

**Melkveehouderij Maatschap Reitsma-Sijbrandij
Littenserbuorren 6 te Wommels**





COLOFON

Status rapport: definitief

Rapport opgesteld door:
Nije Pleats

- Mw. Nelleke Linthorst
- Dhr. Wout Douwsma

Opdrachtgever

Gemeente Súdwest-Fryslân voor:
Maatschap Reitsma-Sijbrandij, Littenserbuorren 6 te Wommels

- Dhr. Jelle Sijbrandij
- Mw. Geertsje Sijbrandij-Reitsma

Adviseur: dhr. Evert Wind, mw. Kristen Bruggink, Agrifirm

In samenwerking met:

Gemeente Súdwest-Fryslân

- Dhr. Klaas Hendriks
- Mw. Saskia van der Laag

Hûs en hiem

- Dhr. Jasper van Zellingen

1

INLEIDING

1.1 Aanleiding

De Maatschap Reitsma-Sijbrandij heeft een melkveebedrijf aan de Littenserbuorren 6 bij Wommels. De initiatiefnemers willen het bedrijf graag uitbreiden en hebben bij de gemeente Súdwest-Fryslân gevraagd om een uitbreiding mogelijk te maken met twee nieuwe sleufsilos, het verlengen van de ligboxstal, een derde inrit en de herbouw en vergroting van een werktuigberging. Deze vraag is op verzoek van de gemeente opgepakt door de Nije Pleats.

1.2 Proces

Om de ruimtelijk-landschappelijke inpassing van de uitbreiding in beeld te brengen is het voorliggende advies opgesteld. Dit advies kunnen de initiatiefnemers gebruiken bij het planologisch regelen van de nieuwbouw, de uitbreiding van het erf en realisatie van de beplanting rondom het bedrijf. Het advies is geen vergunning op basis waarvan het bedrijf nu kan uitbreiden. Het daarvoor geldende (juridische) proces moet de initiatiefnemer nog doorlopen. Het voorliggende rapport biedt een basis voor dat proces en kan altijd gebruikt worden als (extra) onderbouwing.

Op dinsdag 29 maart is de Nije Pleats bijeenkomst geweest op het erf van de maatschap Reitsma-Sijbrandij in Wommels. Tijdens het overleg op locatie zijn door de aanwezigen ideeën en randvoorwaarden uitgewisseld. Tijdens deze bijeenkomst hebben we ook een doorkijkje gemaakt naar een eventuele verdere uitbreiding van het bedrijf in de toekomst. De inrichting van het perceel en de bedrijfsvoering bieden voldoende mogelijkheden voor de nabije toekomst. De bijeenkomst was vooral gericht op de uitbreiding die de initiatiefnemers nu voor ogen hebben.

1.3 Leeswijzer

Nadat wordt ingegaan op het bedrijf (hoofdstuk 2), volgt het advies van de Nije Pleats (hoofdstuk 3). Afgesloten wordt met een checklist voor de planologische toets (hoofdstuk 4).



Figuur 1. Inrichting erf anno 2022 (bron: Google Earth)

2 HET BEDRIJF

2.1 Locatie

Het melkveebedrijf is gelegen in de gemeente Súdwest-Fryslân, aan de Littenserbuorren 6 in Wommels. Het bedrijf ligt ten westen van de kern Wommels, aan de overzijde van de N359.



Figuur 2. Ligging erf in de regio (bron: Google Earth 2022)

2.2 Huidige bedrijfsvoering

De eigenaren Geertje Sijbrandij-Reitsma en Jelle Jan Sijbrandij runnen samen het melkveebedrijf. Ze hebben het overgenomen van dhr. Reitsma, die tot zijn overlijden vorig jaar nog betrokken was bij het bedrijf.

Het melkveebedrijf heeft een vergunning voor 286 melkkoeien, 172 stuks jongvee en 2 paarden. Daarnaast is in de vergunning ook ruimte voor 100 schapen, maar deze gebruikt het bedrijf maar voor een klein deel (hobbymatig).

Het huidige bedrijf bestaat uit vier gebouwen, waarvan twee in gebruik zijn als dierenverblijf, één als werktuigenberging en één als bedrijfswoning. Aan de voorzijde van het perceel ligt een paardenbak. Ook beschikt het bedrijf over voer- en mestopslag en een windmolen.

De melkveehouderij beschikt over 130 ha aan grasland in de directe omgeving van het bedrijf. Daarnaast pacht het bedrijf nog 24 ha in de omgeving van Sneek.

2.3 Wensen voor de toekomst

De initiatiefnemers willen de melkveehouderij verder uitbreiden en toekomstbestendig maken door de bestaande werktuigenberging af te breken en op dezelfde plek een grotere werktuigenberging terug te bouwen. De huidige berging is te klein voor de machines die het bedrijf gebruikt. Ook willen ze de ligboxenstal verlengen, waardoor de totale oppervlakte van het gebouw circa 4.720 m² bedraagt. Hierdoor komt er ruimte voor meer koeien, die op termijn bij het bestaande aantal gevoegd kunnen worden (hiervoor moet nog een vergunning worden aangevraagd). Voor de bedrijfsvoering en de toekomstige groei is het daarnaast gewenst om twee extra sleufsilo's te realiseren.

Om dit mogelijk te maken is een vergroting van bouwvlak nodig en willen de initiatiefnemers een sloot dempen aan de oostzijde van het perceel. Men wil tevens een nieuwe inrit aanleggen met een breedte van 6 meter.



Figuur 3. Voorzijde erf, vanaf de Slachtedijk, kijkend in westelijke richting



Figuur 4. Voorzijde van het erf, kijkend in westelijke richting.



Figuur 5. Achterzijde van het erf, kijkend in noordelijke richting.



Figuur 6. Achterzijde van het erf, kijkend in zuidoostelijke richting.

3.1 Landschappelijke analyse

Het plangebied ligt in het Kleigebied Westergo en heeft als landschapstype 'kleiterpenlandschap'.

In dit landschapstype bepalen voormalige krekken, vaarten, verspreid liggende terpen en terpdorpen en het graslandgebruik het karakter. Tot aan de bedijking van de 11^e tot aan de 13^e eeuw was de zee de vormende kracht. Toen de zee achter de dijken bedwongen was, ontwikkelde zich meer verspreide bewoning van losse boerderijen. Deze bebouwing ontstond vaak langs vaarten en dijken.

Het plangebied ligt aan de zuidzijde van de Slachtedijk, een cultuurhistorische waardevolle structuurlijn.

De Slachtedijk is samengesteld uit de oudste polderdijken in Westergo. Het samenvoegen tot één waterkering werd gedaan om het gebied tussen deze binnendijk en de Middelzeedijk van Westergo te beschermen tegen doorbraken in de westelijke en zuidelijke zeedijken van Friesland. Vermoedelijk waren omstreeks 1300 de verschillende dijkvakken aaneengeregen, en ontstond de Slachtedijk.

Het gebied ten noorden van de Slachtedijk heeft een onregelmatige mozaïekachtige verkaveling. Dit is een duidelijk contrast met de meer regelmatige verkaveling van de Tjaard van Aylva polder waar het plangebied in ligt. Deze polder valt op door de lagere ligging en de aanwezigheid van de karakteristieke Aylvapoldermolen aan de Boalster Feart (ten zuiden van het plangebied). Deze molen was oorspronkelijk bedoeld om de polder te bemalen. Het is nog steeds een opvallend cultuurhistorisch element in het landschap.

Ten oosten van de Slachtedijk is op de kaart van 1907 (zie figuur 7) de Nieuwe weg (nu Littenserbuorren) te zien, een rechte verbinding tussen de Slachtedijk en Wommels. De rechte lijn van deze weg valt op, en doorsnijdt de oorspronkelijk verkavelingsstructuren.



Figuur 7. Topografische kaart 1907 (Bron: Topotijdreis.nl)

Het kleiterpengebied heeft een open karakter. De erven zijn van oorsprong puntvormige groene verdichtingen, en liggen dicht tegen een dijk, weg of vaart aan. Zo was het ooit ook in het plangebied. Rond 1910 is het erf van het huidige bedrijf ontwikkeld; deze lag dicht tegen de dijk in verband met de hoogteligging van het gebied. De oorspronkelijke boerderij uit de tijd is inmiddels gesloopt en vervangen door een nieuwe woning. Met de nieuwbouw is het gebied ook fors opgehoogd (zie figuur 8)



Figuur 8. Hoogtekaart (Bron: Ahnviewer. Rood = hoog, donkerblauw = laag)

3.2 Bestaande situatie

Het plangebied ligt voor het grootste deel in de lager gelegen polder en heeft een opvallende ligging in de hoek van de Slachtedijk. De noord- en oostzijde zijn vanaf deze cultuurhistorische lijn geredeneerd voorkanten, oftewel beeldbepalende zijden. Deze zijden vragen dan ook extra aandacht. Het slotenpatroon dat samenhangt met de Slachtedijk, de polderverkaveling en de poldermolen zijn cultuurhistorisch waardevol en vragen ook om een zorgvuldige inpassing.

Het huidige erf kent ruimtelijk een opdeling in een voor-/woon- en een werk-/achtererf. Het voorerf bestaat uit de vrijstaande woning met een ruime groen ingerichte tuin en de groene graszone met bomen voor de stal. Opvallend is dat de vrijstaande woning met tuin naast het de stal (en het werkdeel van het erf) liggen. De paardenbak valt in negatieve zin op; deze functie is ruimtelijk niet passend op een voorerf. Voor het plangebied is dit echter een gegeven.

Het achtererf is in de huidige situatie al redelijk fors. Wat opvalt is dat de stallen en de werktuigenberging naast elkaar gebouwd zijn. Er is steeds in de breedte uitgebreid (net als met de woning). Direct achter de gebouwen zijn een mestopslag, een silo en een windmolen ingepast. Helemaal achter op het erf is sprake van een forse voersilo met circa 3,0 meter hoge betonnen wanden en losse opslag.

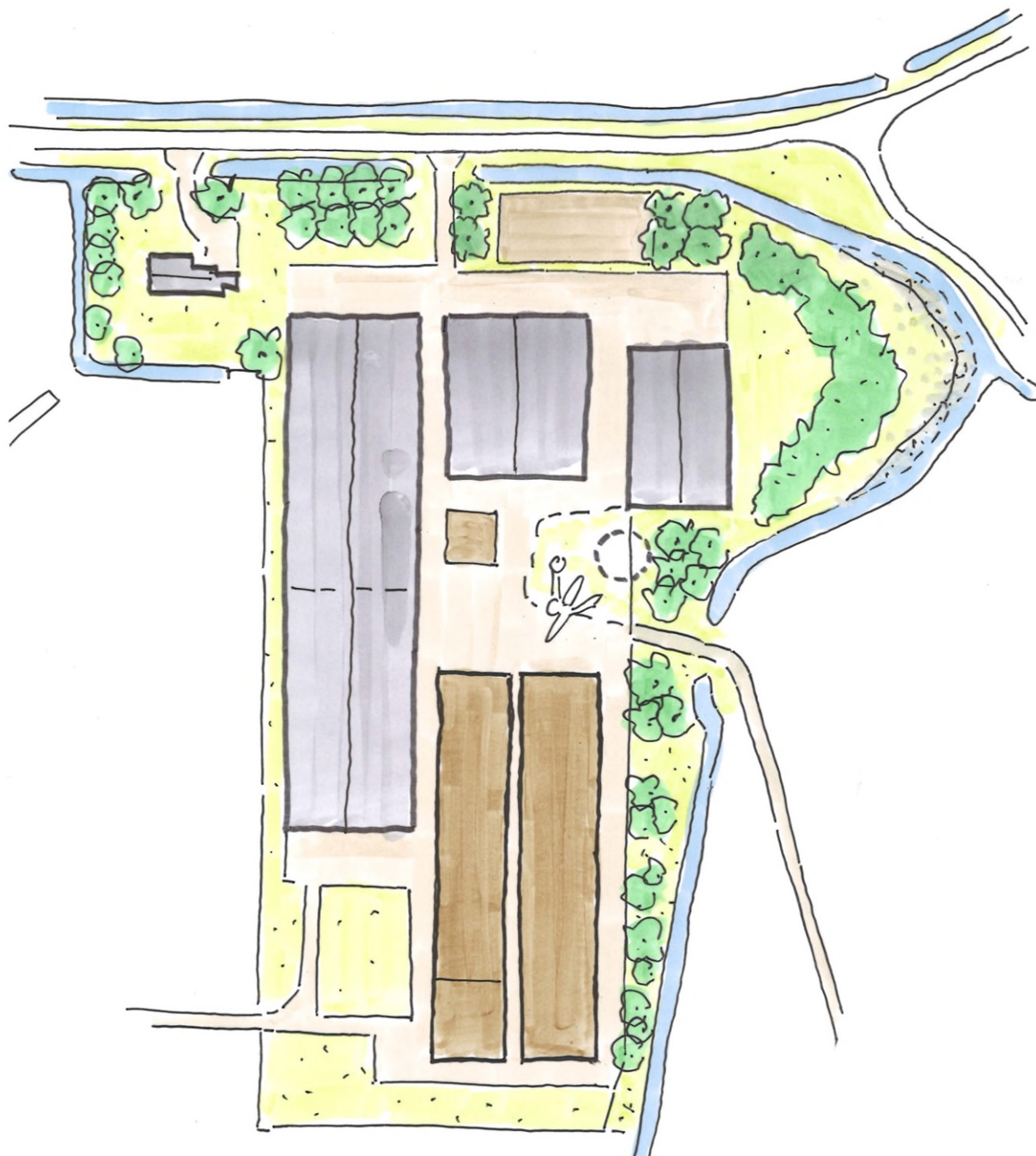
De hoeveelheid erfverharding is in relatie tot het erf beperkt. Langs de straatzijde is deze beperkt tot een smalle strook voor de gebouwen. Op het achtererf zijn de verschillende functies met elkaar verbonden met verharding. Door de 'organische' vorm van de verharding is de verharding niet sterk aanwezig in het beeld.

Het erf is in beperkte mate landschappelijk ingepast. Alleen langs de weg, in de tuin bij de woning en ter plaatse van de ronde silo is sprake van enige opgaande beplanting. De bestaande gebouwen en de voersilo zijn hierdoor duidelijk zichtbaar en beeldbepalend in het open landschap.

3.3 Advies en ontwerp

De concrete vraag die behandeld werd tijdens de Nije Pleats sessie op 29 maart was de inpassing van twee voersilo's, de verlenging van de grote stal, de inpassing van een nieuwe werktuigenberging en de aanleg van een nieuwe inrit.

Gezamenlijk is onderzocht in hoeverre de situering van deze elementen op een landschappelijk, cultuurhistorisch en functioneel passende wijze mogelijk is. Zonder daarbij de mogelijke toekomstige wensen en ontwikkelingen in de weg te zitten. Het gezamenlijke ontwerpend onderzoek heeft geleid tot onderstaand schetsontwerp voor de landschappelijke inpassing van nieuwe functies op dit perceel (zie figuur 9). Afwijken van dit schetsontwerp is mogelijk, mits voldaan wordt aan de onderliggende intenties en een gelijkwaardig beeld wordt gerealiseerd.



Figuur 9. Schetsontwerp

Het respecteren van de cultuurhistorisch waardevolle Slachtedijk en het cultuurhistorisch waardevolle slotenpatroon zijn het vertrekpunt voor de voorgestelde landschappelijke inpassing.

Behoud van de groene tuin rondom de woning en het realiseren van stevige groene randen langs de noord- en oostzijde van het erf zijn de basiselementen voor de landschappelijke inpassing. Hiermee wordt een groen aanzicht gerealiseerd vanaf de Slachtedijk en wordt tegelijkertijd het slotenpatroon behouden.

Voor het goed functioneren van het bedrijf is verlenging van de stal in zuidelijke richting uitgangspunt. De bouw van een nieuwe separate stal levert duidelijke beperkingen op voor het functioneren van het bedrijf en is niet gewenst. Vervanging van de werktuigenberging op de huidige plek is de enige passende oplossing. Andere locaties zijn niet mogelijk omdat deze of niet functioneel zijn, of toekomstige ontwikkelingen beperken. Omdat de nieuwe werktuigenberging een hogere goothoogte krijgt dan de bestaande berging en de stallen, is het gewenst dat de nieuwe werktuigenberging terug komt te liggen ten opzichte van de voorgevels van de stallen.

Twee nieuwe silo's inpassen is vanwege de cultuurhistorische waarden niet mogelijk. Daarnaast kwam tijdens het gesprek naar voren dat vanuit bedrijfsoogpunt het realiseren van twee voersilo's eigenlijk prettiger is; één wordt gevuld terwijl de ander gebruikt wordt. Bij drie silo's blijkt in de praktijk bij andere bedrijven dat dit onhandige situaties oplevert.

De bestaande silo blijft bestaan en kan verlengd worden, de nieuwe voersilo wordt naast de bestaande silo ingepast. Het is belangrijk dat de nieuwe voersilo op voldoende afstand ligt van de bestaande sloot.

De verharding op het voorerf moet zoveel mogelijk worden beperkt. Voor een extra inrit moeten de nut en noodzaak worden aangetoond. Het bedrijf heeft al twee ruime inritten; één bij de woning en één bij de schuren. Dit biedt voldoende ruimte voor manoeuvreren en de afwikkeling van vervoersbewegingen. Geconcludeerd is dat een nieuwe, derde inrit niet strikt noodzakelijk is voor het goed functioneren van het bedrijf. Gezien de cultuurhistorische waarde van de Slachtedijk wordt dan ook geen extra inrit toegekend.

Voor een goede landschappelijke inpassing moet er nieuwe beplanting op het erf komen:

- Aan de wegzijde moet het groene karakter worden versterkt. De paardenbak langs de weg is eigenlijk niet wenselijk op die locatie, maar wordt gehandhaafd in verband met de hoge verplaatskosten. Om toch tot een goede inpassing te komen wordt de bestaande (korte) bomenrij verdubbeld en worden naast de paardenbak bomen aangebracht. Ook bij de woningen worden extra bomen aangeplant.
- Aan de zijde van de werktuigenberging wordt een stevige beplantingssingel (bomen van de eerste orde en onderbeplanting in de vorm van struiken) aangebracht die de sloot op afstand begeleidt. De beplantingssingel heeft een minimale breedte van 10 meter. Eventueel kan de slootkant worden verrijkt (in beeld en natuurwaarden) door een natuurvriendelijke oever aan te leggen.
- De oostzijde van het achtererf wordt ingericht met een wigvormige groene zone van minimaal 10 meter breedte. Ondergeschikte delen mogen smaller zijn, met een minimale breedte van 5 meter. De oostrand wordt ingericht met boomgroepen met onderbeplanting in de vorm van struiken. De bomen variëren in formaat van groot naar klein, aflopend in zuidelijke richting. In het noordelijk deel worden overwegend bomen van de eerste orde toegepast; in het zuidelijke deel meer bomen van de tweede orde. De open ruimte tussen de groepen bedraagt maximaal 5 meter.

Het sortiment bomen en struiken moet inheems zijn, passend bij de ondergrond en aansluitend op het bestaande sortiment beplanting (qua grootte en sortiment). Om de biodiversiteit in stand te houden, dan wel te versterken wordt geadviseerd om te kiezen voor variatie in het type bomen, met oog voor bloeiende en de bes-/ en vruchtdragende plantsoorten. Geadviseerd wordt om een groenexpert met kennis van landschap en ecologie te betrekken in de uitwerking en realisatie van de plannen.

3.4 Uitgangspunten voor de verschijningsvorm van de agrarische bebouwing

Het perceel valt onder het deelgebied 'Buitengebied' in de welstandsnota gemeente Súdwest-Fryslân 2018. Nieuwbouw (loodsen en stal) moet ontworpen worden op basis van de welstandscriteria voor dit deelgebied. Voor een goede inpassing is het gewenst dat de uitbreiding van de stal in maatvoering en materialisering nauwkeurig aansluit op de bestaande stal.

De vormgeving van de werktuigenberging moet zoveel mogelijk aansluiten bij de bestaande stallen, mede gezien de situering aan de voorzijde van het erf en de daarmee samenhangende zichtbaarheid. Het is gewenst dat de goothoogte aan de oostzijde zo laag mogelijk worden vormgegeven, om daarmee de impact op het beeld vanaf de Slachtedijk zoveel mogelijk te beperken.

De nieuwe voersilo en de verlenging van de bestaande voersilo moeten eenvoudig en sober worden vormgegeven en moeten in maatvoering (hoogte) een materialisering aansluiten op de bestaande voersilo.

Bebouwing, voersilo's en verharding liggen minimaal 10 meter vanaf de insteek van de bestaande sloten. Incidenteel mag verharding dichterbij de sloot liggen; de minimale afstand in dergelijke incidentele gevallen is 5 meter.



Figuur 10. Schetsen tijdens de Nije Pleats bijeenkomst

4

CHECKLIST PLANOLOGISCHE TOETS

4.1 Groter bouwvlak

De gemeente Súdwest-Fryslân heeft een bouwvlak ingetekend op basis van de landschappelijke inpassing van de bedrijfsuitbreiding. Bij het intekenen van het bouwvlak is rekening gehouden met:

- voldoende afstand van bebouwing en sleufsilo's tot de sloot aan de oostzijde;
- ruimte voor vergroting van de werktuigenloods aan de oostzijde;
- paardenbak binnen het bouwvlak;
- een maximale oppervlakte van 2,5 hectare.



Figuur 9. Schetsontwerp

4.2 Planologische toets

Bij de vergunningenprocedure zijn de volgende planologische aspecten van belang om een goede ruimtelijke ordening toe te passen.

- Beleidskader
- Toetsingskader kleine windturbines Súdwest-Fryslân-
- Hinder van bedrijven
- ProjectMER
- Verkeerslawaaï
- Waterparagraaf
- Ecologisch onderzoek en berekening stikstof.
- Archeologisch onderzoek
- Externe veiligheid
- Luchtkwaliteit
- Bodemkwaliteit
- Verkeersaspecten
- Maatschappelijke haalbaarheid
- Financiële haalbaarheid