

# ADVIES NIJE PLEATS

Agrarisch bedrijf, Familie Nicolai, Augustinusga



Datum: 6 maart 2012

## COLOFON

*Nije Pleats, 6 maart 2012*

*Status rapport: definitief*

*Rapport opgesteld door:*

*Nije Pleats*

*De heer drs. Barend van der Veen*

*Mevrouw ir. Greet Bierema*

*Opdrachtgever:*

*Familie Nicolai, It West 42, 9284 KH te Augustinusga*

*In samenwerking met:*

*Gemeente Achtkarspelen*

*Dhr. S. Noordbruis*

*Dhr. G. Klont*

*hûs en hiem*

*De heer T. Brill*

*Landschapsbeheer Friesland*

*Mevrouw 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 Nicolai is voornemens de melkveehouderij aan It West 42 te Augustinusga 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. 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. 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), het advies van de Nije Pleats (hoofdstuk 3) en een checklist voor de planologische toets (hoofdstuk 4).

## 2 HET BEDRIJF

### 2.1 Locatie

Het bedrijf van de familie Nicolai is in het noordoosten van de provincie Fryslân gelegen. Het erf ligt in een bebouwingslint aan de doorgaande weg tussen de dorpen Drogeham en Augustinusga.



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



Figuur Overzicht huidige erf (Bron: Google Maps, 2012)



## 2.2 Huidige bedrijfsvoering

Het bedrijf van de familie Nicolai is als hobbybedrijf begonnen. De heer P. Nicolai begon in 1982 een kleinschalige melkerij naast zijn verzekeringskantoor dat in het dorp is gevestigd. De boerderij die de familie Nicolai bewoont is van 1821. Later is de zoon van de heer en mevrouw Nicolai in het melkveebedrijf gekomen. Ze voeren samen een maatschap en melken momenteel zo'n 35 koeien op traditionele wijze in de schuur van de kop-romp boerderij. De schuur is daarvoor verbouwd tot een zogenaamde Hollandse stal, waarbij de koeien met hun kop naar het midden van de schuur zijn gericht aan twee zijden van de centraal gelegen voergang. Melken gebeurt op stal. Een klein deel van de melkkoeien en het jongvee staat in een nieuw gebouwde wagenloods. De melkkoeien uit deze stal worden voor het melken naar de Hollandse stal gebracht. In een oud bijgebouw zijn de jongste kalfjes gehuisvest. Verder staat op het erf nog een oude vervallen schuur, die functioneel nauwelijks nog dienst doet. In totaal heeft de familie Nicolai zo'n 35 ha grond als huiskavel bij het bedrijf liggen. De boerderij ligt midden in deze huiskavel. Zij beheren ongeveer 12 kilometer elzensingel en zijn aangesloten bij het samenwerkingsverband voor agrarisch natuurbeheer VANLA. De zoon van de heer Nicolai woont twee huizen verderop en op deze locatie (die achter de huizen langs met elkaar verbonden zijn) zijn de machines gestald.



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

## 2.3 Wensen voor de toekomst

De zoon van de heer Nicolai (de heer S. Nicolai) wil op redelijk korte termijn volledig bedrijfsmatig met het bedrijf bezig zijn. Daartoe is schaalvergroting nodig. De heer S. Nicolai wil daartoe het aantal melkkoeien vergroten tot ongeveer 70 melkkoeien. Bovendien wil de heer Nicolai graag moderner en minder arbeidsintensief boeren. Een nieuwe stal is daarvoor noodzakelijk, waarbij de koeien ook in een ligboxenstal kunnen worden gehuisvest. Dat voldoet ook beter aan de huisvestingseisen die daaraan worden gesteld vanuit het ministerie van E, L en I. Bovendien stelt de melkfabriek steeds hogere eisen aan de manier waarop de koeien worden gehouden. Zo moeten de koeien ook buiten geweid worden. Dat doet de familie Nicolai al en men wil dat graag zo houden. Een situering van de nieuwe stal centraal in de huiskavel is daarbij wenselijk. Als de nieuwe stal gebouwd is zal de schuur van de kop-romp worden gebruikt voor de huisvesting van de jongste dieren. De wagenberging behoudt zijn functie deels als huisvesting voor de "oudere jeugd". Deels zullen ook machines hierin gestald kunnen worden.

## 3 ADVIES NIJE PLEATS

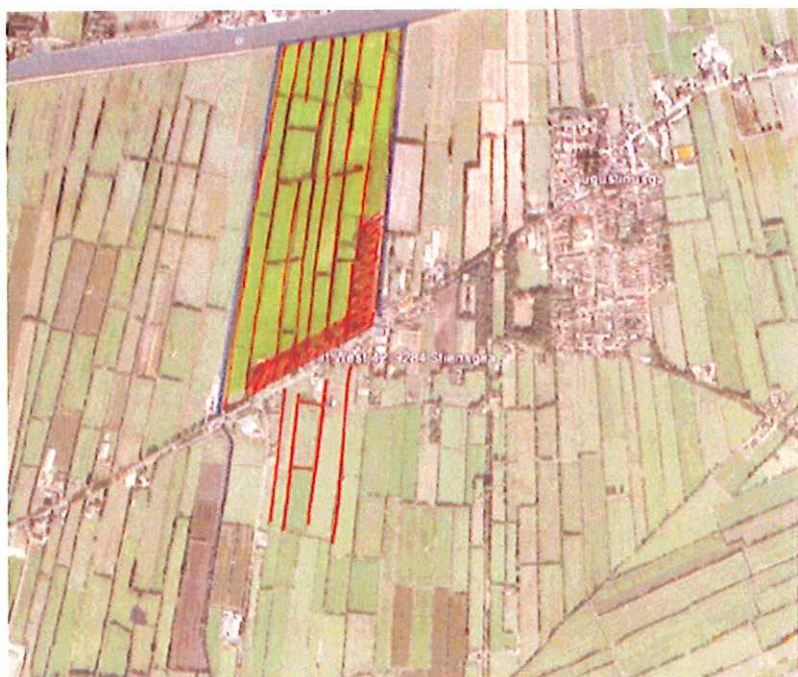
### 3.1 Proces

Op 19 januari 2012 is een werksessie van de Nije Pleats gehouden. De werksessie werd gehouden op het erf van de familie Nicolai te Augustinusga. Tijdens de werksessie is ook de nieuwe locatie bezocht. Bij de bijeenkomst waren aanwezig:

- dhr. P. Nicolai, initiatiefnemer
- Dhr. S. Nicolai, initiatiefnemer
- dhr. S. Noordbruis, gemeente
- dhr. G. Klont, gemeente
- dhr. T. Brill, hûs en hiem
- mevr. G. Bierema, landschapsarchitecte
- mevr. C. Snoep, Landschapsbeheer Friesland
- dhr. B. van der Veen, Nije Pleats

### 3.2 Analyse

Het verschil tussen het landschap uit 1930 en 2012 is niet zo heel groot. De slagenverkaveling met sloten en aan weerszijden elzen en de lintbebouwing was en is het kenmerk. Op de luchtfoto is te zien dat de gronden in bezit en in gebruik van de maatschap het gebied bevat tussen het Prinses Margriet Kanaal, de Compagnonsvaart, de Fabryksfeart naar de voormalige zuivelfabriek en het bebouwingslint It West. De boerderij maakt deel uit van het bebouwingslint, net zo als enige voormalige boerderijen. Evenwijdig aan de Fabryksfeart staan diverse woningen met diepe achtertuinen en zicht op het landschap aan de westzijde. Dit doorzicht is de helft van het jaar mogelijk als de elzen geen blad hebben. De twee linten zijn in oranje aangegeven.



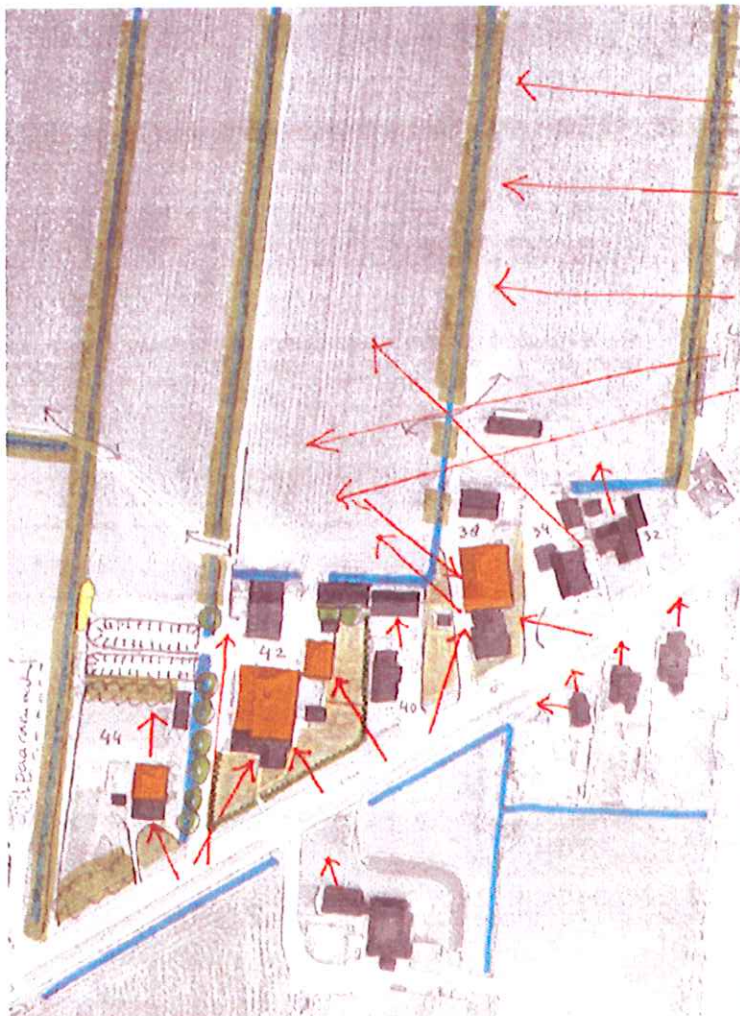


Opvallend is dat de kavelbreedte niet steeds gelijk van breedte is. De sloten met beplanting liepen door tot aan de weg. Daardoor was de bebouwing steeds afgewisseld door een scherm beplanting. Als gevolg van de wisselende breedte van de verkaveling was het mogelijk om naast de boerderij nog één of twee woningen te bouwen. Daardoor kon het voorkomen dat de sloot aan het einde moest worden gedempt en de elzen gekapt. De richting van de sloten en singels is hoofdzakelijk noord-zuid, maar er komen hier en daar ook dwarsloten met beplanting voor.

De boerderijen vallen tussen de woningen op door het type maar ook door hun rieten kap. Er is ook te zien dat de kavel van erf 44 zo smal was dat er geen woning bij kon worden gebouwd. Bij nr. 42 kon er één woning bij en bij nr. 38 zelfs twee. De boerderij nr. 42 is het grootste complex en vormt ook de breedste tuin in de straat. Het beeld van de boerderij met het voorhuis, met de voortuin omgeven door een beukenhaag, de kalverweide, het bakhuis, de bijschuur (hut) en de rij beuken aan de westzijde heeft kwaliteit door zijn eenvoudige allure en gaafheid. Dat er achter op het erf nog diverse bijgebouwen staan is vanaf de straat niet te zien. In het gebruik van de boerderij als veebedrijf is gekozen voor de opslag van het voer op betonplaten en met betonwanden achter het voormalige boerenerf van de burens op nr. 44.

Op de luchtfoto is te zien en in het veld ook zo bekeken, dat de bewoners op nr. 44 en 40 geen uitzicht hebben naar het noord-westen. Dit geldt wel voor de bewoners van nr. 34 en de woningen dwars op It West.

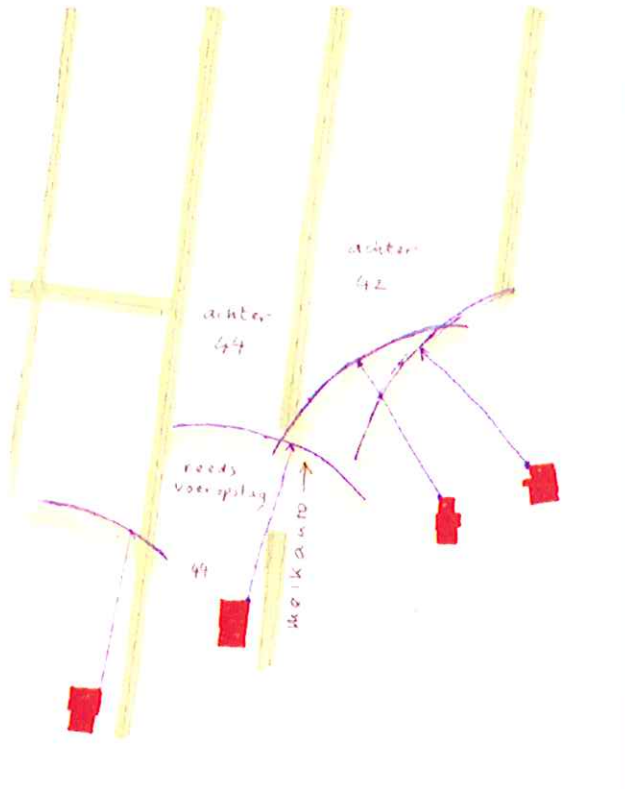
Omdat de koeien buiten weiden, het gras wordt gemaaid en de sloten en singels worden onderhouden zijn dammen/gaten in de singels noodzakelijk.





### Milieucirkels

Bij de nieuwbouw van de nieuwe stal is het van belang om de 50 meter afstand tot de woningen in de directe omgeving in kaart te brengen. Deze is bijgevoegd. Conclusie is dat de ruimte achter nr. 44 reeds is ingevuld met de voeropslag en dat de noodzakelijke open ruimte achter nr. 42 geen bedrijfsmatige invulling heeft. Uit de kaart is ook te zien dat het voordeel van de woning nr. 44 zo dicht aan de schuin lopende straat is, dat de cirkel niet diep het land in gaat.



### Schone en vuile route

Het is van belang om de melkauto niet te laten kruisen met de route van het voer naar de stal. En ook om de koeien rechtstreeks naar de weiden te kunnen sturen, zonder het kruisen van de twee voorgenoemde routes. Omdat de melkauto achteruit tussen nrs. 44 en 42 naar het noorden rijdt en er al te ruim in de opslag van het voer is geïnvesteerd om te verplaatsen, is de locatie van de stal recht achter nr. 42 geen goede oplossing. Daarmee zou er namelijk geen mogelijkheid zijn om de schone en vuile route te scheiden. Dit zou niet voldoen aan de eisen van de melkfabriek.

## 3.3 Advies

### Boerenerf

Stallen horen in principe zo dicht mogelijk bij de boerderij te worden gebouwd. Maar uit de twee voorgaande punten blijkt dat dit hier geen goede optie is. De stal zou op enige afstand van de boerderij moeten komen, wat ruimtelijk niet past in het gesloten bebouwingslint.

### Landschappelijke inpassing

De breedte van de kavel achter nr. 44 is beduidend smaller dan achter 42. De nieuwe stal met de reeds voorziene uitbreiding zou net tussen de houtsingels achter nr. 44 passen. Bij een locatie achter nr. 42 zou er een nieuwe singel aangebracht moeten worden om de stal niet kaal in de open ruimte te laten staan. Gelukkig heeft nr. 44 ook het uiterlijk van een boerderij, want bij een woning zou de locatie misstaan.

Door te bouwen achter nr. 44, bevinden zich drie bestaande elzensingels tussen de stal en de woningen langs de Fabryksfeart.

Conclusie locatie:

Bouwen achter nr. 44 is de beste optie.

#### De bebouwing

De voorgestelde stal is veel groter dan de bestaande bebouwing, maar kan ook als stal in de huidige tijd/context als kleinschalig worden aangemerkt. Dit wordt nog eens versterkt door de geringe hoogte en door de uitbouw. De voorgestelde uitbreiding t.z.t. past in het beeld. De hoogte van 7,7 meter blijft zo altijd onder de hoogte van de elzensingels van rond de 10 meter hoogte.

Geadviseerd wordt om donkerrode baksteen of het uiterlijk ervan te gebruiken en een donker dak. De lichtstraat in het dak heeft helder glas. De stal Gordijnen zijn donker van kleur, evenals de deuren. De windveren hebben dezelfde kleur als de dakbedekking; antracietkleurig.

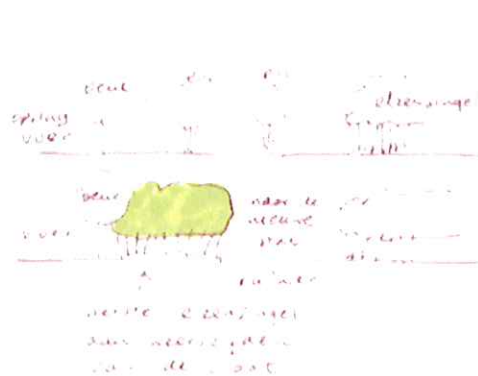
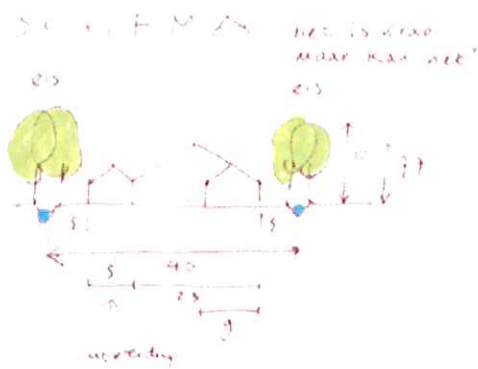
De lampen in de stal hangen zodanig dat er zo weinig mogelijk lichtuitstoot is.

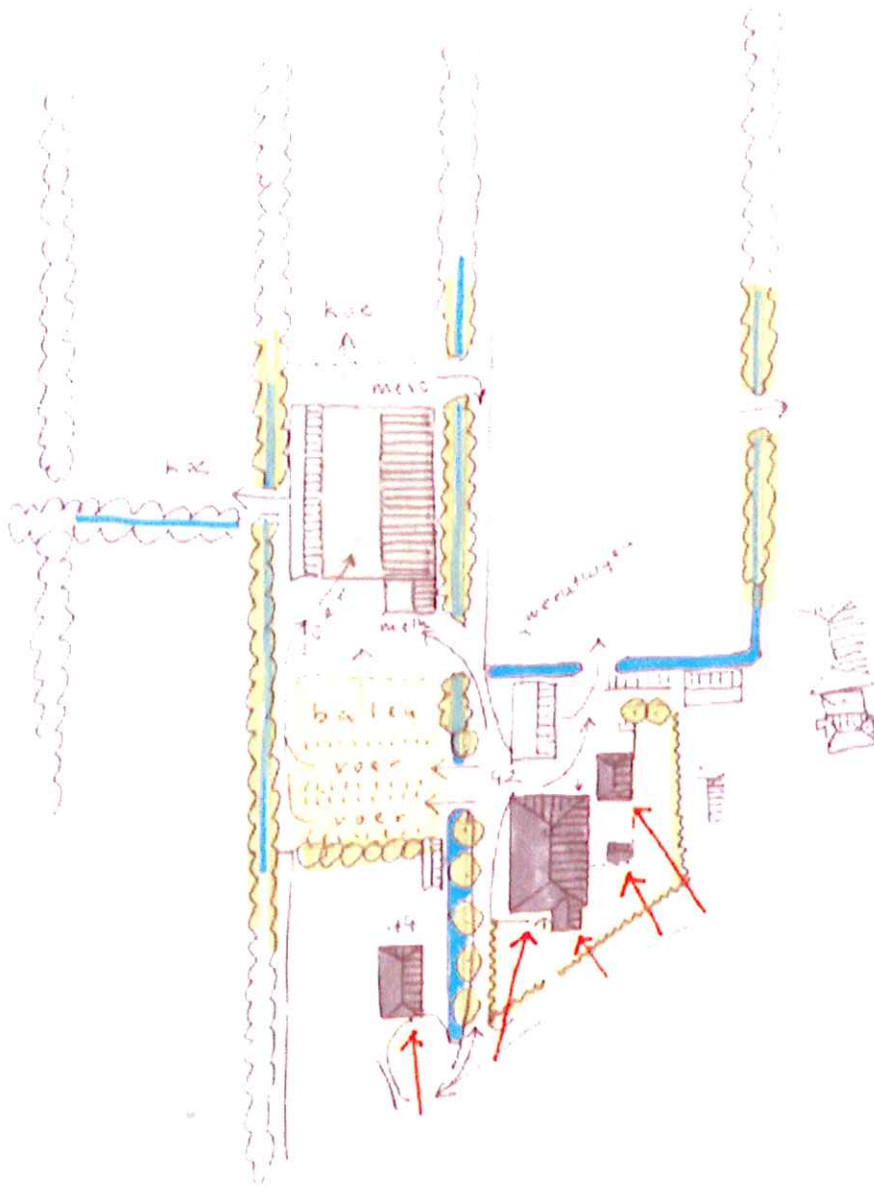
Bij de exacte locatie van de stal wordt rekening gehouden met de mogelijke uitbreiding naar het westen en misschien zelfs ook naar het noorden. Tussen de wand van de stal en de stammen van de elzen moet 5 meter gehandhaafd blijven. De locatie van de silo voor bix-voer moet zodanig worden gekozen dat er geen elzen voor moeten worden gekapt.

Door de nieuwbouw komt het bijgebouw naast de boerderij vrij. Geadviseerd wordt om deze vooral niet te slopen, omdat het gebouw bij de boerderij kenmerkend is en het zicht op het achtererf met o.a. de open wagenberging ontleemt.

#### De beplanting

Het is landschappelijk van belang dat de elzensingels/beplanting van zuid naar noord zo continu mogelijk is. In de bestaande situatie is in de rij met beuken helaas een enkele boom gekapt, om de voerplaatsen te kunnen bereiken. Ook missen er elzen langs de sloot daarop volgend. Door de komst van de stal en een verbrede doorrit zullen er nog enkele elzen moeten worden gekapt. Zo wordt het gat tussen de bestaande beukenrij en de elzensingel veel te groot. Daarom is het noodzakelijk nieuwe elzen te planten. Dit is in een tekening aangegeven. Aan de noordzijde van de stal zal een nieuwe dam gemaakt moeten worden ( en dus enkele elzen gekapt) om de mest te kunnen verwijderen onder de stal.







## 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**