is om de mogelijkheden voor uitbreiding te verkennen.

3 ADVIES NIJE PLEATS

3.1 Proces

Op 6 juni 2013 is een werksessie van de Nije Pleats gehouden. De werksessie werd gehouden op het erf van de familie Anema-Visbeek te Hallum. Bij de bijeenkomst waren aanwezig:

- dhr. Anema, initiatiefnemer
- mevr. Anema-Visbeek, initiatiefnemer
- dhr. A. Feenstra, adviseur initiatiefnemers
- dhr. K. Kloen, gemeente
- dhr. F. de Jong, gemeente (toehoorder)
- dhr. J. de Vries, hûs en hiem
- dhr. E. Overdiep, landschapsarchitect
- dhr. B. van der Veen, Nije Pleats

3.2 Analyse

Het melkveebedrijf van de familie Anema-Visbeek ligt hemelsbreed ca. 2 km ten oosten van het terpdorp Hallum. Het erf ligt in het open landschap, aan de Piebewei.



Topografische kaart ca. 2010

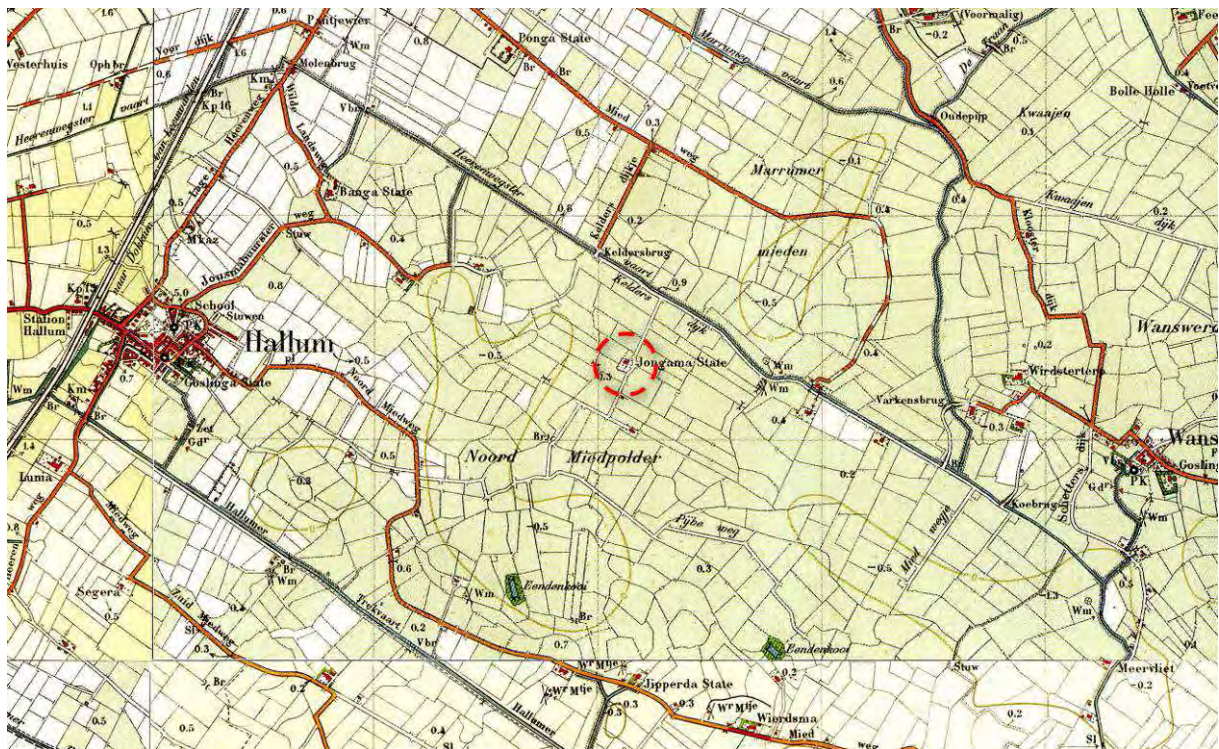
Het betreft hier een oude boerderijplaats, Jongemastate. De oude stelboerderij is in 2010 gesloopt en heeft plaats gemaakt voor een moderne woning.

De boerderij ligt in het kleigebied van Oostergo. Oostergo is het gebied ten oosten van de voormalige Middellzee en is een van de drie voormalige gouwen waarin Friesland was onderverdeeld. Het is een grootschalig open weidegebied met boerderijerven en dorpen als puntvormige groene verdichtingen.

Het landschap van Oostergo kent een lange ontstaansgeschiedenis en wordt gekenmerkt door kwelderwallen en vlaktes. Op de hogere kwelderwal vond de eerste bewoning in plaats (sinds 650 v. Chr.). Dit is in het huidige landschap nog duidelijk te herkennen aan de reeks van terpdorpen verbonden door infrastructuur (o.a. Stiens, Hallum, Marrum, Ferwert, Ternaard).

Het boerenbedrijf van de familie Anema-Visbeek ligt op de overgang van de kwelderwal naar de landinwaarts gelegen kweldervlakte. Sinds de aanleg van de eerste sterke dijken (ca. 10e eeuw na Chr.) werd hier ook bewoning mogelijk in de vorm van afzonderlijke (verhoogde) boerderijplaatsen, verspreid gelegen in het landschap. De blokverkaveling is hier onregelmatiger dan op de kwelderwal.

Van oudsher zijn in dit gebied veel kloosterterreinen, stinzen en staten gesticht. De boerderijplaats van Anema Visbeek is daar een van, echter zonder bijzondere archeologische waarde.

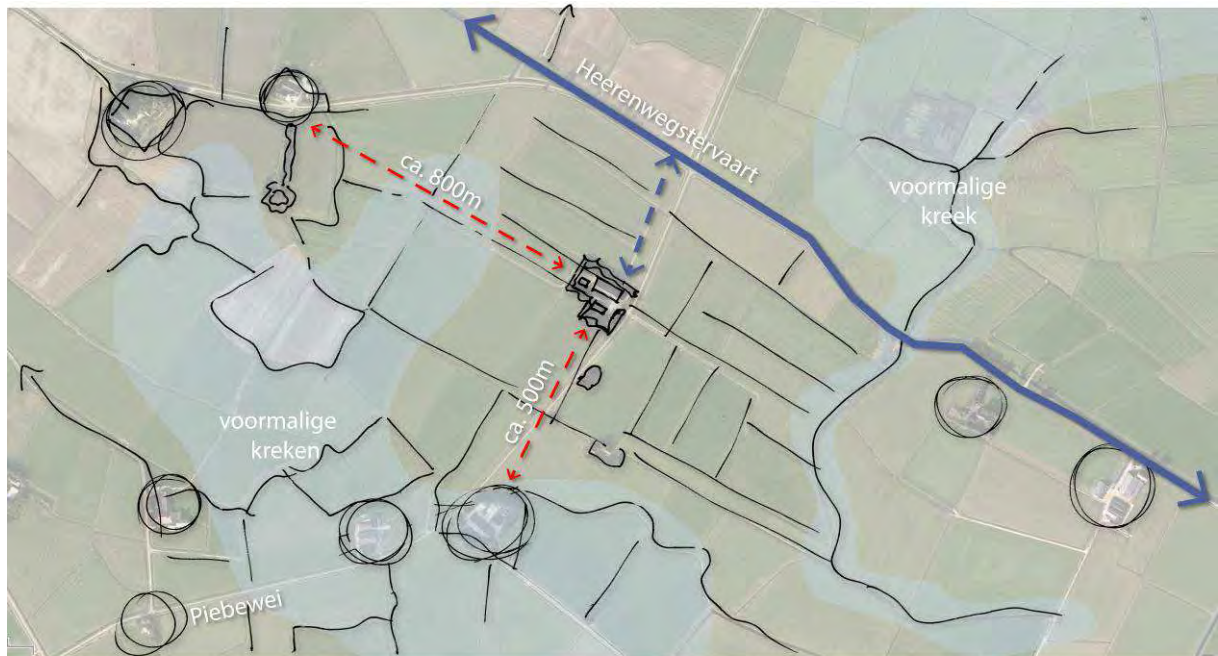


Topografische kaart ca. 1930

In de kweldervlakte is vroeger het waterwegennet van groot belang geweest. De hoofdverbindingen werden gevormd door deels natuurlijke waterlopen als het Alddijp, de Dokkumer Ie en het Dokkumer Grutdijp. Loodrecht daarop heeft zich een systeem van opvaarten ontwikkeld. Deze opvaarten vormden veelal de enige ontsluiting voor boerderijen en dorpen. Vele dorpen en boerderijen liggen nog steeds aan de oude opvaarten. Het terpdorp Hallum, gelegen aan de Hallumertrekvaart, is hier een mooi voorbeeld van. Maar ook de boerderij van Anema Visbeek is in het verleden sterk afhankelijk geweest van Heerenwegstervaart als ontsluitingsroute.

Behalve enige (zware) wegbeplanting en verspreid voorkomende (erf)beplanting bij dorpen, boerderijen en (restanten van) eendenkooien is er geen opgaande beplanting.

De ontsluitingswegen liggen op hogere kreekruigen of rond de terpen. De kaart van 1930 laat nog het kronkelige verloop hiervan zien. Inmiddels zijn de wegen in de ruilverkavelingen rechtgetrokken. Daarnaast liepen veel paden en wegen lopen dood in de lagere delen (insteekwegen). De meeste daarvan zijn later doorgetrokken als ruilverkavelingswegen.



Ligging van de boerderij in zijn omgeving

Zoals op bovenstaande kaart is te zien heeft de verkaveling direct rondom de boerderij een rechtlijnige opzet van onregelmatige blokken. Dit in contrast met de meer grillige verkaveling in de lagere delen waar de voormalige kreen hebben gelopen. De Heerenwegstervaart vormt een 'lange lijn' in het landschap.

Er is sprake van een zeer grootschalig landschap. De kleinste afstand tot de volgende boerderijplaats is ca. 500m. Hier tussenin liggen nog twee kleine kavels van voormalige arbeiderswonigen. De beplanting in het gebied wordt gevormd door de erfbeplantingen van de boerderijen.

Het huidige erf

Bij nader beschouwing van het erf van de boerderij van Anema Visbeek blijkt dat de oude erfbeplanting rond de voormalige stelpboerderij voor een groot gedeelte nog aanwezig is. Deze stelp boerderij was met zijn voorkant naar het noordwesten gericht en stond met de achterzijde aan de Piebewei.



Situatie voor 2010



Situatie na 2010

De stelpboerderij is in 2010 afgebroken en heeft plaats gemaakt voor de nieuwe stal. Het nieuwe woonhuis staat naast de nieuwe stal en achter de voormalige stelpboerderij, dicht bij de Piebawei en nu met de voorkant naar de weg.



De tuin, behouden onderdeel van het voormalige erf.

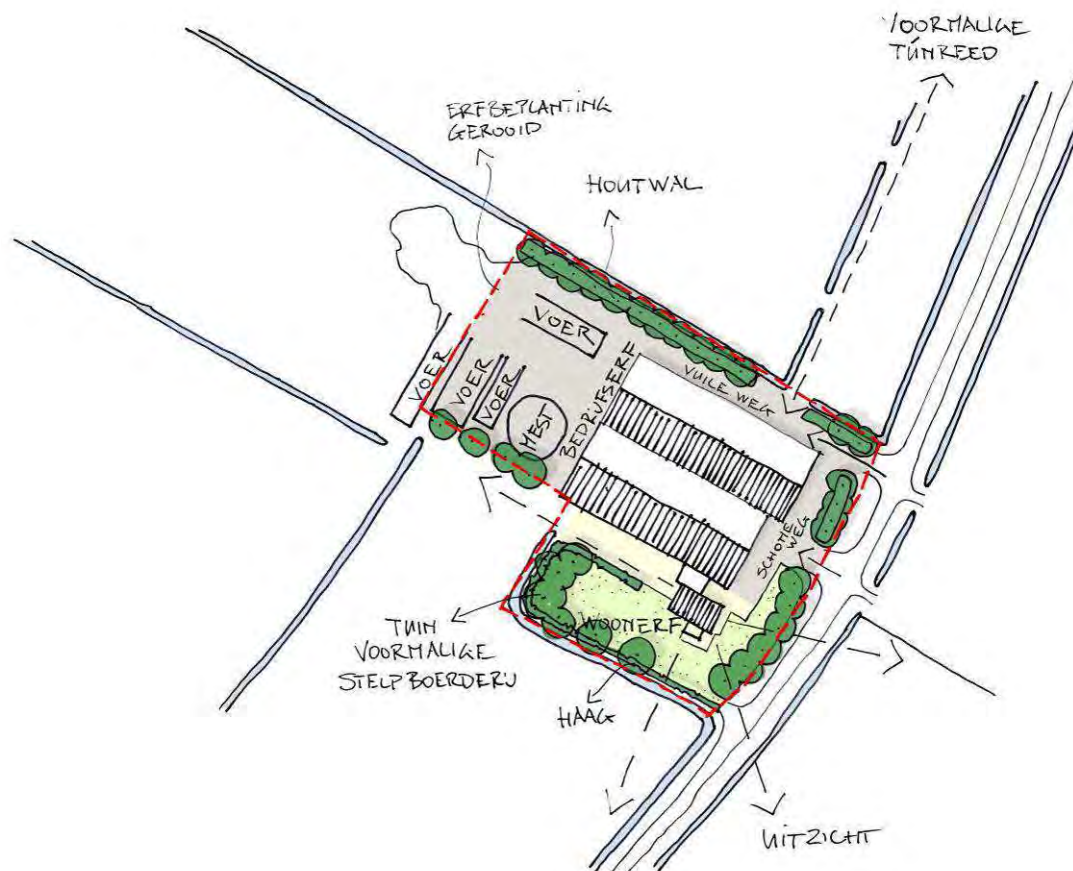
Voor het plaatsen van de woning is het maaiveld een flink stuk (ca. 1m) opgehoogd. Daarbij is een groot gedeelte van het mooie oude erf en de beplantingen behouden gebleven. Het huis is aan drie zijden georiënteerd op de tuin. Ook het zicht naar achteren (het noordwesten, zoals de oude stelp boerderij had) is behouden.

De overige kavelgrensbeplantingen zijn van later datum. Deze zijn waarschijnlijk tijdens een ruilverkaveling in de jaren 70 of 80 geplant met het doel om het zicht op de ligboxenstal te ontnemen. Bij de laatste vergroting van het bedrijf zijn inmiddels grote delen hiervan gerooid, met name aan de achterzijde van het erf. Hier bevinden zich de voersilo's en een oude mestsilo.

De woning is bereikbaar via de entree van het bedrijfserf. De beide naast elkaar gelegen ligboxenstallen vormen een forse bebouwingmassa dicht op de weg. De schaal van het bebouwingsfront is niet meer in verhouding met de schaal van de landbouwweg en voorruimte van het erf. Aan de noordzijde is een tweede toegang naar het achtererf.



Luchtfoto van huidig erf (bron: Bingmaps)



Het huidige erf

3.3 Advies

Visie

Uit de analyse van het landschap zijn de volgende aandachtspunten en randvoorwaarden voor de bedrijfsuitbreiding naar voren gekomen;

- Het gebied rondom de boerderij heeft een onregelmatige blokverdeling. Rechte kavelsloten vormen de grens.
- Op de 1930 kaart is een pad zichtbaar die het voormalige erf verbond met de Heerenwegstervaart. De lijn is nog herkenbaar maar het verband tussen boerderij en vaart is er niet meer. Het pad loopt niet meer door naar de vaart en eindigt op de zijkant van de ligboxenstal.
- De kavelgrensbeplanting van het oude erf is van grote kwaliteit. Het nieuwe huis en het oude erf hebben een kwalitatieve samenhang. De zichtrelatie van het huis (drie-zijdig) en het landschap is een ruimtelijke kwaliteit die behouden dient te worden.
- De overige kavelgrenzen en beplantingen, met name aan de achterzijde, moeten verstevigd en opnieuw gedefinieerd worden. Uitgangspunt is het maken van een compact groen omkaderd erf. Erfbeplantingen zijn namelijk nagenoeg de enige beplantingen in dit landschap. Ze verankeren als het ware de bebouwing in het landschap.
- Aan voorzijde moet met de inrichting van het erf en beplantingen de bebouwingsmassa van de stallen in balans gebracht worden met de schaal van het woonhuis en de Piebawei. Wanneer naast de bestaande stallen nog een derde stal wordt gerealiseerd is terugrooien een vereiste.

Uitwerking

Concrete plannen voor uitbreiding ontbreken. Vooralsnog is de policy van Anema Visbeek om jaarlijks een tiental extra koeien te gaan melken. Bovendien is de wens om de plek van het jongvee en het afkalven binnen het bedrijf te herordenen. Op termijn zal een nieuwe stal hiervoor noodzakelijk zijn.

Een bepalend gegeven van de locatie is de aanwezigheid van een gasleiding achter de boerderij. De noordwestelijke punt van het bestaande bouwblok ligt iets meer dan de minimaal voorgeschreven afstand van 5m uit de gasleiding. Dit is een beperking van de uitbreidingsmogelijkheid van de stallen naar achteren.

De uitwerking van dit advies is globaal. Op basis van de ordening van de stallen, de voeropslag en een eventuele machineloods passend in de gewenste bedrijfsvoering zijn twee modellen uitgewerkt; model A en model B.

De uitbreiding is in beide modellen even groot en passen binnen hetzelfde bouwblok van ca. 1,85ha. Voor de verschillende onderdelen en de landschappelijke inpassing zijn zones aangegeven.

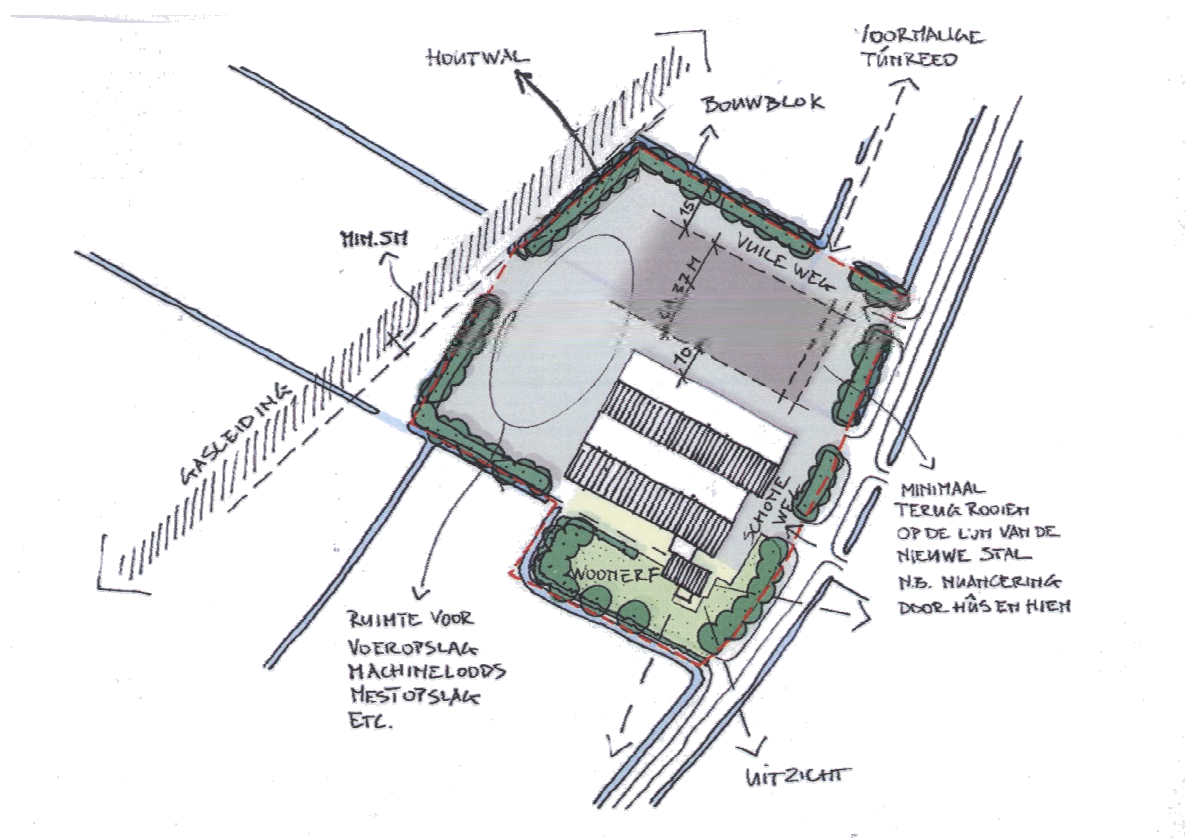
Model A

In model A wordt de nieuwe stal naast de bestaande stallen geplaatst. Aan de achterzijde van het bedrijfserf is dan ruimte voor de voeropslag en dergelijke. Voor ventilatie is een vrije ruimte van ca. 10m gereserveerd. De toegang naar het achtererf is buitenom (de nieuwe stal zal hoogstwaarschijnlijk een gebouwde verbinding krijgen met de naastliggende stal). Voor de vuile weg, inclusief erfbeplanting is ca. 15m gereserveerd. De schone weg is aan de voorzijde van het erf.

De rooilijn van de nieuwe stal aan de Piebeweg wordt ten opzichte van de naastgelegen stal teruggelegd. De minimale afstand is gelijk aan de rooilijn van de stal/loods die in 2010 gebouwd is. De exacte plaatsing en ligging van de rooilijn is echter sterk afhankelijk van de breedte en hoogte verhoudingen in relatie met de bouwmassa's van de bestaande stallen. Omdat er nog geen concreet bouw/uitbreidingsplan is kan er in dit Nije Pleats advies hieromtrent geen definitief uitsluitel gegeven worden. Te zijner tijd zal Hûs en Hiem hier nog een nuancering aan moeten geven.

Bij de landschappelijke inpassing zijn de volgende principes gehanteerd:

- De kavel heeft een zo'n compact mogelijke contour gekregen. Daarbij zijn de richtingen en de lijnen van bestaande landschap gebruikt en is bewust de lijn van de gasleiding genegeerd. Het woonerf maakt zich enigszins los van de contour en behoud daarmee aan drie zijden de begrenzing aan het landschap.
- De (oorspronkelijke) erfbeplanting van het woonerf blijft behouden en bestaat uit een geknipte haag en bomen. Er is zicht op het landschap en de Piebeweg onder de bomen door.
- Rond het bedrijfserf is een houtwal van minimaal 5 meter breed. Alleen door gaten in de wal is er zicht op de stallen en het bedrijfserf. De beplanting van deze houtwallen bestaat uit esdoorn, zwarte els, meidoorn en lijsterbes.



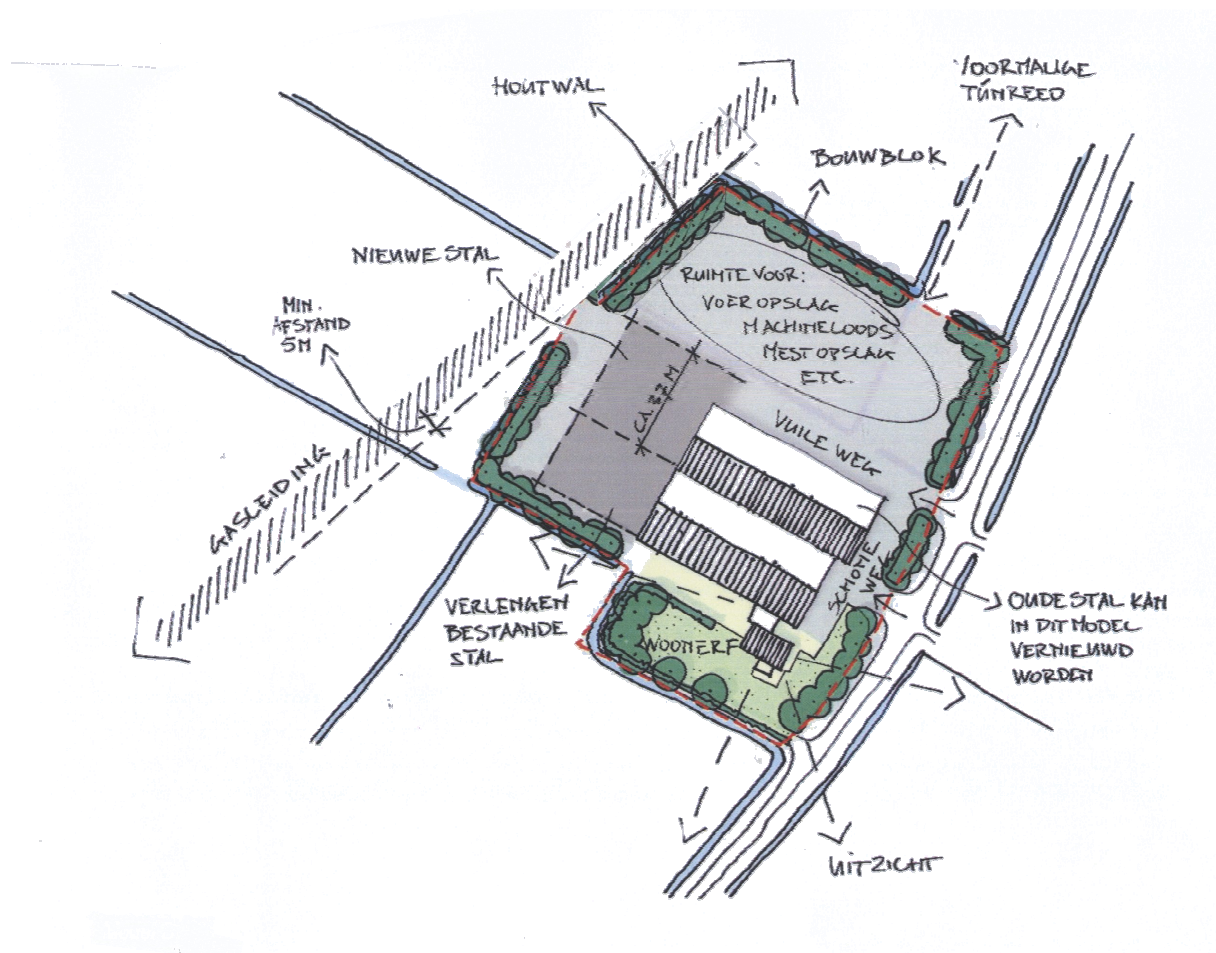
Model A

Model B

In model B wordt de nieuwe stal achter de bestaande stallen geplaatst. Aan de zijkant van het bedrijfserf is dan ruimte voor de voeropslag en dergelijke. De toegangen naar het bedrijfserf, zowel de schone als de vuile weg blijven op de huidige plek gehandhaafd. In dit model is het mogelijk om op termijn de oude stal te vervangen voor een stal met een moderne maatvoering.

Bij de landschappelijke inpassing zijn de volgende principes gehanteerd:

- De kavel heeft een zo'n compact mogelijke contour gekregen. Daarbij zijn de richtingen en de lijnen van bestaande landschap gebruikt en is bewust de lijn van de gasleiding genegeerd. Het woonerf maakt zich enigszins los van de contour en behoud daarmee aan drie zijden de begrenzing aan het landschap.
- De (oorspronkelijke) erfbeplanting van het woonerf blijft behouden en bestaat uit een geknipte haag en bomen. Er is zicht op het landschap en de Piebeweg onder de bomen door.
- Rond het bedrijfserf is een houtwal van minimaal 5 meter breed. Alleen door gaten in de wal is er zicht op de stallen en het bedrijfserf. De beplanting van deze houtwallen bestaat uit esdoorn, zwarte els, meidoorn en lijsterbes.



Model B

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**

Hallum, Zuidermiedweg 8, 19A en 21

ADVIES NIJE PLEATS

Agrarisch bedrijf, Familie Vellenga te Hallum



Datum: 20 juli 2012

COLOFON

Nije Pleats, 20 juli 2012

Status rapport: definitief

Rapport opgesteld door:

Nije Pleats

De heer drs. Barend van der Veen

Mevrouw ir. Greet Bierema

Opdrachtgever:

Familie Vellenga, Zuidermiedweg 8 te Hallum

In samenwerking met:

Gemeente Ferwerderadiel

Dhr. M. Mulders

hûs en hiem

De heer J. Oostenbrug

Greet Bierema Landschapsarchitect

Mevrouw G. Bierema

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De familie Vellenga is voornemens om op de bedrijfslocatie van de melkveehouderij aan de Zuidermiedweg 19a een nieuwe bedrijfswoning te realiseren. De bestaande bedrijfswoning die ongeveer 350 meter ten zuiden van het bedrijfsperceel is gelegen, wordt daarbij verkocht en van een nieuwe bestemming voorzien. Beide ontwikkelingen (de bouw van een bedrijfswoning en de functieverandering van de huidige bedrijfswoning) passen niet binnen de mogelijkheden van het huidige bestemmingsplan. Bovendien eist de provincie Fryslân in dit geval een ruimtelijke kwaliteitsimpuls voor beide locaties.

Om de ruimtelijk landschappelijke haalbaarheid van de ontwikkelingen aan de Zuidermiedweg aan te tonen, is het voorliggende advies opgesteld. Dit advies kan worden gebruikt bij het planologisch regelen van de bouw van de bedrijfswoning. Bovendien biedt het advies inzicht in de te behalen ruimtelijke kwaliteit op beide locaties.

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.

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.

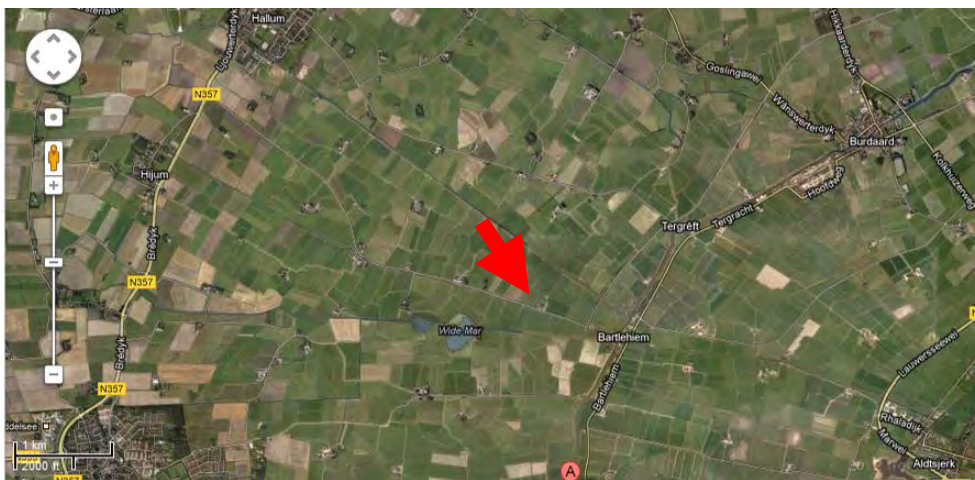
1.3 Leeswijzer

Achtereenvolgens wordt in dit advies ingegaan op het bedrijf (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 melkveebedrijf van de familie Vellenga is gelegen in het noorden van de provincie Fryslân; midden in het landbouwgebied tussen Stiens, Hallum, Burdaard en de Trynwâlden. De bedrijfslocatie is direct gelegen aan de Zuidermiedweg en de huidige woonlocatie ligt even ten zuiden van de Zuidermiedweg aan de elfstedenvaarroute, direct aan het water.



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



Figuur Ligging beide erven aan Zuidermiedweg (groen = bedrijfserf, rood= huidige woonerf) (Bron: Google Maps 2012)



Figuur Overzicht bedrijfserf Zuidermiedweg 19a (bestaande situatie wijkt af van deze weergave) (Bron: Google Maps, 2012)



Figuur Overzicht huidige woonlocatie aan de Zuidermiedweg 8 (Bron: Google Maps, 2012)

2.2 Huidige bedrijfsvoering

De familie Vellenga boert al decennia lang aan de Zuidermiedweg 8. De vader van de heer Vellenga heeft later de bedrijfslocatie aan de Zuidermiedweg 19a ontwikkeld (op de plaats van een arbeiderswoning) en het bedrijf daar voortgezet. De familie is wel altijd aan de Zuidermiedweg 8 blijven wonen. Ze pendelen daags vele malen heen en weer tussen woonerf en bedrijfserf. De heer Vellenga heeft enige tijd geleden het bedrijfserf uitgebreid en opnieuw ingericht. Daarbij zijn bestaande gebouwen afgebroken en is de ligboxenstal vernieuwd en vergroot. Ook is een nieuwe wagenberging gerealiseerd. Achter de wagenberging zijn de nieuwe sleufsilo's gerealiseerd. In het woonerf is de laatste jaren niet of nauwelijks geïnvesteerd. Het woonerf ligt er vrijwel in oorspronkelijke staat bij.

2.3 Wensen voor de toekomst

De familie Vellenga wil graag bij het bedrijf wonen. De in het verleden ontstane situatie van pendelen tussen woon- en bedrijfserf is verre van optimaal. De wens is om op het bedrijfserf aan de Zuidermiedweg 19a een nieuwe bedrijfswoning te bouwen en de bestaande woning te verkopen. Uitbreiding van het bedrijf is vooralsnog niet aan de orde.

3 ADVIES NIJE PLEATS

3.1 Proces

Op 31 mei 2012 is een werksessie van de Nije Pleats gehouden. De werksessie werd gehouden op het erf van de familie Vellenga te Hallum. Bij de bijeenkomst waren aanwezig:

- dhr. Y. Vellenga, initiatiefnemer
- dhr. H. Holwerda, adviseur van de initiatiefnemer
- dhr. M. Mulders, gemeente
- dhr. J. Oostenbrug, hûs en hiem
- mevr. G. Bierema, landschapsarchitecte
- dhr. B. van der Veen, Nije Pleats

Tijdens de werksessie zijn beide erven bezocht, bekeken en behandeld.

Kwaliteitsimpuls

De aanleiding voor deze werksessie is de provinciale wens geweest voor een ruimtelijke kwaliteitsimpuls. Zoals gezegd past de realisatie van een bedrijfswoning op de bedrijfslocatie niet binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan. Een eventueel nieuw bestemmingsplan voor deze ontwikkeling zal de instemming van de provincie moeten kunnen krijgen. Om dat af te tasten heeft de gemeente een reeds in procedure gebracht bestemmingsplan aan de provincie voorgelegd. De provincie heeft vervolgens aangegeven dat de bouw van een bedrijfswoning op de bedrijfslocatie alleen mogelijk is als zowel op de huidige woonlocatie als op de bedrijfslocatie ruimtelijke kwaliteit wordt toegevoegd; een zogenaamde Kwaliteitsimpuls, zoals die in het Streekplan Fryslân en de Verordening Romte is beschreven. De provincie heeft aangegeven dat die kwaliteitsimpuls goed met een sessie van de Nije Pleats verkend zou kunnen worden. Als de weg van de Nije Pleats wordt bewandeld hoeft de provincie daarin geen bijdrage meer te leveren. De provincie heeft dan ook niet aan tafel gezeten tijdens de werksessie, maar conformeert zich aan het resultaat dat op basis van de Nije-Pleatsmethode wordt bereikt.

Twee erven

Tijdens de werksessie zijn beide erven bekeken. De uitdaging was om voor beide erven ruimtelijke kwaliteit toe te voegen. Tijdens de sessie bleek dat ruimtelijke kwaliteit voor het woonerf mede afhankelijk is van de toekomstige functie. De provincie heeft aangegeven dat het een burgerwoning mag worden (mits er ruimtelijke kwaliteit aan het erf wordt toegevoegd), maar tijdens de sessie zijn ook andere passende functies verkend; functies die bijvoorbeeld de recreatieve ambities van de gemeente kunnen versterken. Hoofduitgangspunt is voor beide erven geweest dat de ruimtelijke kwaliteit leidend is. Mogelijk nieuwe functies voor het huidige woonerf dienen zich daarin te voegen. In onderstaande wordt daarop nader ingegaan.

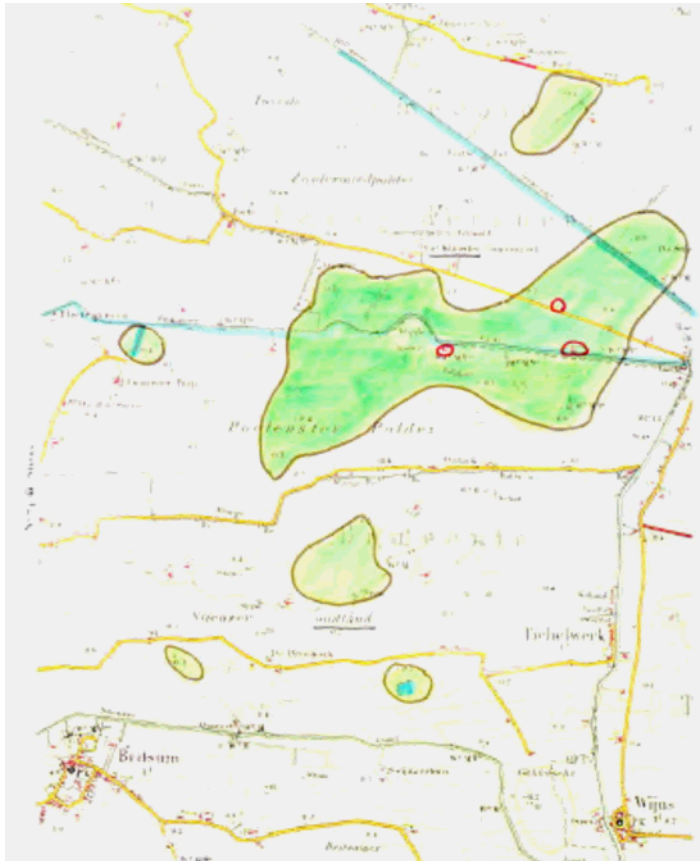


3.2 Analyse

Landschappelijke analyse

Op de historische kaart uit de Atlas van Fryslân van 1926 is te zien dat in het lage land (groen gekleurd) in principe niet werd gewoond, maar dat er toch twee boerderijen aan de vaart zijn gebouwd en dat er aan de weg een kleine woning stond.

De twee boerderijen hadden de vaart als hun weg.

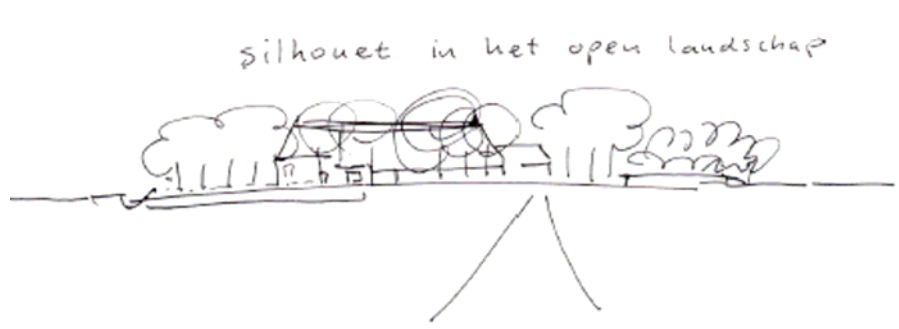


Dat is ook goed te zien op een historische kaart, gevonden in hisgis.nl. Deze kaart is vervolgens ingekleurd met kleurverschillen om zo de verschillende percelen te duiden. Aan de westzijde buiten het boerenerf (rood + zachtgroen), stond in de hoek een watermolen. Er zijn daar drie percelen aangegeven en het valt op dat de randen gescheiden zijn van een centraal deel. Alhoewel het boerenerf en het terrein van de watermolen niet iets met elkaar gemeen hoeven te hebben gehad, waren zij samen wel een complex in de open ruimte en via het water te bereiken. Niets wijst nog op enige relatie met de openbare weg.



Het boerenerf geeft ons ook de informatie dat het woonhuis nog niet was verbouwd, dat er een bijgebouw aan de schuurzijde was tot aan het water en dat er een klein gebouw stond in de noord-westzijde van het boerenerf. Het woonhuis is verbouwd in 1908, te zien op een plaque in de voorgevel. Toen ontstond er de stelboerderij.

Op de onderstaande luchtfoto is het boerenerf nummer 8 te zien. Opvallende toevoegingen zijn de oprit naar de weg, de gracht, het patroon van bomen, een aanlegsteiger voor een boot en de uitbouw aan de westzijde van de boerderij. Verdwenen zijn het molenterrein met de molen, een schuur in de hoek van het boerenerf en de uitbouw aan de schuur aan de vaartzijde. Vanaf de Zuidermiedweg bezien, ziet men als silhouet een gaaf complex zonder grootschalige bijgebouwen.

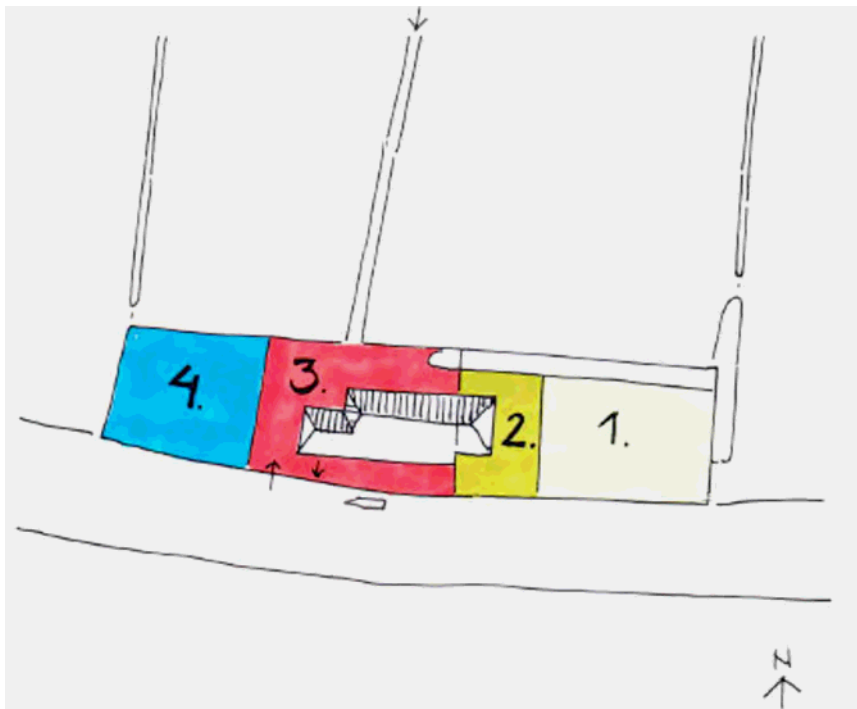


3.3 Advies

Kwaliteitsimpuls en toekomstmogelijkheden voor het woonerf aan de Zuidermiedweg 8

Wonen is een goede bestemming voor de voormalige boerderij, maar de locatie en de boerderij zou ook een andere bestemmingen kunnen krijgen. Welke bestemming het boerenerf ook krijgt, de ruimtelijke kwaliteit van de locatie geeft een aantal randvoorwaarden mee. Zij worden hierna benoemd. Het boerenerf zelf is in drie delen te verdelen. Het zou in een plan van een toekomstige koper kunnen passen om een vierde deel aan het erf toe te voegen. Het is logisch dat dan wordt uitgegaan van de historische schets van het complex.

Zo komen we tot de vier volgende onderdelen: 1. Het kampje, 2. De voortuin, 3. Het achtererf, 4. Het voormalige molenterrein.



De randvoorwaarden genoemd per onderdeel zijn:

- Zone 1. Groene ruimte omgeven door bomen. Geschikt voor bijvoorbeeld een boomgaard, een bloemen- en/of moestuin, een dierenweide, een terrein voor tenten of een speeltuintje. Bijgebouwen niet toegestaan.
- Zone 2. Ruimte rond de drie zijden van het voorhuis. De voortuin wordt door de kleur van de pannen op het dak bepaald. Bijgebouwen zijn hier niet toegestaan. Parkbomen (leilinde aan zonzijde). Het voorhuis is in de hiërarchie op het erf het belangrijkste onderdeel van de boerderij. Vanuit de twee voorkamers is ruim uitzicht mogelijk.
- Zone 3. Ruimte rond de drie zijden van het achterhuis. Het achterhuis kan diverse bestemmingen (zoals een zorgvoorziening of een kleinschalige recreatieve voorziening) krijgen mits het contour van het pannendak gaaf blijft. Dus geen dakkappen en geen zonnecollectoren die de gaafheid van het dak verbreken. Voor de noordzijde met golfplaten wordt weer een rode-pannendak gewenst. Een aanbouw aan de zuidzijde van de bestaande uitbouw is goed mogelijk. Gedacht wordt bijvoorbeeld aan een serre met goed uitzicht op de vaart. Kleine bijgebouwen, ingetogen van sfeer en bijvoorbeeld in hout gebouwd, passen in deze ruimte.
- Zone 4. Ruimte voor meerdere mogelijkheden. Bijvoorbeeld van weide, natuurterreintje, camping, poel tot een klein haventje. Op de locatie van de voormalige windmolen zou opnieuw een klein gebouw kunnen staan.

Kwaliteitsimpuls van het bedrijfserf aan de Zuidermiedweg 19A

Van een locatie met een kleine woning werd dit erf een terrein met stallen en schuren met de kaprichting evenwijdig aan de weg en een torensilos. Het gehele erf werd door beplanting omgeven. Deze beplanting volgde de richting van de verkaveling. Een grote verandering ontstond toen er een nieuwe stal met een andere de kaprichting werd gebouwd. In de huidige situatie zijn alle gebouwen met de kaprichting evenwijdig aan de weg en de torensilos gesloopt en staat de inmiddels weer uitgebreide stal en de werktuigenberging met de kap loodrecht naar de weg gericht. Een mestsilos en voeropslag zijn buiten de contouren van het erf gebouwd. De beplanting uit het verleden biedt geen goede inpassing meer. Dit geldt met name voor de achterzijde.



In de plannen voor de nieuwbouw van de bedrijfswoning wordt uitgegaan van een positie haaks naast de stal. Vanuit de woning is goed zicht op het voorterrein van het erf en de omgeving.

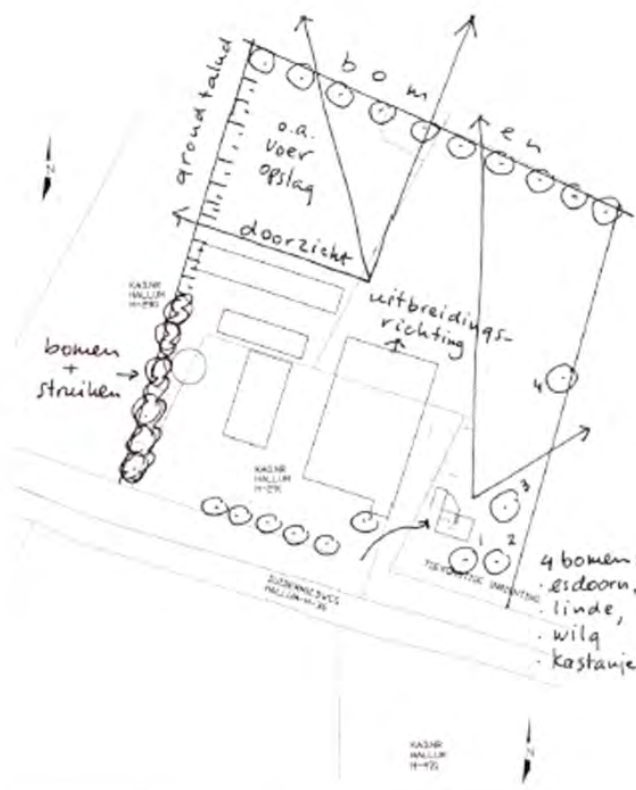


Bij de nieuwe erfinrichting worden de tuin en de mogelijk toekomstige uitbreiding van de stal en het voeropslag meegenomen. Het is hierbij belangrijk om de oude lijnen uit de verkaveling te wijzigen. De contouren van het erf gaan nu die van de bebouwing volgen. Het erf wordt ruim opgezet. Bomen begrenzen het erf, zodat het zicht op de omgeving vanaf het erf blijft gehandhaafd. Rond de woning worden vier parkbomen geplant. Aan de buitenzijde van het terrein met de voeropslag wordt een grondtalud aangebracht. De soortkeuze van de bomen aan de achterzijde wordt in overleg bepaald. De bomen staan op 8 meter van elkaar.

3. 5. Aanvulling Nije Pleats

De provincie heeft naar aanleiding van het eerste voorstel voor de landschappelijke inpassing aangegeven dat de bouw van een bedrijfswoning op de bedrijfslocatie alleen mogelijk is als zowel op de huidige woonlocatie als op de bedrijfslocatie ruimtelijke kwaliteit wordt toegevoegd; een zogenaamde Kwaliteitsimpuls, zoals die in het Streekplan Fryslân en de Verordening Romte is beschreven. De provincie heeft aangegeven dat die kwaliteitsimpuls goed met een sessie van de Nije Pleats verkend zou kunnen worden. In aanvulling op de bestaande schets voor de landschappelijke inpassing is daarom door het adviesteam de Nije Pleats een voorstel gedaan voor de landschappelijke aankleding van het terrein op de lange termijn.

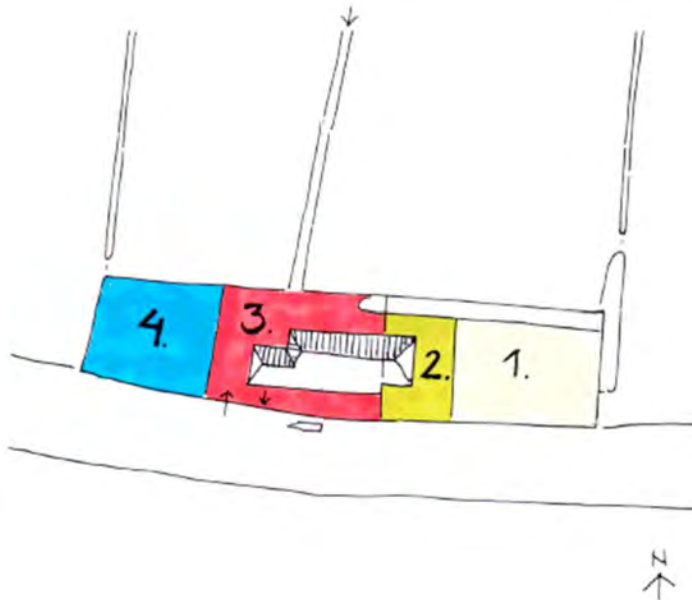
Onderstaande schets geeft de inrichtingstekening weer. Op hoofdlijnen wordt het inrichtingsvoorstel aangehouden. Het totale erf strekt zich uit tot de watergang. Het terrein wordt afgebakend door middel van een grondtalud en strook met bomen en struiken, een bomenrij aan de achterzijde en een aantal solitaire bomen bij de nieuwe woning.



Voor de inpassing en het gebruik van de bestaande boerderij als woning zijn per zone de volgende randvoorwaarden geformuleerd:

Zone 1.

Groene ruimte omgeven door bomen. Geschikt voor bijvoorbeeld een boomgaard, een bloemen- en/of moestuin, een dierenweide, een terrein voor tenten of een speeltuintje. Bijgebouwen niet toegestaan.



Zone 2.

Ruimte rond de drie zijden van het voorhuis. De voortuin wordt door de kleur van de pannen op het dak bepaald. Bijgebouwen zijn hier niet toegestaan. Parkbomen (leilinde aan zonzijde). Het voorhuis is in de hiërarchie op het erf het belangrijkste onderdeel van de boerderij. Vanuit de twee voorkamers is ruim uitzicht mogelijk.

Zone 3.

Ruimte rond de drie zijden van het achterhuis. Het achterhuis kan diverse bestemmingen (zoals een zorgvoorziening of een kleinschalige recreatieve voorziening) krijgen mits het contour van het pannendak gaaf blijft. Dus geen dakkappen en geen zonnecollectoren die de gaafheid van het dak verbreken. Voor de noordzijde met golfplaten wordt weer een rode pannendak gewenst. Een aanbouw aan de zuidzijde van de bestaande uitbouw is goed mogelijk. Gedacht wordt bijvoorbeeld aan een serre met goed uitzicht op de vaart. Kleine bijgebouwen, ingetogen van sfeer en bijvoorbeeld in hout gebouwd, passen in deze ruimte.

Zone 4.

Ruimte voor meerdere mogelijkheden. Bijvoorbeeld van weide, natuurterreintje, camping, poel tot een klein haventje. Op de locatie van de voormalige windmolen zou opnieuw een klein gebouw kunnen staan.

Hallum, Zuidermiedweg 11A

ADVIES NIJE PLEATS

Agrarisch bedrijf, Familie Anema-Sterk te Hallum



Datum: 7 augustus 2013

COLOFON

Nije Pleats, 7 augustus 2013

Status rapport: definitief

Rapport opgesteld door:

Nije Pleats

De heer Barend van der Veen

De heer Erik Overdiep

Opdrachtgever:

Familie Anema-Sterk, Zuidermiedweg 11A, 9074 LD te Hallum

In samenwerking met:

Gemeente Ferwerderadiel

Dhr. K. Kloen

Dhr. L. Woudstra

Hûs en hiem

De heer J. de Vries

Erik Overdiep, landschapsarchitect

De heer E. Overdiep

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 Anema-Sterk is voornemens het agrarisch bedrijf (melkveehouderij) aan de Zuidermiedweg 11A te Hallum uit te breiden. Het huidige bestemmingsplan voorziet niet in de gewenste bouwmogelijkheden. Om de ruimtelijk-landschappelijke haalbaarheid van de uitbreiding van het bedrijf op deze locatie aan te tonen, is het voorliggende advies opgesteld. Het advies wordt gebruikt ter onderbouwing voor de vergroting van het bouwblok voor het in ontwikkeling zijnde nieuwe bestemmingsplan Buitengebied. Het advies wordt als bijlage opgenomen bij het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied en wordt opgenomen als voorwaardelijke verplichting met betrekking tot de erfinrichting bij de realisatie van de uitbreiding van de bedrijfsfaciliteiten.

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 melkveebedrijf van de familie Anema-Sterk is gelegen in het noorden van de provincie Fryslân; tussen Leeuwarden en Dokkum, ten zuidoosten van het dorp Hallum. De bedrijfslocatie is via een oprit van ongeveer een halve kilometer ontsloten op de Zuidermiedweg, die het dorp Hallum met het buurtschap Bartlehiem verbindt.



Figuur Ligging erf in de regio (Bron: Google Maps, 2013)



Figuur Overzicht bedrijfserf (Bron: Google Maps, 2013)

2.2 Huidige bedrijfsvoering

De familie Anema is in 1978 op de boerderij aan de Zuidermiedweg 11A begonnen. Het bedrijf is toen nieuw gebouwd op een plek waar nog geen bebouwing aanwezig was. Het betrof een bedrijfsverplaatsing in het kader van de toen lopende ruilverkaveling. Het bedrijf had destijds ruim 55 hectare cultuurgrond en er is voor gekozen om het bedrijfserf midden in die kavel te leggen. Dat verklaart de ligging op grote afstand van de openbare weg.

In 2009 heeft de familie er voor gekozen om het bedrijf te splitsen. Beide zoons konden zo hun eigen melkveehouderij voortzetten. De heer D. Anema en mevrouw M. Sterk hebben de locatie aan de Zuidermiedweg 11A overgenomen. Zij melken momenteel ongeveer 150 koeien. Het bedrijf heeft 65 hectare grond direct rondom de boerderij gelegen en nog eens 3,5 hectare als veldkavel binnen een straal van 10 km. De koeien komen in het weide-seizoen dagelijks buiten.



Foto huidige erf (Bron: Google Maps Streetview 2013)

2.3 Wensen voor de toekomst

De familie Anema-Sterk wil het bedrijf in de toekomst fasegewijs uitbreiden tot uiteindelijk zo'n 350 stuks melkvee. Daartoe zal een in de eerste fase een nieuwe stal gerealiseerd moeten worden, die in de toekomst nog verlengd kan worden (fase 2). Ook zou de familie graag een tweede inrit willen realiseren, die aantakt op hun eigen, reeds bestaande oprit.

3 ADVIES NIJE PLEATS

3.1 Proces

Op 6 juni 2013 is een werksessie van de Nije Pleats gehouden. De werksessie werd gehouden op het erf van de familie Anema-Sterk te Hallum. Bij de bijeenkomst waren aanwezig:

- dhr. D. Anema, initiatiefnemer
- mevr. M. Sterk, initiatiefnemer (..en schaatser..)
- dhr. A. Feenstra, adviseur initiatiefnemers
- dhr. K. Kloen, gemeente
- dhr. L. Woudstra, gemeente
- dhr. J. de Vries, hûs en hiem
- dhr. E. Overdiep, landschapsarchitect
- mevr. C. Snoep, Landschapbeheer Friesland
- dhr. B. van der Veen, Nije Pleats

3.2 Analyse

Het melkveebedrijf van de familie Anema-Sterk ligt hemelsbreed ca. 2,5 km ten zuidoosten van het terpdorp Hallum. Het erf ligt in het open landschap, ca. 500 m van de Zuidermiedweg.



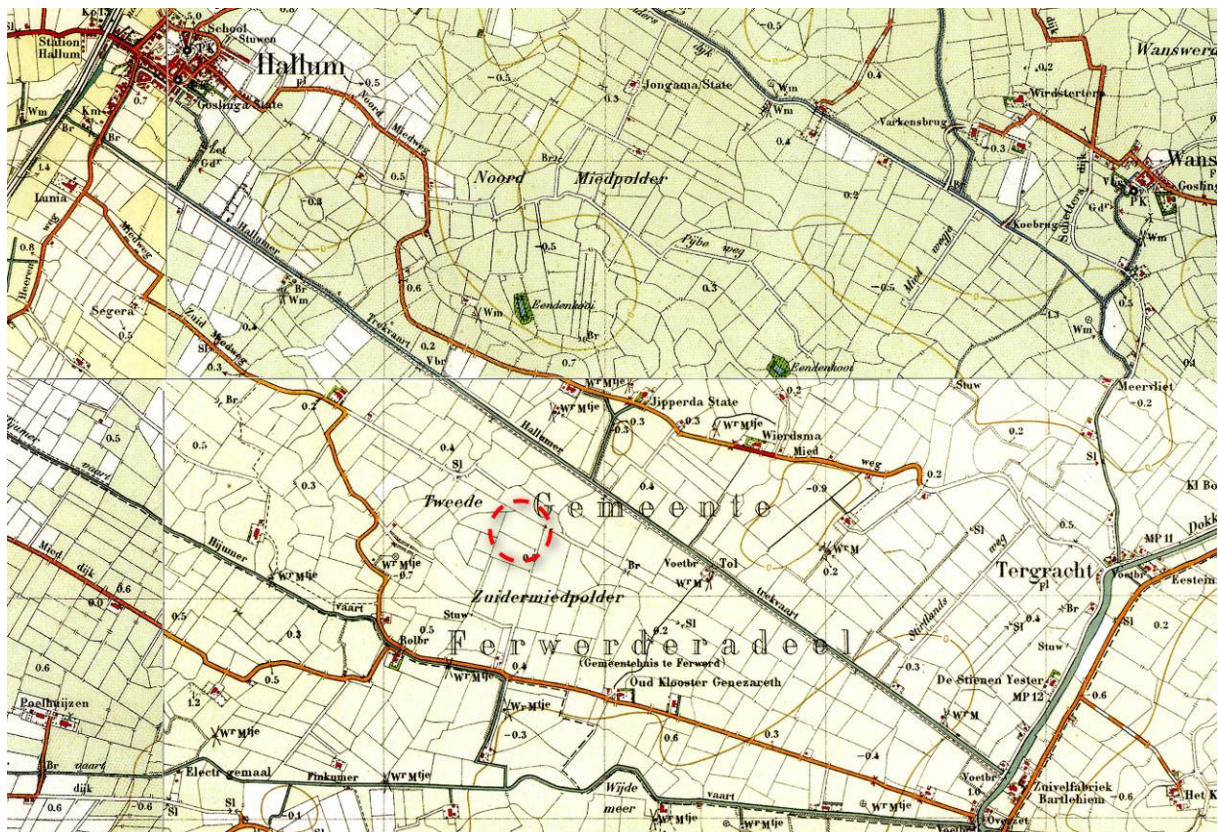
Topografische kaart ca. 2010

Het is een nieuwe boerderij die in het kader van de ruilverkaveling in 1978 gesticht is. De vader van de heer Anema is de eerste bewoner / boer van deze 'nije pleats'.

De boerderij ligt in het kleigebied van Oostergo. Oostergo is het gebied ten oosten van de voormalige Middelzee en is een van de drie voormalige gouwen waarin Friesland was onderverdeeld. Het is een grootschalig open weidegebied met boerderijerven en dorpen als puntvormige groene verdichtingen.

Het landschap van Oostergo kent een lange ontstaansgeschiedenis en wordt gekenmerkt door kwelderwallen en vlaktes. Op de hogere kwelderwal vond de eerste bewoning plaats (sinds 650 v. Chr.). Dit is in het huidige landschap nog duidelijk te herkennen aan de reeks van terpdorpen verbonden door infrastructuur (o.a. Stiens, Hallum, Marrum, Ferwert, Ternaard).

Het boerenbedrijf van de familie Anema-Sterk ligt op de overgang van de kwelderwal naar de landinwaarts gelegen kweldervlakte. Sinds de aanleg van de eerste sterke dijken (ca. 10^e eeuw na Chr.) werd hier ook bewoning mogelijk in de vorm van afzonderlijke (verhoogde) boerderijplaatsen, verspreid gelegen in het landschap. De blokverkaveling is hier onregelmatiger dan op de kwelderwal.

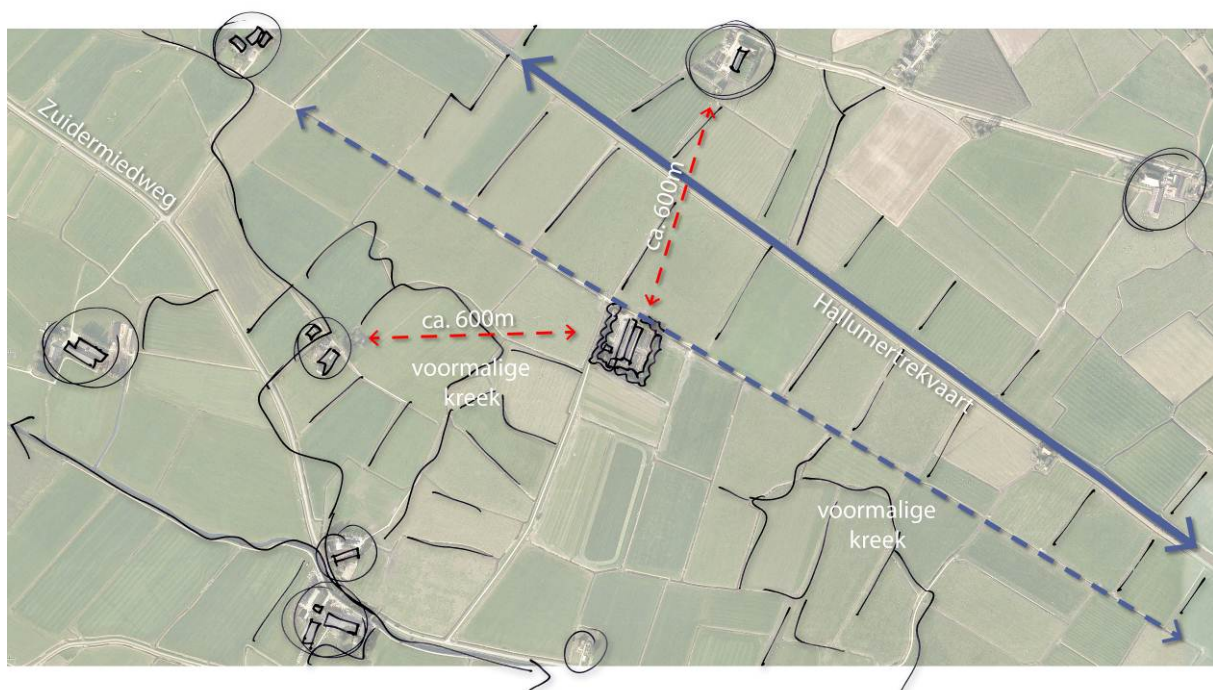


Topografische kaart ca. 1930

In de kweldervlakte is vroeger het waterwegennet van groot belang geweest. De hoofdverbindingen werden gevormd door deels natuurlijke waterlopen als het Alddijp, de Dokkumer Ie en het Dokkumer Grutdijp. Loodrecht daarop heeft zich een systeem van opvaarten ontwikkeld. Deze opvaarten vormden veelal de enige ontsluiting voor boerderijen en dorpen. Vele dorpen en boerderijen liggen nog steeds aan de oude opvaarten. Hallum, gelegen aan de Hallumertrekvaart is hier een mooi voorbeeld van.

Behalve enige (zware) wegbeplanting en verspreid voorkomende (erf)beplanting bij dorpen, boerderijen en (restanten van) eendenkooien is er geen opgaande beplanting.

De ontsluitingswegen liggen op oude kreekkruggen (verhogingen) of rond de terpen. De kaart van 1930 laat nog het kronkelige verloop hiervan zien. Inmiddels zijn de wegen rechtgetrokken. Daarnaast liepen veel paden en wegen dood in de lagere delen (insteekwegen). De meeste daarvan zijn later doorgetrokken als ruilverkavelingswegen.



Ligging van de boerderij in zijn omgeving

Ingezoomd op de directe omgeving van de boerderij valt een aantal landschappelijke structuren en elementen op;

- De onregelmatige blokverkaveling. In de laagten van de voormalige krekken in het gebied hebben de verkavelingen een grillig verloop.
- De trekvaart is een 'lange lijn' in het landschap die ook in de verkaveling is te herkennen. Parallel aan de trekvaart loopt een pad dat tevens de achtergrens van het erf bepaalt.

- Er is sprake van een zeer grootschalig landschap. De beplanting in het gebied wordt gevormd door de erfbeplantingen van de boerderijen. De boerderij van Anema-Sterk betreft een 'nije pleats' die in de ruilverkaveling van 1978 op passende afstand tot de bestaande plaatsen in het landschap van de zuidermiedpolder is ingepast. De onderlinge afstand is ca. 600m.

Het huidige erf heeft een mooie royale entree met een representatieve tuin en een laan van essen. Vanuit de woning is er onder de bomen doorzicht op het omringende landschap. De toegangen tot de woning en het bedrijf bevinden zich net om de hoek achter het huis.

De essenlaan leidt uiteindelijk tot het bedrijfserf achter de ligboxenstallen. Hier bevindt zich de toegang tot het omliggende weilanden en in het weide-seizoen passeren de koeien dit erf dagelijks.

Aan de oostzijde van het erf bevindt zich de voeropslag. Verder door naar de noordzijde van de ligboxenstallen bevindt zich een machineloods die later is bijgebouwd. Deze loods vormt tevens de scheiding van het woon- en bedrijfserf.



De entree

De erfbeplanting dateert van het moment dat de boerderij is gesticht in 1978. Aan westzijde bevindt zich een essenlaan. In de tuin staat een solitaire kastanje. Aan de noord, oost en zuidzijde van het erf bevindt zich een houtsingel met essen, wilgen en populieren als boomvormers. Op de luchtfoto is te zien dat de huidige bedrijfsvoering nauwelijks meer past binnen de oorspronkelijke kaders van de erfbeplanting.



Luchtfoto van huidig erf (bron: Bingmaps)

3.3 Advies

Visie

Vanuit de analyse van het landschap zijn de volgende randvoorwaarden voor de bedrijfsuitbreiding naar voren gekomen;

- Het is een 'nije pleats' met een onregelmatige blokverkaveling met rechte kavelsloten.
- De achtergrens van het erf wordt bepaald door een opvallend lange lijn in het landschap, parallel aan de rechte lijn van de Hallumertrekvaart.
- De erfbeplanting vormt de beplanting van het landschap.
- De essenlaan vormt een representatieve entree tot het erf. Onder de bomen door is het woonhuis zichtbaar.

Uitwerking

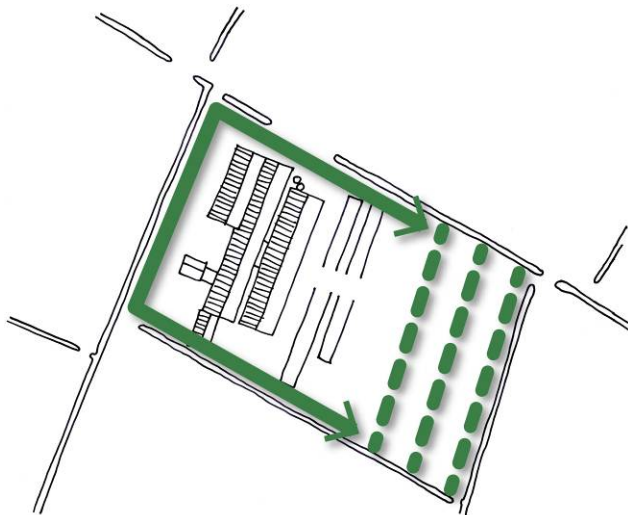
De landschappelijke kaders

Bij de gezamenlijke zoektocht naar de vergroting van het erf is meteen vastgesteld dat uitbreiding in westelijke en/of zuidelijke richting niet wenselijk is. De erfbeplanting is hier in samenhang met de (bedrijfs)bebouwing en heeft een goede landschappelijke kwaliteit. Bovendien is de oriëntatie van de huidige bedrijfsbebouwing zodanig dat vanuit bedrijfseconomisch en logistiek oogpunt uitbreiding van de stallen in oostelijk richting veruit de meest logische is.

Een centrale gang die de koeien toegang geeft tot de nieuwe melkstal is hier het leidend principe voor de positionering van de stallen. Voor de voeropslag is een zo kort mogelijke afstand tot de stallen uitgangspunt.

De lange lijn aan de noordelijke zijde van het erf is een bepalende lijn voor verdere uitbreiding. Wanneer deze lijn met bebouwing wordt overschreden wordt het landschappelijk patroon van kavelsloten, dat gerelateerd is aan de Hallumertrekvaart, doorbroken.

Vanuit bovengaande redenering zijn de landschappelijke kaders voor de vergroting als volgt samen te vatten. De noord-, west- en zuidgrens, gevormd door huidige kavelsloten, zijn ook de begrenzingen van de toekomstige kavel. De zoektocht naar ruimte kan alleen in oostelijke richting gevonden worden. Een bestaande kavelsloot is hiervoor de uiterste grens.



Uitgangspunt is te zoeken naar een zo compact mogelijk erf met een groene omlijsting waarbinnen tegelijkertijd ruimte is voor toekomstige uitbreidingen. Het komt de (landschappelijke) kwaliteit zeer ten goede wanneer erfbeplanting tot volledige wasdom kan komen en niet binnen korte tijd weer moet sneuvelen voor de volgende bedrijfsuitbreiding. De erfbeplanting moet meteen op de juiste plek neergezet worden.

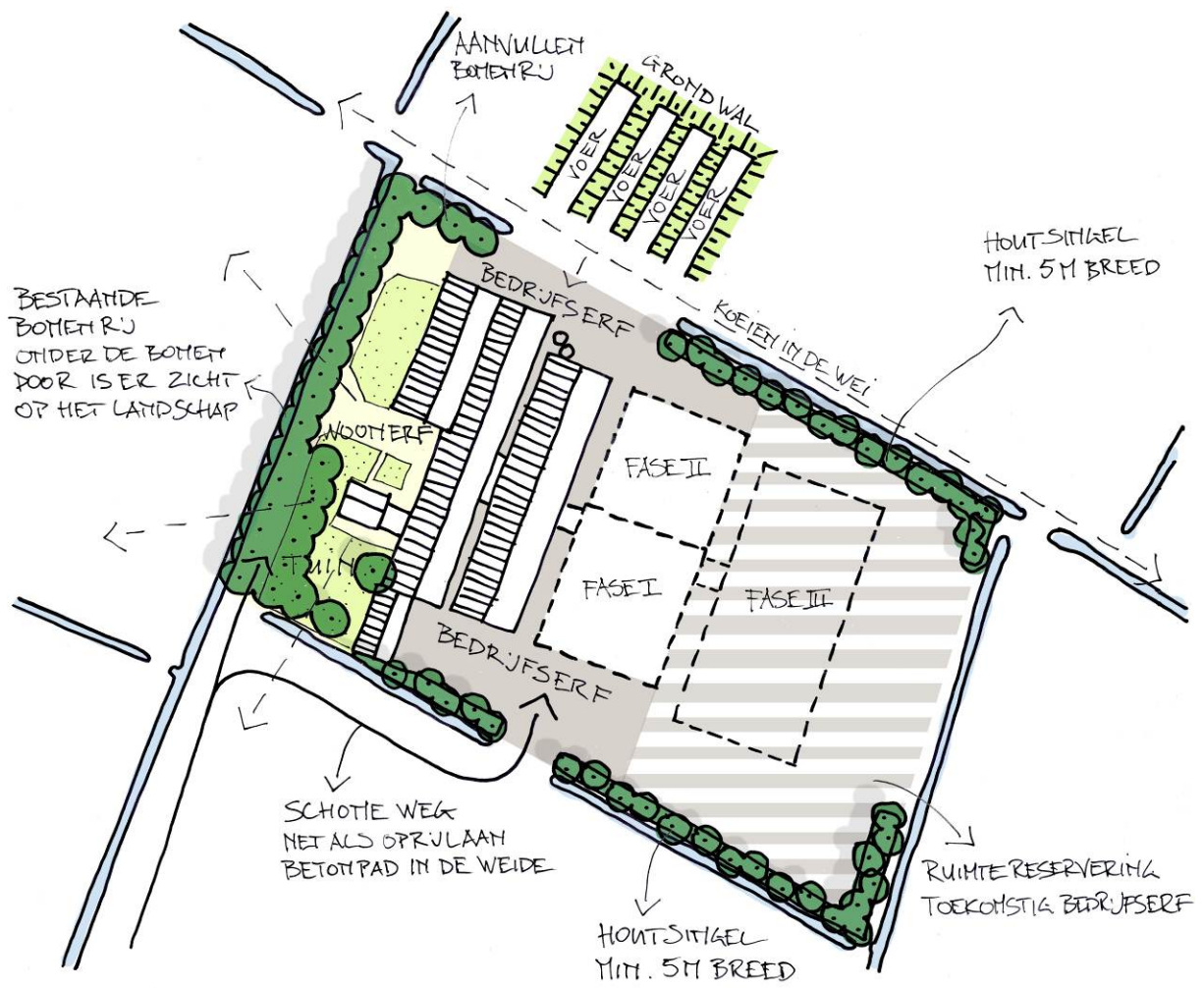
De fasering

Er is een drietal fasen te onderscheiden. Op dit moment zijn er concrete plannen voor fase I, een rechthoekige stal met een breedte van ca. 37 m die in een 2^e fase verlengd kan worden tot de lengte van de huidige stallen. De plannen voor fase III zijn nog lang niet concreet maar voor de bepaling van de grootte van het erf, het duurzame kader voor de toekomstige ontwikkeling, zeer zeker van belang. De schema's op de volgende pagina geven inzicht in de ruimtelijke weerslag van de fasering van de groei.

Woonerf en bedrijfserf

Op het nieuwe uitgebreide erf is ervoor gekozen om duidelijk onderscheid te maken in een woonerf en bedrijfserf. Het woonerf is meer open en transparant, het bedrijfserf is meer besloten door de aanplant van houtwallen.

Wat betreft de oostelijk grens van het nieuwe erf is gekozen voor de uiterste grens die wordt gevormd door een bestaande kavelsloot. Zodoende ontstaat er een erf van ca 2,5 ha. De overruimte kan benut worden voor verder uitbreiding van stallen. Maar ook toekomstige plannen voor bijvoorbeeld mestvergisters kunnen hier plaats vinden. Tot die tijd blijft dit gebied als grasland gehandhaafd en kan door zijn afmeting als zodanig een nuttige functie vervullen. Er is bewust voor gekozen om alleen de hoeken van deze zijde van het erf met erfbeplanting vast te leggen en de lange zijde onbeplant te laten. Dit is gunstig voor ventilatie van de stallen en het gebruik als weiland en voorkomt dat een groot deel van het erf onbenut blijft.



De voersilo's

De voersilo's worden niet als bebouwing opgevat en worden buiten de landschappelijke kaders van het erf gerealiseerd. Voersilo's zijn veel lager dan de bebouwing. Bovendien worden ze met graswallen in het landschap ingepast. Hetzelfde geldt voor een opslag (sleufsilo) voor vaste mest die in de toekomst ten westen direct aansluitend aan de voersilo's gerealiseerd kan worden. In verband met de logistieke wens om ze zo dicht mogelijk bij de uitgang van de stallen te positioneren en mogelijke toekomstige uitbreiding van de stallen van fase III is de meest gunstige locatie net boven de lange lijn van de achtergrens. De silo's zijn loodrecht op de lange lijn gepositioneerd. De richtingsverandering ten opzichte van de bedrijfsbebouwing benadrukt de lijn nogmaals.

Er is voor gekozen om de toegang van de silo's te combineren met de toegang tot de huidige stallen en de route van de koeien naar de wei. Zodoende wordt de erfbeplanting en de kavelsloot maar een keer onderbroken.

De schone weg

Daarnaast is een belangrijke wens om een nieuwe toegang naar de nieuwe melkstal te realiseren, de zogenoemde 'schone weg'. Dit betekent dat de aan- en afvoer van dieren, voer en mest (de 'vuile' kant) zoveel mogelijk wordt gescheiden van de schone kant waar de melk wordt geproduceerd en afgevoerd. Deze weg takt af van de oprijlaan vlak voor het erf en ligt anoniem in het landschap. De weg ligt in het maaiveld en net als bij de oprijlaan is het mogelijk om over de weg heen te maaien. De benodigde bochtstralen voor o.a. de melkauto's zijn bepalend voor de verdere positionering ten opzichte van de erfsloot.

Tussen de twee verschillende entrees die nu ontstaan moet voldoende afstand aanwezig zijn om te voorkomen dat de continuïteit van de erfbeplanting te veel onderbroken wordt. Deze afstand is minimaal 30 meter. Bovendien is het van belang dat de nieuwe toegang naar het bedrijfserf zo smal mogelijk wordt gehouden (max. 10 m) waardoor het zicht op de imposante gevels van de ligboxenstallen zo veel mogelijk beperkt wordt. Daarnaast is en blijft de huidige entree de representatieve hoofdentree en deze hiërarchie moet beleefbaar blijven wanneer men vanaf de oprijlaan het bedrijf benadert. Ook met de toepassing van verschil in erfbeplanting, de huidige bomen bij de woning en een houtwal met boomvormers voor de nieuwe stallen, moet dit worden benadrukt.

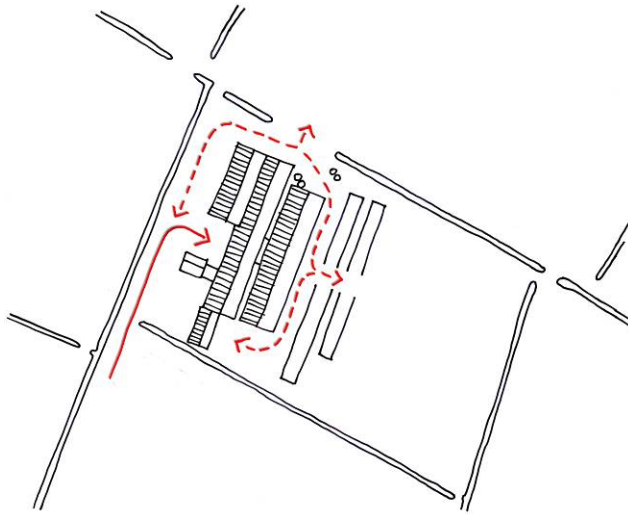
Landschappelijk inpassing met beplanting

De bestaande erfbeplanting met uitzondering van de beplanting op de oostgrens wordt behouden. De essenlaan aan de westzijde wordt aan de noordwestzijde de hoek om gezet. Aan de noord en zuidzijde wordt de bestaande houtwal verder doorgezet met een minimale breedte van 5 meter. De beplanting van deze houtwallen bestaat uit esdoorn, zwarte els, meidoorn en lijsterbes.

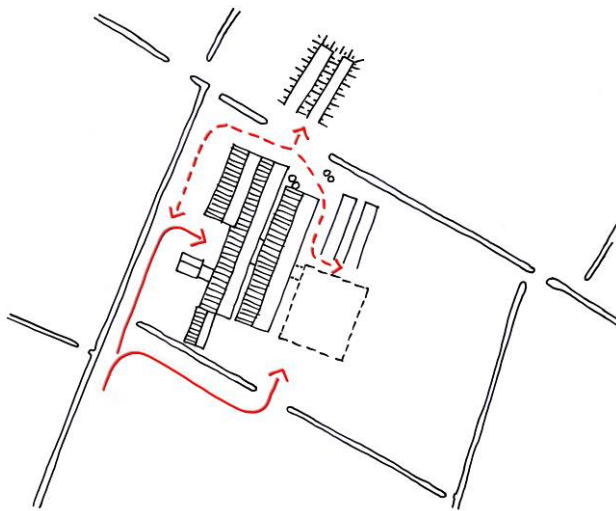
De bebouwing

Een gedekte kleurstelling van de bebouwing is van belang. Witte accenten, glanzende materialen moeten niet worden toegepast. Voor de lichtstraat wordt een helder materiaal gekozen.

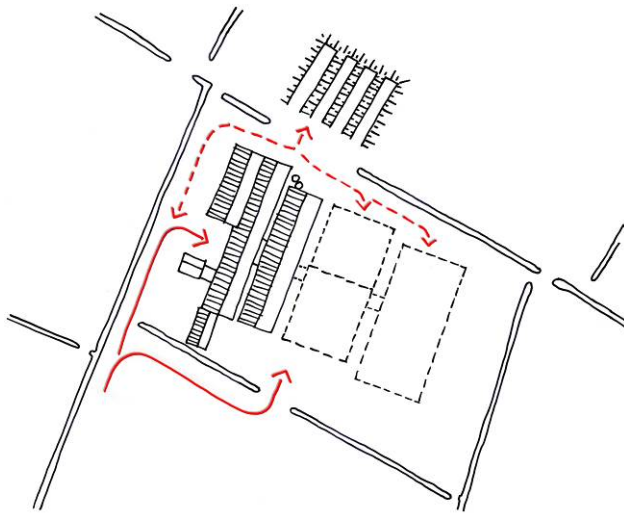
Schematische weergave van de fasering



Huidige situatie



Fase I



Fase II en III

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**

Jislum, Hikkaarderdyk 25

ADVIES NIJE PLEATS

Agrarisch bedrijf, Familie Tacoma te Jislum



Datum: 7 juni 2013

COLOFON

Nije Pleats, 7 juni 2013

Status rapport: definitief

Rapport opgesteld door:

Nije Pleats

De heer Barend van der Veen

Mevrouw Greet Bierema

Opdrachtgever:

Familie Tacoma, Hikkaarderdyk 25, 9177 GA te Jislum

In samenwerking met:

Gemeente Ferwerderadiel

Dhr. K. Kloen

hûs en hiem

De heer R. Bremer

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 Tacoma is voornemens het agrarisch bedrijf (melkveehouderij) aan de Hikkaarderdyk 25 te Jislum uit te breiden. 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.

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.

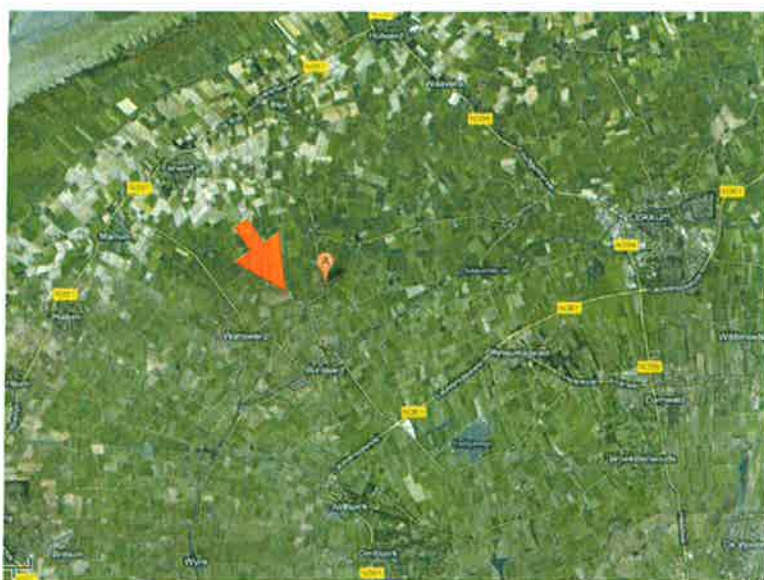
1.3 Leeswijzer

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).

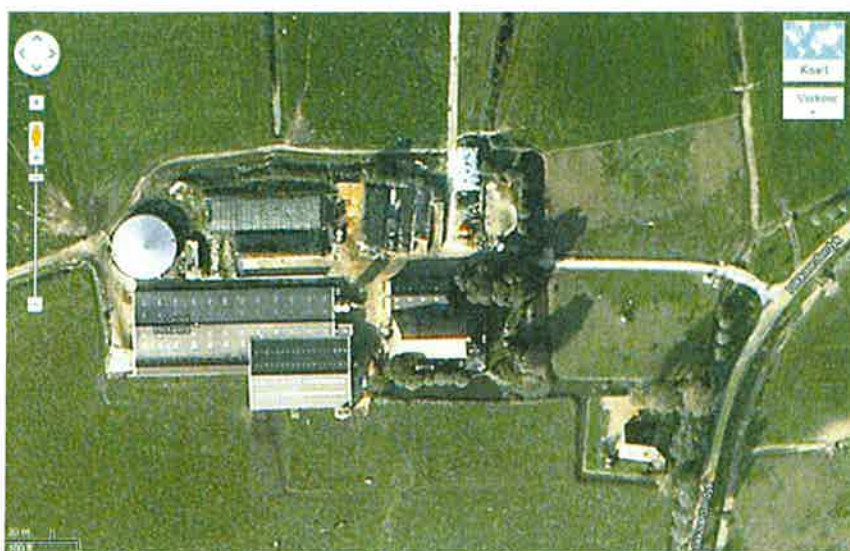
2 HET BEDRIJF

2.1 Locatie

Het melkveebedrijf van de familie Tacoma is gelegen in het noorden van de provincie Fryslân; tussen Leeuwarden en Dokkum, ten noorden van het dorp Burdaard. De bedrijfslocatie is direct gelegen aan de Hikkaarderdyk, die Burdaard met Ferwert verbindt.



Figuur Ligging erf in de regio (Bron: Google Maps, 2013)



Figuur Overzicht bedrijfserf (Bron: Google Maps, 2013)

2.2 Huidige bedrijfsvoering

De familie Tacoma boert inmiddels als derde generatie op de boerderij aan de Hikkaarderdyk te Jislum. De grootouders van de heer Tacoma betrokken rond 1965 de boerderij, waarna diens vader de boerderij in 1985 overnam. In 2010 zijn de heer K.P. Tacoma en mevrouw S. Tacoma - van der Bij in maatschap gekomen met de heer P.K. Tacoma en mevrouw A. Tacoma - Folkertsma. Het bedrijf betreft een melkveehouderijbedrijf. In 1976 is er op het erf een nieuwe ligboxenstal gebouwd. In 2002 is er een nieuwe ligboxenstal bij gebouwd en zeer recent (2012/2013) is die nieuwe ligboxenstal verlengd. In 2007 is een nieuwe wagenloods nabij de entree van het bedrijfserf gebouwd.

Op het bedrijf worden ongeveer 450 stuks melkvee gehouden. Het jongvee is op een recent aangekochte locatie te Wânswert gehuisvest. Ten behoeve van de aankoop van het bedrijf in Wânswert is een verbindingsweg tussen de beide bedrijven aangelegd, zodat de verkeersbewegingen van het bedrijf niet of nauwelijks meer over de openbare weg hoeven plaats te vinden. Het bedrijf heeft (mede door de aankoop van het bedrijf in Wânswert) ruim 200 hectare grond in eigendom en nog eens 70 hectare in pacht. Verreweg het grootste deel van die 270 hectare is direct rondom de beide boerderijlocaties gelegen. De grondgebondenheid is daarmee ruimschoots verantwoord.



Foto huidige erf (Bron: Google Maps Streetview 2013)

2.3 Wensen voor de toekomst

De familie Tacoma wil het bedrijf verder vergroten. Gedacht wordt aan een bedrijf waar ongeveer 750 stuks melkvee wordt gehouden. Daartoe is een vergroting van de stallen noodzakelijk. Ook is extra ruimte voor voer-/sleufsilo's noodzakelijk. De groei zal niet ineens plaatsvinden, maar geleidelijk gaan. Dat is in het verleden ook zo geweest en zal in de toekomst ook zo zijn. Er wordt maximaal een bouwvlak van 3 hectare nodig geacht. Dit past binnen de kaders die de provincie daaraan heeft gesteld (maximaal 3 hectare).

3 ADVIES NIJE PLEATS

3.1 Proces

Op 25 april 2013 is een werksessie van de Nije Pleats gehouden. De werksessie werd gehouden op het erf van de familie Tacoma te Jislum. Bij de bijeenkomst waren aanwezig:

- dhr. K. P. Tacoma, initiatiefnemer
- mevr. S. Tacoma - van der Bij, initiatiefnemer
- dhr. K. Kloen, gemeente
- dhr. R. Bremer, hûs en hiem
- mevr. G. Bierema, landschapsarchitecte
- mevr. C. Snoep, Landschapsbeheer Friesland
- dhr. B. van der Veen, Nije Pleats

3.2 Analyse

Landschappelijke analyse

Op de historische kaart uit de Atlas van Fryslân van rond 1926, is goed te zien dat er buiten de terpdorpen slechts hier en daar bebouwing staat. Het landschap is er uitermate open. Het hier genoemde erf "Great Hickaerd" staat op enige afstand van de Hikkaarderdyk. De overige bebouwing staat juist aan de weg. Deze bebouwing heeft tevens een veel kleiner erf. Het versterkt het verschil in 'erf in de ruimte' en 'erven aan een lint'.



Op de onderstaande kaart is het erf geel ingekleurd. Het erfoppervlak is rechthoekig en groot. Zo kon in het verleden de oude boerderij worden gesloopt en in 1914 een totaal nieuwe boerderij binnen de gracht worden herbouwd. Deze gracht stond in directe verbinding met diverse sloten in de omgeving. Maar parallel aan de genoemde Hikkaarderdyk en dus in dezelfde richting, bevindt zich het belangrijkere slotenpatroon. Daar waar één van deze sloten in de Oude Vaart komt, staat dan ook een molen (inmiddels rijksmonument). De Oude Vaart vormt de scheiding tussen het terpdorp Jislum en het erf. In de nabijheid van het erf lag heel vroeger ook een terp. Vanaf het hoogtepunt op de terp van Jislum is het erf goed te zien. Opvallend zijn de twee scherpe bochten in de weg tussen de kerk en de boerderij.

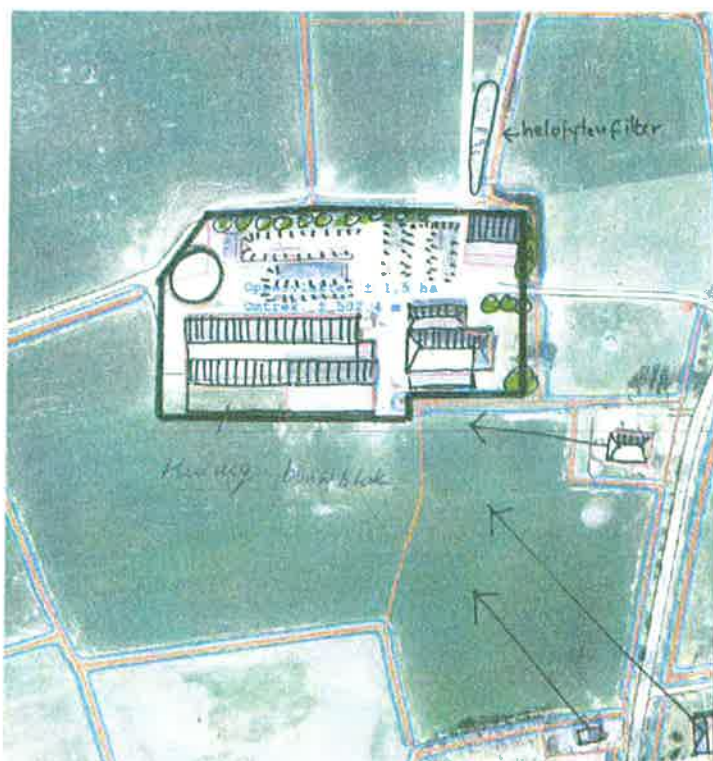


Anno 2013 is het landschap nog steeds uitermate open. De grootste verandering in het beeld van het landschap zijn de erven met de sterk toegenomen bebouwing. Zo ook op dit erf. Het erf is vanaf de openbare weg vanuit alle zijden goed te zien, maar vanaf het zuiden het minst in verband met toegenomen beplanting aan die zijde. Drie burens hebben zicht op de laatste uitbreiding en vernieuwing van de stal. Tussen 1976 en 2013 groeide de bebouwing met stallen, sleufsilo's, een mestsilo en een werktuigenberging. Daarvoor was het erf te klein en werd de gracht deels aan de zuidzijde en geheel aan de westzijde gedempt. Ook werden er twee windmolens gebouwd op enige afstand van het erf. Deze molens kwamen aan het pad binnendoor naar de boerderij op afstand waar het jongvee wordt gestald.



De hoeveelheid beplanting is niet toegenomen. De meeste bomen staan nabij het vooreind van de boerderij. Langs en op het talud van de sleufsilo staat hier en daar een wilg. Het riet in het helofytenfilter verbergt de opslag van materieel. Het plan is om langs de oprit aan weerszijden iepen te planten. Door de grote groei in bebouwing ziet het erf er inmiddels fragmentarisch uit.

De laatste verbouwing en vergroting van de melkstal is uitgevoerd in hoofdzakelijk een groene kleur. Dit geldt ook voor de plint van de stal. Deze keuze zorgt voor een rustig beeld. De wand van de werktuigenberging aan de oostzijde vraagt wel veel aandacht. De aankapping van de boerderij aan de zuidzijde, precies tussen de gracht en de boerderij, valt inmiddels in het niet bij de nieuwbouw en door enige beplanting. Het blijkt echter dat het aanzicht van het boerenerf aan de noordzijde, gezien vanuit Jislum, door de hoog gevulde sleufsilo's het minst aantrekkelijk wordt gevonden.

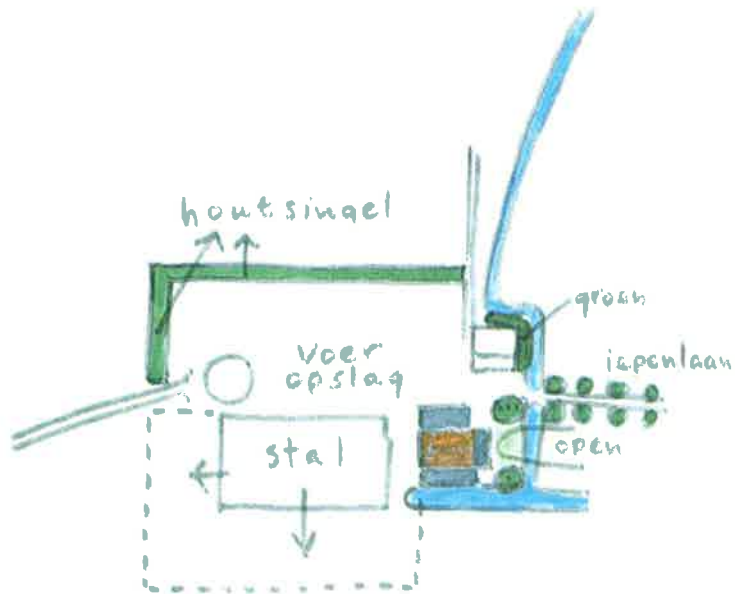


3.3 Advies

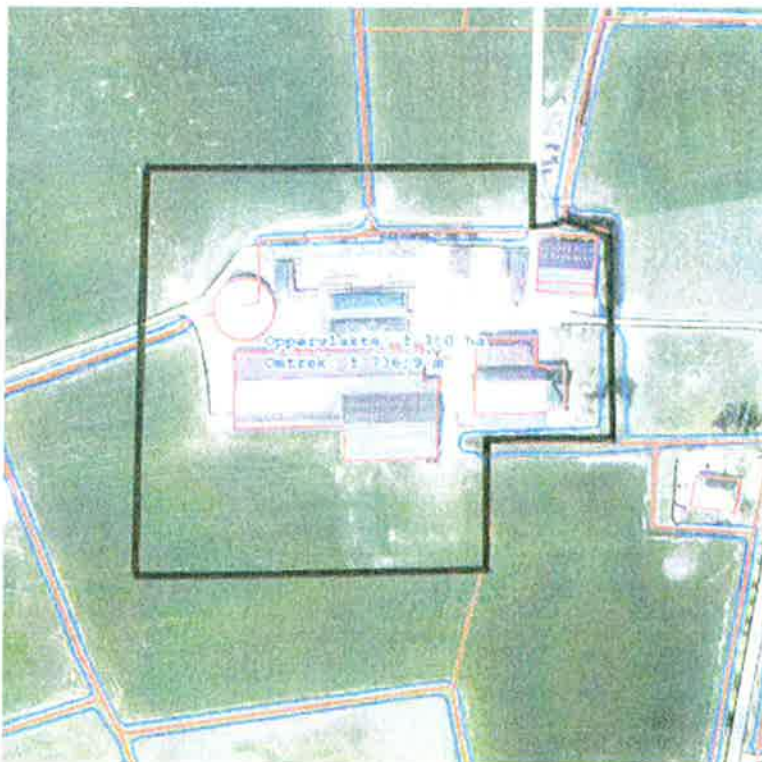
De gewenste geleidelijke groei van het bedrijf zal zich aan de zuid-, west- en noordzijde gaan afspelen. Naar het zuiden en westen met de mogelijke vergroting van de stal en naar het noorden met de opslag van voer. Geadviseerd wordt om het aanzicht van het erf aan de noordzijde met een stevige houtsingel aan te vullen. Aan deze zijde is het landschap het meeste open en bevindt zich het meest in zijn aard rommelige deel van het bedrijf. Door de gekozen vormgeving en kleurgebruik van de stallen, de wens naar goede ventilatie, de nieuwe houtsingel die aan de noordzijde rugdekking geeft en de bestaande beplanting rond een bedrijf aan de zuidzijde van het boerenerf, is een groene rand met bomen aan de zuid- en zuidwestzijde niet noodzakelijk. Het is wel van belang dat de 'voor' zijde van het erf er goed uitziet. De geplande iepenlaan is een goed middel. Geadviseerd wordt tevens om het aanzicht van de voorzijde van de markante boerderij goed te laten zien en om de wagenberging zo veel mogelijk achter beplanting te verbergen.

In verband met deze landschappelijke inpassing van de groei van het bedrijf, is in overleg met elkaar tot de bijgesloten belijning van het bouwblok gekomen.

Voor de houtsingel wordt geadviseerd een breedte van 5 meter aan te houden met streekeigen bomen en struiken. Er wordt gedacht aan een singel met diverse soorten zoals esdoorn, els, lijsterbes, geoorde wilg, veldesdoorn en sleedoorn.



Groei van het erf in schematische zin, met daarop ook aangegeven de gewenste beplanting



Tijdens de werksessie overeengekomen nieuwe bouwvlak



Visualisatie gewenste beplanting aan de voorzijde van het erf

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**

Marrum, Botniaweg 6

Beplantingsplan Marrum mechanisatie te Marrum

Beplantingsplan voor het groenplan van Marrum Mechanisatie in verband met het oprichten van een vergistinginstallatie. Het onderstaande beplantingsplan wordt alleen opgezet aan de oostzijde van de inrichting. Dit over een lengte van 180 meter. Aan de oostzijde van de inrichting wordt nog een strook van 5 meter aangekocht.

Op een afstand van 1 meter vanaf de huidige beplanting, voornamelijk essen, esdoorns en zilver populieren wordt het voorgestelde beplantingsplan geplant. Het onderstaande is gebaseerd op een beplantingsplan van Stichting Landschapsbeheer.

Beplantingsschema 5 rijen onder begroeiing met doorndragers, na minimaal 5 jaar wordt het teruggesnoeid naar minimaal 3 rijen.

schema 5 rijen onder begroeiing met doorndragers.

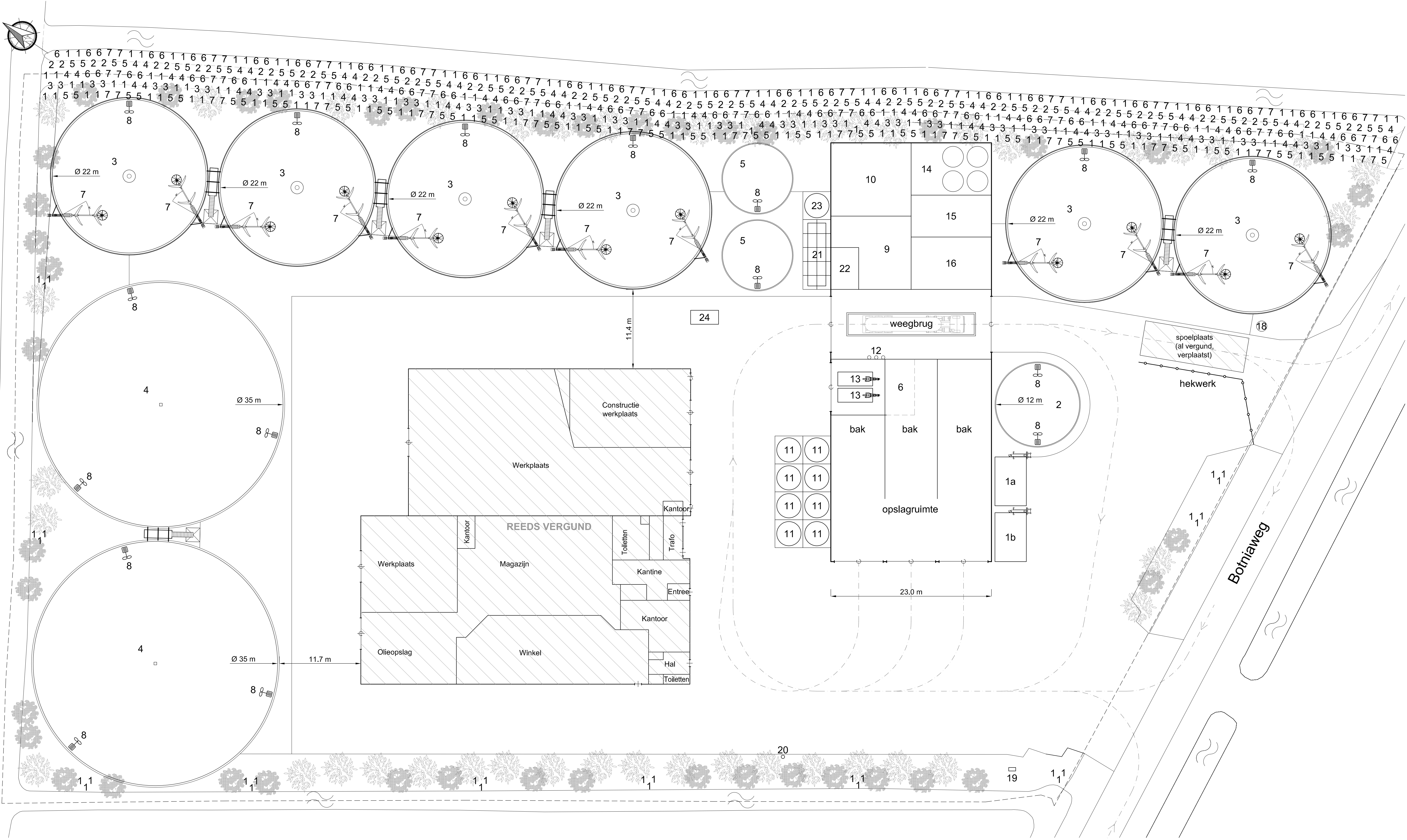
14 x	hazelaar	code	1
4 x	hondsroos	code	2
4 x	kardinaalsmuts	code	3
6 x	lijsterbes	code	4
8 x	sleedoom	code	5
8 x	wegedoom	code	6
6 x	wilde liguster	code	7

Plantafstand 1.5 x 1.5 m.

Plantschema voor 15 meter:

1	1	6	6	7	7	1	1	6	6
5	5	2	2	5	5	4	4	2	2
4	4	6	6	7	7	6	6	1	1
1	1	3	3	1	1	4	4	3	3
5	5	1	1	7	7	5	5	1	1

Daarnaast wordt aan de westzijde, voor en achterzijde van de inrichting naast/onder de huidige beplanting groepen van hazelaars geplant. Één groep hazelaars bestaat uit drie struikvormige elementen. Aan de westzijde komen deze groepen om de 30 meter. Aan de voorzijde en de achterzijde tweemaal. Zie hiervoor de bijbehorende tekening, 7446-SA-8A d.d. 7 juni 2011.



Marrum, Miedweg 10

Landschappelijke inpassing

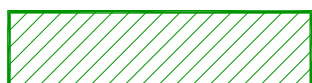
Bestemmingsplan Marrum – Miedweg 10

De locatie van de aan te leggen afscheiding is aangeduid als “locatie groenstrook” op de bijgevoegde kaart (code 12-16-04, datum 10-05-12).

De afscheiding dient te bestaan uit een bosstrook of een vergelijkbare groensingel. Om een goede landschappelijke inpassing en dichte afscheiding mogelijk te maken is het van belang dat de breedte van de afscheiding minimaal 6 meter bedraagt. Er dient gebruik te worden gemaakt van gebiedseigen inheemse soorten, afgestemd op de bestaande bosstroken.



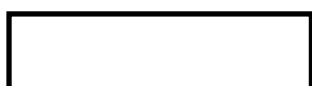
RENVOOI



locatie groenstrook



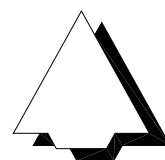
plangrens bestemmingsplan



locatie voorgestelde bebouwing

GEMEENTE FERWERDERADIEL

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING
BESTEMMINGSPAN MARRUM - MIEDWEG 10



CODE: 12-16-04

DATUM: 10-05-12

formaat: 380 x 280 mm

schaal: 1:2000

kaart: -

Bezoekadres: Stania State, Rengersweg 98,
9062 EJ Oenkerk
Postadres: Postbus 81, 9062 ZJ Oenkerk

tel.: (058) - 256 25 25 fax: (058) - 256 40 40
e-mail: info@burovijn.nl internet: www.burovijn.nl



buro vijn
adviseurs voor ruimtelijke ordening en stedenbouw

Marrum, Zeedijk

21 JUNI 2013

gem. Ferwerderadiel t.a.v. merr. P. Feenstra

BIJLAGE: ADVIES VAN HET PROVINCIAAL RUIMTELIJK KWALITEITSTEAM

Betreft:

Advies inpassing recreatie erf langs Zeedijk, Marrum

Bestemd voor

Gaat over: Uitbreiding recreatie

Stand van zaken en vraag: Juiste inpassing van de uitbreiding

Constatering/weergave overleg in spreekuur:

De uitbreiding van het recreatieve erf langs de Zeedijk in Marrum kunnen wij ons op de volgende manier voorstellen.

Kernkwaliteiten:

Openheid van het landschap

Verre zichten

Compacte erven langs de dijk

Advies:

Twee losse erven

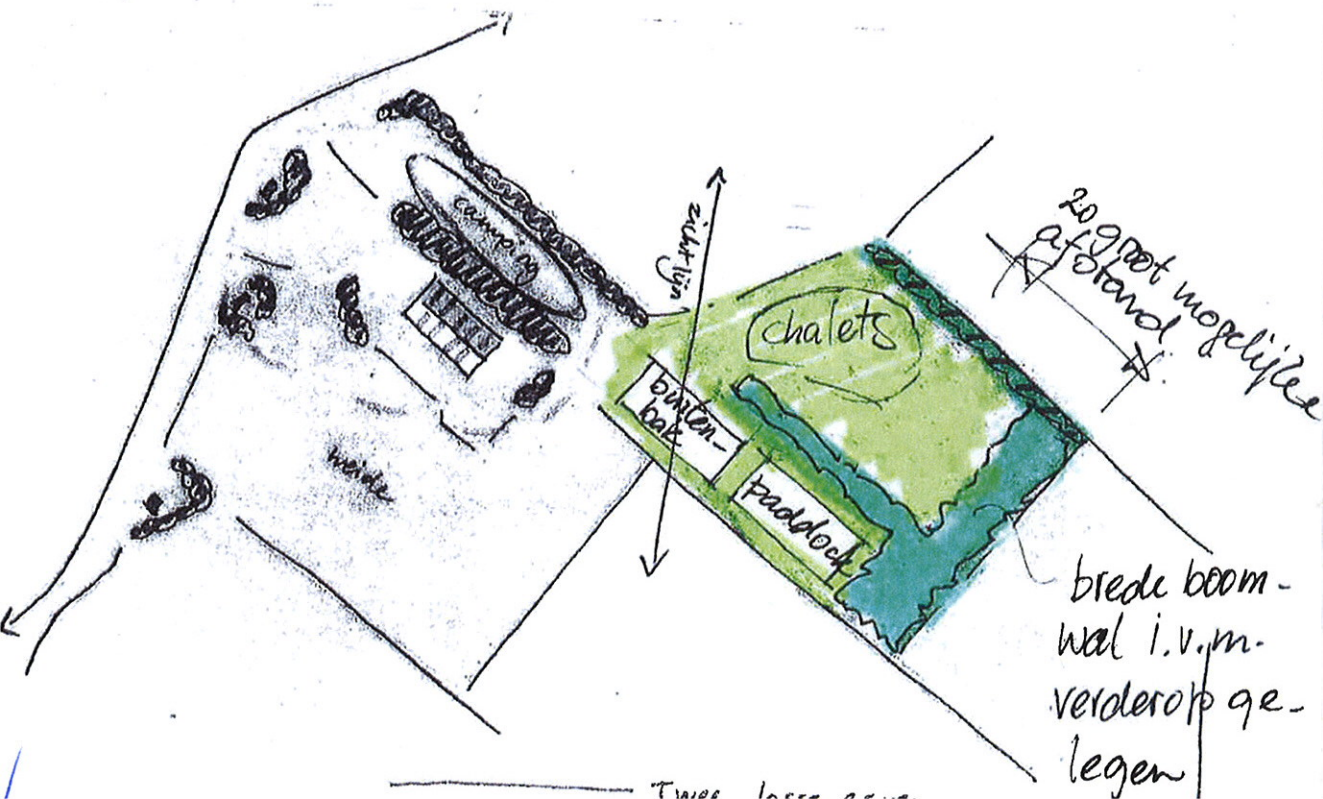
De uitbreiding achter het huidige erf met de camping heeft impact op het open landschap. Een inpassing zal deze openheid zoveel mogelijk moeten behouden. De nieuwe uitbreiding krijgt een eigen erf, schuin achter het 'hoofd-erf'.

Het nieuwe erf kent een zelfde omzooming met singels en bomenrijen van inheemse beplantingssoorten. De paardenbak is verschoven zodat er een ruime zichtlijn ontstaat. Hier is ook ruimte voor logistieke bewegingen tussen de erven. In eerste instantie is er voldoende ruimte voor een tiental chalets. In de toekomst is verdere uitbreiding richting het noordoosten mogelijk

Voorstel wijziging
situering chalets
ca. i.v.m. grotere
afstand tot windmolen.

Behoort bij reactie brief
inzake voor ontwerp bestem-
mingsplan F.w. diel.

getekend P.M. Vallinga dat. 19-6-2013



Reitsum, Flieterpsterdyk 28

houtsingels 5m breed
streekkeigen bomen en struiken

totale bouwblok 2,4 Hectare

esdoorns hoh 8m

Flieterpsterdyk

aanvullen met linden

SITUATIE
schaal 1:1000



Wanswert, Skettersdyk 9

ADVIES NIJE PLEATS

Agrarisch bedrijf, Familie Spoelstra te Wanswert



Datum: 1 september 2012

COLOFON

Nije Pleats, 1 september 2012

Status rapport: definitief

Rapport opgesteld door:

Nije Pleats

De heer drs. Barend van der Veen

Mevrouw ir. J. Schurer-Grasman

Opdrachtgever:

Familie Spoelstra, Skettersdyk 9 te Wanswert

In samenwerking met:

Gemeente Ferwerderadiel

Dhr. K. Kloen

Mevr. I. Feenstra

Hûs en hiem

De heer T. Brill

Greet Bierema Landschapsarchitect

Mevrouw J. Schurer-Grasman

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 Spoelstra is voornemens het melkveebedrijf aan de Skettersdyk 9 te Wanswert uit te breiden. Daarnaast bestaat de wens om ook de recreatieve neventak op termijn uit te breiden. Deze ontwikkelingen passen niet binnen de mogelijkheden van het huidige bestemmingsplan.

Om de ruimtelijk landschappelijke haalbaarheid van de ontwikkelingen aan te tonen, is het voorliggende advies opgesteld. Dit advies kan worden gebruikt bij het planologisch regelen van de uitbreiding van het bedrijf. Het plan zal eerst aan de raadscommissie worden voorgelegd. Daarop zal (mede op basis van dit advies van de Nije Pleats) worden besloten of medewerking aan een bestemmingsplanprocedure verleend kan worden.

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.

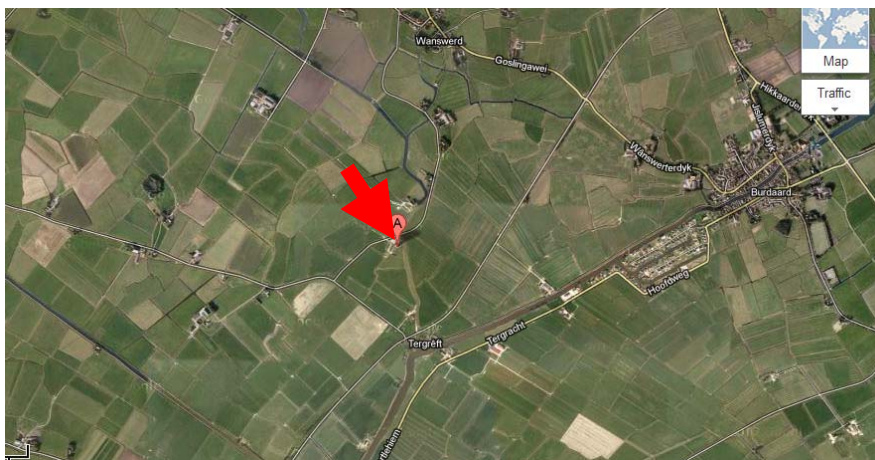
1.3 Leeswijzer

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 melkveebedrijf van de familie Spoelstra is gelegen in het noorden van de provincie Fryslân; midden in het landbouwgebied tussen Hallum en Burdaard. Het erf is direct gelegen aan de Skettersdyk; een landbouwontsluitingsweg die Tergracht met Wanswert verbindt. Ter plaatse van het erf kruist de Skettersdyk de opvaart vanaf de Dokkumer Ee naar Wanswert. Het erf van de familie Spoelstra ligt daardoor ook direct aan deze open vaarverbinding met de Dokkumer Ee.



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



Figuur Overzicht erf (Bron: Google Maps, 2012)

2.2 Huidige bedrijfsvoering

In 1992 is de familie Spoelstra op de huidige locatie komen wonen en werken. Al redelijk snel (1994) werd een nieuwe jongveestal annex wagenberging gerealiseerd. Het bedrijf heeft ongeveer 40 ha grond als huiskavel en nog eens 10 ha

veldkavel op "zicht"-afstand van de boerderij. Momenteel melkt de familie Spoelstra ongeveer 80 melkkoeien en zijn er ongeveer 60 jonge dieren op het bedrijf gehuisvest. Het bedrijf is een echt familiebedrijf; de hele familie werkt mee. In 2005 is er zelfs een recreatieve neventak bij het melkveebedrijf gekomen. De familie Spoelstra wil graag mensen laten zien en beleven wat het "boerenleven" inhoudt. Voor deze neventak zijn twee stacaravans op het erf gesitueerd, die worden verhuurd aan gasten. Boven de woning in de stelpboerderij is een volwaardig appartement gerealiseerd; eveneens voor de verhuur.

2.3 Wensen voor de toekomst

Het melkveebedrijf van de familie Spoelstra is aan vernieuwing toe. De "opvolging" staat in de startblokken om samen met vader en moeder het bedrijf verder te ontwikkelen. Daartoe is een nieuwe ligboxenstal nodig om te moderniseren en uit te breiden. Gedacht wordt aan ongeveer 140 stuks melkvee en nog eens 100 stuks jongvee. De oude ligboxenstal wordt dan een tweede jongveestal, zodat het jongvee dat nu elders wordt gehuisvest, ook op het bedrijf kan worden gehuisvest. De wens is om de huidige jongveestal annex wagenberging nog eens uit te breiden om het materieel voldoende onderdak te kunnen stallen.

De nieuwe stal zal ongeveer 35 bij 45 meter worden. Er zal in de nieuwe stal met melkrobots worden gemolken. De stalvorm en -indeling is daarop gebaseerd. Qua voeropslag (sleufsilo's) wordt geen extra capaciteitsvraag voorzien voor de komende tijd.

De wens is er om het terrein tussen de nieuwe stal en de weg een mooie "tuin-achtige" inrichting te geven. Deze wens is tevens tijdens de werksessie besproken en nader uitgewerkt.

3

ADVIES NIJE PLEATS

3.1 Proces

Op 31 mei 2012 is een werksessie van de Nije Pleats gehouden. De werksessie werd gehouden op het erf van de familie Spoelstra te Wanswert. Bij de bijeenkomst waren aanwezig:

- dhr. Spoelstra, initiatiefnemer
- mevr. Spoelstra, initiatiefnemer
- dhr. W. Spoelstra, initiatiefnemer
- dhr. A. Feenstra, adviseur van de initiatiefnemer
- dhr. K. Kloen, gemeente
- dhr. T. Brill, hûs en hiem
- mevr. J. Schurer-Grasman, landschapsarchitecte
- dhr. B. van der Veen, Nije Pleats

3.2 Analyse

Landschap

Het erf van de maatschap Spoelstra-Paulusma is gelegen in het open kleiterpenlandschap. Het gebied is wijds en wordt gedomineerd door terpdorpen, opvaarten en verspreid liggende agrarische erven die door de bomen rondom als groene clusters in de openheid liggen. De onregelmatige blokverkeveling wordt versterkt door een kronkelend verloop van wegen en sloten.

Erf

Het erf van de maatschap Spoelstra-Paulusma ligt aan de opvaart vanaf de Dokkumer Ee naar Wânswert en Marrum. Lange tijd werd het erf via het water en een trekpad aan de overzijde van de Hearewegster Feart ontsloten. De boerderij is dan ook op het water georiënteerd. De Skettersdyk is pas rond de zeventiger jaren van de vorige eeuw met een brug over de vaart achter de boerderij langs naar de Noordermiedweg doorgetrokken. Dat verklaart waarom het erf, in tegenstelling tot de meeste erven in dit gebied, met de achterzijde naar de weg is gekeerd.

Op dit moment bestaat het erf uit de oude boerderij, een tweetal nieuwe, haaks daarop staande stallen, een mestsilo en enkele kleinere bijgebouwen, waaronder twee stacaravans voor recreanten.



Fragment historische kaart 1854



Fragment topografische kaart 1970

Bijzonderheden

Aan de westzijde van het erf, aan de andere kant van de Skettersdyk, ligt een kleine droogmakerij. Hier lag oorspronkelijk het Wiels- of Wanswerdermeer, dat is drooggemalen in 1753. In het landschap is de lagere ligging van het land duidelijk waarneembaar.

Het erf ligt vrij in het gebied. Andere bebouwing ligt op redelijke afstand. Daarbij gaat het alleen om agrarische erven. Van deze erven springt vooral de recent toegevoegde bebouwing in het oog (hoogte, maat).

Recreatieve (beleids)mogelijkheden

Na de werksessie heeft de gemeente nog nader onderzocht welke recreatieve (beleids)mogelijkheden er voor de familie Spoelstra op het terrein zijn. Relevant hiervoor is het Nofa+ kampeerbeleid. Uit dit beleid blijkt dat er onder voorwaarden bij een agrarisch bedrijf 25 kampeermiddelen mogen worden geplaatst, waarvan 20% (maximaal vijf) vaste kampeermiddelen (stacaravans, trekkershutten en chalets). Het erf van de familie Spoelstra biedt qua omvang voldoende mogelijkheden om de recreatieve uitbreiding van het bedrijf goed vorm te geven.

De gemeente geeft er wel de voorkeur aan om (zoals ook al tijdens de werksessie bleek) de bestaande stacaravans op termijn te verplaatsen naar het nieuwe recreatieve terrein tussen de stelpboerderij, de oude ligboxenstal, de sleufsilo's en het water.

3.3 Advies

De ligging van het erf, in een punt ingeklemd tussen weg en water, en de opzet van het erf, waarbij het achtererf aan de weg grenst, maken de ontwikkelingsmogelijkheden beperkt.

Vanuit de verschillende invalshoeken zijn de volgende uitgangspunten voor de opzet en landschappelijke inpassing van het erf te noemen:

- opzet zo compact mogelijk;
- het erf ligt van oudsher aan het water; probeer te voorkomen dat het erf als gevolg van de uitbreidingen over een te grote lengte aan de weg gaat verkleven;
- de oorspronkelijke boerderij is de blikvanger over het water heen;
- streven naar een duidelijke scheiding van het woongedeelte met de recreatieve activiteiten en het bedrijfsgebied;
- een tweede ontsluiting om een schone en vuile route mogelijk te maken;
- voldoende ruimte op het erf voor verkeersbewegingen;
- nokrichting nieuwe bebouwing laten aansluiten bij bestaande nokrichting stallen.

Schets

Door de nieuw te bouwen stal ten zuidwesten van de huidige wagenberging te plaatsen en daar ook een tweede ontsluiting te creëren ontstaat een royaal nieuw werkerf. Het oude achtererf kan daardoor een nieuwe functie krijgen als centrale plek voor de ontvangst van de recreatieve gasten. De recreatieve voorzieningen (caravans en kampeerplaatsen) worden verplaatst naar de andere kant van de boerderij.

De westzijde van de nieuwe stal wordt voorzien van een boomsingel van bomen op stam, zonder ondergroei om voldoende ventilatie van de stal mogelijk te houden. In een mogelijk toekomstige situatie waarbij de stal nog eens kan worden vergroot, zal de boomsingel worden doorgezet over de hele lengte van de stal en ook de hoek van het erf van beplanting worden voorzien.

Het oude achtererf vervult zoals gezegd een rol als centrale ontvangstplek voor allerlei recreatieve activiteiten, waaronder de twee bestaande stacaravans (die bij een uitbreiding van de recreatieve voorzieningen met een kampeerterrein moeten worden verplaatst naar de andere kant van de boerderij) en een mogelijke theeschenkerij, oplaadpunt voor elektrische fietsen, rustpunt met bankje(s) etc. Zeker als hier ook de mogelijkheid wordt geboden voor campers om te

overnachten, zal de hoek van het perceel worden voorzien van extra bomen. Dat kunnen enkele solitairen zijn die in de slootkant staan, bijvoorbeeld iepen, die ook aan de voorzijde van de boerderij te vinden zijn.

Ten aanzien van de recreatieve activiteiten worden in dit advies nadrukkelijk twee aandachtspunten meegegeven. Het eerste aandachtspunt is dat deze en toekomstige recreatieve nevenactiviteiten zoveel mogelijk gebundeld worden. Dat om van elkaar te kunnen profiteren en om te voorkomen dat overal op het erf 'wat gebeurt', waardoor functioneel gezien de agrarische bedrijfsvoering op een onlogische wijze verknoopt raakt met eventuele recreatieve nevenactiviteiten. Als tweede wordt benadrukt dat bij de uitbreiding van recreatieve activiteiten langs het water de oude boerderij beeldbepalend blijft. Dat betekent dat bebouwde recreatieve voorzieningen op voldoende afstand van de boerderij (en de opvaart) komen te liggen.

De bouw van de stal en de aanleg van het nieuwe werkerf zorgen voor veel nieuwe verharding. Bovendien zal een sloot worden gedempt. Om ook te voorzien in nieuwe waterberging zal de sloot aan de westzijde van het perceel, tussen erf en Skettersdyk flink worden verbreed. Door daarbij te kiezen voor een flauw talud aan de zijde van het erf, wordt rietgroei bevorderd, wat een aangenaam decor vormt voor de achtergelegen nieuwe stal. Bijkomend voordeel is dat door het verbreden van de sloot het erf visueel verder van de weg af komt te liggen en de oorspronkelijke koppeling met de Hearewegster Feart wordt benadrukt.

De bebouwing

Voor de stal worden donkere kleuren toegepast. Naast de gevels en de deuren zijn ook de stalgordijnen donker van kleur (geen lumitherm-systeem). Ook het dakvlak is donker en mat, waarbij bovendien sprake is van voldoende profilering. Het lijstwerk van windveren en goten krijgt de kleur van het dakvlak (antraciet) om een sterke accentuering van de grote schaal te voorkomen. De lichtkap is uitgevoerd in helder acrylaat (opaal geeft 's avonds een te nadrukkelijke lichtstreep in het landschap) en het opstaande gedeelte van de lichtkap is eveneens in de kleur van het dakvlak gevoerd.

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**