



Ruimtelijke opgave in de melkveehouderij 2^e Werkatelier 15 maart 2011

In De Melkfabriek in Bunne is op dinsdag 15 maart 2011 het tweede werkatelier 'Schaalvergroting in de landbouw' georganiseerd. Tijdens het werkatelier zijn de drie cases besproken die afgelopen maanden bij een drietal melkveehouderijen zijn gehouden. Het gaat daarbij om de vergroting van bestaande schuren op een bestaand erf, het ontwikkelen van nieuwe schuren en een groter erf en een nieuwe locatie. De project is het initiatief van NMF en LTO in samenwerking met Atelier mooi Drenthe. Het doel van deze pilot is een aanpak te ontwikkelen waarbij melkveehouders hun stallen kunnen uitbreiden of nieuwbouw mogelijk is met behoud van de ruimtelijke kwaliteit van het boerenerf en het omliggende landschap. Nieuwe stallen wijken qua vorm en materiaalgebruik nog vaak af van de traditionele stallen, waardoor afbreuk gedaan wordt aan het typische Drentse landschap.

De korte inleiding heeft de actuele zaken die rondom de schaalvergroting spelen aangegeven, zowel in Drenthe als in de provincies Friesland en Groningen. De resultaten van de drie praktijkcases geven een helder beeld wat er in de praktijk speelt. Interactief met de zaal werd het plan toegelicht, de bestaande situatie versus het plan voor uitbreiding of nieuwbouw. Verschillende modellen voor schaalvergroting werden getoond met de landschappelijke kaders voor kwaliteit.

Architecten en landschapsarchitecten spraken over ruimtelijke kwaliteit en het opzetten van een legenda voor schaalvergroting. Agrariërs, LTO, DLV, gemeenten en de provincie Drenthe hebben het goed opdrachtgeverschap in beeld gebracht. (wat een agrariër nodig heeft om een goede opdrachtgever te kunnen zijn en hoe een gemeente dit kan faciliteren) en het opzetten van een programma voor schaalvergroting.

Geconcludeerd kan worden dat het bouwblok zoals dat in het bestemmingsplan is aangegeven veelal bepalend is voor de keuze van de ontwikkeling. Een helder proces ten aanzien van vergunningen is noodzakelijk om tot kwalitatief hoogwaardig plan te komen, waarbij elke opgave weer maatwerk blijkt te zijn. Het Drentse landschap vraagt om maatwerk en expertise van een landschapsarchitect en architect.



De zeven belangrijkste thema's:

1. Schaalvergroting

In de melkveehouderijsector in Drenthe is schaalvergroting het uitgangspunt voor de toekomst. Vroeger waren het de koeienraampjes en vandaag de dag geven de spanten het aantal koeien aan. Schaalvergroting is van alle tijden, alleen zijn de schaalsprongen nu groter dan vroeger. De drie cases groeien respectievelijk met 30% (van 73 naar 120 koeien), 200% (van 100 naar 300 koeien) en bij de derde case is sprake van nieuwbouw (nieuwe locatie).

Schaalvergroting brengt een transformatie van het agrarische erf te weeg en het heeft een impact in het landschap. Het is daarom heel belangrijk naar de schaal van de streek te kijken. Wat vraagt een locatie (het landschap)? Het hele proces tot en met de vergunning en het realiseren moet in één keer goed.

2. Maatwerk

Ieder erf is uniek en vertelt z'n eigen verhaal. Vanuit het verleden heeft een boerenerf zich ontwikkeld in het landschap. Deze ontwikkeling draagt bedrijfs- en locatie specifieke mogelijkheden en onmogelijkheden in zich. Daarom is het leveren van maatwerk tijdens het planvormingsproces heel belangrijk. Mede ook omdat verschillende landschappen om een eigen aanpak vragen. Wat in het ene gebied werkt kan elders heel anders uitpakken. Op locatie moet gekeken worden naar de inpasbaarheid van bijvoorbeeld een 2^e oprit, de compositie van de gebouwen (samenhang, hiërarchie en typologie) en materiaal- en kleurgebruik (donkere kleuren geven een rustig beeld) in het landschap. Vanaf het erf moet gedacht worden vanuit het landschap en vice versa. Werk daarbij vanuit de identiteit van de plek.

3. Bouwblok / Bebouwing

Het bouwblok wordt vaak genomen als leidraad bij uitbreiding en erfinrichting en is 1,5 hectare groot. Ten bate van de ruimtelijke kwaliteit zou het een optie kunnen zijn het bouwblok te vergroten of van richting te draaien, zodat het beter in het landschap past. Agrariërs zouden dan over de grenzen van het bouwblok heen mogen bouwen en flexibeler met het bouwblok kunnen omgaan, mits aan gestelde kwaliteitseisen voldaan wordt. Er zou gedacht kunnen worden aan een programma van eisen met betrekking tot streekeigenheid, kleurstelling, materiaalgebruik, positie en ruimtegebruik.

Agrariërs zijn nu nog vaak marginaal bezig om uitbreiding binnen het bouwblok passend te krijgen en te houden. De postzegel wordt als het ware helemaal volgebouwd tot op de laatste millimeter. Bij uitbreiding binnen het bouwblok voorziet regelgeving niet in de borging van ruimtelijke kwaliteit. Er zou wat dat betreft meer aandacht mogen zijn voor de waarborging van ruimtelijke kwaliteit.

Het is heel belangrijk de grote lijnen, ook met oog voor de omgeving, binnen het bouwblok te behouden. Functie en compositie moeten in balans zijn. Een logische opbouw van de gebouwen zorgt voor een goede belijning en geeft aan welk gebouw leidend is op het bouwblok. Bebouwing is nu nog vaak historisch zo gegroeid: een moeder met kleintjes (gebouwen).

De richting is ook van belang bij de inpasbaarheid in het landschap. Goede lijnen die bijvoorbeeld aansluiten op verkaveling en infrastructuur zorgen er mede voor dat een stal opgaat in het landschap. Naast de richting zijn ook nok- en goothoogte en dakhelling van belang om een goed evenwicht tussen oude en nieuwe bebouwing te vinden. Juiste verhoudingen en belijning zorgen voor een agrarisch erf dat een samenhangend geheel vormt met het landschap.

Lange termijn denken is tijdens het planvormingsproces van belang. Denk naast de aanstaande uitbreiding ook al aan de volgende 10, 20 en 40 jaar, want ook dan zullen er weer nieuwe uitbreidingsplannen. Richt het bouwblok in op de toekomst.

4. Beoordeling stukken

Het is belangrijk dat ruimtelijke kwaliteit gelijk bij aanvang van het proces op de agenda gezet wordt.

De drie cases die deelnamen aan de pilot vallen qua presentatie van de plannen (de aanvraag) onder de 'Rolls Royce'. Er zijn architecten en landschapsarchitecten ingeschakeld. Dit heeft geleid tot een betere kwaliteit van de plannen. Er kwamen onderwerpen ter sprake waar je als agrariër zo snel niet aan denkt. Wat dat betreft is het belangrijk dat iemand anders met een frisse blik eens meekijkt.

Normaliter gebeurt het vaak dat gemeenten alleen een mailtje ontvangen. Het is belangrijk al in een vroeg stadium contact op te nemen met de gemeente, zodat vooraf informeel meegekeken en –gedacht kan worden alvorens het indienen van de officiële aanvraag.

Ondernemers geven aan baat te hebben bij een voorgesprek met betrokken ambtenaren bij de gemeente. Zo kan een eerste uitwisseling van elkaars verwachtingen plaatsvinden.

In één van de cases is gebruik gemaakt van 3D producten. Dit gaf een heel werkelijk beeld van het ontwerp. Met een tekening alleen is het soms moeilijk voor te stellen hoe een plan in werkelijkheid en in het landschap uit zal pakken en welke andere aspecten meegenomen moeten worden

5. Communicatie

Bij aanvang van het planvormingsproces is het zaak zo snel mogelijk contact te leggen met de gemeente, de burens en andere belanghebbenden. Breng iedereen op de hoogte van het principeplan en laat anderen ook eens meekijken. Het streven is om alles in overleg te doen. Ook als het gaat om maatwerk zijn agrariërs afhankelijk van de 'good will' (draagvlak) van de omgeving, de burens.

Bij een wijziging van het bestemmingsplan wordt vaak gevreesd voor weerstand van de burens. Het bestemmingsplan is de enige rechtsgeldige overeenkomst tussen boer en burger. Het bestemmingsplan wordt niet alleen voor de ondernemer gemaakt, maar is er ook voor de rechten van de omwonenden. Het is vaak de enige houvast voor verschillende belanghebbenden. Toetsing blijft nodig op veel aspecten. Het is alleen onmogelijk alle aspecten in één keer mee te nemen (o.a. infrastructuur).

Het nadeel van het bestemmingsplan is dat het maar voor 10 jaar vastgelegd wordt.

Ondernemers hebben een lange termijn visie en denken verder dan 10 jaar. Duurzaamheid is heel belangrijk. Daarom is het ook zo van belang dat ondernemers betrokken en alert reageren bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan. Het wordt ook voor hen opgesteld.



6. Rollenspel

Het samenspel van verschillende disciplines kan tot een sterk landschappelijk stedenbouwkundig plan leiden. Het hebben van een goede klik met elkaar is belangrijk gedurende het gehele proces.

Een assertieve houding van de opdrachtgever (de agrariër) is nodig vanaf het stadium van planvorming en het bedrijfsplan tot en met de vertaling, de realisering van de bouw.

Bij aanvang van het planvormingsproces is het van belang duidelijkheid te scheppen rondom elkaars rol/functie en verwachtingen in het proces. Door vooraf aan het keukentafelgesprek met alle partijen rond te kijken op het erf kan al veel helderheid geven omtrent de rolverdeling (wie let waar op) en de manier waarop het erf in elkaar zit. Het is belangrijk dat iedereen een goed beeld heeft van de huidige uitgangssituatie: de fysieke plek, het verhaal van de boer.

De ervaring van de agrariërs leert dat het planvormingsproces niet altijd vlot gaat.

Aangegeven wordt soms het gevoel te hebben 20 stappen vooruit te gaan, waarna weer 10 achteruit te gaan. Dit komt ook omdat het proces over heel veel schijven gaat en niet alle betrokken ambtenaren even goed op de hoogte zijn met de voorgeschiedenis van 'A tot Z'. Het zou misschien een idee zijn als agrariër (opdrachtgever) één aanspreekpunt te hebben bij de gemeente.

7. Wetgeving

De milieucirkel en de burens zijn heel belangrijke thema's om rekening mee te houden tijdens het planvormingsproces. Het is niet altijd even gemakkelijk, overal heeft men te maken met wet- en regelgeving.

Van belang is het een goed overzicht te hebben van de wetgeving op verschillende niveaus. Door adequaat op wetgeving in te spelen kan soms duizenden euro's bespaard worden.

Als het gaat om de 'Nota Welstandseisen' zou de kwaliteit van de bebouwing zo hoog moeten zijn dat het toevoegen van bomen (ingepakt erf) bij wijze van spreken niet nodig zou moeten zijn.

Afsluitend

De waarborging van ruimtelijke kwaliteit zou een voorwaarde moeten zijn bij het geven van groen licht bij uitbreiding of nieuwbouw. De drie agrariërs hebben de inschakeling van landschapsarchitecten en architecten ervaren als een toegevoegde waarde. Het heeft geleid tot een betere kwaliteit van hun plannen. De gemeente wordt er mooier van. Zij geven het mee als aanbeveling, ondanks het feit dat het nu nog niet gebruikelijk is architecten en landschapsarchitecten in de arm te nemen bij uitbreiding of nieuwbouw. Dit komt mede door het kostenplaatje. Agrariërs zijn over het algemeen onbekend met architecten. Wat dat betreft is er misschien een taak weggelegd voor LTO om een laagdrempelig gebruik van architecten en landschapsarchitecten te bewerkstelligen.

In samenspel met verschillende disciplines, komt men al pratende steeds dichterbij elkaar. Met z'n allen wordt er naar een geheel toegewerkt. Heel belangrijk is het te allen tijde met elkaar door één deur te kunnen.

Communicatie: samen om tafel is de beste garantie voor ruimtelijke kwaliteit.

