

ADVIES NIJE PLEATS

Agrarisch bedrijf familie Huitema te Jutrijp



Datum: 22 februari 2018

COLOFON

Nije Pleats, 22 februari 2018

Status rapport: defintief

Rapportnummer: 2018/131

Rapport opgesteld door:

Nije Pleats

De heer B. van der Veen

Mevrouw G. Bierema

Opdrachtgever:

Familie Huitema te Jutrijp.

Adres: Riperwei 22, 8623 XN Jutrijp

In samenwerking met:

Gemeente Súdwest-Fryslân

De heer S. Herrema

Hûs en hiem

De heer R. Bremer

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
 - 2.4 Betrokkenheid van de omgeving

- 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 Huitema is voornemens het agrarisch bedrijf (melkveehouderij) aan de Riperwei 22 te Jutrijp te verplaatsen vanuit de kern van Jutrijp naar een locatie buiten het dorp. Het huidige bestemmingsplan voorziet niet in de gewenste bouw mogelijkheden. Om de ruimtelijk-landschappelijke haalbaarheid van de realisatie 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 verplaatsing van het bedrijf. Het is uitdrukkelijk geen vergunning op basis waarvan het bedrijf nu gebouwd kan gaan worden. Het daarvoor geldende (juridische) proces dient nog te worden doorlopen. Het voorliggende rapport is één van de “schakels” die nodig zijn voor dat proces.

1.2 Proces

Voorliggend advies is via het spoor van de Nije Pleats tot stand gekomen. Dit betekent dat er een proces gevolgd is waarbij alle partijen, die uiteindelijk het bouwplan moeten toetsen, betrokken zijn geweest. 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.

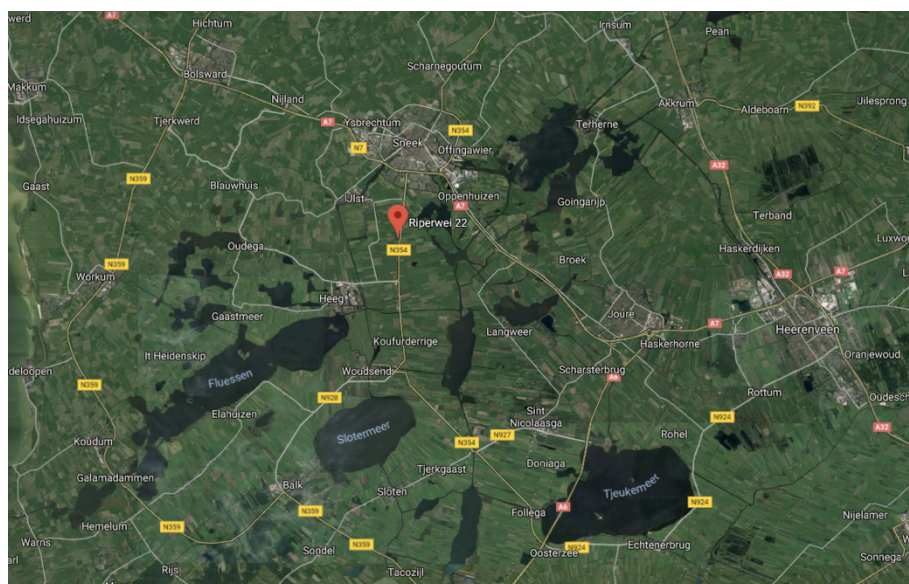
1.3 Leeswijzer

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 agrarisch bedrijf van de familie Huitema is gelegen in de kern van het dorp Jutrijp. Jutrijp ligt in het zuidwesten van de provincie ten zuiden van Sneek. De locatie van het nieuw te realiseren bedrijf ligt ten westen van Jutrijp aan de Louwewei, net buiten het dorp (zie paragraaf 2.3).



Figuur Ligging erf in de regio (Bron: Google Maps, 2018)



Figuur Overzicht huidige erf (Bron: gemeente Súdwest-Fryslân 2018)

2.2 Huidige bedrijfsvoering

In 1978 is de familie Huitema op deze locatie terecht gekomen. De heer Huitema heeft zodoende zijn hele leven al op deze locatie gewoond en gewerkt. De grond van de familie ligt direct achter het bedrijf in een aangesloten stuk (huiskavel). Recentelijk heeft de familie de grond van de burens (Riperwei 26) aangekocht. Zodoende is er circa 63 hectare grond beschikbaar (in eigendom). Er worden momenteel 70 koeien gemolken. De rechten van het buurbedrijf zijn eveneens overgekocht, waardoor er ruimte is om circa 143 koeien te melken. De gebouwen van de burens zijn niet aangekocht. De koeien lopen in de zomer in de wei. Het jongvee is ook op het bedrijf gehuisvest.



Huidige erf gezien vanaf de Riperwei (Bron: GoogleMaps Streetview 2018)

2.3 Wensen voor de toekomst

De familie Huitema ervaart de consequenties van ondernemen in de kern van het dorp. Allerlei wetgeving maakt het moeilijk om vooruit te gaan in de bedrijfsvoering. Bovendien is het huidige erf 'vol', mede gelet op de ligging van natuur en waterpartijen aan de westzijde van het erf. Door de recentelijke aankoop van de grond van de burens ontstaat voldoende areaal om een nieuw bedrijf te realiseren dat 'klaar is voor de toekomst'.

Voor het nieuwe erf is reeds een locatie beschikbaar. Deze locatie is al door de gemeente geaccordeerd. Op deze locatie wil de familie Huitema het volgende realiseren:

- Een bedrijfswoning
- Een ligboxenstal voor 140 melkkoeien (en twee melkrobots)
- Ruimte voor de huisvesting van jongvee
- Een wagenloods
- Sleufsilo's



Locatie nieuwe erf gezien vanaf de Louwewei (kijkend in westelijke richting) (Bron: GoogleMaps Streetview 2018)



Locatie nieuwe erf (Bron: gemeente Súdwest-Fryslân 2018)

2.4 Betrokkenheid van de omgeving

De familie Huitema heeft voorafgaand aan de Nije Pleats-sessie met de omgeving over de bouwplannen gesproken. De mensen in het dorp zijn enthousiast over de verhuisplannen. Ze zien het als meerwaarde dat de huidige twee locaties (Riperwei 22 en 26) aan de agrarische functie worden onttrokken. Ook zien ze de vestiging van het bedrijf aan de Louwewei als positieve ontwikkeling. Drie omwonenden hebben aangegeven niet blij te zijn met het verlies van uitzicht door de vestiging van het bedrijf aan de Louwewei.

3 ADVIES NIJE PLEATS

3.1 Proces

Op 1 februari 2018 is een werksessie van de Nije Pleats gehouden. De werksessie werd gehouden op het erf van de familie Huitema aan de Riperwei 22 te Jutrijp. Bij de bijeenkomst waren aanwezig:

- De heer A. Huitema, aanvrager
- Mevrouw M. Huitema, aanvrager
- De heer J. Haverkamp, adviseur aanvragers
- De heer A. Haverkamp, adviseur aanvragers
- De heer S. Herrema, gemeente Súdwest-Fryslân
- Mevrouw G. Bierema, landschapsarchitect, team Nije Pleats
- De heer R. Bremer, adviseur hûs en hiem, team Nije Pleats
- De heer B. van der Veen, voorzitter team Nije Pleats

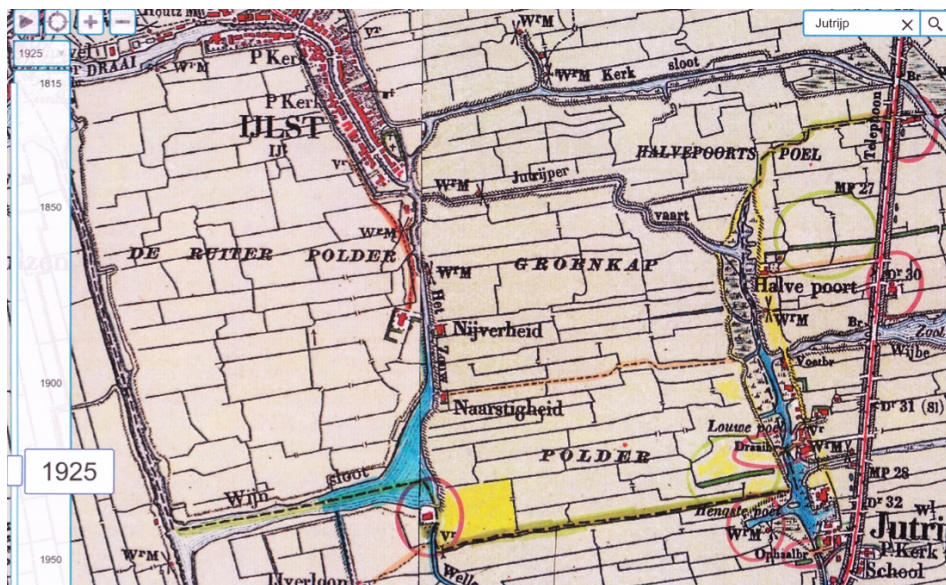
Tijdens de werksessie is gekeken naar de landschappelijke inpassing van het bedrijf op de reeds bekend zijnde locatie aan de Louwewei. Tijdens de sessie is nadrukkelijk geen locatiestudie verricht.

3.2 Landschappelijke analyse

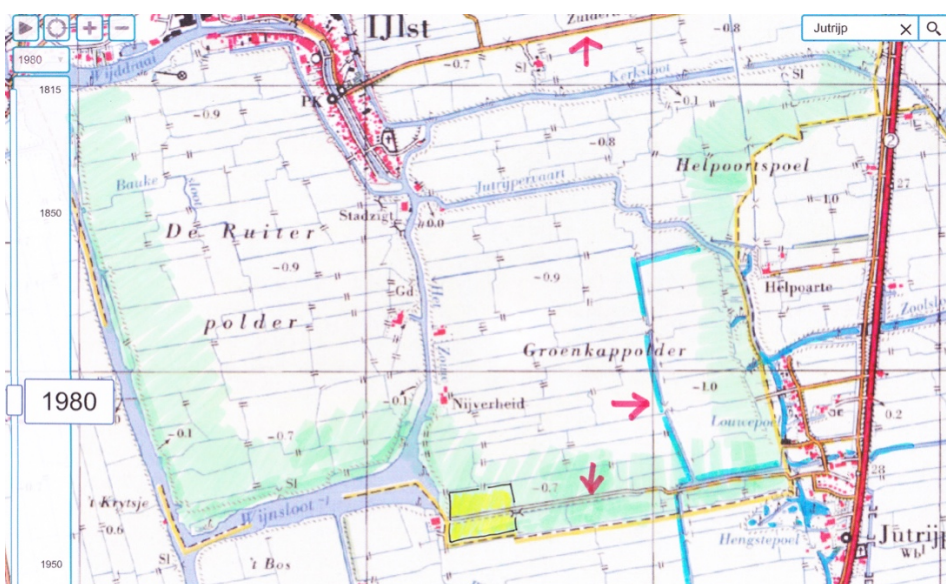


Op de historische kaart uit de periode rond 1900 (www.topotijdreis.nl) is te zien dat er brede hoofdsloten zijn aangegeven in de richting noord-zuid. Het water stroomt van zuid naar noord. Aan deze sloten zijn de stad IJlst en het dorp Jutrijp ontwikkeld. In Jutrijp zijn de boerderijen aan de oostoever gebouwd en langs de Wijnsloot naar IJlst zijn boerenplaatsen aan

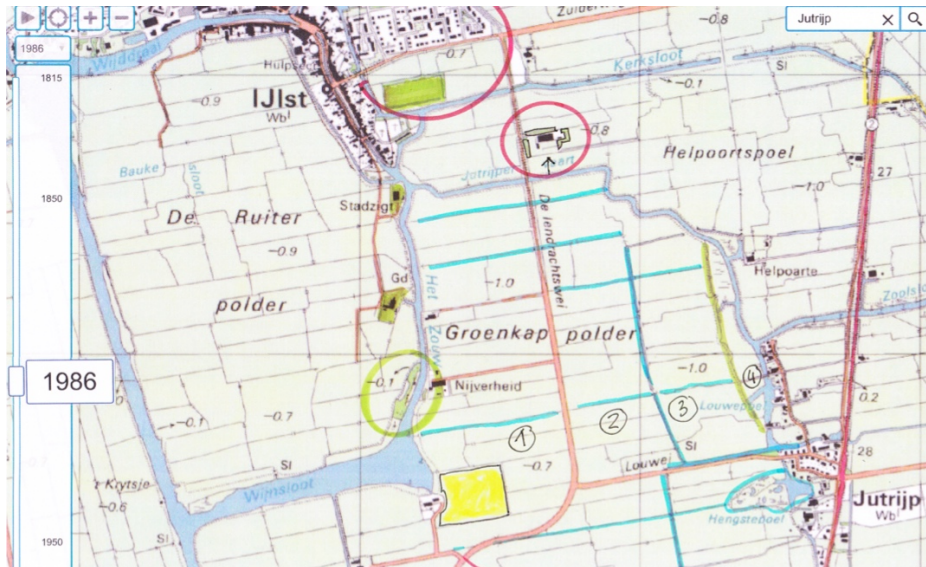
weerszijden gekozen. Al deze boerderijen waren toen hoofdzakelijk ontsloten via het water en staan dus aan de oevers. De boerderijen waren ook via voetpaden met elkaar verbonden. Via het spoor kon men naar Sneek reizen. In de polders Groenkap en De Ruiter, zijn dwarssloten gegraven en daarop zijn ook weer dwarssloten aangesloten. De eerste dwarssloten zijn oost-west gericht in lange lijnen, de andere dwarssloten zijn veel korter. De cirkel op de kaart geeft de locatie van het nieuwe melkveebedrijf aan. Het geel ingekleurde perceel wordt gebruikt als ijkpunt. Op de kaart van www.hisgis.nl wordt duidelijk dat rond 1832 de boeren in Jutrijp eigenaren waren van de boerenbedrijven en dat de boerderijen langs de Wijnsloot pachtbedrijven zijn van kooplieden (olieslager en looier) uit IJlst. Vele gronden tussen de twee linten waren jarenlang in bezit van de kerken uit Jutrijp en IJlst.



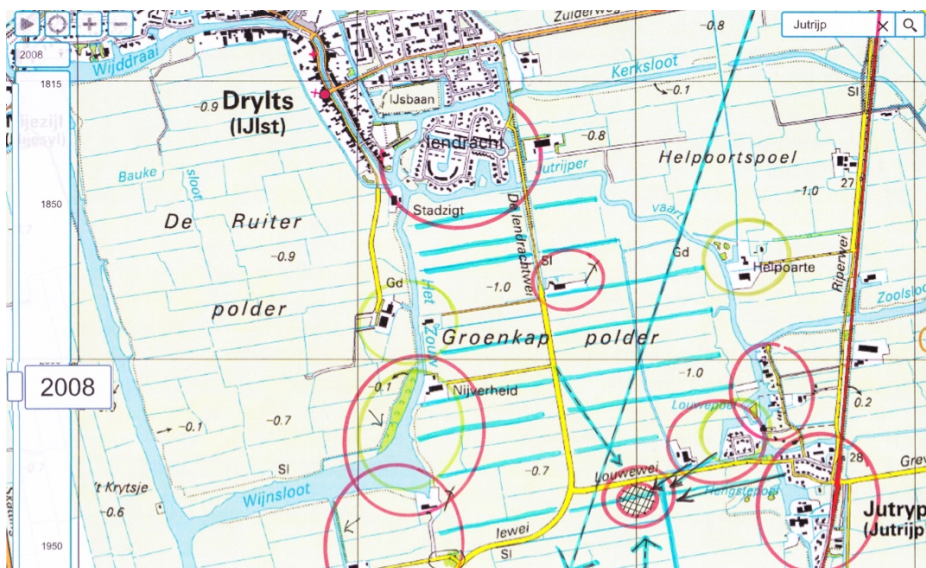
Op de kaart uit de periode rond 1925 is te zien dat er nog een boerenplaats aan de Wijnsloot is ontwikkeld, tussen de boerderijen 'IJverloorn', 'Naarstigheid' en 'Nijverheid' in. Nog altijd is het transport over het water dominant en voetpaden verdwenen zelfs.



Op de kaart uit de periode rond 1980 zijn de twee polders (de Ruiterpolder en Groenkappolder) vrij van meer bebouwing gebleven. De polders bleven visueel open. In die polders in de gemeente IJlst zijn echter wel drie wijzigingen te zien op de kaart (zie rode pijlen op bovenstaande figuur): in de eerste plaats is de nieuwe boerderij aan de Wijsloot over de weg ontsloten via Jutrijp. Deze route werd later de Louwewei. In de tweede plaats werd IJlst ontsloten via de Zuiderweg en in de derde plaats is er een nieuwe ontwateringssloot gegraven parallel aan het lint Jutrijp. Door deze ontwikkelingen bleef de polder weliswaar visueel open.



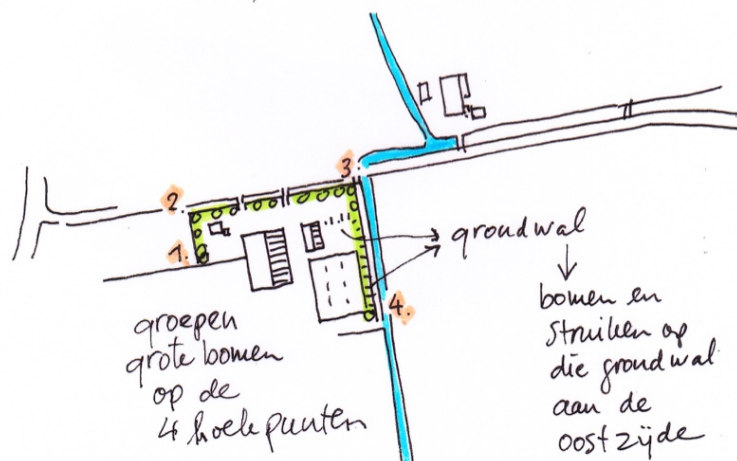
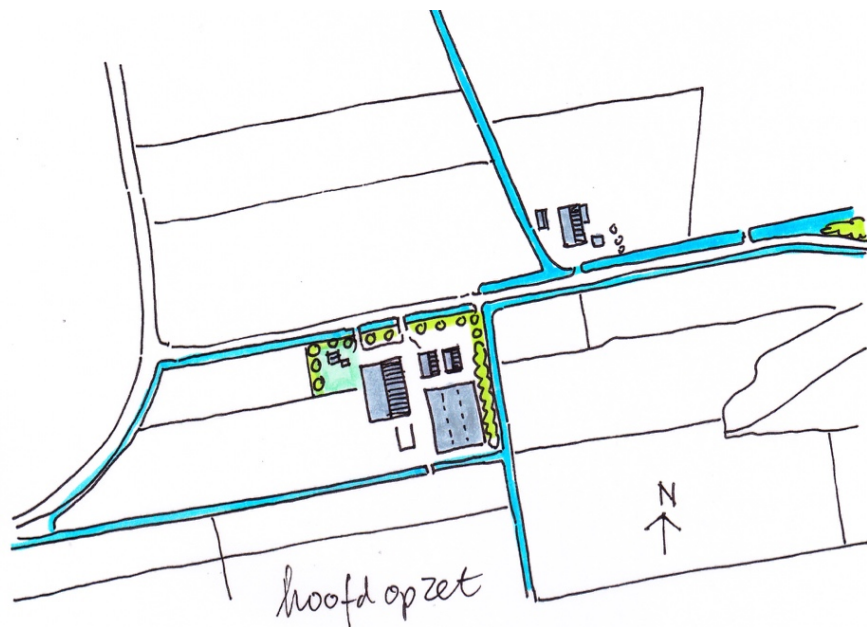
Op de bovenstaande kaart uit de periode rond 1986 is te zien dat er een ruilverkaveling heeft plaatsgevonden en dat de Groenkappolder is ontsloten via De Iendrachtsweg, lewei en de Louwewei. De verkaveling in de polder is gewijzigd, waardoor de percelen zijn vergroot en er is een eerste ruilverkavelingsboerderij gebouwd met de woning op het zuiden gericht en een stevige erfbeplanting. IJlst kwam zelf ook in de polder te liggen en langs Het Zouw ging beplanting groeien in de rietkraag langs de oever. Deze ontwikkelingen zette geleidelijk aan een trend in ter verdichting van de grote open ruimte van de Groenkappolder. Feitelijk zijn het punten in de open ruimte.



De nieuwe inrichting ging op het platte vlak als het ware een driedeling vormen, aangegeven op de kaart door nummers 1, 2 en 3. In gebied 3 (zie de periode rond 2008) kwamen een uitbreiding van een woonwijk van Jutrijp plus een nieuw boerenerf. In gebied 2 ligt de locatie van de nieuwe melkveehouderij. Deze is op deze kaart alvast aangegeven. Met name vanuit Jutrijp komt er uitzicht op deze nieuwe ontwikkeling. Hiervoor geldt dat het nieuwe bedrijf op relatief korte afstand komt, maar dat geldt niet voor de drie andere zijden, want van daaruit zal het boerenerf op veel ruimere afstanden te zien zijn.

3.3 Advies

Tijdens de sessie van de Nije Pleats kwamen de locatie en een eerste gedachte over de inrichting van het terrein ter tafel. De locatie is uitgangspunt, de overige zaken zijn met elkaar besproken. Hierbij kwamen enkele wensen van de heer en mevrouw Huitema over de hoofdopzet duidelijk naar voren. Over de opzet van de erfinrichting van een nieuw erf is uiteraard van alles mogelijk, maar er is uitgegaan van hun wensen omdat we deze in deze situatie plausibel achten. De locatie wordt aan drie zijden begrenst door een brede sloot. Alleen de westzijde is onbegrensd. Er is een bestaande ontsluiting langs de sloot die noord-zuid is gegraven en deze blijft gehandhaafd.



De hoofdropzet is als volgt gekozen (zie bovenstaande figuur): de woning staat aan de noordwestzijde van de stal, de bewoners van de woning kijken uit op de Louwewei en de woning staat in de zon. De stal staat haaks op de Louwewei (in de kaprichting noord-zuid), omdat zij het aanzicht van de kopse kant van de stal prefereren. Het bijgebouw of de bijgebouwen staan aan de oostzijde van de stal. Aan de zuidoostzijde van de stal ligt de opslag van voer. De stal zou in de toekomst kunnen worden uitgebreid naar het zuiden. Het boerenerf aan de overzijde van de Louwewei heeft eenzelfde hoofdropzet, maar dan gespiegeld.

In verband met het aanzicht van het nieuwe boerenerf vanuit het noordoosten en oosten gezien, is uitgebreid gesproken over deze zijde. In de gekozen hoofdropzet wordt vanuit Jutrijp uitgekeken op de voeropslag, wat meestal visueel het minst fraaie onderdeel is van een melkveebedrijf. Toegezegde beplanting heeft de tijd nodig om dit deel te verhullen, dus moet de opzet zodanig worden dat er meteen sprake is van zoveel mogelijk landschappelijke inpassing. De voeropslag ligt daarom noordzuid, zodat er een grondwal aan te leggen is tegen een betonwand aan de oostzijde van een sleufsilo. Op deze grondwal komt vervolgens een houtsingel met streekeigen bomen en struiken. De positie van de woning en een bijgebouw/ bijgebouwen ten opzichte van de stal zijn vervolgens nader bepaald.

De woning

De woning met garage heeft in principe ruimte nodig naast de grote stal en is daarom geheel voor de gevel van de stal gepositioneerd. De stal staat daarom op ca. 27 meter van de sloot langs de weg en de woning op 10 meter. De kaprichting van de woning is vrij te bepalen. De zijtuin is ten minste 15 meter diep, omdat hier ook enkele bomen die maat krijgen in moeten kunnen staan. De achtertuin op het zuiden krijgt ten minste de lengte tot de bestaande sloot. De toerit naar de woning ligt in lijn met de stal, zodat de tuinruimte rond de woning ook werkelijk ruim is.

Bedrijfsgebouwen

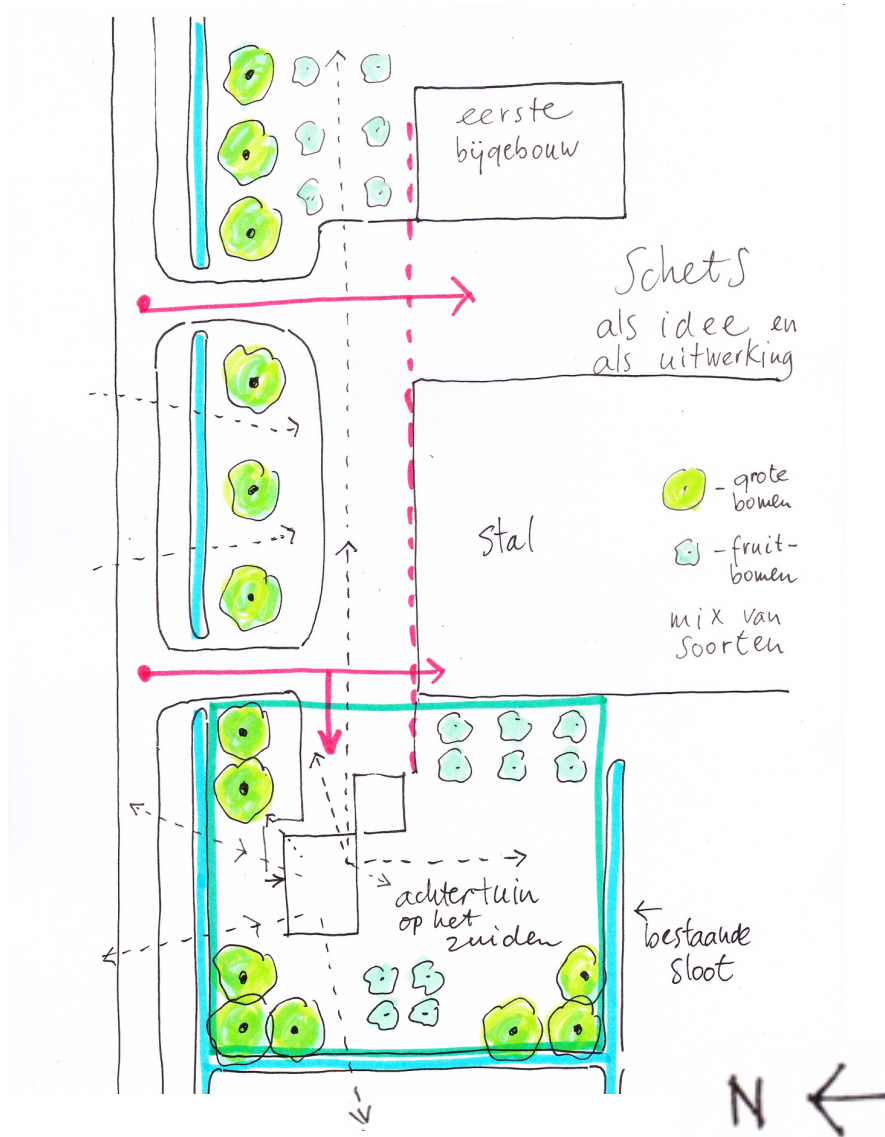
Het bijgebouw / de bijgebouwen staan in dezelfde rooilijn als de stal en hebben ook dezelfde kaprichting als de stal. Het eerste bijgebouw wordt zodanig gebouwd dat deze later ook van functie kan wijzigen. Zoals van werktuigenberging tot jongveestal. Het tweede bijgebouw staat parallel aan de eerste. Of het er wel of niet aan vast wordt gebouwd, is vrij te bepalen. De lengte van de gebouwen wordt bepaald door de lengte en uitrijruimte van de sleufsilo's. De bedrijfsinrit ligt tussen de stal en het eerste bijgebouw. Tot de tijd dat het tweede bijgebouw wordt gebouwd, maakt de betonwand en het talud een bocht, zodat men vanaf de Louwewei gezien niet in de sleufsilo kan kijken.

Op de stal kunnen aan de westzijde prima zonnepanelen worden geplaatst. Voor de gebouwen gelden de welstandeisen van de gemeente. Daarbij wordt echter nadrukkelijk aangegeven dat in dit open landschap de toegepaste kleuren donker zijn. Witte windveren zijn niet toegestaan, wel donkergrijs of antraciet. Want wit trekt over kilometers afstand de aandacht. Het grote volume krijgt dan teveel aandacht ten opzichte van de omgeving en de daarin staande gebouwen met een veel kleinere maat. Ook het windbreekgas is donker van kleur, bij voorkeur antraciet. Op de nok van de stal en de bijgebouwen is de lichtstraat transparant. Voor het licht in de stal geldt eveneens dat het van kilometers afstand te zien is en daarom aan eisen moet gaan voldoen.

Erfbeplanting

Wat de nieuwe erfbeplanting betreft is als volgt afgesproken: erfbeplanting is van groot belang om het erf landschappelijk in te passen, maar deze hoeft niet aan alle zijden worden aangelegd. Het gaat met name om de gehele oost- en noordzijde en het tuindeel aan de westzijde. Zo heeft het erf voor meer dan de helft een groene zoom en blijft de ventilatie in de stal optimaal. Deze zoom moet echter wel veel groene massa krijgen en daarom moeten er streekeigen bomen in staan die groot zullen gaan worden. Er zijn dan vier hoekpunten die vooral massa moeten krijgen met bomen. Deze zijn op de tekening aangegeven. In de houtsingel aan de oostzijde staan bomen aangevuld met struiken, vanaf de rooilijn met de stal. Onder de boomkruinen door is vrij uitzicht mogelijk. Streekeigen struiken en hoogstam- fruitbomen vullen deze gehele bomenzone vervolgens aan. De gewenste mix aan soorten bomen en struiken zullen aan dit nieuwe erf zijn eigen identiteit gaan geven en is ecologisch een winst (bessen voor vogels). Denk daarbij wel aan de grondsoort, waterhuishouding en de wind. Aan de

volgende bomen wordt ten minste gedacht: iep, linde en esdoorn. Abelen passen ook prima. Bij de streekeigen struiken wordt gedacht aan els, wilg, veldesdoorn, vlier, lijsterbes, etc. Hieronder een indicatie voor een beplantingsplan.



Indicatie Beplantingsplan

4 CHECKLIST PLANOLOGISCHE TOETS

- 4.1 **Beleidskader**
- 4.2 **Hinder van bedrijven**
- 4.3 **ProjectMER**
- 4.4 **Verkeerslawai**
- 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**