

ADVIES NIJE PLEATS

Loonbedrijf Plantinga, Stroobos



Datum: 8 november 2013

COLOFON

Nije Pleats, 8 november 2013

Status rapport: definitief

Rapport opgesteld door:

Nije Pleats

De heer drs. Barend van der Veen

Mevr. Ir. Greet Bierema

Opdrachtgever:

Loonbedrijf Plantinga, thans gevestigd te Gerkesklooster en verhuizend naar het Hoendiep NZ in Stroobos

In samenwerking met:

Gemeente Achtkarspelen

Dhr. J. van der Heide

Mevr. H. van der Lei

hüs en hiem

Dhr. J. Oostenbrug

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

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Loonbedrijf Plantinga te Gerkesklooster is voornemens het bedrijf te verplaatsen en uit te breiden op de locatie achter Hoendiep NZ 5 te Stroobos. Het huidige bestemmingsplan voorziet niet in de gewenste bouwmogelijkheden voor deze nieuwe functie op de beoogde plek. Om de ruimtelijk-landschappelijke haalbaarheid van de verplaatsing van het bedrijf naar 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.

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 partijen, die uiteindelijk het bouwplan moeten toetsen, betrokken zijn geweest. Door middel van een werksessie van de Nije Pleats nabij de beoogde locatie (op het kantoor van Kuipers Financiële Diensten) is met 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.

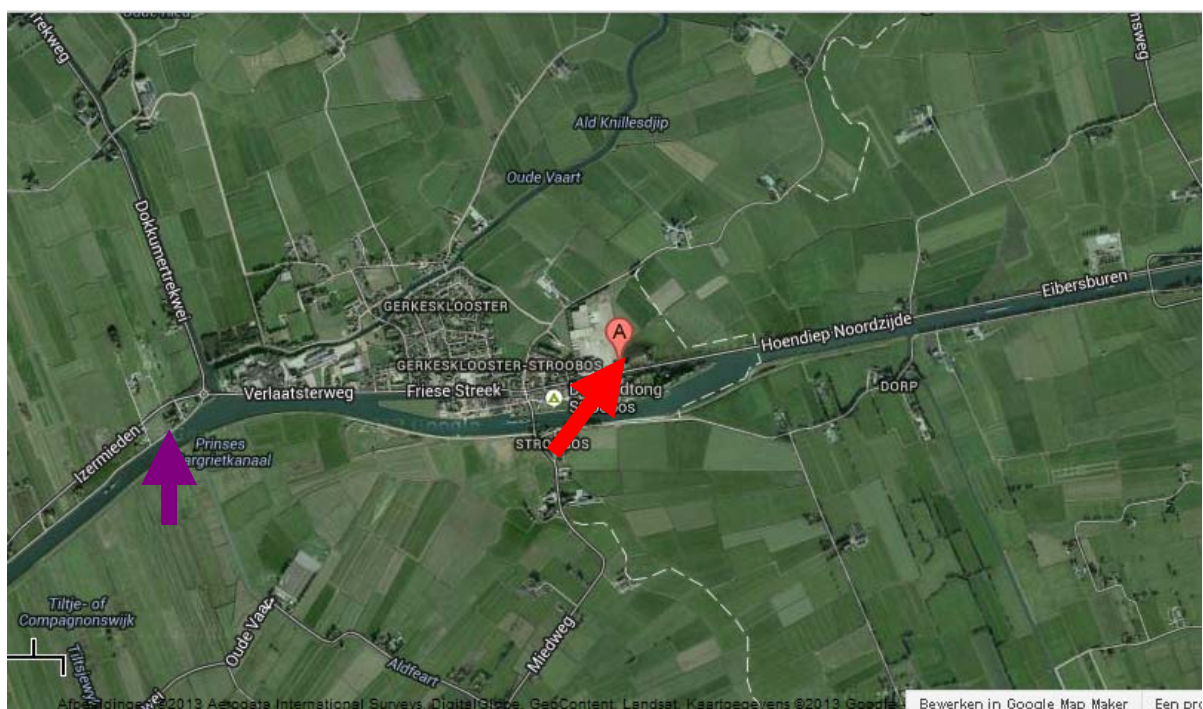
1.3 Leeswijzer

Achtereenvolgens wordt in dit advies ingegaan op het bedrijf (hoofdstuk 2) en het advies van de Nije Pleats (hoofdstuk 3).

2 HET BEDRIJF

2.1 Locatie

Het loonbedrijf Plantinga is thans gevestigd ten westen van Gerkesklooster (zie paarse pijl in onderstaande figuur). Het bedrijf wil graag verhuizen naar de oostzijde van Stroobos, aansluitend op het aanwezige bedrijventerrein (voorheen locatie Transportbedrijf Broersma) (zie rode pijl in onderstaande figuur). Stroobos is gelegen in het (noord)oosten van de provincie Fryslân.



Figuur Huidige locatie (paars) en nieuwe locatie (rood) (Bron: Google Maps, 2012)



Figuur Overzicht nieuwe locatie (Bron: Google Maps, 2012)

2.2 Huidige bedrijfsvoering

De heer De Vries (thans directeur van Loonbedrijf Plantinga) is in 2000 in het bedrijf gekomen en heeft het bedrijf in 2007 overgenomen van zijn toenmalige werkgever. Het loonbedrijf verzorgt land- en grondwerk in de directe omgeving van het dorp Gerkesklooster-Stroobos. Ruim 75% van de klanten zitten in het 'Westerkwartier'. De piek van de werkzaamheden ligt vooral op landwerk in de zomer, waardoor er in de winter ruimte is voor onderhoudswerkzaamheden (aan het machinepark). Op de huidige en toekomstige locatie van het loonbedrijf worden hoofdzakelijk machines gestald en gewassen. De feitelijke werkzaamheden vinden in het landelijk gebied daar omheen plaats.



Foto beoogde locatie vanaf het Hoendiep, waarachter het loonbedrijf gevestigd moet worden (Bron: Google Maps, Streetview, 2012)

2.3 Wensen voor de toekomst

De heer De Vries wil het loonbedrijf graag verplaatsen en qua stallingsruimte uitbreiden. De huidige loods wordt door hem gehuurd. Voor de toekomst van zijn bedrijf wil hij graag de beschikking hebben over een eigen locatie, mede omdat zijn zoon er ook in toetreden is. Nu kan niet al het materieel binnen worden opgeslagen. Bovendien wordt nog een lichte groei van het bedrijf verwacht. Op de huidige locatie ten westen van Gerkesklooster bestaan geen uitbreidingsmogelijkheden. Het bedrijf zit daar ingesloten door een woning en twee openbare wegen, terwijl langs de oostkant van de loods een strook grond met een recht van overpad ligt. De kans deed zich vervolgens voor om ten oosten van Stroobos een geheel nieuwe bedrijfsloods te realiseren. Een bedrijfswoning is niet nodig. In de huidige situatie woont de heer De Vries ook niet bij het bedrijf en hij ziet geen reden om dat in de toekomst anders te willen. Bovendien wordt de situatie er op de beoogde locatie qua beveiliging (door middel van het afgesloten terrein) een stuk beter op, waardoor de noodzaak om bij het bedrijf te wonen nog verder afneemt.

De wens is om een loods van ongeveer 25 meter bij 50 meter te realiseren, met daarin ruimte voor opslag van materieel, voor onderhoud van de machines en voor een kantine en kantoor. De heer De Vries voorziet voor de langere termijn geen nieuwe uitbreidingen van het bedrijf.

3 ADVIES NIJE PLEATS

3.1 Proces

Op 3 oktober 2013 is een werksessie van de Nije Pleats gehouden. De werksessie werd gehouden nabij de beoogde nieuwe vestigingslocatie in het kantoor van Kuipers Financiële Diensten (tevens grondeigenaar). Bij de bijeenkomst waren aanwezig:

- dhr. P. de Vries, initiatiefnemer
- dhr. A. Spoelstra, adviseur van de initiatiefnemer
- dhr. P. Kuipers, directeur Kuipers Financiële Diensten, grondeigenaar en adviseur van de initiatiefnemer
- dhr. J. van der Heide, gemeente Achtkarspelen
- mevr. H. van der Lei, gemeente Achtkarspelen
- dhr. J. Oostenbrug, hús en hiem
- mevr. G. Bierema, landschapsarchitecte
- dhr. B. van der Veen, Nije Pleats

Voorgeschiedenis

De gemeente geeft aan het begin van de werksessie aan dat het verzoek voor verplaatsing reeds sinds 2011 loopt. De gemeente is in principe voorstander van de bedrijfsverplaatsing, maar vindt de provincie op haar pad. Uit eerder overleg met de provincie is gebleken dat er op een aantal punten een nadere onderbouwing/motivering dient te komen om deze incidentele uitbreiding van het bedrijventerrein te kunnen verantwoorden. Uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen in het landelijk gebied is namelijk strijdig met de provinciale verordening Romte. In de nadere onderbouwing ten behoeve van een incidentele afwijking is door de gemeente (in samenspraak met de initiatiefnemer) voorzien. In een overleg met de provincie in juli 2013 is gebleken dat die nadere aanvulling in beginsel toereikend wordt geacht, mits er nog aandacht wordt besteed aan de landschappelijke inpassing. Dat is door middel van een werksessie van de Nije Pleats gedaan.

Akoestisch onderzoek

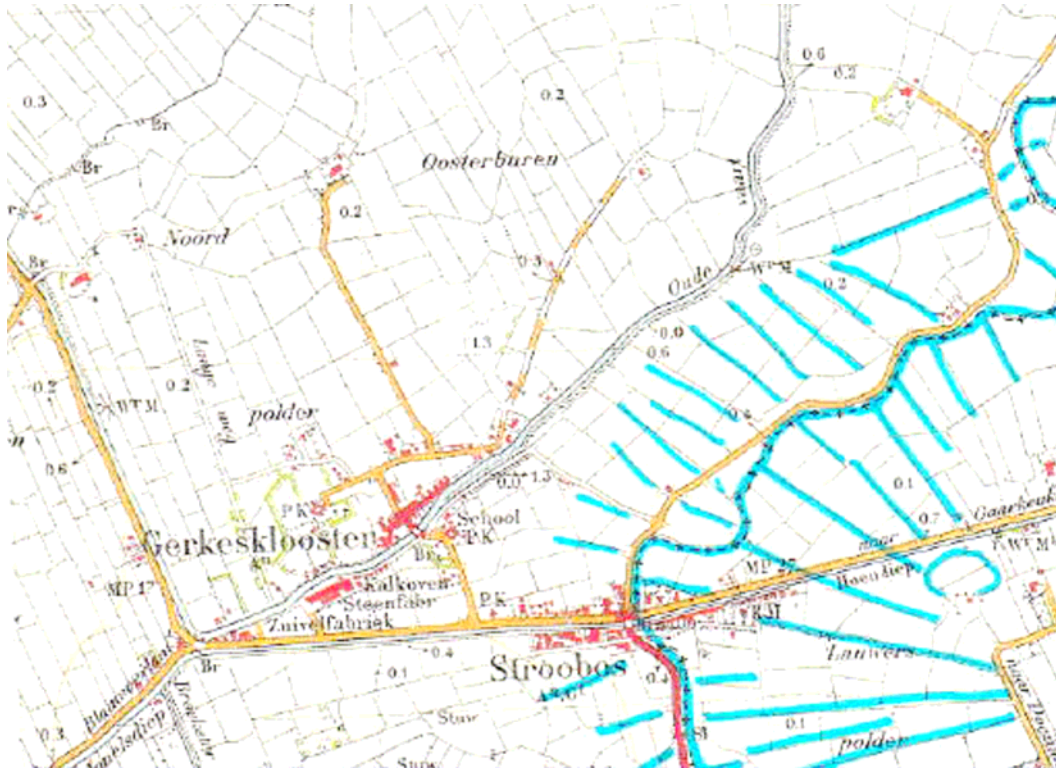
Voor de verplaatsing van het bedrijf is reeds een akoestisch onderzoek verricht in verband met de aanwezigheid van (bedrijfs)woningen van derden in de directe omgeving van de beoogde locatie. Er is gebleken dat het voorterrein met de wasplaats de meest geluidproducerende functie op het terrein zal zijn. Met de situering van de wasplaats dient derhalve zorgvuldig rekening te worden gehouden, evenals fysieke ingrepen om de geluidsemissie af te laten nemen. De nog te bouwen loods op het perceel ten zuiden van de beoogde nieuwbouwlocatie (vishandel) heeft een afschermdende werking naar de (bedrijfs)woningen. Dit is reeds meegenomen in het akoestisch onderzoek. Het akoestisch onderzoek is uitgegaan van een bepaalde situering van de nieuwe loods en de situering van de wasplaats.

3.2 Analyse

Landschappelijke analyse

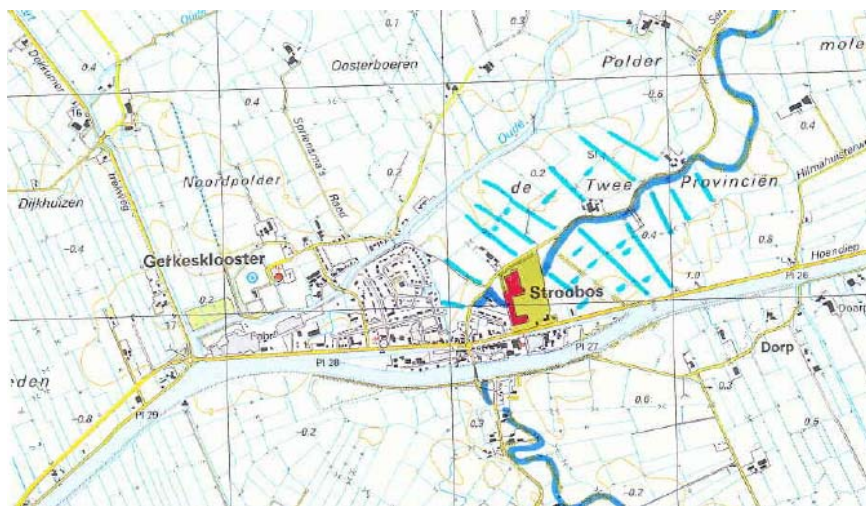
Op de historische kaart van Fryslân uit omstreeks 1926 zijn twee landschapspatronen goed te herkennen. De natuurlijk meanderende grensrivier de Lauwers en het gegraven Kolonelsdiep, het Hoendiep en de Oude Vaart. Het ontstaan van het kloosterterrein in 1240 en het dorp Gerkesklooster horen bij het landschap van de Lauwers (door het schone water kon er bier worden gebrouwen in het klooster) en het jongere dorp Stroobos bij de 'trekvaart' als infrastructuur.

Die scheepvaarten zijn als het ware dwars door het oudere landschapspatroon heen gegraven. Dit is te zien aan het slotenpatroon. Bij de ontginning van het landschap werden de sloten altijd loodrecht op de bestaande watergang (hier de Lauwers) gegraven. Dat is immers de logische wijze om te ontwateren. Op de kaart zijn deze sloten blauw gekleurd. De lange kavels zijn door dwarssloten opgedeeld. Het dorp Stroobos werd welvarend, waarbij de bebouwing aan weerszijden van het Hoendiep ontstond, met de scheiding van de provincies bij de brug.



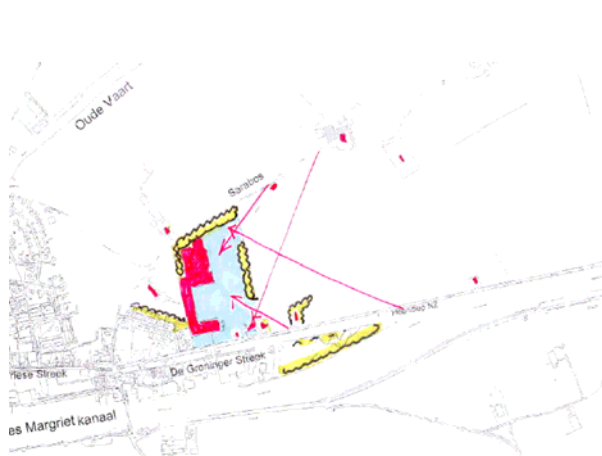
Fragment Historische kaart 1926

Anno 2013 ligt die scheiding meer naar het oosten en behoort het inmiddels aaneengegroeide dorp Gerkesklooster-Stroobos tot de provincie Fryslân. Het water als infrastructuur is uitgebreid en verbreed in het Prinses Margriet kanaal. Dit kanaal is ten zuiden om het dorp Stroobos heengeleid. Aan het kanaal en het Hoendiep zijn enkele grootschalige, industriële bedrijven gevestigd.

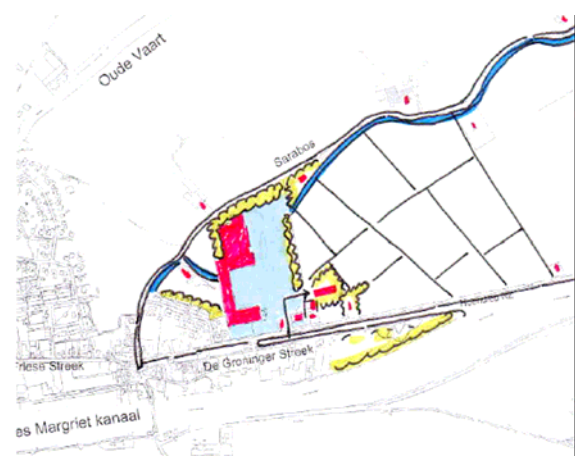


Fragment Topografische kaart rond 2010

Voor het voormalige transportbedrijf Broersma werd een zo rechthoekig mogelijke kavel gekozen. Deze bedrijfskavel bevond zich precies op de ruime meander van de Lauwers en deze is daarmee onderbroken en verlegd langs de weg Sarabos. De kavel lag toen nog op het terrein van twee provincies. Aan alle vier zijden is deze ontwikkeling confronterend met het landschap en het bebouwingspatroon in het dorp. De rechte lijn aan de oostzijde is te lang qua maat en schaal, de lange lijn past niet in het open landschap en de richting wijkt ook af van de verkavelingsrichting. De erfscheiding bestaat hier uit een hoog hekwerk met lantaarnpalen. Aan de binnenzijde staat er voor de helft beplanting, waardoor het kantoor en de witte loodsen te zien zijn vanuit de provincie Groningen. Aan de noordzijde van het terrein is een grondwal aanwezig met daarop een gesloten beplanting dat naast wilgen en elzen ook bestaat uit hoge bomen (essen). Hierdoor is deze kant totaal gesloten. Het grote terrein en het vernieuwde kanaal zijn als een de derde laag over het landschap heen aangelegd. Het kanaal voegt zich, maar het bedrijfsterrein vraagt om een betere landschappelijke inpassing in de schaal van Stroobos.



Oude situatie (harde rechte lijn als begrenzing bedrijventerrein)

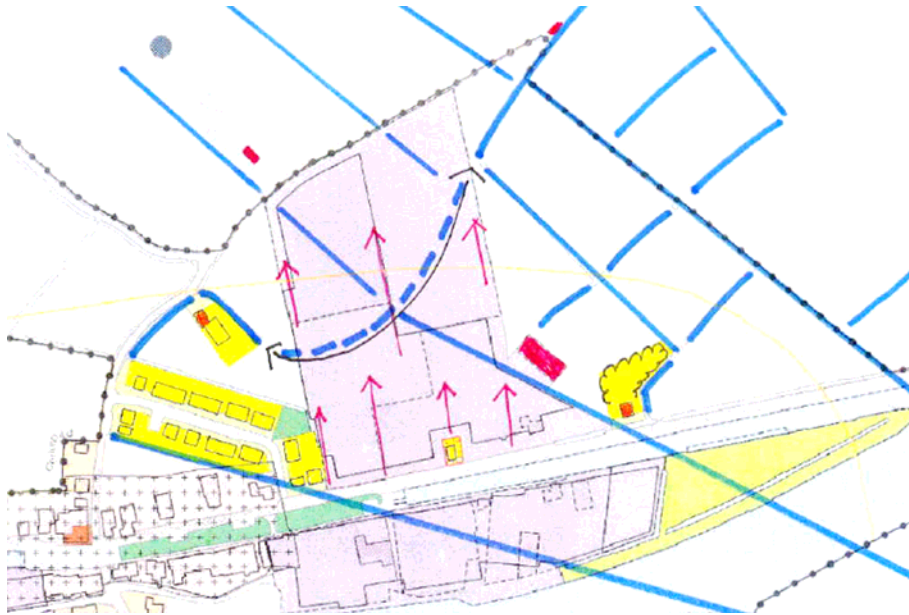


Situatie waarin het gehele bedrijventerrein beter is ingepast (kans)

Deze landschappelijke inpassing als afronding van de rand van het dorp wordt nu mogelijk door de wens van de heer De Vries van het loonbedrijf Plantinga om zich hier te vestigen. Ook het slopen van een onbewoonbare woning aan de Sarabos en deze te herbouwen aan de westzijde daarvan kan daaraan meewerken. Het gaat hierbij niet alleen om het bouwen, maar vooral om de terreininrichting met stevige beplanting. Beide ontwikkelingen verkorten de lange lijn. Het waterpatroon van de rivier de Lauwers en de sloten zijn sturend.

Ingezoomd op de rand

Om lijnen op de bestemmingsplankaart van 2013 te kunnen begrijpen, zijn de Lauwers en het slotenpatroon in principe ingetekend en ingekleurd in onderstaande figuur. Zo zijn de scheve positie van de verdwenen agrarische schuur en de bijzondere vorm van de tuin van de eerste woning (nummer 3) aan het Hoendiep NZ onmiddellijk te verklaren. Ook is te verklaren waarom het grote bedrijfsperceel haaks staat op het Hoendiep. Alle bebouwing staat immers haaks ten opzichte van het Hoendiep.



Figuur waarin verleden en heden samen komen

3.3 Advies

De situering van het loonbedrijf

Het is belangrijk om te vermelden dat op het rechthoekige perceel Hoendiep NZ 3a een loods achter de bedrijfswooning wordt gebouwd. Het perceel grenst aan het rechthoekige perceel van het voormalige transportbedrijf.

In het programma van eisen van het loonbedrijf staat dat het terrein af te sluiten moet zijn. Daarom is er gekozen voor een koppeling aan het ernaast liggende terrein waar dat reeds gebeurt.

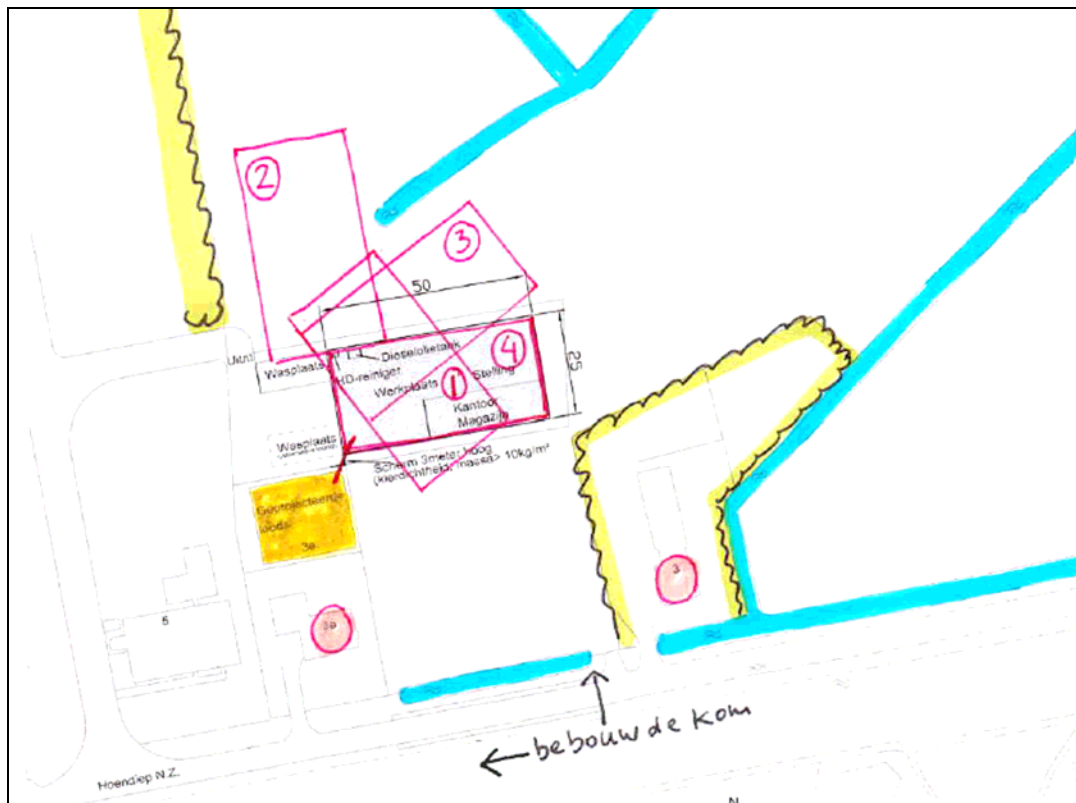
Omdat er twee woningen in de buurt staan, is een oplossing voor het overschrijden van het geluid op het voorterrein, noodzakelijk.

In de sessie van de Nije Pleats op 3 oktober 2013 zijn vier scenario's besproken (zie ook onderstaande figuur).

1. Op de locatie van de schuur, aangegeven in het bestemmingsplan,
2. Evenwijdig aan het voormalige bedrijfsterrein Broersma,
3. Evenwijdig aan de dwarssloot,
4. Haaks op het bedrijfsterrein.

Ad. 1. en 3. zullen in het landschap als onbegrijpelijk overkomen en vallen daarom af. Ad. 1. laat een doorzicht open op het landschap tussen het loonbedrijf en de woning op nummer 3. In de scenario's 1, 2 en 3 kan er bovendien geen eenvoudige en logische oplossing voor het geluid gerealiseerd worden. Dit kan wel door de nieuwe loods van de vishandel te koppelen aan de loods van het loonbedrijf. Daarom werd voor dit laatste alternatief gekozen.

Het doorzicht wordt gewijzigd in een in de schaal van de rand van het dorp passende, rechthoekige en open weide tussen de woningen 3a en 3, dat ontstaat door de terugliggende positie van het loonbedrijf. De overzijde van het Hoendiep is ter plekke ook besloten door bebouwing en beplanting. De zijwand van de loods geeft een ingetogen kant aan deze weide. Geheel gesloten zal deze niet zijn, omdat achterin een kantoor zal komen. Het uitzicht van de woningen aan de zuidzijde van het Hoendiep zal wijzigen in een weide, maar niet in een voorzijde van een bedrijventerrein.



De besproken opties tijdens de werksessie

Landschappelijke inpassing

Het advies is om de loods van het loonbedrijf aan drie zijden door beplanting te omgeven. De beplanting heeft een verbindende werking en verkort de lange rechte lijn van het naastliggende terrein.

De vorm van de kavel voor het loonbedrijf wordt aan twee zijden bepaald door het ter plekke kenmerkende slotenpatroon. Er kan ook een nieuwe sloot worden gegraven aan de oostzijde. Deze sloot volgt de richting van de bestaande sloten. De bestaande dwarsloot zou in eerste instantie moeten worden doorgetrokken. Waterberging is noodzakelijk bij meer verharding. De grens aan de zuidzijde is in de sessie in het verlengde van de nok van de kap van de loods van de vishandel gekozen. Deze loods komt tot aan de erfscheiding te staan en kan zodoende niet landschappelijk worden ingepast. Met de komst van het loonbedrijf kan dit wel gebeuren.

Door de gekozen vorm van de kavel ontstaat er eventueel ruimte voor buitenopslag aan de noordzijde van de loods en extra groen als buffer tussen de loods en de woning nummer 3.

De gesloten beplantingstrook van 5 meter breed bestaat uit wilg en els. De beplanting aan de zuidzijde van het terrein is half transparant en bestaat uit bomen, op 2 meter geplant van de kavelgrens. Het voorstel is om als boom te kiezen voor Noorse esdoorn. Ze staan op 8 meter afstand van elkaar. Tussen de loods en die kavelgrens groeit gras.

Bebouwing

De loods heeft donkere, gedekte kleuren. De bebouwing is als het ware familie van de reeds vergunde loods op het terrein van de burens, de vishandel. Het dak heeft een donkergrijze kleur en de wanden zijn antracietgrijs. De kaprichting komt ook overeen met die loods. Het is belangrijk dat de dakhelling van beide loodsen vervolgens overeenkomt. Overeenkomst in goothoogte is niet noodzakelijk. Lichtplaten in het dak zijn transparant en niet wit.



Het Advies Nije Pleats nader verbeeld