

## ADVIES

Melkveehouderij W.J. de Groot B.V.





## COLOFON

Status rapport: definitief

Rapport opgesteld door:

Team Nije Pleats

- W. ten Have, voorzitter
- H. van der Mei, landschapsarchitect
- R. Bremer, adviseur ruimtelijke kwaliteit hûs en hiem

Aanvrager:

- W.J. de Groot B.V.

In samenwerking met:

Gemeente Noardeast-Fryslân

- P.W. Rienstra
- L. Visser
- M. Oosterhagen

## INHOUDSOPGAVE

|     |                                                                                    |    |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1   | INLEIDING .....                                                                    | 5  |
| 1.1 | Aanleiding .....                                                                   | 5  |
| 1.2 | Proces.....                                                                        | 5  |
| 1.3 | Nije Pleats bijeenkomst op 14 oktober .....                                        | 6  |
| 2   | HET BEDRIJF .....                                                                  | 7  |
| 2.1 | Iedyk 15 aan de le.....                                                            | 7  |
| 2.2 | Huidige bedrijfsvoering.....                                                       | 8  |
| 2.3 | Wensen voor de toekomst .....                                                      | 8  |
| 3   | OMGEVINGSKENMERKEN .....                                                           | 10 |
| 3.1 | Het bedrijf ligt aan een oude kreek die in noordoostelijke richting afwaterde..... | 10 |
| 3.2 | Één uithof van twee boerderijen.....                                               | 12 |
| 3.3 | Één boerderij ontwikkelt zich met bebouwing aan de achterzijde .....               | 16 |
| 4   | ADVIES.....                                                                        | 18 |
| 4.1 | Beide oude boerenerven blijven beeldbepalend. ....                                 | 18 |
| 4.2 | Het grootschalig deel van de bebouwing is ruim ingepast .....                      | 20 |
| 4.3 | Aan de voorzijde blijft het open en lager gelegen.....                             | 20 |
| 4.4 | Een bomenrij van verschillende soorten. ....                                       | 21 |
| 4.5 | Voldoende ruimte om te manoeuvreren in de toekomst.....                            | 21 |
| 4.6 | Het verlengde van het kerkepad blijft open. ....                                   | 21 |
| 4.7 | Ruimte aan de achterzijde voor bijbehorende functies.....                          | 22 |
| 4.8 | Een passende toegang aan de voorzijde .....                                        | 22 |
| 5   | Checklist planologische toets.....                                                 | 23 |
| 5.1 | Beleidskader .....                                                                 | 23 |
| 5.2 | Omgevingsaspecten .....                                                            | 23 |
| 5.3 | Maatschappelijke haalbaarheid.....                                                 | 23 |
| 5.4 | Financiële haalbaarheid .....                                                      | 23 |



# 1 INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

Het melkveebedrijf aan de Iedyk 15 wil uitbreiden door de bouw van een nieuwe ligboxenstal ten westen van de bestaande stal(len). Hier geldt het bestemmingsplan Buitengebied van de (voormalige) gemeente Ferwerderadiel. Dit plan is onherroepelijk. Voor de voorliggende uitbreiding van het melkrundveehouderijbedrijf is een aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen. De aanvraag wordt op dit moment beoordeeld. Daarbij is al vastgesteld dat een aanvulling op het Nije Pleats-advies van 20 oktober 2014 nodig is. Het college wil in principe medewerking verlenen aan de voorliggende uitbreiding van het melkrundveehouderijbedrijf (besluit van 20 augustus 2019). Voorwaarde hierbij is dat “de aanvraag” moet voldoen aan de voorwaarden van een in het besluit bedoelde wijzigingsmogelijkheid op grond van het geldende bestemmingsplan. De ontvangen aanvraag om omgevingsvergunning voldoet hier niet aan in die zin dat hiermee niet alleen het bouwvlak/-perceel wordt aangepast maar ook wordt vergroot.

Om de ruimtelijk-landschappelijke inpassing van de uitbreiding in beeld te brengen is het voorliggende advies opgesteld. Dit advies kan worden gebruikt 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 gerealiseerd kan gaan worden. Het daarvoor geldende (juridische) proces dient nog te worden doorlopen. Het voorliggende rapport biedt een basis voor dat proces. De randvoorwaarden ten aanzien van de uitbreidingsmogelijkheden zijn gewijzigd ten opzichte van de omstandigheden in 2014. Het Nije Pleats-advies wijkt daarom duidelijk af van het eerder verstrekte advies in 2014.

## 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. 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.

Dhr. De Groot heeft de vernieuwde uitbreidingsplannen eerder besproken met de beide burens.

De, inmiddels nieuwe, bewoners van nummer 19 en de burens van nummer 13, de woning die ten westen van nummer 15 aan de Dokkumer Ee ligt, hebben aangegeven waarde te hechten aan het uitzicht dat zij hebben en willen dat graag behouden. De verdere uitwerking van de plannen zal ook in de vervolgstappen plaats moeten vinden in goede afstemming met beide burens. Naar aanleiding van het overleg is een conceptschets voorgelegd. De opmerkingen van de gemeente en van hûs en hiem op de conceptschets hebben geleid tot een aangepast advies met een uitgebreidere onderbouwing van de cultuurhistorische waarden op de locatie.

### 1.3 Nije Pleats bijeenkomst op 14 oktober

Op donderdag 14 oktober is de Nije Pleats bijeenkomst geweest op het erf van de familie De Groot aan de Iedyk 15 in Jannum. Tijdens het overleg op locatie zijn ideeën en randvoorwaarden uitgewisseld. Tijdens deze bijeenkomst is geconcludeerd dat er mogelijkheden zijn voor de bouw van een aanvullende melkveestal. Door middel van een werksessie van de Nije Pleats in de boerderij van de initiatiefnemer is met alle betrokkenen/deskundigen gezocht naar 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 verder kan worden uitgewerkt. 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.

Bij de bijeenkomst waren aanwezig:

W. de Groot, aanvrager  
E. Woudstra, adviseur aanvrager (Rombou)  
P.W. Rienstra, gemeente Noardeast-Fryslân  
L. Visser, gemeente Noardeast-Fryslân  
M. Oosterhagen, gemeente Noardeast-Fryslân  
Hike van der Mei, landschapsarchitect, team Nije Pleats  
René Bremer, adviseur hûs en hiem, team Nije Pleats  
Wies ten Have, voorzitter team Nije Pleats

Leeswijzer

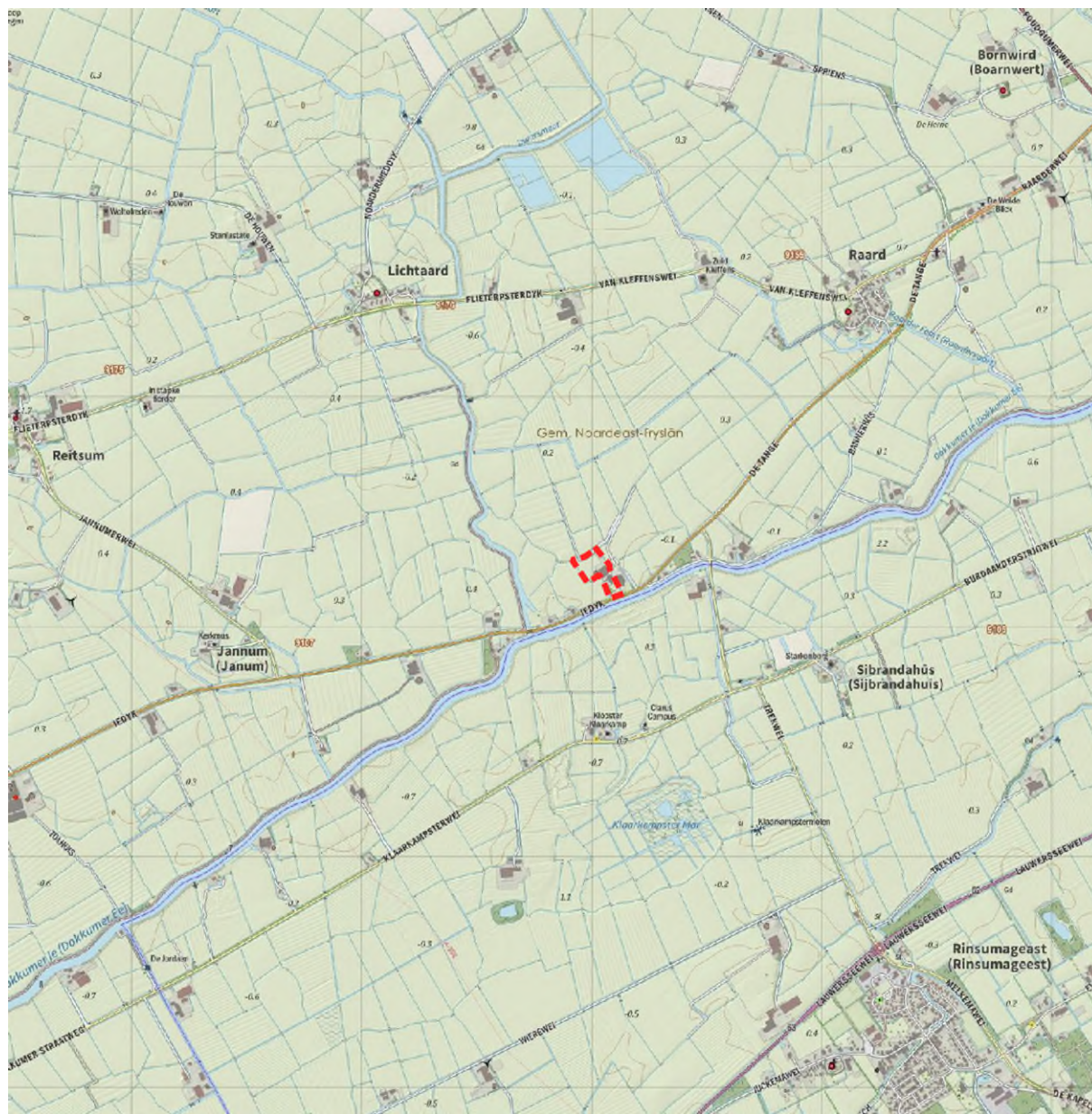
Nadat wordt ingegaan op het bedrijf (hoofdstuk 2) en op de omgevingskenmerken (hoofdstuk 3), volgt het advies van de Nije Pleats (hoofdstuk 4).

Het rapport wordt afgesloten met een checklist voor de planologische toets (hoofdstuk 5).

## 2 HET BEDRIJF

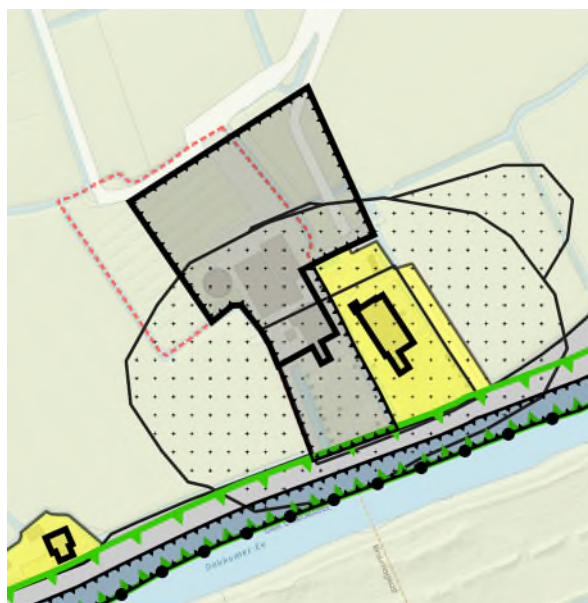
### 2.1 Iedyk 15 aan de le

Het bedrijf ligt in het buitengebied tussen het dorp Jannum en Raard. De boerderij is gelegen in het open landschap waar de Dyk en de le bij elkaar komen.



Figuur 1. Ligging erf in de regio

*Figuur 2. Bestemmingsplan buitengebied Ferwerderadiel vastgesteld, 13 februari 2014*  
*Aan de voorzijde ligt een aanduiding met een vermoeden van archeologische waarden en landschappelijke waarden. Er is archeologisch onderzoek gedaan, waaruit blijkt dat er mogelijkheden zijn om te bouwen aan de westzijde van de bestaande melkveestal.*



## 2.2 Huidige bedrijfsvoering

Dhr. De Groot heeft een melkveehouderij met ongeveer 120 melkkoeien. Al zo'n 30 jaar boert De Groot op deze plek, in eerste instantie met zijn ouders en later alleen. Inmiddels heeft hij hulp van een neef gekregen. Het bedrijf heeft 58 hectare grond als huiskavel en nog eens 22 hectare als veldkavel. In 1979 is de huidige ligboxenstal gebouwd. Later is een nieuwe jongveestal en een nieuwe melkstal gerealiseerd. Uiteindelijk is ook een meststalo gebouwd op eigen erf. De huidige stallen zijn te klein. In het weideseizoen gaan de koeien dagelijks naar buiten.

## 2.3 Wensen voor de toekomst

Het bedrijf loopt in de huidige situatie tegen de grenzen van zijn grootte aan. De stal is te klein en bovendien slecht geventileerd. Het jongvee staat momenteel niet op het eigen bedrijf. Voor de uitbreiding van het aantal koeien naar 200 is een grotere stal wenselijk. De Groot wil voor het melkvee een nieuwe ligboxenstal bouwen; een duurzame/welzijns-ligboxenstal (MDV) met mestscheiding. Het melkvee wordt in de toekomst gemolken met een melkrobot. De bestaande stallen worden ingericht voor het houden van jongvee.

De Groot heeft met adviseur Rombou een voorlopige inrichtingstekening gemaakt. Hierbij wordt aan de noordwestzijde een nieuwe melkveestal gerealiseerd van 40 bij 120 meter. Met deze uitbreiding kan het bedrijf het jongvee weer huisvesten in de eigen stal. Voor het jongvee zal de bestaande stal geschikt gemaakt worden.

Op basis van de eerste wensbeelden voor het bedrijf is aangegeven dat de volgende onderdelen op het bestaande erf essentieel zijn voor de uitbreiding van het bedrijf:

- Verbouw van bestaande melkveestal voor jongvee en droogstaand vee
- Nieuwe melkveestal
- Extra sleufsilo's
- Opslag van vaste mest
- Goede verkeersbewegingen en beperkte verkeersbewegingen tussen het land en het bedrijf
- Kansen voor weidegang

Ten opzichte van eerdere plannen valt op dat de melkveestal aan de westkant van het bedrijf gesitueerd is. De situering van de uitbreiding van het bedrijf achter de naast gelegen woning resulteerde in bezwaar op de uitbreidingsplannen. Over de nu voorgestelde plaatsing van de nieuwe melkveestal is overleg geweest met de bureu. Voor deze situering lijkt draagvlak te zijn in de omgeving.



Projectie extra melkveestal met landschappelijke inpassing (Bron: Rombou)

## 3 OMGEVINGSKENMERKEN

### 3.1 Het bedrijf ligt aan een oude kreek die in noordoostelijke richting afwaterde

De locatie ligt in het oostelijke kleigebied van Fryslân: Oostergo

Dit gebied is opgebouwd uit een parallelle structuur van gebogen kwelderwallen en kweldervlakten, met op de kwelderwallen een reeks van karakteristieke terpdorpen. De locatie ligt landinwaarts ten opzichte van de kwelderwallen in het open weidelandschap met radiale terpen en van oorsprong onregelmatige blokkige verkaveling. Deze volgt het meanderende patroon van de watergangen en krekken.

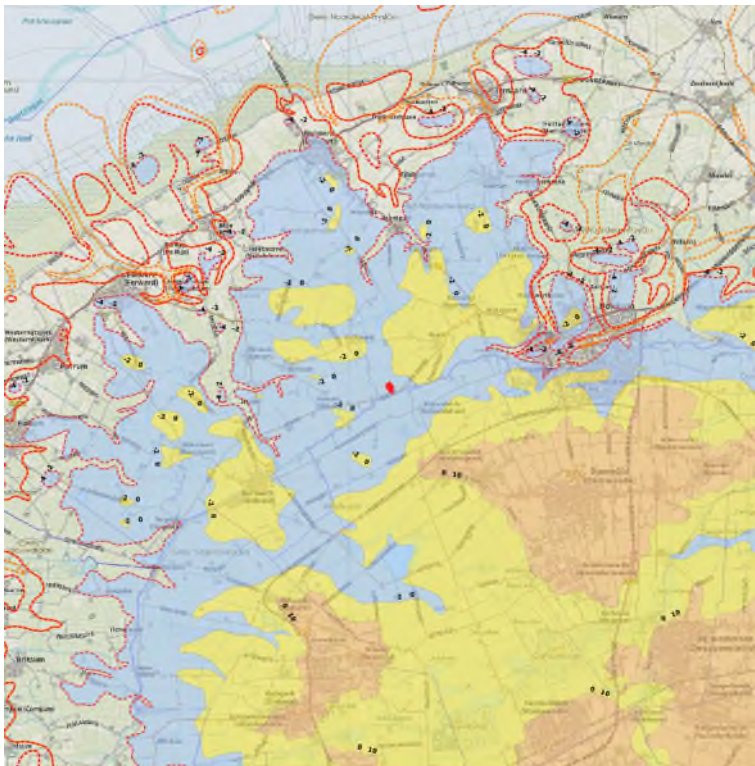
Het landschap toont een hoge concentratie kerkgebouwen en (restanten van) kloosterterreinen, uithoven, stinswieren, stinzen(terreinen) en staten(terreinen).

De openheid en de vaarten zijn beeldbepalend in de mieden en geven structuur aan het gebied.

De belangrijke waterverbindingen volgen deels natuurlijke waterlopen. De le waterde af in de richting van Dokkum. Vroeger was het waterwegennet van opvaarten heel belangrijk. Deze structuur is nog steeds aanwezig en wordt gebruikt voor recreatie.



*Figuur 3. Erfbeplanting omkadert de gebouwen op de erven. Daarom is het ook noodzakelijk dat er beplanting komt rond de nieuwbouw.*



Figuur 4. *Situering in een vlak landschap op de overgang van zand naar zeeklei*



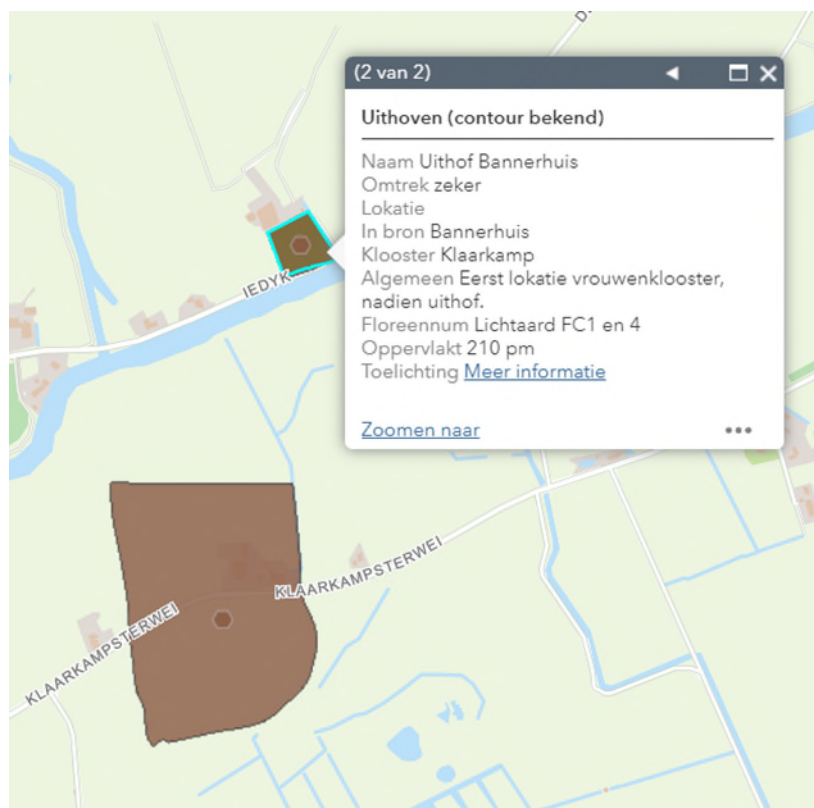
Figuur 5. *Lichtere kreekgronden en zwaardere kleigronden met oude radiale terpen*

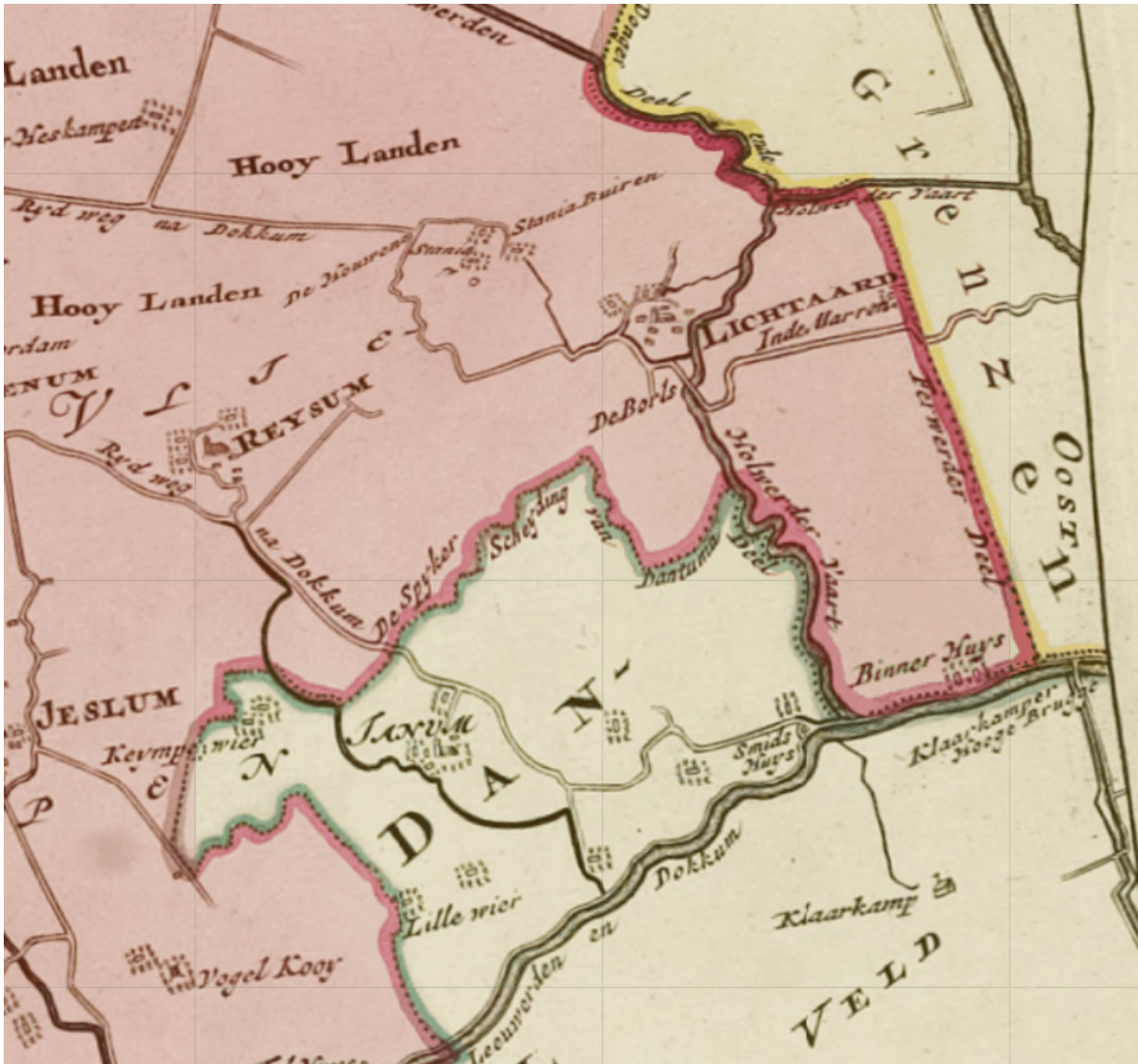
### 3.2 Één uithof van twee boerderijen

Ten zuiden van de Ie lag het klooster Klaarkamp. De monniken van Klaarkamp hielden zich onder meer bezig met het vervaardigen van kloostermoppen, bakstenen gemaakt van de klei uit de omgeving. Daarnaast bebouwden ze land en staken zij turf. Op deze locatie was een uithof aanwezig van het klooster. Dit was het eerste vrouwenklooster. Een uithof is een grote kloosterboerderij / abdijhoeve van waaruit de landerijen werden bewerkt en beheerd.

Verskillende generaties van de familie Bernarda, die hier woonde, zijn in de Abtenlevens van Mariengaarde beschreven. Eerst is een deel van dit landgoed aan het klooster Klaarkamp geschenken en tot vrouwenconvent ingericht; daarnaast bleef het adelshuis nog een tijd lang bestaan. Uiteindelijk verwierf Klaarkamp geheel Bernardaburen. Pas nadat de vrouwen naar elders verhuisd zijn, wordt het Bernarda- of Bannerhuis een kloosteruithof. In de 15de eeuw functioneerde de uithof ook als vergaderplaats van de landgemeente van de Noordelijke Niogen (Ferwerdera-, Dongera- en Dantumadeel). In 1511 was de stamvader van de huidige familie Van Beyma (thoe Kingma) kloostermeier op Bannerhuis.

Figuur 6. Bernardahuis heette in de 12de eeuw Bernardaburen.





*Figuur 7. Kaart Schotanus 1718, twee boerderijen aangegeven als Binner Huys, vlak bij de Klaarkamper Hooge Brugge, Holwerdervaart*



Figuur 8. 1811-1832 MIN02014C03 bron Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, Amersfoort



Figuur 9. Kaartbeeld ca 1853, Eekhoff, trekvaart 1647 tussen Dokkum en Leeuwarden, Holwerder Tille



Figuur 10. Kaartbeeld ca 1931, parallelle structuur aan water, blokkige verkaveling, twee erven

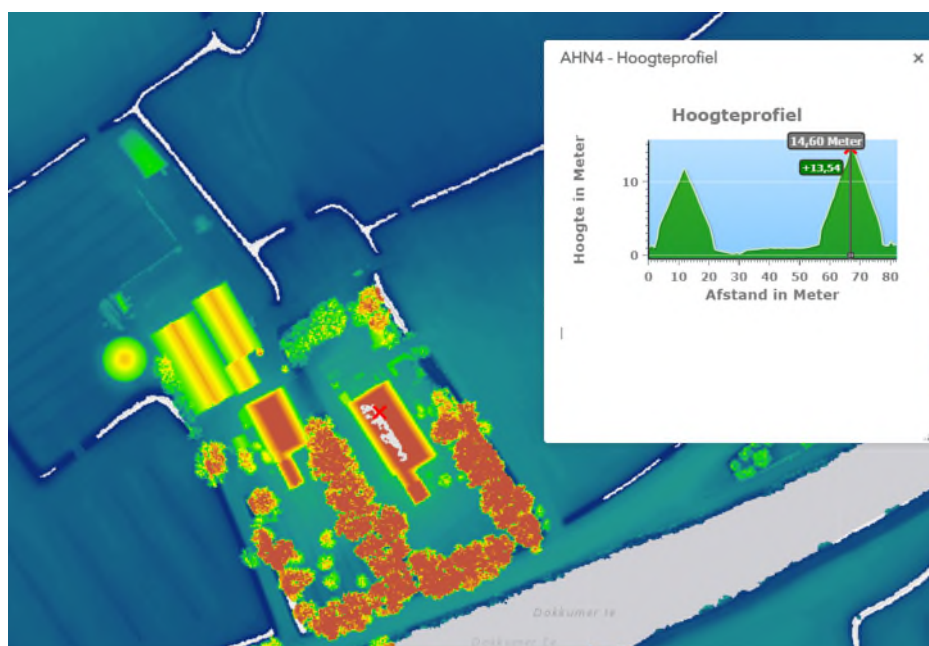


Figuur 11. Kaartbeeld ca 1984, ruilverkaveling heeft plaatsgevonden met ruilverkavelingsbosjes

### 3.3 Één boerderij ontwikkelt zich met bebouwing aan de achterzijde



Figuur 12. Op de locatie zijn de twee oude boerderijplaatsen van het oude Uithof. Aan de achterzijde de niet meer aanwezige voormalige molen. De huidige boerderij lijkt kleiner terug gebouwd te zijn ten opzichte van de boerderij die in 1811 aanwezig was.



Figuur 13. Hoge karakteristieke boerderijen met hoogte van ca 15 meter, oude hoge beplanting



Figuur 14. Schouwsloot grenzend aan perceel aan de voorzijde

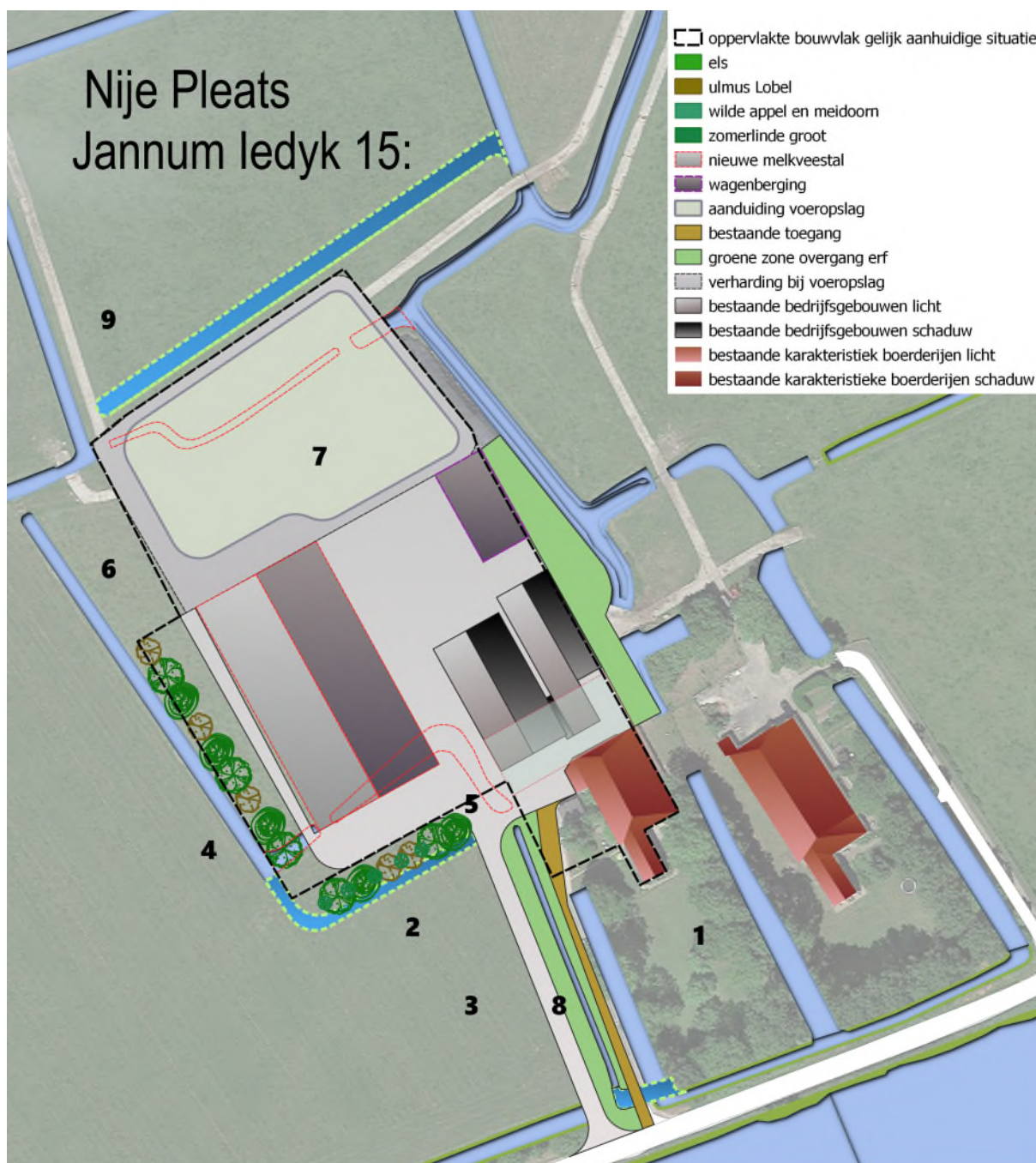
## 4 ADVIES

### 4.1 Beide oude boerenerven blijven beeldbepalend.

Het bedrijf maakt een schaa sprong in het landschap. Dit is inherent aan de ontwikkeling van de agrarische sector. Het nieuwe bedrijf heeft op termijn ruimte nodig voor vernieuwing van de bebouwing, en voor de bijbehorende functies die horen bij een groot modern bedrijf. Om dit goed in te bedden in het landschap is ook een nieuwe definitie van de randen van het erf gewenst. Het uitbreidingsgebied ligt terug ten opzichte van het oorspronkelijke uithof. Hierdoor verandert het beeld aan de zijde van de bestaande bebouwing en aan de zijde van de le in beperkte mate.



Figuur 15. *Uitbreiding van het erf in de omgeving*

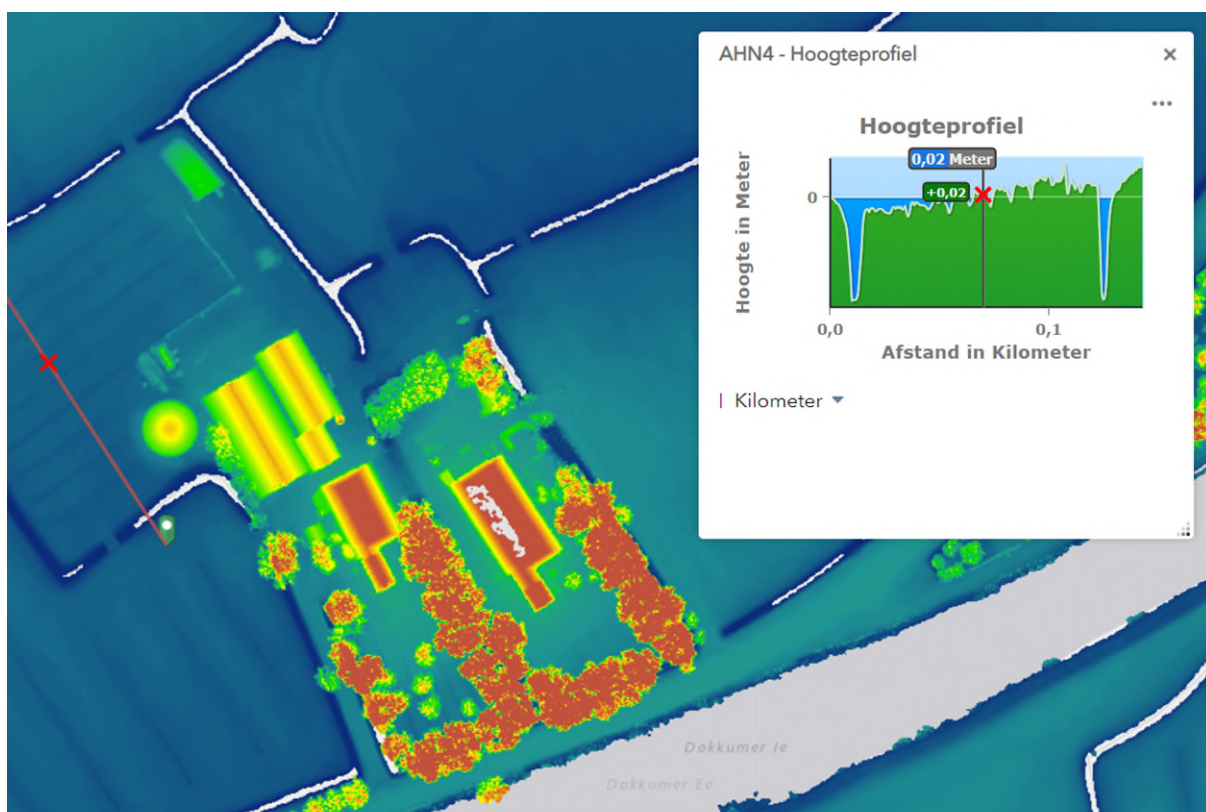


#### 4.2 Het grootschalig deel van de bebouwing is ruim ingepast

Voor een robuuste beplanting én voor een robuuste toegang is ruimte nodig. Ook in de toekomst is het bij vervanging van de bestaande melkveestal wenselijk om met grotere tractoren tussen de oude boerderij en de bedrijfsgebouwen door te rijden. Daarom is de nieuwe melkveestal terug gerooid ten opzichte van de bestaande melkveestal. Aan de voorzijde komt opgaande dichte beplanting. Deze staat in lijn met de achterzijde van het oude erf. De bestaande watergang aan de voorzijde wordt verlegd naar de buitenzijde van het erf.

#### 4.3 Aan de voorzijde blijft het open en lager gelegen

De contour van het oude Uithof blijft behouden. Langs het gebied van het oude Uithof komt wel een nieuwe toegang. Deze wordt echter niet geaccentueerd met beplanting.



Figuur 16. Hoogteligging perceel en steile slootkant aan zijde van plangebied

#### 4.4 Een bomenrij van verschillende soorten.

De beplanting bestaat uit een aantal verschillende bomen en grotere struikvormende kleinere bomen. Door de gemengde beplanting is de groenstructuur minder kwetsbaar bij ziekten of plagen. Bij de soortenkeuze is keken naar boomvormers en struiken die passen bij het Noordelijk kleidistrict. Dit zijn:

|                                      |                                           |
|--------------------------------------|-------------------------------------------|
| Ulmus minor Iep (gladde iep)         | Crataegus monogyna (eenstijlige meidoorn) |
| Fagus sylvatica (beuk)               | Sambucus nigra (vlier)                    |
| Acer pseudoplatanus (gewone esdoorn) | Prunus padus (vogelkers)                  |
| Fraxinus excelsior (gewone es)       | Euonymus europaeus (wilde kardinaalsmuts) |
| Quercus robur (zomereik)             | Corylus avellana (Hazelaar)               |
| Alnus glutinosa (gewone els)         | Ribes rubrum (Aalbes)                     |
| Aesculus hippocastanum               | Hedera helix (klimop)                     |
| Populus alba (witte abeel)           | Humulus lupulus (Hop)                     |

In principe zou hier een vrije keuze uit de soorten gemaakt kunnen worden. Een aantal boomsoorten is echter momenteel erg gevoelig voor ziekten. Daarom is in dit voorstel gekozen voor de els (5X), een min of meer resistente iep met een losse boomkroon, ulmus lobel (5X), zomerlinde (5X), wilde appel (15x) en meidoorn (15X). Door bij de aanplant een wat grotere afstand aan te houden is ruimte voor het ontwikkelen van een mooie beplanting. De beplanting kan in de slootkant aan de noordkant van de sloot geplant worden.

Naast de realisatie van opgaande beplanting wordt een ecologische zoom rondom het erf gerealiseerd door de stroken naast de beplanting in te zaaien met een kruidenrijk mengsel en slechts na de bloei een paar keer per jaar te maaien. Deze zoom versterkt de biodiversiteit in het gebied.

#### 4.5 Voldoende ruimte om te manoeuvreren in de toekomst

Aan de voorzijde van de nieuwe stal is voldoende ruimte voor verharding én voor een goede beplantingsstrook. Hiervoor wordt de nieuwe melkveestal terug gerooid ten opzichte van de bestaande melkveestal. Bij vervanging van bebouwing zou in lijn met het ontwikkelen van een modern bedrijf ook voor de nieuwe jongveestal voldoende afstand aangehouden moeten worden tot de oude boerderij. Verouderde bebouwing dient gesloopt te worden.

#### 4.6 Het verlengde van het kerkepad blijft open.

De nieuwe bebouwing wordt vooral aan de voorzijde en ter hoogte van de zijkant van het erf ingepast met beplanting. Aan de achterzijde met overige functies, zoals voeropslag blijft de beplanting of inpassing met een grondwal lager. De invloed op de openheid en op eventuele zichtlijnen blijft hierdoor beperkt tot het gebied langs de nieuwe stal.

#### 4.7 Ruimte aan de achterzijde voor bijbehorende functies

Omdat gekozen is om een diep perceel te ontwikkelen achter en aan de noordwestelijke kant van de boerderij is mogelijk extra ruimte nodig aan de achterzijde. Dit kan gerealiseerd worden door het verplaatsen van de watergang aan de buitenzijde van het pad. De doorstroming van de watergang kan hiermee ook verbeterd worden. Dit gaat wel enigszins ten koste van de cultuurhistorische waarde van het slotenpatroon. De bestaande scheidende watergangen tussen de twee erven blijven echter behouden en er wordt niet gebouwd op de oude molenlocatie.

#### 4.8 Een passende toegang aan de voorzijde

Omdat de bestaande toegang niet voldoende breed is voor een modern bedrijf is een nieuwe toegang nodig. Het realiseren van de tweede toegang wordt zodanig vormgegeven dat deze niet een nieuwe opvallende structuur in het gebied vormt. De oude toegang is van cultuurhistorische waarde en blijft als voet- of fietspad behouden.

# 5 CHECKLIST PLANOLOGISCHE TOETS

5.1 Beleidskader

5.2 Omgevingsaspecten

Hinder van bedrijven

ProjectMER

Verkeerslawaaï

Waterparagraaf

Ecologisch onderzoek en berekening stikstof.

Archeologisch onderzoek

Externe veiligheid

Luchtkwaliteit

Bodemkwaliteit

Verkeersaspecten

5.3 Maatschappelijke haalbaarheid

5.4 Financiële haalbaarheid