OPSTAL
AGRARISCH HUISVESTINGSADVIES

Terpsterwei 1
9233 LJ Boelenslaan

Tel. 0653 701 369
E-mail info@opstaladvies.nl

Rek.nr. NL52 RABO 0154 4380 57
KvK nr. 61768111
BTW-nr. NL001521424B68

www.opstaladvies.nl

BAS erkend adviseur

Landschappelijk inpassingsplan

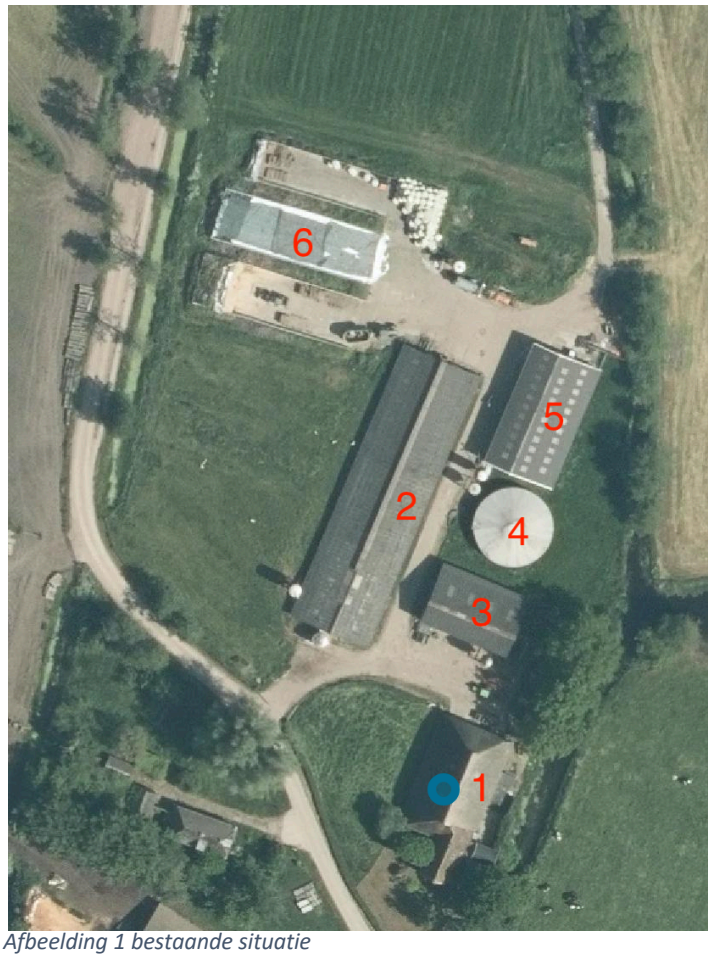
Mûntsgroppe 2 en 4 te Rottevalle



Opgesteld door: Atze Abma
Mail: a.abma@opstaladvies.nl
Mobiel: 06-53 701 369
Web: www.Opstaladvies.nl
Versie: 4
Datum: 04-11-2024

Bestaande situatie:

Op de locatie Mûntsgroppe 2 te Rottevalle was een melkveehouderij gevestigd. Op het erf staan een rietgedekte boerderij, volgens BAG viewer gebouwd in 1868, een ligboxenstal uit 1974, een werktuigenberging uit 1985 en een jongveestal gebouwd in 2007. Ook zijn er sleufsilo's en een mestsilo aanwezig op het erf. De veehouderij bleek op de lange termijn onvoldoende toekomstperspectief te bieden. De voormalig eigenaren hebben de landerijen en het erf met de opstallen los van elkaar verkocht.



1 Oorspronkelijke boerderij
2 Ligboxenstal
3 Werktuigenberging
4 Mestsilo
5 Jongveestal
6 Sleufsilo's

Afbeelding 1 bestaande situatie

Landschap

Het plangebied is gelegen binnen het voormalige bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Smallingerland, aan de noordzijde van het dorp Rottevalle. De Mûntsgroppe is een redelijk drukbezocht fiets- en wandelpad door: sporters, recreanten en natuurliefhebbers.

Handleiding erfinrichting buitengebied

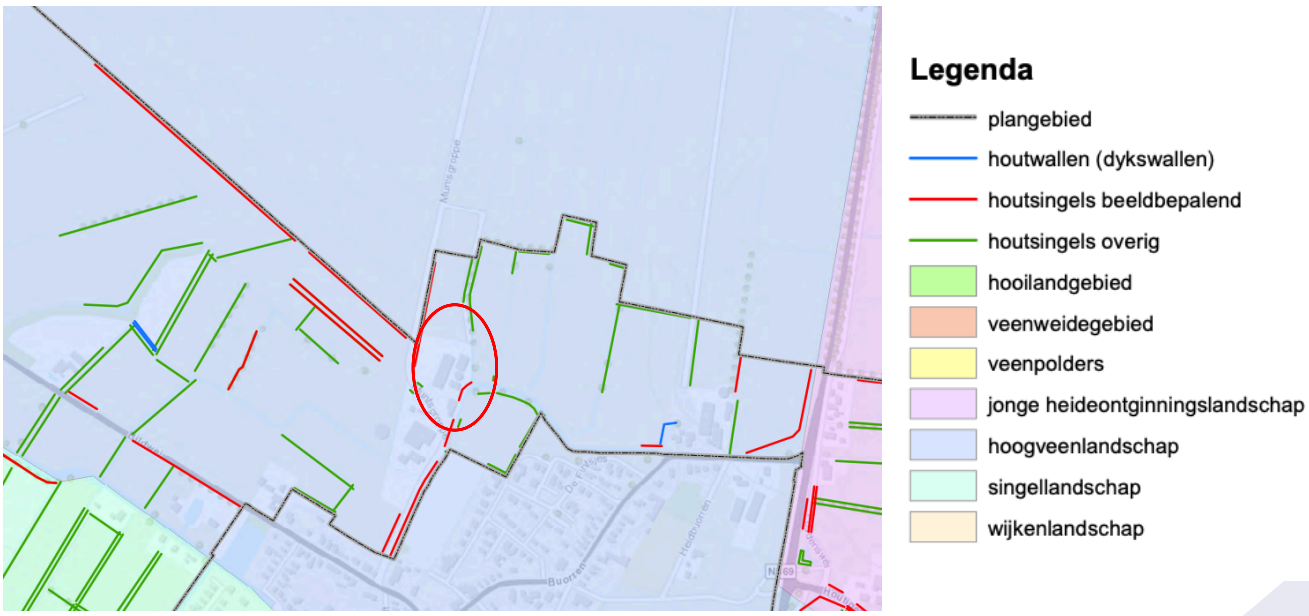
Binnen de Handleiding erfinrichting buitengebied behorende bij dit bestemmingsplan behoort het gebied waarin het plangebied ligt tot het "besloten gebied".
Dit besloten gebied wordt gekenmerkt door:

> *De vele houtsingels en houtwallen (dykswâlen) op de perceelsgrenzen zijn het kenmerk van het besloten landschap. En langs de weg staan bijna altijd bomen. Al deze beplantingen maken het gebied kleinschalig en beschut. Het zicht is daar- door*

vaak beperkt tot enkele percelen (en soms zelfs maar één). Het besloten landschap heeft bijna altijd een duidelijke verkavelingsrichting, wat blijkt uit de lengterichting van de percelen. Deze richting is het resultaat van de wijze van ontginning van het gebied. Grote delen van het besloten gebied waren in het verleden bedekt met veen. Dit veen is weggegraven en als turf afgevoerd. De onderliggende bodem is vervolgens in cultuur gebracht (ontgonnen) om haar te kunnen gebruiken voor de landbouw. Het afgraven gebeurde meestal in smalle percelen. Haaks op de weg of de vaart werden sloten gegraven om het natte veen te kunnen ontwateren. Dit is nog altijd goed te zien. Langgerekte percelen agrarische cultuurgrond, geflankeerd door deze sloten zijn daarvan de overblijfselen en markeren de ontginningsrichting. Al gauw raakten de randen van de sloten begroeid met houtsingels. De toenmalige boeren vonden dit wel praktisch. Veel hout daarvan werd gebruikt als geriefhout. Samen met de sloten zorgden de singels er ook voor dat het vee niet naar buurmans grond liep. Op hoger gelegen plekken, waar sloten niet zo praktisch waren als veekering, werden in plaats van sloten houtwallen aangelegd. Wie goed kijkt, ziet dat er kleine verschillen zijn binnen het besloten landschap. Het gebied rond Houtigehage is minder strak en meer blokvormig geordend dan bij Drachtstercompagnie, waar de vele wijken en tussenliggende sloten op regelmatige afstand van elkaar liggen. Ook rond Rottevalle, Boornbergum en Opeinde is de opstrekkende verkaveling weliswaar beeldbepalend, maar meer onregelmatig.

Onderstaande kaart is een uitsnede van de landschapskaart waarop de aanwezige houtsingels staan aangegeven als volgt:

Houtwallen (dykswallen)
Houtsingels beeldbepalend
Houtsingels overig



Afbeelding 2 Uitsnede uit de landschapskaart d.d. 11-06-2013 (BügelHajema, 2013)

Hoogveen met wijkenlandschap wordt kernachtig gekenmerkt door:

- onregelmatig patroon van wijken en sloten;
- opstrekkende verkaveling;

- herkenbare grenzen tussen ontginningsblokken;
- de aanwezigheid van houtsingels langs wijken en sloten;
- verspreid voorkomende bebouwing.

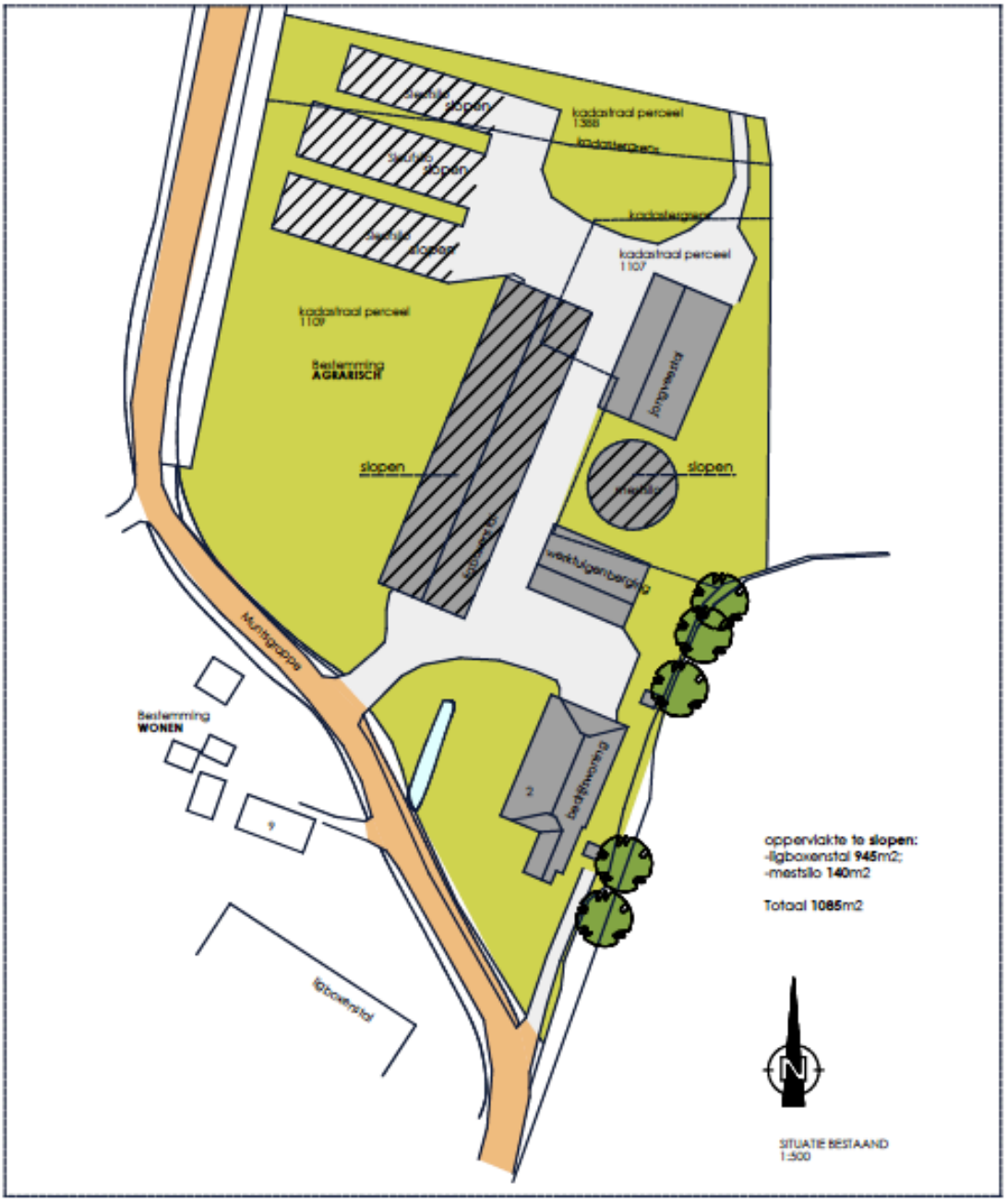
Aan de locatie grenzen een aantal beeldbepalende houtwallen. Op de locatie aan de zuidzijde is een klein stuk “houtsingel overig” aanwezig. Rond de locatie, met name aan de oostzijde is meer begroeiing aanwezig dan op de landschapskaart is aangegeven. Zie onderstaande afbeelding.



Afbeelding 3 overzicht van de houtsingels rond de locatie.

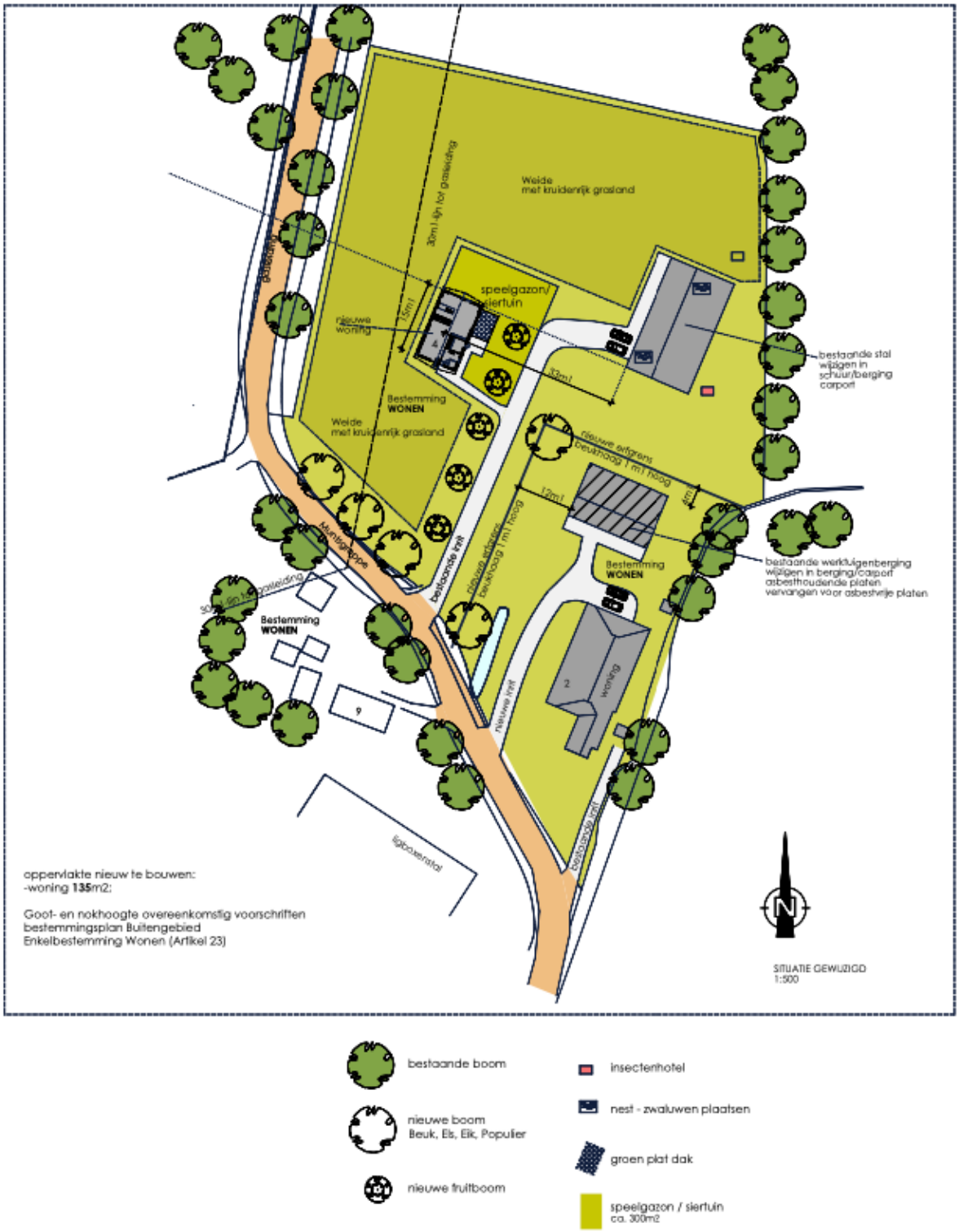
Plannen:

Initiatiefnemers willen in het kader van de ruimte voor ruimteregeling de mestsilo, de ligboxenstal en de sleufsilo’s slopen. Ook een deel van de erfverharding zal worden verwijderd. De asbesthoudende beplating op de werktuigenberging/schuur zal worden vervangen voor nieuwe beplating. Initiatiefnemers willen voorkomen dat deze schuur qua uiterlijk uit de toon valt na uitvoering van de plannen.



Afbeelding 4 te slopen objecten

Het erf zal worden opgedeeld, er wordt een nieuwe woning gebouwd en het erf zal opnieuw worden ingericht. De tekening van de nieuwe woning is als bijlage 1 toegevoegd.



Afbeelding 5 Situatietekening toekomstige situatie (Sikkema bouwkunde en architectuur, 2024)

Voor beplanting op de belendende percelen zie ook afbeelding 1.

Positie van de nieuwe woning:

De nieuw te bouwen woning wordt evenwijdig aan de naastgelegen bebouwing geplaatst. De nieuwe woning krijgt een positie dicht bij de bestaande schuur. Op de locatie is hierdoor zichtbaar welke gebouwen een functionele relatie met elkaar hebben. De woning is geclusterd met de bijbehorende bestaande schuur. De bestaande boerderij blijft verbonden met de achterliggend kapschuur.

Erfinrichting

Het erfinrichtingsplan heeft een eenvoudige opzet en is gericht op het markeren van de nieuwe erfgrenzen door middel van een haag en enkele bomen. De beplanting op het erf bestaat uit een klein aantal hoogstambomen hierdoor blijft het doorzicht voor de passerende wandelaar en fietser vanaf de Mûntsgroppe naar het achterland behouden. De toe te passen bomen en hagen zijn streekeigen. Deze beplanting is een aanvulling op en vormt een geheel met de beplanting op de aangrenzende percelen, zie hiervoor afbeelding 1.

De erfscheiding wordt gevormd door een haag van haagbeuk. In de haag en voor op het erf worden solitaire bomen geplant.
Op het voorerf langs de oprit zullen hoogstam fruitbomen worden geplant.
Nadat de ligboxenstal gesloopt is zal het grootste deel van het erf worden ingezaaid met kruidenrijk grasland ter bevordering van de biodiversiteit. Ook zullen er een 2-tal insectenhotels worden geplaatst, met hetzelfde doel. Tussen nieuwe woning en bestaande schuur wordt een speelgazon met terras aangelegd.

Het totale oppervlak van de verschillende kadastrale percelen is:
2.060 + 8.540 + 1.035 = 11.635 m^2.
De oppervlakken die “niet groen” zijn betreffen:

Boerderij	380 m^2
Werktuigenberging	220 m^2
Nieuwe woning	135 m^2
Jongveestal	375 m^2
Erfverharding	790 m^2
Totaal	1.900 m^2

Vastgesteld kan worden dat 83,6 % van het oppervlak groen wordt.

De hoofdwatergang aan de westzijde van de woning moet kunnen worden onderhouden door Wetterskip Fryslân, daarvoor is een onderhoudsstrook gereserveerd van 5 meter breed. Deze strook mag niet worden bebouwd.

Klimaatadaptieplan

Bij het ontwikkelen van de plannen op deze locatie is ook gekeken naar het Klimaatadaptatieplan Smallingerland, Klimaatadaptatiestrategie 2050, Uitvoeringsagenda 2024-2028 gedateerd Januari 2024.
Als bijlage 10 van dit klimaatadaptieplan is een puntenschema natuurinclusie en Klimaatadaptief bouwen bijgevoegd. Het initiatief is in overleg met de gemeente Smallingerland ingedeeld in de categorie kleinschalige projecten.
Navolgende punten moeten worden gehaald:

Kleinschalig project

Gevel en dak	2
Verblijfplaatsen	2
Omgeving	3
Totaal	7

De punten worden als volgt gerealiseerd:

Gevel en dak:
- Extensief groen dak (dikte substraat < 20 cm) op 80% van alle platte daken. De woning is voorzien van een overkapping, hier wordt een groen dak op aangebracht.

Verblijfplaatsen:
- Nestplaatsen voor vogels verwerkt in gebouw. Minimaal 2 verblijfplaatsen per woonhuis. In de schuur worden zwaluwen, die nu in de ligboxenstal nestelen, de gelegenheid geboden te komen nestelen.
- Insectenhotel geplaatst in buitenruimte, minimaal 2 per projectgebied. Op het erf komen 2 insectenhotels te staan.

Omgeving:
- Natuurlijke erfafscheiding/perceelafscheiding in de vorm van een haag en/of klimplanten
- Elke tuin wordt voorzien van minimaal 1 fruitboom
- Bij aanplant van groen wordt gebruik gemaakt van inheems plantmateriaal dat voedsel (nectar) levert voor insecten
- Grond wat afgegraven is bij een project wordt hergebruikt op hetzelfde projectterrein, bijvoorbeeld voor creëren van reliëf/insectenheuvels
- Aanleg van kruidenrijk grasland ingezaaid met een inheems bloemenmengsel van minimaal 100 m2
- Het onbebouwde areaal bestaat voor minimaal 80% uit groen. Dit is exclusief tuinen.

Conclusie:

Door het initiatief verbeterd de omgevingskwaliteit op het perceel aanzienlijk. Het initiatief past binnen de randvoorwaarden van de Handleiding erfinrichting buitengebied van de gemeente Smallingerland en er worden ruim voldoende punten behaald om te voldoen aan Klimaatadaptatieplan Smallingerland, Klimaatadaptatiestrategie 2050.