

B i j l a g e 1 :
A d v i e s N i j e P l e a t s

ADVIES NIJE PLEATS

Dierenartsenpraktijk, Familie Roest, Drogeham



Datum: 2 januari 2013

COLOFON

Nije Pleats, 2 januari 2013

Status rapport: definitief

Rapport opgesteld door:

Nije Pleats

De heer Barend van der Veen

Mevr. Greet Bierema

Opdrachtgever:

Familie Roest, Lytse Wei 32, 9289 LB te Drogeham

In samenwerking met:

Gemeente Achtkarspelen

Dhr. G. Klont

hûs en hiem

Dhr. T. Brill

Landschapsarchitect

Mevrouw G. Bierema

Provincie Fryslân

Dhr. S. Douma

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

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De familie Roest is voornemens de dierenartsenpraktijk in Drogeham uit te breiden op een nieuwe locatie net buiten het dorp. 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 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. In het voorliggende advies wordt dit concept concreet gemaakt, zodat de uitbreiding 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) en het advies van de Nije Pleats (hoofdstuk 3).

2 HET BEDRIJF

2.1 Locatie

De dierenartsenpraktijk van de familie Roest is in het noordoosten van de provincie Fryslân gelegen. Het erf huidige erf ligt net binnen de bebouwde kom van Drogeham aan de Lytse Wei. De beoogde locatie van de nieuwbouw is gelegen aan de doorgaande provinciale weg N369, op de hoek met de Skieppedrifte.



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



Figuur Overzicht huidige erf



Beoogde nieuwbouwlocatie (Bron: Google Maps, 2012)

2.2 Huidige bedrijfsvoering

De heer Roest is in 1985 in Drogeham begonnen; toen nog in maatschap met de heer De Vries uit Harkema. Later is de heer Roest zelfstandig verder gegaan op de huidige locatie aan de Lytse Wei. Daartoe is op het perceel destijds de bestaande paardenstal verbouwd tot praktijkruimte. Daarna is de praktijk geleidelijk gegroeid tot nu zes dierenartsen en een vijftal assistentes. Er wordt op de praktijk in Drogeham dagelijks spreekuur gehouden. Daarnaast heeft de praktijk nu twee dependances (in Surhuisterveen en in De Westereen). Op die locaties worden alleen spreekuren gehouden, terwijl in Drogeham ook een röntgenafdeling is en er geopereerd kan worden.

Het grootste aandeel in de bedrijfsvoering van de dierenartsenpraktijk betreft de gezelschapsdieren (zo'n 40%), daarnaast is

ook de melkveetak met ruim 35% goed vertegenwoordigd. De paarden betreft ongeveer 15% van de bedrijfsvoering, maar hierin voorziet de familie Roest nog wel een toename; zeker als ze met de nieuwbouw ook paarden kunnen ontvangen op het bedrijf voor keuringen, foto's en drachtigheidsscans.



Foto bestaande erf (Bron: Google Maps, Streetview, 2012)

2.3 Wensen voor de toekomst

De familie Roest wil in de toekomst met plezier blijven werken, genoeg verdienen en de dienstverlening naar een hoger niveau tillen. De praktijk wil daarbij minder afhankelijk worden van de verkoop van geneesmiddelen. De familie Roest wil juist meer aan begeleiding doen en aan meer kennisoverdracht. Daarbij wordt ook verwacht dat het aandeel paarden in de bedrijfsvoering de komende tijd zal toenemen.

Voor deze wensen bestaat op de huidige locatie aan de Lytse Wei een aantal belemmeringen:

- Slechte bereikbaarheid; zeker voor paardenauto's en trailers die allemaal door het dorp moeten;
- Er is geen ruimte voor een instructieruimte;
- De apotheek is zwaar verouderd;
- De opvang voor dieren is te klein en verouderd;
- De röntgenruimte wordt voor te veel andere zaken gebruikt (zoals opslag e.d.);
- Er is op het erf en in de gebouwen geen ruimte om paarden te ontvangen op de praktijk;
- Er is geen euthanasieruimte op de praktijk aanwezig.

De huidige locatie biedt geen oplossing voor deze knelpunten. De familie Roest wil daarom graag op een ander in eigendom zijnd perceel aan de Skieppedrifte een geheel nieuwe praktijk oprichten.



Beoogde nieuwbouwlocatie op de hoek van de provinciale weg en de Skieppedrifte (Bron: Google Maps, 2012)

De nieuwbouw moet volgens de familie Roest een moderne uitstraling hebben die passend is in het landschap. Er zal een moderne apotheek moeten worden gerealiseerd, evenals een cursusruimte, een röntgenruimte, een laboratorium, een goede opvang voor gezelschapsdieren, goede parkeervoorzieningen, een ruime afdeling voor paarden en een bedrijfswoning. Op de locatie aan de Skieppedrifte is hiervoor voldoende ruimte en bovendien is de bereikbaarheid uitermate goed via de ventweg van de provinciale weg.

3 ADVIES NIJE PLEATS

3.1 Proces

Op 22 november 2012 is een werksessie van de Nije Pleats gehouden. De werksessie werd gehouden op het erf van de familie Roest te Drogeham. Bij de bijeenkomst waren aanwezig:

- dhr. T.F. Roest, initiatiefnemer
- mevr. J. Roest, initiatiefnemer
- mevr. T. Roest, initiatiefnemer
- dhr. A. Spoelstra, adviseur van de initiatiefnemer
- dhr. G. Jansen, adviseur/architect van de initiatiefnemer
- dhr. G. Klont, gemeente Achtkarspelen
- dhr. T. Brill, hûs en hiem
- mevr. G. Bierema, landschapsarchitecte
- dhr. S. Douma, provincie Fryslân
- dhr. B. van der Veen, Nije Pleats

3.2 Analyse

Landschappelijke analyse

Drogeham ligt in het landschap van de Noordelijke Wouden. Houtsingels (hege diken) geven het landschap een besloten karakter. De bodem bestaat uit keileem met een laag dekzand. Het pakket met dekzand is zwak golvend. In het gebied bevinden zich ook ettelijke pingo's en dobben. Langs de randen van het zandplateau en in de beekdalen vond veenvorming plaats. De verkaveling van het gebied werd als een slagenverkaveling ter hand genomen. De dierenartsenpraktijk heeft zijn werkgebied in beide landschappen. Dit wordt verbeeld in het logo van de praktijk: een groene heuvel en een blauwe sloot.



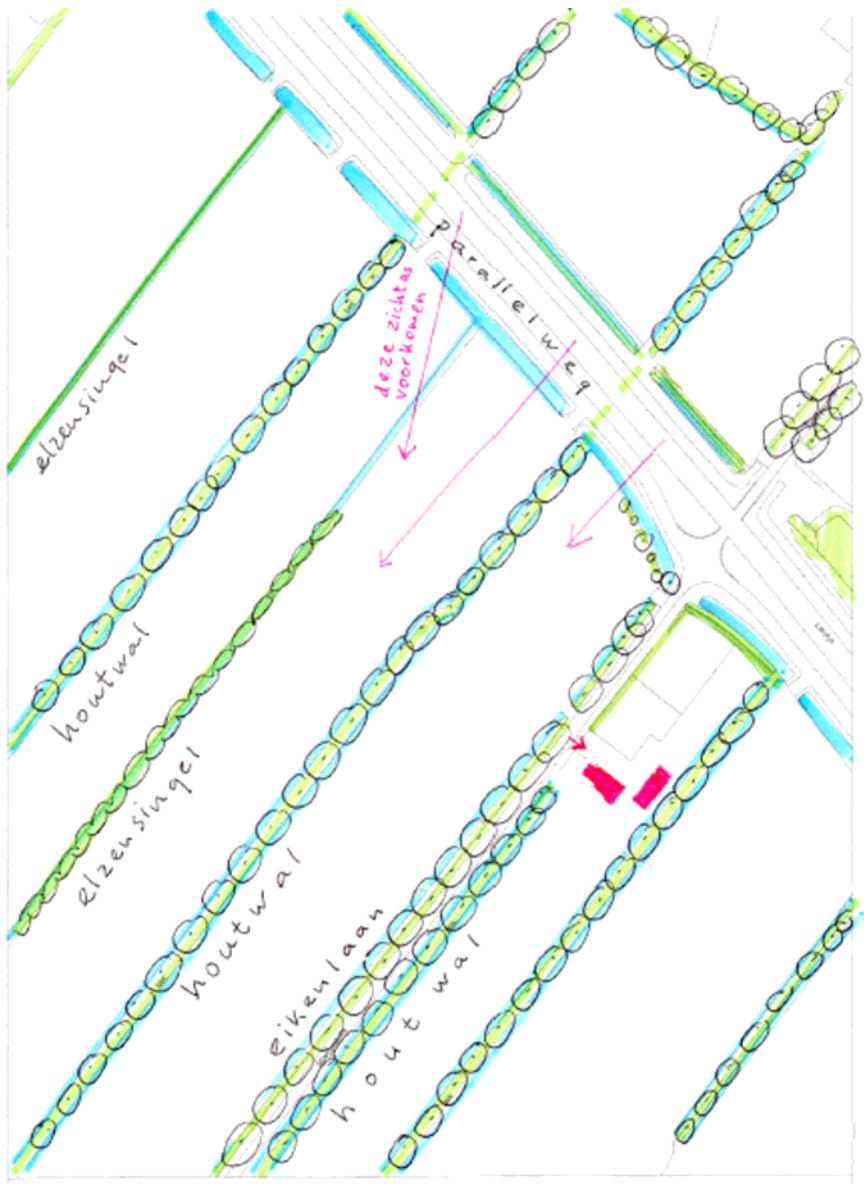
Op de bovenstaande historische kaart van 1926 is de doorlopende opstreckende slagenverkaveling goed te zien. De kavelrichting is constant en de kavels zijn onderling gescheiden door houtsingels, de kavelbreedte is afwisselend van breedte, er zijn dwarssingels en de diepte van de kavels is gevarieerd. De bebouwing in het dorp volgt de drie wegen en deze wegen volgen absoluut niet de verkaveling. Er bevindt zich ook bebouwing buiten de kern en deze maakt juist wel onderdeel uit van het verkavelingspatroon. De wegen lopen daar evenwijdig aan de houtsingels en de bebouwing bevindt zich binnen een omzoomd perceel.



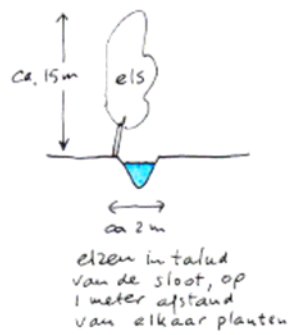
De huidige situatie in het veld

De Skieppedrifte is een oude voormalige zandweg met aan één zijde een houtwal met eiken en struiken en aan de andere zijde een eikenlaan. Deze eiken staan op een gelijke afstand van elkaar in een grasberm. Achter deze berm met bomen loopt een sloot met beplanting in het talud. Het totale profiel is ruim en heeft allure. Aan deze weg staan in de nabijheid van het plangebied twee woningen met een bijgebouw, beide erven op geruime afstand van elkaar. Het waren boerderijen met de nokrichting haaks op de weg. De ruime bijgebouwen staan achter de voormalige boerderij met de nokrichting evenwijdig aan de hoofdrichting van de verkaveling. In de voortuin van nummer 3 is de houtwal onderbroken.

De Lândyk is dwars over het landschappelijk patroon heen aangelegd. De weg heeft aan één zijde een parallelweg met een brede sloot. De andere kant heeft een smalle sloot. Door toeval is er beplanting langs deze sloten ontstaan. Waar dat niet zo is, is er doorzicht in de "kamers". Langs deze weg is slechts één erf gericht op de parallelweg en daarom ook op de Lândyk. Zoals al geschreven is, is de breedte van de kavels ongelijk. De genoemde golving is in het terrein aanwezig. Ook bevindt zich een dobbe in een hoek van één van de percelen, behorende bij het terrein van de praktijk. Er is vervolgens iets opmerkelijks. De genoemde kenmerkende houtsingels blijken ter plekke te verschillen. Om en om worden de percelen gescheiden door een houtwal of een sloot met of zonder elzen. De wal wordt aan weerszijden door een smalle sloot begrensd. Het profiel van een houtwal met eiken en struiken is beduidend breder en hoger dan die van een sloot met elzen in de teen van de sloot. Het effect is wel dat de groene rand gesloten is.



SLOOT



WAL



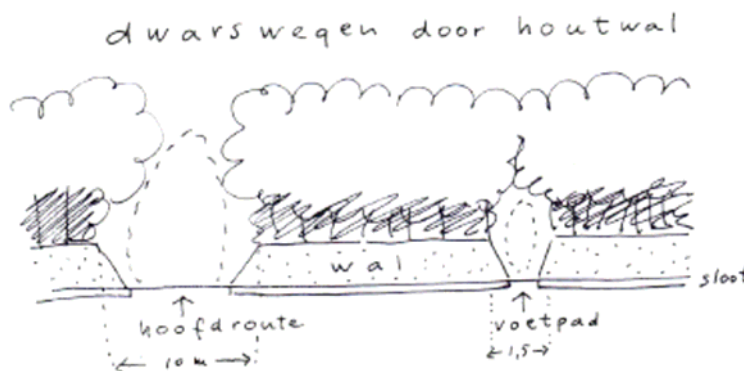
3.3 Advies

Het plan en de locatie

Op de hoek van de Skieppedrifte en de Lândyk komt de nieuwe praktijk met een praktijkgebouw, een bedrijfswoning, een zandbak, twee voltes, paddocks, parkeerplaatsen en in- en uitgangen. Het is noodzakelijk om de bebouwing op afstand te bouwen van de Lândyk en om het thema water in de plannen mee te nemen. Ook is het noodzakelijk om overlast voor de burens te voorkomen. De locatie zal twee slagen gaan bezetten, met een houtwal als tussenwand/opdeling van de ruimte. Aan de noordwestzijde loopt een sloot.

Het advies

Als gevolg van het feit dat iedere klant van de praktijk weet waar hij naar toe gaat, is "reclame maken aan de weg", niet noodzakelijk. Daarentegen is het ook niet zo dat het bedrijf "verstopt" zou willen zijn. Als gevolg van het houtsingel-landschap is een inpassing in het landschap goed te maken. Daarvoor is het hoofdzaak dat de sloot (no-zw) weer elzen krijgt tot aan de parallelweg en is beplanting evenwijdig aan de parallelweg transparant. Zo zijn twee gave ruimten de uitgangssituatie. Deze ruimten worden met P = praktijk en W = wonen aangeduid. Om een verbinding te maken voor gemotoriseerd verkeer tussen de twee ruimten, is éénmaal een opening in de houtsingel toegestaan. Daarentegen zijn meerdere smalle doorgangen voor voetverkeer wel mogelijk, omdat daarvoor het patroon minder wordt aangetast. Men moet immers een sloot over, de wal moet afgegraven en weer een sloot over. Uiteindelijk klopt het logo van de praktijk ook nog eens ter plekke.



In P komt het langwerpige praktijkgebouw onder een lang dak. Het dak loopt over twee losstaande volumes door. De overkapping is nodig voor het functioneren van het bedrijf. Aan de straatzijde komt in het gebouw de praktijk voor gezelschapsdieren en vergaderruimte. Aan de andere zijde liggen buiten de weiden voor de paarden. Het gebouw wordt zodanig in de ruimte gepositioneerd, dat er geen verharding komt aan de zijde van de houtwal. De meeste verharding komt aan de andere zijde met de sloot met elzen. Daardoor kan de voorruimte zo "groen" mogelijk worden. Hier past een grote natuurlijke vijver zeer goed, als onderdeel van het patroon van dobben en pingo's. Zo is ook aan de watertoets te voldoen. De in- en uitrit van de dierenartsenpraktijk (aan de parallelweg) worden langs de sloot en de houtwal gesitueerd. De voorgevel van de praktijk straalt naar de weg uit.

In W zal worden gewoond en komen de zandbak, voltes en de paddocks. De basisinrichting/ verankering in de ruimte wordt bepaald door een essentiële route. Deze loopt onder het afdak van het praktijkgebouw door naar de Skieppedrifte en moet het woonplezier in de woning van de burens ontzien. Daarom komt deze route uit op een uitrit tegenover de houtwal. Aan de route worden ook de zandbak en de voltes gekoppeld. Omdat de bedrijfswoning niet dicht aan de Lândyk mag worden gebouwd, komt de locatie aan de zuidzijde van de zandbak. Voor de woning gelden de randvoorwaarden uit de welstandsnota van de gemeente. Het hoofdgebouw staat ten opzichte van de Skieppedrifte voor het bijgebouw en de kaprichting van het hoofdgebouw is haaks op de weg. Net zo als bij de twee bestaande woningen. De positie van de woning is zodanig, dat deze niet in de schaduw van de eiken komt te staan. Dit betekent dat de woning wat naar achteren ten

opzichte van de weg wordt gepositioneerd. Door deze gehele opzet blijft er voldoende ruimte over langs de Lândyk en de Skieppedrifte, die door weiden/ paddocks kunnen worden ingevuld. Hierdoor past de invulling van ruimte W goed in het landschap.

Voor de bebouwing gelden de voorwaarden genoemd in de welstandsnota. Voor verlichting wordt een zo ingetogen mogelijke oplossing gevraagd, omdat het om het buitengebied gaat. Mochten er zonnepanelen worden aangebracht, dan moeten zij ontspiegeld zijn en niet reflecteren. De naamsaanduiding past het beste op de kopgevel van de praktijk aan de Lândyk of op een bescheiden, los van het gebouw gehouden aanduiding.

Tijdens het overleg heeft architect Jansen voor de praktijkruimte een schets met een zgn. lessenaarskap getoond. Daarover is de opmerking gemaakt dat daardoor aan één lange zijde het beeld van een hoge gevel zonder kap ontstaat, hetgeen in strijd is met de bebouwingskarakteristiek van het buitengebied, waar kappen het beeld bepalen. Wel is ter accentuering van de kop van het gebouw (aan de zijde van de Lândyk) een lessenaarskap over een zekere diepte voorstelbaar. De getoonde referentiebeelden zijn met betrekking tot de materialen en kleuren, voor zover ze een natuurlijk karakter hebben, goed denkbaar.

