

Bijlage 1 Lijst met toelaatbare beroepen en bedrijvigheid

a. uitoefening van (para)medische beroepen, waaronder:

- individuele praktijk voor huisarts, psychiater, psycholoog, fysiotherapie of bewegingsleer, voedingsleer, mondhygiëne, tandheelkunde, logopedie, verloskundige, homeopaat, therapeut, orthodontist, acupuncturist enzovoort;
- individuele praktijk dierenarts.

b. Kledingmakerij:

- (maat)kledingmakerij of kledingverstelbedrijf
- woningstoffeerderij.

c. Kantoorfunctie ten behoeve van bedrijvigheid die elders wordt uitgeoefend, zoals:

- Schoonmaakbedrijf, schoorsteenveegbedrijf, glazenwasserij, maar ook ten behoeve van een groothandelsbedrijf

d. Reparatiebedrijfjes, waaronder:

- Schoen-/lederwarenreparatiebedrijf, uurwerkreparatiebedrijf, goud- en zilverwerkreparatiebedrijf, reparatie van kleine (elektrische) gebruiksgoederen, reparatie van muziekinstrumenten.

in ieder geval zijn autoreparatiebedrijven en las- en montagebedrijven uitgezonderd

e. Kleinschalige ambachtelijke bedrijfjes, waaronder:

- Timmerman, metselaar, stukadoor, klussenbedrijf, loodgieter, elektricien, schilder, naaister, hoedenmakerij, pottenbakkerij, instrumentenmakerij, kaarsenmaker, lijstenmakerij, zadelmakerij

f. Advies- en ontwerp bureaus, zoals:

- Reclameontwerp, grafisch ontwerp en architect.

g. (zakelijke) dienstverlening, waaronder:

- notaris, advocaat, accountant, juridisch adviseur, assurantie-/verzekeringsbemiddeling, exploitatie en handel in onroerende zaken, tolk, catering service, bezorgservice en koeriersdiensten, ICT-bedrijven, e-commerce, web designer, computerservice.

h. Overige dienstverlening, zoals:

- kappersbedrijf, schoonheidssalon, tattooshop, kinderdagopvang, fotostudio, nagelstudio, hondentrimsalon, zorg- en dagbesteding, persoonlijke verzorging.

in ieder geval zijn geen sex- en prostitutiebedrijven toegestaan.

i. Onderwijs:

- Autorijschool
- Onderwijs niet in te delen naar specificatie, mits zonder werkplaats of laboratorium.

j. Voorzieningen ten behoeve van kunst en kunstnijverheid, zoals:

- Galerie/expositieruimte, ruimte voor toegepaste kunst, beeldende kunst, atelier, beeldentuinen.

k. Voorzieningen ten behoeve van dagrecreatie, zoals:

- Theetuin/theeschenkerij

Voor de toelaatbare beroepen en vormen van bedrijvigheid is mede het volgende toegestaan:

- Ruimte voor workshops en naar de aard daarmee gelijk te stellen activiteiten met het daarbij behorende ondergeschikte verstrekking van dranken en kleine versnaperingen, mits hiervoor geen aparte horecaruimtes worden ingericht.
- De vormen van bedrijvigheid zijn slechts toegestaan zonder toonbankfunctie.

Deze lijst is niet limitatief. Voor alle categorieën, dan wel een naar de aard daarmee gelijk te stellen beroeps/bedrijfsmatige activiteit, geldt dat, de activiteit met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en/of bijbehorend bijgebouw, bestemd voor wonen.

ADVIES NIJE PLEATS

Agrarisch bedrijf, Familie De Jong, Tjerkgaast



Datum: 31 januari 2012

COLOFON

Nije Pleats, 31 januari 2012

Status rapport: definitief

Rapport opgesteld door:

Nije Pleats;

De heer drs. Barend van der Veen

Mevr. Ir. Greet Bierema

Opdrachtgever:

Familie De Jong, Gaestdyk 5, Tjerkgaast

In samenwerking met:

Gemeente Skarsterlân

Mevr. A. Flapper

Mevr. F. Carpentier

Provincie Fryslân

Mevr. F. Jilderda

hûs en hiem

De heer J. van Zellingen

Landschapsbeheer Friesland

Mevr. C. Snoep

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 De Jong wil het bestaande melkveehouderijbedrijf aan de Gaestdyk te Tjerkgaast graag uitbreiden. Op de huidige locatie is daarvoor geen ruimte. Het bedrijf moet daarom verplaatst worden. Het huidige bestemmingsplan voorziet niet in bouw mogelijkheden op de nieuwe locatie. Voor de ruimtelijk-landschappelijke inpassing van de nieuwe bedrijfslocatie is de Nije Pleats gevraagd mee te denken. De resultaten van dat denkproces zijn in voorliggend advies weergegeven.

1.2 Proces

Voorliggend advies is (zoals gezegd) 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 aan de keukentafel van de initiatiefnemer is met alle betrokkenen/deskundigen gekomen tot een ontwikkelingsconcept voor het bedrijf voor de komende jaren. In het voorliggende advies wordt dit concept concreet gemaakt, zodat de verplaatsing van het bedrijf planologisch kan worden geregeld.

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 huidige bedrijf van de familie De Jong is gelegen in het zuidwesten van de provincie Fryslân. Het erf ligt aan de doorgaande weg langs Tjerkgaast, tussen Spannenburg en Sloten. Het erf ligt aan de voet van communicatietoren van Spannenburg nabij de brug over het Prinses Margrietkanaal. De gronden die bij de huidige bedrijfslocatie horen, betreffen pachtgronden. Op afstand van het bedrijf aan de Bolten is eigen grond gelegen van het bedrijf (zie ook paragraaf 2.3).



Figuur Ligging erf in de regio (Bron: Google Maps, 2011)



Figuur Overzicht huidige erf (Bron: Google Maps, 2011)

2.2 Huidige bedrijfsvoering

De familie De Jong werkt sinds 1990 in een Maatschap met de vader van de heer De Jong op het bedrijf aan de Gaestdyk. In die beginperiode molk de familie zo'n 40 à 50 melkkoeien en bestierden ze daarnaast een hengstenhouderij. In 2009 heeft de familie De Jong het melkveebedrijf geheel overgenomen. De hengstenhouderij is voortgezet door andere familieleden. Op dit moment melkt de familie De Jong zo'n 90 melkkoeien. Dit aantal is eigenlijk te groot voor de bestaande ligboxenstal. Vanuit dierwelzijn is dit een ongunstige (en ongewenste) situatie. De huiskavel is bovendien slechts 2 ha groot; hetgeen een grote beperking voor de bedrijfsvoering vormt. De overige grond ligt namelijk (op afstand) aan de overzijde van de doorgaande weg tussen Spannenburg en Sloten. De opfok van het jongvee wordt momenteel uitbesteed op een andere locatie.



Foto bestaande erf (Bron: Google Maps, Streetview, 2011)

2.3 Wensen voor de toekomst

De familie wil graag in de omvang van een gezinsbedrijf ontwikkelen. Daarvoor is enige schaalvergroting noodzakelijk, maar de familie voorziet geen grote schaa sprongen voor de toekomst. Gedacht wordt aan groei tot zo'n 140 melkkoeien. De wens is om met robots te gaan melken. Bovendien wil de familie graag de koeien weer meer in de wei hebben. Met de huidige huiskavel van slechts 2 ha is dit vrijwel onmogelijk. Tot slot is er de wens om het jongvee weer op eigen erf op te fokken. Op de bestaande locatie zijn deze wensen niet in te vullen. Bovendien is de huidige locatie een pachtboerderij.



Weergave beoogde nieuwe locatie (bron: Google Maps)

De familie heeft op afstand van de bestaande boerderij op de kruising van De Bolten en De Stikels eigen grond in eigendom. Totaal zou hier een huiskavel kunnen ontstaan van zo'n 60 hectare. De familie zou graag op deze locatie een nieuw bedrijf oprichten. De oude locatie aan de Gaestdyk zal in dat geval de agrarische bestemming verliezen en een woonlocatie worden. De hengstenhouderij zal worden gestaakt.



Beeld van de nieuwe locatie (bron: Google Maps, Streetview 2011)

3 ADVIES NIJE PLEATS

3.1 Proces

Op 13 oktober 2011 is een werksessie van de Nije Pleats gehouden. De werksessie werd gehouden op het erf van de familie De Jong aan de Gaestdyk 5 te Tjerkgaast. Bij de bijeenkomst waren aanwezig:

- dhr. Joh. de Jong, initiatiefnemer
- mevr. M. Portiek, initiatiefnemer
- dhr. J. Bakker, adviseur initiatiefnemers
- mevr. A. Flapper, gemeente
- mevr. F. Carpentier, gemeente
- mevr. F. Jilderda, provincie
- dhr. J. van Zellingen, hûs en hiem
- mevr. G. Bierema, landschapsarchitecte
- mevr. C. Snoep, Landschapsbeheer Friesland
- dhr. B. van der Veen, Nije Pleats

3.2 Analyse

Landschappelijke analyse

Openheid is het kenmerk van het landschap tussen het Slotermeer en het dorp Tjerkgaast. Dit dorp ligt op de glaciale rug die van Sloten naar Sint Nicolaasga loopt. Op onderstaande historisch kaart uit 1926/34 is te zien dat het open landschap uit weiden, sloten en vaarten bestaat. De richting van de verkaveling is bij Sloten loodrecht op de rug, maar bij Tjerkgaast ligt de rug scheef ten opzichte van de verkaveling. Hier is de verkaveling loodrecht op het meer gericht. Hier en daar bevinden zich enkele boerderijen en een eendenkooi vrij in het veld tussen Sloten en Tjerkgaast. De meest boerderijen staan op de rug en zijn gebouwd langs de straatweg met trambaan richting Woudsend. Vanaf het knooppunten van wegen op de brug over het zogenoemde "stroomkanaal", was de openheid van het landschap goed zichtbaar.



Fragment historische kaart (1928)

Het zoekgebied van de boerderij ligt op de historische kaart in het groen ingekleurde deel. Op de kaart heet het gebied De Bolten. Dit deel is door het "Nieuwe Kanaal" (aan de zuidzijde) en de Hissevaart ingeklemd. Er loopt één kaarsrechte, doodlopende weg in dit gebied, dat twee kenmerkende elementen kende. Ter hoogte van een gaast (bruine lijn) ontbreken sloten. De weg kruist met een brug een natuurlijke watergang. Het gebied tussen deze watergang en het Slotermeer heet Buitengrauwen. De drie genoemde watergangen waren breder dan de sloten. De oever van het meer was vrij van bomen en struiken, waardoor de openheid van het gebied immens was.

Anno 2011 wordt de openheid nog steeds ervaren, ondanks de wijzigingen in het patroon van de wegen en de waterlopen en de toename aan bebouwing. Deze openheid wordt sterk ervaren vanaf de hoge brug over het Prinses Margrietkanaal. Vanuit Sloten geredeneerd is langs De Stikels een rij gelijkvormige boerderijen gebouwd, met een rood hoog pannen dak en erfbeplanting. Vanwege de ruime afstand vanaf Tjerkgaast vallen deze erven bijna niet op. Ook langs de Strjitwei is de bebouwing toegenomen en in de verte is Woudsend goed zichtbaar. Gezien het streven zoals dat genoemd wordt in de kansenkaart Nationaal Landschap is het waarschijnlijk dat de beplanting in de oeverrand van het Slotermeer in de toekomst zal worden verwijderd, waardoor de openheid zelfs weer zal toenemen. Op de onderstaande luchtfoto zijn de belangrijke zichtlijnen ingetekend. Op deze foto is ook alvast met een kruis de gekozen locatie aangegeven. In onderstaande wordt nader op die locatiekeuze ingegaan.



Fragment luchtfoto (Google Maps) met zichtlijnen en beoogde locatie voor nieuwbouw

Analyse om te komen tot een antwoord/oplossing

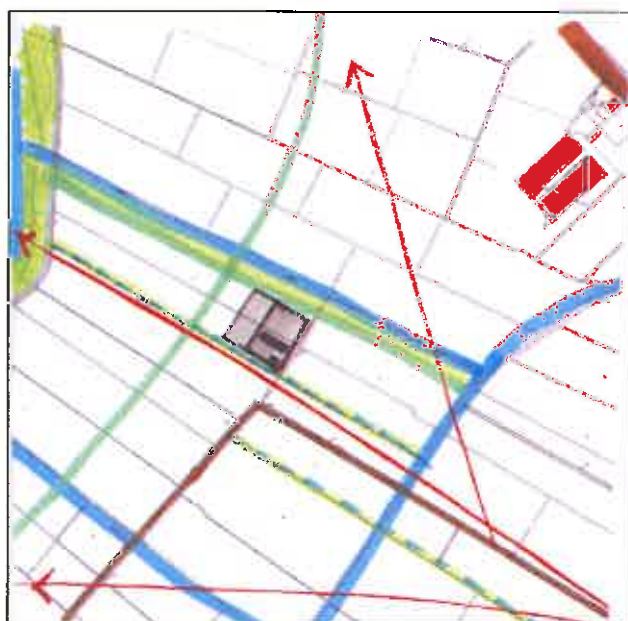
Locatie nieuw agrarisch bouwblok

Ter beoordeling zijn vijf locaties ter tafel gekomen (zie onderstaande figuur). Unaniem werd gekozen voor één locatie (locatie D). Locatie A ligt nabij de voormalige brug als belangrijk landschapselement. Hierdoor zou de nieuwe boerderij niet in het hiervoor beschreven lint van erven komen te liggen. Dat werd landschappelijk gezien als een voordeel. Maar de gronden zijn

hier niet in bezit van de familie en de gronden aan de zuidoostzijde liggen in het grondwaterbeschermingsgebied. De locaties C, B, D, en E zijn vervolgens gekozen, omdat zij zo ver mogelijk van het Slotermeer blijven en omdat hier de gronden liggen in het bezit van de familie. Locatie B ligt aan het einde van de weg De Boltten, waardoor de boerderij als het ware aan het einde van een zichttas komt te staan. Deze locatie wordt als te formeel gedacht en sluit de zichttas op het Slotermeer af waardoor de openheid van het gebied wordt aangetast. Locatie C ligt juist in de ruimte waar de zichtlijnen op het landschap en het Slotermeer het langste open zijn en weer zullen worden als de wilgenopslag wordt verwijderd. Tevens ligt deze locatie aan de rand van het bezit van de familie. Locatie E bevindt zich naast een brede watergang waarlangs een ecologische verbindingszone ligt en bevindt zich het dichtst op de grootschalige nieuwbouw van de boerderij aan de Strjitwei. Locatie D kent de voorgenoemde bezwaren het minst. Functioneel ligt het erf hier mooi centraal in de kavel. Ook wordt het erf zo op een eigen wijze aan de openbare weg gekoppeld dat afwijkt van de erven aan De Stikels. Locatie D beweegt zich richting de Strjitwei met de daarbij behorende bebouwing en de zichtlijn naar Woudsend en vormt een geheel met dit beeld.



Beeld van de besproken varianten



Zichtlijnen blijven behouden bij keuze voor locatie D

3.3 Advies

Het advies is als volgt (zie ook de schetsen op de volgende pagina's, die het advies ondersteunen):

Erfinrichtingsplan

Het erf krijgt een nagenoeg vierkant erfoppervlak. De opzet is eerder een breed erf te maken dan een lang erf. Alle bebouwing staat met de kaprichting in de richting van de verkaveling. De positie van de woning is het accent in de hoek waarop men het erf nadert.

Op de schematisch aangegeven tekening is de positie van de wagenberging zodanig gekozen, dat dit gebouw samen met de stal en de woning een voorplein vormt. Twee inritten vergemakkelijken het functioneren van dit voorplein (o.a voor de melkauto) en geeft de mogelijkheid voor een vuile en schone route. Aan de noordzijde van de werktuigenberging en de stal is de benodigde ruimte voor mestlo's en voeropslag gedacht. Voersilo's komen niet op het voorplein. Vanuit de woning is optimaal uitzicht op het landschap mogelijk en op de stal. De stal heeft ruimte om uit te breiden. De afstand tussen de stal en de beplanting is zodanig ruim dat ventilatie in de stal goed te verkrijgen is.

Het erf is zodanig van omvang dat de wensen van de familie De Jong zijn te verwezenlijken. Bovendien zit er in de omvang van het nu overeengekomen erf, ruimte voor toekomstige ontwikkelingen; alles binnen de marges van een gezinsbedrijf. Wat de familie De Jong betreft is dit ook echt het eindplaatje over een aantal jaren. Groter zal het erf (met de kennis van nu) niet worden.

Het erf als eiland in de open ruimte wordt met beplanting aan alle vier zijden evenwichtig ingepast. Immers; het erf zal aan vier zijden worden bekeken, ook vanaf het water. De hoeveelheid beplanting is gegroepeerd, zodat aan alle zijden uitzicht op het landschap mogelijk blijft en andersom dat het zichtbaar is dat er een boerderij staat. Belangrijk is dat de hoeken van het perceel met beplanting worden ingevuld en dat dit altijd zo blijft. De meeste massa wordt verkregen door een strokenbeplanting met bomen en struiken die zeer goed in dit landschap groeien zoals wilgen en elzen. Deze strook moet een minimale breedte hebben van 5 meter. De dubbele rij elzen aan de weide-zijde geeft enige transparantie zodat er doorzicht mogelijk is, maar biedt luwte tegen de westenwind. Er komt een grondwal aan de noordzijde van de voeropslagplaats. Bomen zoals es of iep worden in verband met ziektegevoeligheid niet geplant. Rondom de woning komen bomen met allure zoals linde en/of esdoorn. Een invulling op een andere schaal zoals hagen en fruitbomen kunnen hier nog aan toe worden gevoegd.

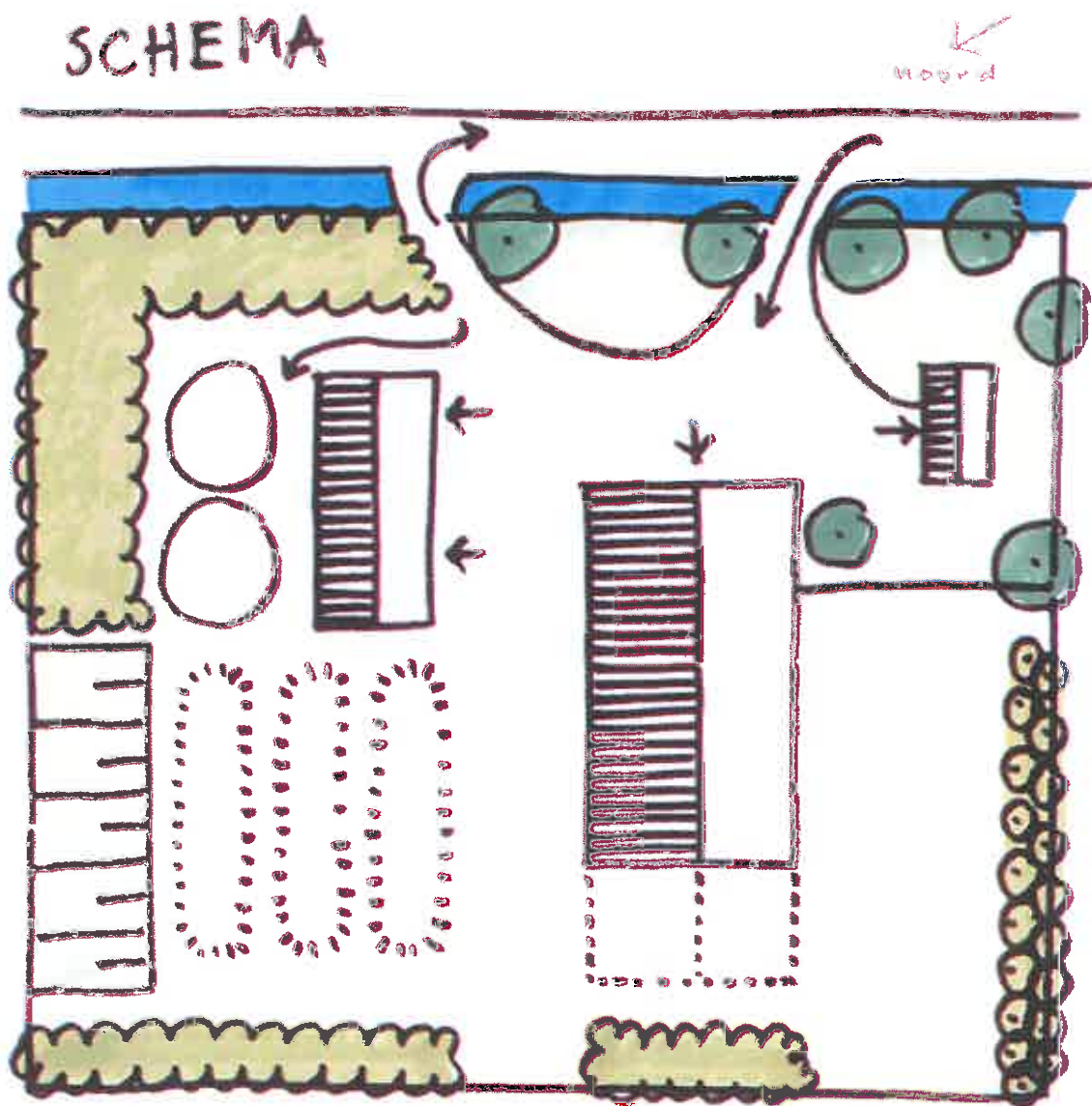
Bebouwing

Met rood gestippelde lijnen zijn de posities van de gebouwen aangegeven. De rode lijnen langs de bebouwing zelf duiden op een overeenkomst in architectuur, kleur en materiaalgebruik. Zo versterken de wanden het voorplein.

De woning kan een fors huis zijn, omdat de maat van de stal fors is, maar is niet noodzakelijk. De voorzijde van de woning ligt aan de oprit (zuidoost-zijde), met een accent in de hoek en met de voordeur aan het voorplein. Overstek bij de stal versterkt de architectuur van dit grote gebouw. Gedekte kleuren zijn vereist. Witte windveren aan de stal en de berging vragen teveel aandacht in dit open landschap, waardoor zij worden afgeraden. Verder gelden de punten genoemd in de notities van de Nije Pleats en de welstandnota van de gemeente.

Mocht er gedacht worden aan zonnepanelen op de stal (of op de wagenberging), dan is dit een goede optie. Immers de ene zijde van de kap heeft een gunstige ligging ten opzichte van de zon. Belangrijk is dat er wordt gekozen voor een matte kleur zonnepaneel in verband met de openheid van het landschap.

SCHEMA



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

Provinciale input op deze checklist:

De provincie (mevr. F. Jilderda) heeft na de werksessie aan de Nijse Pleats een mail (d.d. 13 oktober 2011) gezonden met daarin een drietal opmerkingen over planologische aspecten. Deze zijn van belang voor het uit te voeren planologisch onderzoek in het kader van een planologische procedure. Deze aspecten zijn:

- Archeologie; de toelichting bij de FAMKE geeft aan dat bij uitbreiding van agrarische bedrijven geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is als er sprake is van verwachtingswaarden. De voorliggende case betreft echter een nieuwvestiging. Daarvoor is archeologisch onderzoek WEL noodzakelijk;
- Weidevogelleefgebieden; op grond van artikel 8.2.2 van de Verordening Romte geldt de regeling voor weidevogelcompensatie niet voor agrarische bedrijven;
- De locatie van de nieuwvestiging ligt buiten de EHS en de Ecologische verbindingzones. Er zijn daarom geen extra regels hieromtrent door de provincie opgelegd. Dit neemt niet weg dat er op grond van de Natuurbeschermingswet een goed ecologische noodzakelijk is.