

ADVIES NIJE PLEATS



Melkveebedrijf Roelofsen
Brongersmaweg 14, Kollumerpomp



Datum ontwerpessie 4 mei 2023
Datum advies 15 juni 2023

DEFINITIEF

COLOFON

Status rapport: Definitief

Rapport opgesteld door:
Nije Pleats

Mw. Wies ten Have
Dhr. Arnoud Garrelts

Opdrachtgever:

De heer en mevrouw Roelofsen, Maatschap Roelofsen & Partners, aanvragers/eigenaren
Jouke Dantuma, Jouke Dantuma Advies

In samenwerking met:
Gemeente
Pieter Braam, gemeente Noardeast-Fryslân
Martijn Ras, gemeente Dantumadiel

Hûs en hiem
Mw. Marloes Eskens
Dhr. Johan de Vries

Inhoud

1	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Proces	4
1.3	Leeswijzer	5
2	HET BEDRIJF	6
2.1	Locatie	6
2.2	Huidige bedrijfsvoering	6
2.3	De bebouwing op het erf	7
2.4	Wensen voor de toekomst	8
2.5	Planologische situatie	9
3	ANALYSE SITUATIE	11
3.1	Landschappelijke analyse	11
3.2	Bestaande situatie	13
4	ADVIES.....	15
4.1	Een compacte opzet van agrarische bedrijfsbebouwing	15
4.2	Een landschappelijke inpassing van de bedrijfsontwikkelingswensen	15
4.3	De woonbebouwing op het erf	17
4.4	Samenvattende schets.....	18
5	CHECKLIST PLANOLOGISCHE TOETS	19

1

INLEIDING

1.1 Aanleiding

Melkveehouderij Roelofsen heeft aan de Brongersmaweg in Kollumerpomp een bedrijf met melk- en jongvee. De huidige eigenaren kochten het bedrijf zo'n 10 jaar geleden. Zij willen het bedrijf nu uitbreiden met een nieuwe ligboxstal, een loods en voeropslagen. De uitbreiding is niet gericht op een toename van het aantal stuks vee, maar op het bieden van extra ruimte aan de dieren. De familie heeft het dierenwelzijn hoog in het vaandel en wil met name het jongvee meer bewegingsruimte bieden. Het toekomstbestendig maken van het bedrijf, in de breedste zin van het woord wordt nagestreefd. Zo staat er op het erf al een windmolen en is er de wens om in de toekomst een tweede molen bij te plaatsen. Voor de eerste windmolen heeft de gemeente voorwaarden aan de vergunning gesteld voor wat betreft de inpassing van de molen. Deze inpassing wordt meegenomen in voorliggend advies.

Onderdeel van de plannen is ook dat de bestaande boerderij gesloopt wordt en vervangen wordt door een nieuwe woning.

De plannen voor de uitbreiding passen niet binnen het huidige bouwvlak van het bedrijf. Een wijziging van het bestaande bestemmingsplan is daarom nodig. De gemeente wil meewerken aan de wijziging, mits een Nije Pleats sessie wordt gedaan om een plan te maken voor de ruimtelijke inpassing van de uitbreiding.

1.2 Proces

Om de ruimtelijk-landschappelijke inpassing van de uitbreiding in beeld te brengen is het voorliggende advies opgesteld. Dit advies kan de aanvrager gebruiken bij het planologisch regelen van de nieuwbouw, de uitbreiding van het erf en realisatie van de beplanting rondom het bedrijf. Het advies is geen vergunning op basis waarvan het bedrijf nu aan de slag kan. Het daarvoor geldende (juridische) proces moet de initiatiefnemer nog doorlopen. Het voorliggende rapport biedt een basis voor dat proces en kan altijd gebruikt worden als (extra) onderbouwing.

Op donderdag 4 mei is de Nije Pleats bijeenkomst geweest op het erf van het bedrijf. Tijdens het overleg op locatie zijn ideeën en randvoorwaarden uitgewisseld.



1.3 Leeswijzer

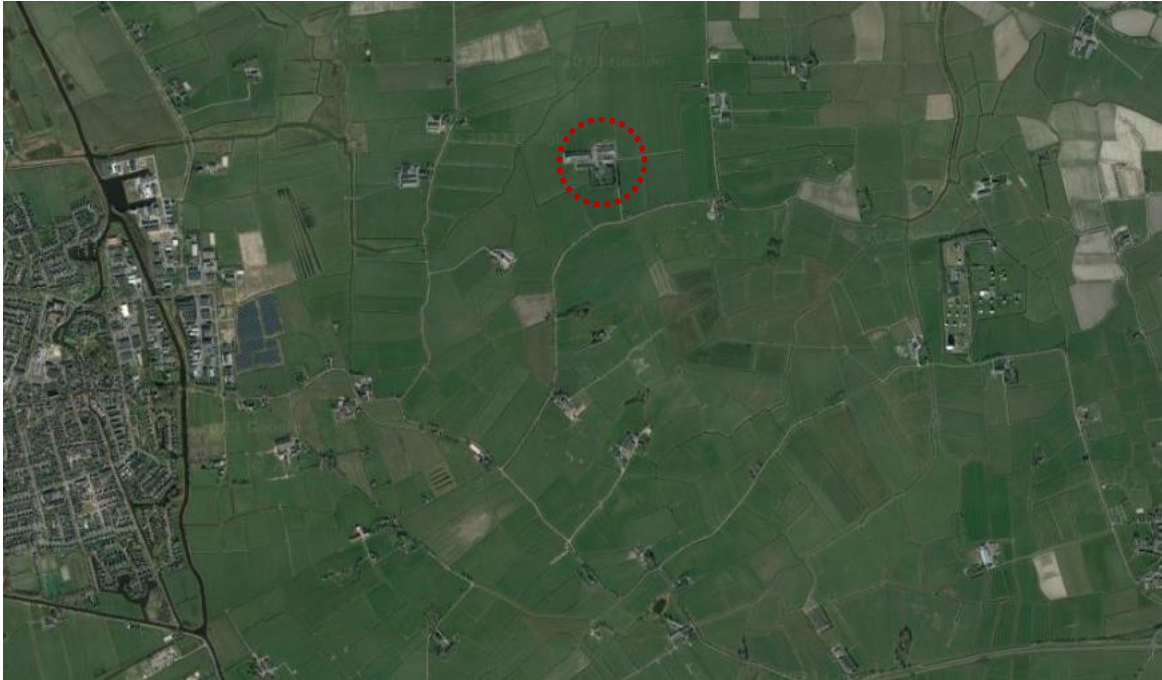
Achtereenvolgens wordt in dit advies ingegaan op de locatie, de bedrijfsvoering, bebouwing op het erf, de wensen voor de toekomst en de planologische situatie (hoofdstuk 2); de analyse van het landschap en de kwaliteiten in de bestaande situatie (hoofdstuk 3); het advies van de Nije Pleats (hoofdstuk 4) en een checklist voor de planologische toets (hoofdstuk 5).

2

HET BEDRIJF

2.1 Locatie

Het melkveebedrijf ligt aan de oostkant van de kern Kollum. Het is één van de grotere agrarische bedrijven in het gebied. Het ligt in een open landschap met verspreid liggende bebouwing.



Figuur 1: Ligging erf in de regio

2.2 Huidige bedrijfsvoering

De familie Roelofsen startte met een melkveebedrijf in de buurt van Nijmegen. Op die boerderij was niet de gewenste uitbreidingsmogelijkheid aanwezig om de drie zoons van de familie ook op het bedrijf te kunnen laten boeren. De oudste zoon woont en werkt nu op het bedrijf bij Nijmegen. De ouders kochten zo'n 10 jaar geleden de boerderij bij Kollumerpomp, met het doel om het uiteindelijk over te dragen aan de twee jongste zoons. Vanaf het begin is er flink geïnvesteerd in het bedrijf. Zo kwam er in 2015 een nieuwe berging bij en in 2016 een grote ligboxstal. Op dit moment zijn er 448 melkkoeien en 235 stuks jongvee op het bedrijf. Er wordt niet gestreefd naar een uitbreiding van het aantal dieren. De luchtfoto's van 2006 en 2022 in figuur 2 laat de bedrijfsontwikkeling van de afgelopen 15 jaar zien.



Figuur 2: Luchtfoto situatie 2006 en 2022. Bron: www.topotijdreis.nl

2.3 De bebouwing op het erf.

Het hoofdgebouw op het erf betreft een kop-hals-rompboerderij. De boerderij is geen monument. De kop van de boerderij wordt bewoond door de familie. In de jaren '80 is dwars op de nokrichting van de boerderij een stal geplaatst, die deels door de oorspronkelijke groenstructuur en omgrachting rondom het erf heen steekt. Tegen de oostzijde van het schuurgedeelte van de boerderij is ongeveer 7 jaar geleden een werktuigenberging gebouwd. Ook de grote ligboxenstal dateert van vrij recente datum. Verder is aan de oostkant van het erf nog sprake van ruwvoeropslagen.



Figuur 3: Luchtfoto van het bedrijf aan de Brongersmaweg 14

2.4 Wensen voor de toekomst

De plannen bestaan uit de realisatie van een nieuwe stal met daarnaast een loods, extra voeropslag en een vervangende woning met achterliggende loods. De nieuwbouw is voor een deel voorzien op de locatie waar nu de boerderij staat. Op termijn wordt een tweede windmolen voorzien, deze molen is bij de eerste windmolen gesitueerd (zie figuur 4).



Figuur 4: De gewenste nieuwe situatie (zie ook bijlage 1)

De Maatschap Roelofsen en partners streeft met de nieuwbouw niet naar een uitbreiding van het aantal melkkoeien en/of jongvee. De voorziene uitbreiding heeft te maken met het toekomstbestendig maken van het bedrijf en het waarborgen van het dierenwelzijn. Mede met het oog op aanstaande wet- en regelgeving rond het welzijn van jongvee. De huidige stal biedt onvoldoende beweegruimte en licht en lucht voor de jonge dieren. Door een nieuwe stal te bouwen ontstaat er een kraamhotel voor drachtige en kalvende koeien. Ook kunnen er strohokken gemaakt worden voor de kalveren. De kalveren kunnen, met de nieuwe wetgeving op komst dan op een goede manier langer op het bedrijf blijven.

Naast het toevoegen van een stal is er ook de wens om een voeropslag toe te voegen. De voeropslag zorgt ervoor dat er op het bedrijf jaarrond voer op het bedrijf aanwezig kan zijn, voornamelijk van eigen grondstoffen.

Ten behoeve van de logistiek op het erf is de bouw van een loods voor werktuigen voorgesteld. Deze loods is gesitueerd, in de huidige plannen op de plaats van de huidige woning. De uitbreidingsplannen zoals ze nu voorliggen, omvatten daarom ook de sloop en vervangende nieuwbouw van de huidige woning.



Figuur 5 t/m 8: beeld van de bestaande situatie op de plekken waar sloop en (vervangende) nieuwbouw worden beoogd

De gemeente NoardeastFryslân heeft, middels een besluit van het college van B&W, besloten om medewerking te willen verlenen aan de plannen, mits:

- a. de stedenbouwkundige opzet en landschappelijke inpassing met behulp van een Nije Pleats sessie uitgewerkt zal worden;
- b. het aantal dieren kan voldoen aan de milieuwetgeving;
- c. het bouwvlak maximaal 3 hectare zal bedragen inclusief de bestaande verharding;
- d. er zorg is voor de aanwezige cultuurhistorische en archeologische waarden.

2.5 Planologische situatie

De locatie maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan 'partiële en correctieve herziening van het bestemmingsplan buitengebied 2012' vastgesteld op 28 september 2017.

De gronden binnen het bouwvlak hebben de enkelbestemming 'Agrarisch', daarbuiten is de enkelbestemming 'agrarisch met waarden – open gebied' van toepassing. Verder geldt voor een deel van het gebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' en is de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – radar grondstation Burum 2' van toepassing.



Figuur 9: uitsnede bestemmingsplan Brongersmaweg 14 (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het huidige bouwvlak heeft een oppervlakte van circa 2 hectare en volgt de contouren van de bestaande bebouwing.

Binnen de regels van het bestemmingsplan is uitbreiding buiten het huidige bouwvlak niet mogelijk via een afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid.

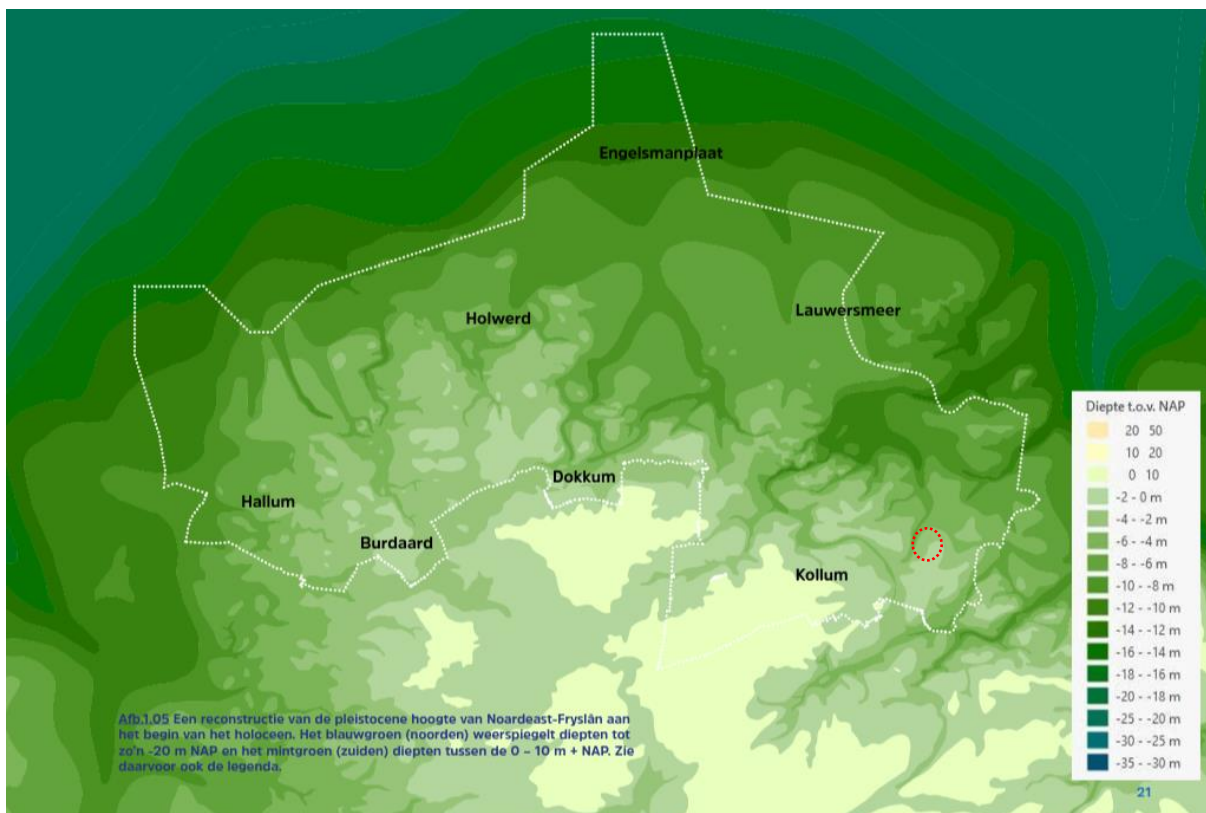
In de provinciale verordening Romte Fryslân 2014 is opgenomen dat een agrarisch bedrijf een bouwvlak kan krijgen van maximaal 3 hectare onder de voorwaarde van grondgebondenheid. Bij overschrijding van de 3 hectare gelden specifieke voorwaarden. De gemeente Noardeast-Fryslân heeft aangegeven dat, mits er sprake is van een goede ruimtelijke inpassing, zij met de provincie in gesprek wil gaan over het extra ruimtegebruik.

3

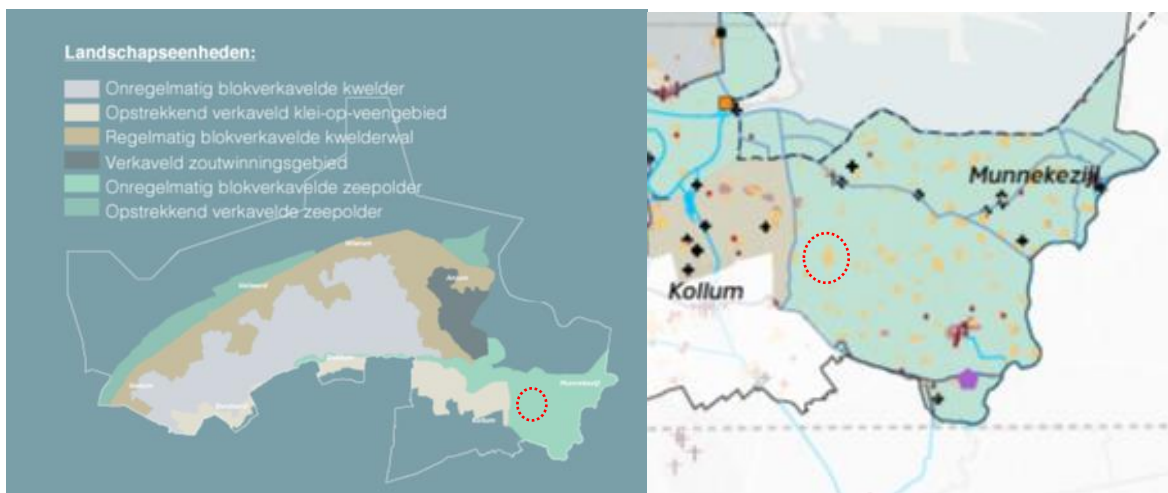
ANALYSE SITUATIE

3.1 Landschappelijke analyse

In de landschapsbiografie die de gemeente heeft laten opstellen is het gebied waarin het bedrijf is gelegen aangemerkt als onderdeel van het Lauwersmeergebied. Een zeepolderlandschap met een onregelmatig blokverkaveling.



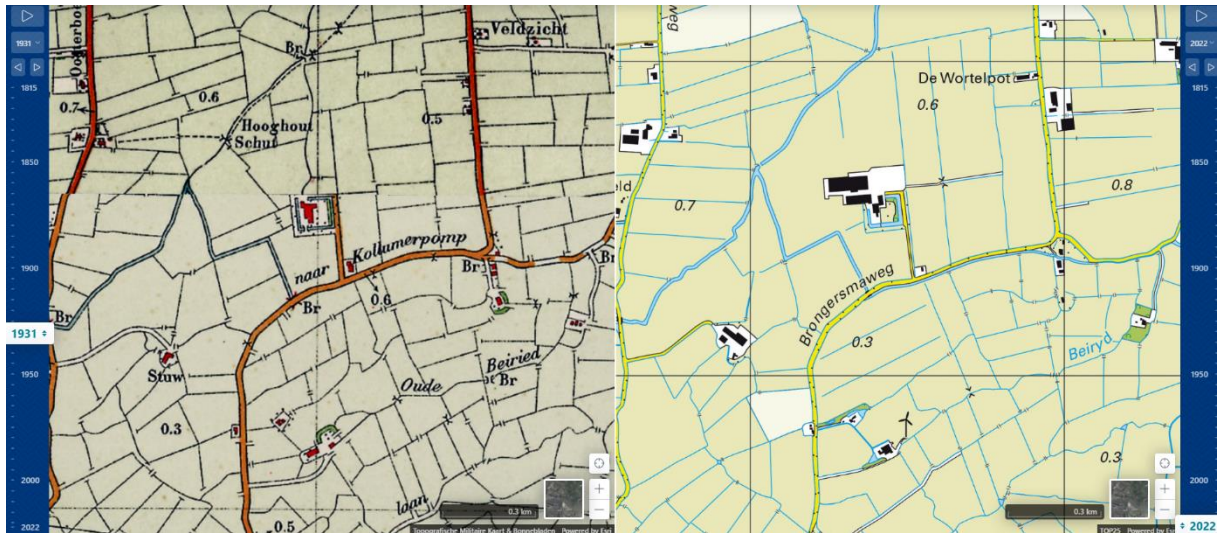
Figuur 10: aanduiding ligging erf op hoogtekaart (Bron: landschapsbiografie Noordoost-Fryslân)



Figuur 11 (links) ligging erf in landschapseenheid onregelmatig blokverkavelde zeepolder (Bron: landschapsbiografie Noordoost-Fryslân)

Figuur 12 (rechts) aanduiding erf als één van de verspreid liggende historische boerderijplaatsen (Bron: landschapsbiografie Noordoost-Fryslân)

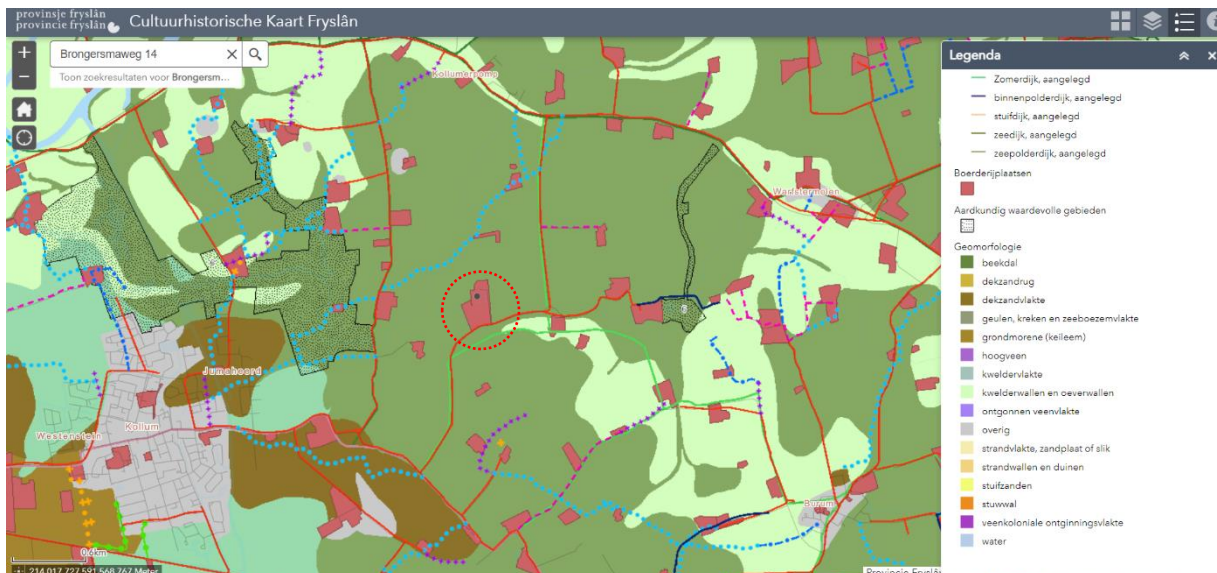
De kernkwaliteiten van dit landschap laten zich samenvatten in een open landschap met verspreid liggende historische boerderijplaatsen met incidentele monumentale boerderijen (zie figuren 11 en 12). Als gevolg van de ruilverkavelingen zijn sloten rondom de boerderij gedempt en kavels vergroot (zie figuur 13).



Figuur 13: vergelijking situatie 1930 en heden (Bron: toptijdreis.nl)

De boerderijplaats staat ook bekend vanwege de hier gelegen oorspronkelijke Rosema State vermoedelijk ontstaan rond 1615. Na de sloop van de State is er op zijn minst één voorganger van de bestaande boerderij geweest. Gezien de historische betekenis van de plek geldt voor het voorerf een hoge archeologische verwachtingswaarde.

Oorspronkelijk was het terrein aan vier zijden voorzien van een omgrachting en kenmerkende groenstructuur. In de jaren '80 is met de bouw van een stal haaks op de nokrichting van de boerderij deze kenmerkende omranding van het erf deels aangetast. Vrij recent (2020) is aan westzijde van de boerderij opnieuw een stuk van de omgrachting gedempt.



Figuur 14: aanduiding ligging erf op Cultuurhistorische kaart Fryslân (Bron: Provincie Fryslân)

3.2 Bestaande situatie

De bestaande situatie kenmerkt zich door een oorspronkelijk voorerf met de typische kenmerken van een historische boerderijplaats bestaande uit een landschappelijk gelegen via een oprijlaan ontsloten erf met daarop een centraal gepositioneerd hoofdgebouw omgeven door een (deels gedempte) gracht en singelbeplanting. Dit deel van het erf staat primair in het teken van het woonprogramma.



Figuur 15 t/m 18: kenmerken van het historische deel van het voorerf

Achter het historische erf bevindt zich het moderne agrarische bedrijfsgedeelte. Hier bevinden zich bedrijfsgebouwen met een hoofdrichting haaks op die van het historisch erfdeel, voer- en mestopslag, verharding om te kunnen manoeuvreren op het erf en een kleinschalige windturbine. Op wat spontane opslag langs de sleufsilos na is er rondom dit agrarische bedrijfsgedeelte geen sprake van beplanting of andere vormen van landschappelijke inpassing.





Figuur 19 t/m 22: kenmerken van het moderne bedrijfsdeel op het achtererf

4

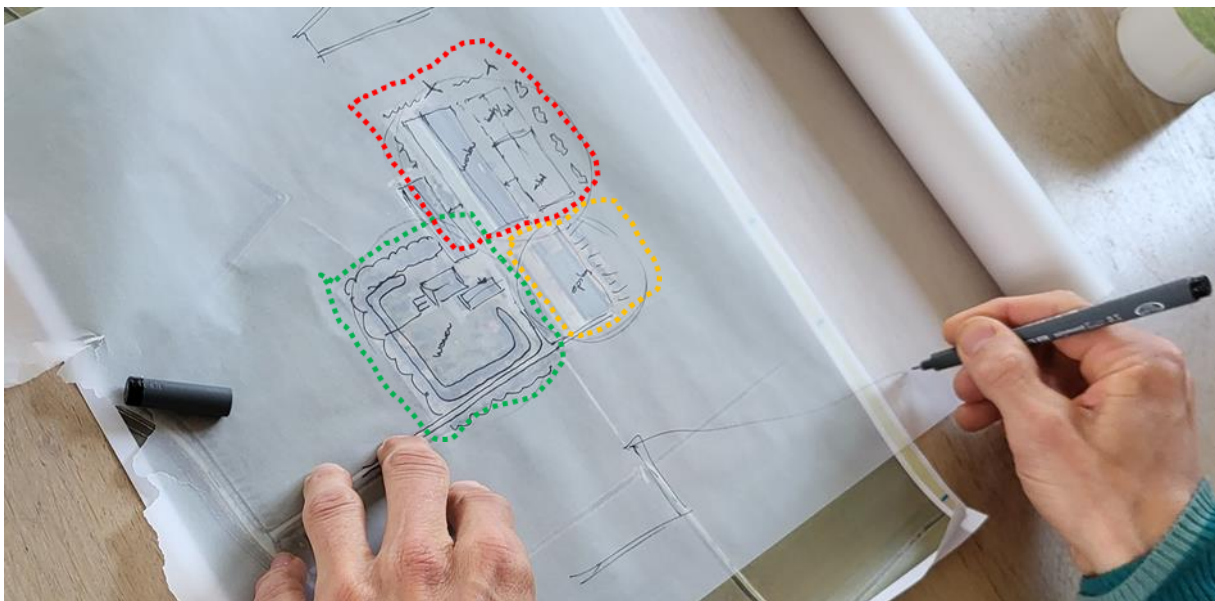
ADVIES

4.1 Een compacte opzet van agrarische bedrijfsbebouwing

De beoogde bedrijfsuitbreiding met de veestal en loods op het achtererf zijn – vooralsnog uitgaande van een bouwvolume soortgelijk aan de bestaande grote ligboxenstal - ruimtelijk landschappelijk goed voorstelbaar. Er is sprake van een compacte opzet van de bedrijfsbebouwing die qua richting en volume zal aansluiten op de reeds aanwezige moderne bedrijfsgebouwen. Een eventuele uitbreiding van de voeropslagcapaciteit aansluitend en parallel aan de reeds aanwezige silo's is ruimtelijk ook goed voorstelbaar. Een tweede kleinschalige windturbine op gelijke afstand van de beoogde nieuwbouw spant samen met de bestaande turbine een goed voorstelbare lijn op.

4.2 Een landschappelijke inpassing van de bedrijfsontwikkelingswensen

Voor de bovengenoemde beoogde bedrijfsontwikkelingen is een nader uit te werken landschappelijke inpassingsplan wenselijk. Een inpassing die zich qua aard verhoudt tot de beoogd te realiseren bouwwerken en aansluit bij het karakter van de verschillende delen van het erf (zie figuur 23).



Figuur 23 Schetsen tijdens de Nije Pleats bijeenkomst. In het groene deel bevindt zich het historische voorerf met de woning; in het rode deel de moderne grote agrarische bedrijfsgebouwen en in het gele deel de ruimtelijk ondergeschikte voeropslag.

Bedrijfsgebouwen (rode deel)

Voor de nieuwe stal en loods is het wenselijk om met aanvullende beplanting zorg te dragen voor een goede landschappelijke inpassing. Langs de achterzijde kan dit door pluksgewijs groepjes van inheemse bomen en struiken aan te planten waardoor geen belemmering voor de ventilatie van de stal bestaat. Langs de nieuwe westgerichte kopgevel zal de aanvullende (inheemse struik)beplanting aansluiting moeten vinden bij de afspraken die recent met de gemeente zijn gemaakt over de landschappelijke inpassing van de bestaande kleinschalige windturbine.

Voeropslag (gele deel)

Voor de inpassing van de lagere voeropslag is goed voorstelbaar dat hier gewerkt wordt met een aanaarding in een flauw profiel 1:10 dat met gras kan worden ingezaaid en met het omliggende weiland kan worden gemaaid (zie figuur 24).



Figuur 24 Referentiebeeld aanaarden van sleufsilo met flauw grasbegroeid talud

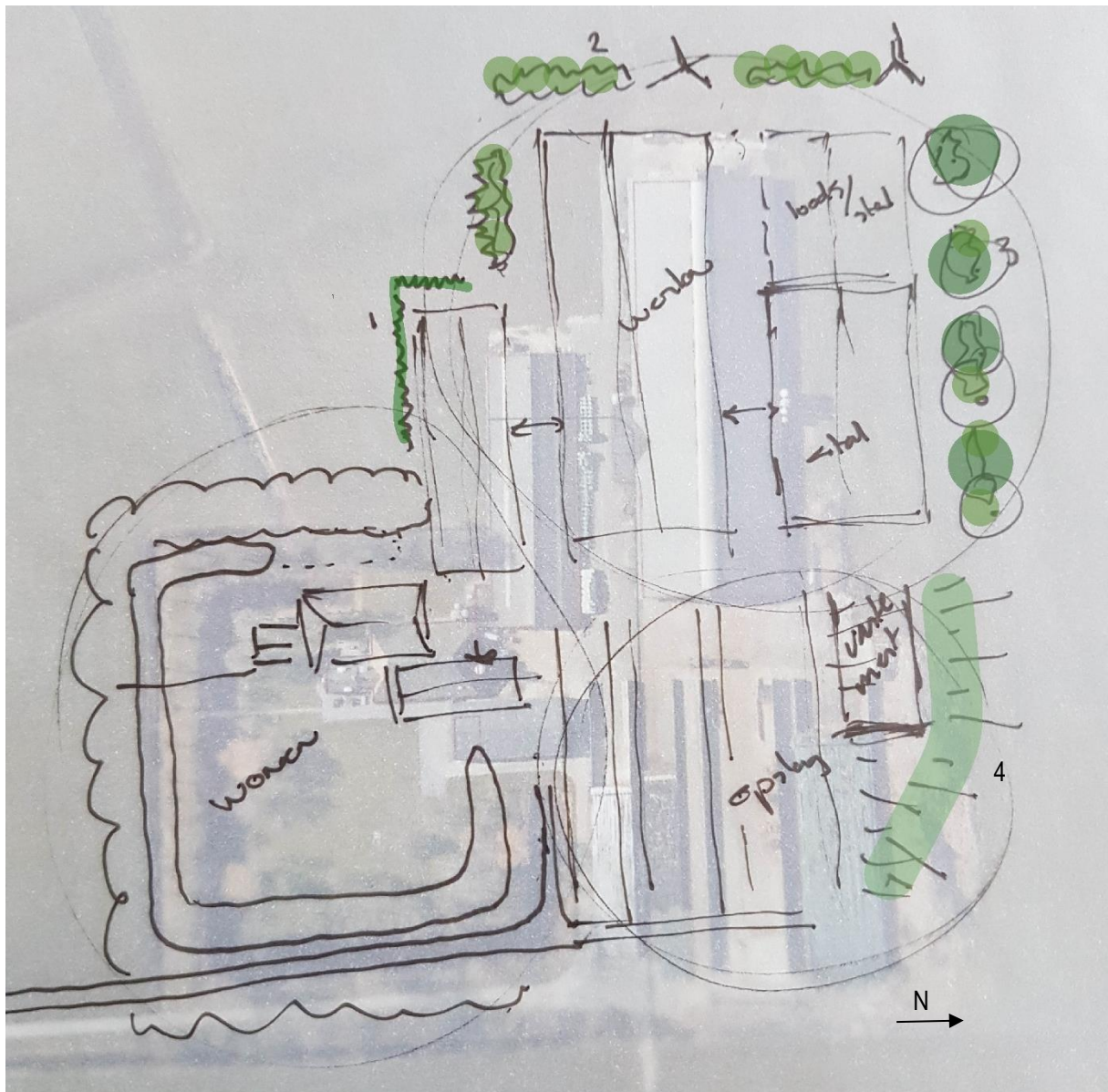
Historisch voorerf (groene deel)

De aansluiting van het historische erf op het moderne erf kan worden verzacht wanneer op enige afstand parallel aan de zuidgerichte zijgevel van de bestaande jongveestal met relatief lage goot, een geschoren haag met een gemengde inheemse soortensamenstelling wordt aangeplant (zie figuur 25). Verder verdient het aanbeveling om het karakter van het historische erf en de cultuurhistorische waarden van de oude boerderijplaats te versterken door het gedempte deel van de gracht te hergraven.



Figuur 25 indicatieve duiding van de positie van de lage geschoren streekeigen haag

In onderstaande figuur 26 zijn de bovengenoemde landschappelijke inpassingsmaatregelen voor de ruimtelijke ingrepen op de verschillende delen van het erf samenvattend weergegeven.



Figuur 26 overzicht van landschappelijke inpassingsmaatregelen voor de verschillende ingrepen op het erf.

1. geschoren haag met een gemengde inheemse soortensamenstelling langs de zuidgevel van de bestaande jongveestal;
2. inheemse struikbeplanting tussen de bestaande en beoogde tweede kleinschalige turbines langs de kopgevels van de bestaande en nieuwe stal/loods;
3. in groepjes pluuksgewijs aan te planten inheemse bomen en struiken langs de noordgevel van de nieuwe stal en loods;
4. aanaarding met een flauw gras begroeid talud van de nieuwe sleufsilos.

4.3 De woonbebouwing op het erf

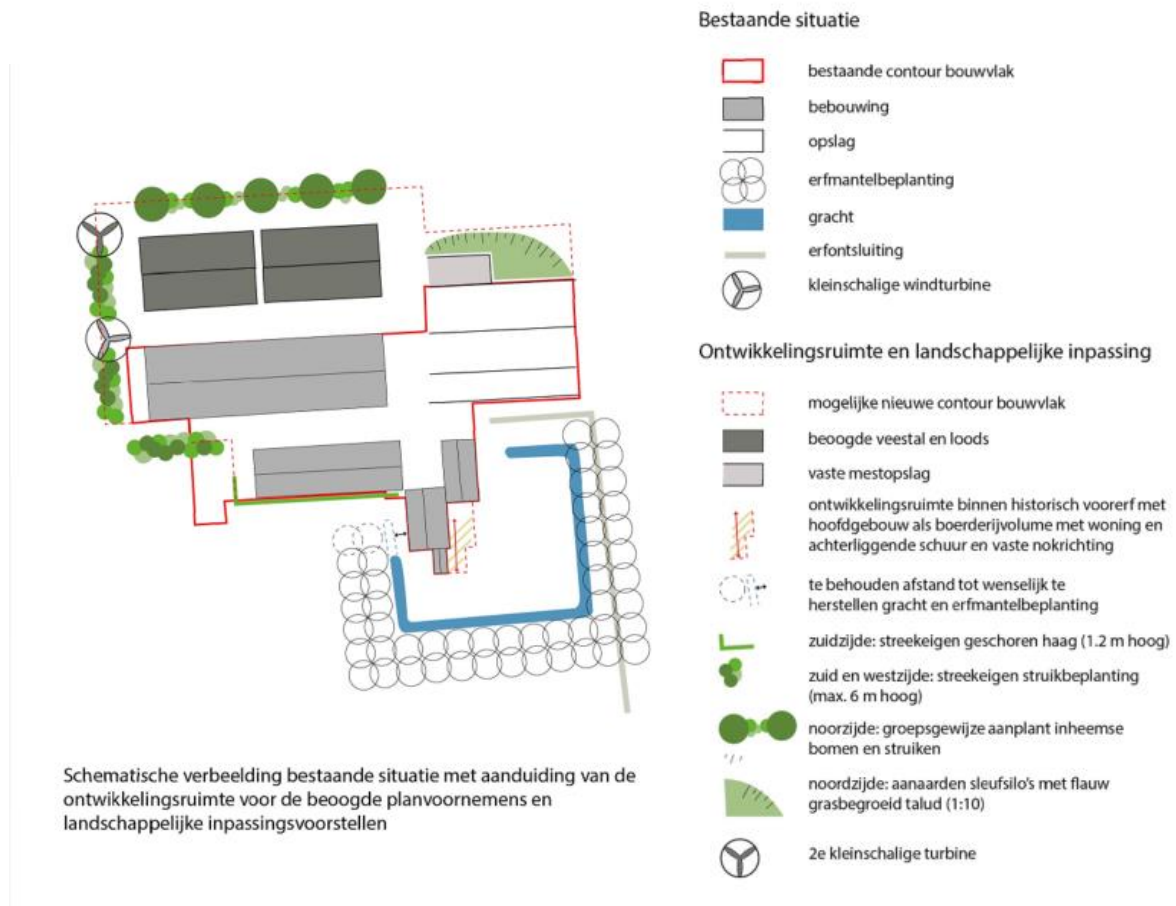
Op de plek van de huidige kop-hals-rompboerderij wordt een nieuwe woning met een hieraan gekoppelde loods voorgesteld, waarbij beide volumes oost-west lijken te worden ontwikkeld. Hiervoor zijn nog geen ontwerpschetsen gemaakt, enkel de grondvlakken zijn op de situatietekening aangeduid. De beoogde sloop van de huidige boerderij met voorhuis en achterliggende schuur en de vervangende nieuwbouw met een kwartslag gedraaide hoofdoriëntatie roept bezwaren op. Het is onwenselijk om de kenmerkende en ten opzichte van de moderne bedrijfsbebouwing afwijkende oriëntatie en de centrale ligging op het erf van het hoofdgebouw los te

laten. De bouwmassa komt daarbij te dicht bij de contouren van het historische boerenerf zoals gevormd door de gracht en singelbeplanting. Een verdere aantasting van de omgrachting dient voorkomen te worden.

Hoewel de boerderij geen monument is, vormt deze wel een kenmerkend silhouet in het landschap en een onderdeel van de geschiedenis van deze boerderijplaats. Aanbevolen wordt om alsnog te onderzoeken op welke wijze de bestaande boerderijschuur in ere kan worden hersteld en toch onderdak kan bieden aan bepaalde functies die nu elders op het terrein zijn beoogd. Wij adviseren om bij uitwerking van plannen voor eventuele sloop en vervangende nieuwbouw in ieder geval de bestaande nokrichting en oriëntatie aan te houden en de contourgrens van het bouwvlak langs de westelijke gevel van de bestaande boerderij als uiterste grens vast te houden. Wij achten het wel voorstelbaar dat een nieuw gebouw iets verder in oostelijke richting van de contour van het erf af wordt afgeschoven.

Gelet op de mogelijke ontwerpogave doen we de dringende aanbeveling om het vervolgproces met ter zake deskundige ontwerpers (architectuur, landschap) op te pakken.

4.4 Samenvattende schets



5

CHECKLIST PLANOLOGISCHE TOETS

- Beleidskader
- Hinder van bedrijven
- ProjectMER
- Verkeerslawaaï
- Waterparagraaf
- Ecologisch onderzoek en berekening stikstof.
- Archeologisch onderzoek
- Externe veiligheid
- Luchtkwaliteit
- Bodemkwaliteit
- Verkeersaspecten
- Maatschappelijke haalbaarheid
- Financiële haalbaarheid



Renvooi

	Melkvee
	Jongvee
	Voeropslag / meststalo
	Werktuigen / berging
	Woning / overig