

ONTHEFFINGEN

De activiteiten met betrekking tot het bouwen die in het bestemmingsplan onder een ontheffing zijn gebracht kunnen globaal als volgt worden aangeduid:

- bouwactiviteiten;
- veranderingen van de situering van bouwwerken.

Voor alle bebouwing wordt in de betreffende bestemmingen bij recht ruime bouw mogelijkheden gegeven. Alleen ten aanzien van karakteristieke bebouwing zijn de regels strak gehouden. Wat de situering betreft zijn er ook slechts geringe beperkingen opgenomen; er moet binnen de gegeven bouwvlakken worden gebouwd en slechts in uitzonderingssituaties mag er (deels) buiten de bouwvlakken worden gebouwd.

Zowel voor uitbreidingen als voor veranderingen van de situering bestaan er daarnaast ontheffingen. Hierbij worden de volgende beoordelingscriteria gehanteerd:

- relatie van de betreffende activiteit met de hoofdfunctie van de bestemming;
- het aantonen van de noodzaak van de activiteit;
- de landschappelijke inpassing;
- de gevolgen voor de bewoningssituatie in het omringende gebied;
- de gebruiksmogelijkheden van belendende percelen.

Er moet altijd gekeken worden naar de relatie die er bestaat tussen een activiteit waarvoor ontheffing wordt verleend en de hoofdfunctie van de bestemming waarbinnen die activiteit plaatsvindt.

Indien de activiteit ten behoeve van de hoofdfunctie is, zal dit over het algemeen weinig problemen geven.

In deze gevallen zal de nadruk vooral liggen op een goede landschappelijke inpassing. Indien de activiteit echter ten behoeve van een andere dan de hoofdfunctie wordt uitgevoerd, dient voorop te staan dat de hoofdfunctie hierdoor slechts marginaal geschaad mag worden. Zo mag bijvoorbeeld de bouw van andere bouwwerken ten behoeve van het extensieve dagrecreatieve medegebruik in het agrarische gebied geen ingrijpende gevolgen voor de landbouw hebben.

Voor bepaalde activiteiten moet de noodzaak worden aangetoond, alvorens een ontheffing kan worden verleend. Dit zijn activiteiten die wel ten behoeve van de hoofdfunctie zijn, maar die in meerdere opzichten ingrijpende gevolgen kunnen hebben. Voorbeelden hiervan zijn:

- het bouwen van koelhuizen.

Koelhuizen kenmerken zich door een noodzakelijke grote goothoogte. Vandaar dat de koelhuizen, qua functie dan wel vanwege de afwijkende goothoogte, onder een ontheffing zijn gebracht om zorg te dragen voor een goede inpassing. Niet alleen is de relatie met het landschap en daarmee met een landschappelijke inpassing van belang, ook de verhouding met de bestaande bebouwing is een belangrijk gegeven. Het koelhuis moet zich inpassen in het ensemble van bebouwing en in het landschap.

Voorts is ook de relatie met de bewoningssituatie van belang. Met de situering van koelhuizen dient rekening te worden gehouden met de invloed op de gebruiksmogelijkheden van de woonpercelen.

- het bouwen van mestlo's of mestvergistingsinstallaties.

Deze bouwwerken kunnen ingrijpende landschappelijke gevolgen hebben. Ook hier is het belangrijk dat bekeken wordt of de bouw werkelijk noodzakelijk is.

De belangrijkste wegingsfactor bij de beoordeling van ontheffingen zijn de landschappelijke waarden. Zowel bij bouwactiviteiten als bij aanpassingen van de situering dient hiermee goed rekening te worden gehouden.

Om het belang van een goede landschappelijke inpassing duidelijk te maken, is een algemene beschrijving gemaakt met betrekking tot de agrarische bedrijfsgebouwen in het landschap.

Hierbij is gebruik gemaakt van tekeningen en foto's om een en ander te illustreren. Het verhaal is betrokken op de agrarische gebouwen, omdat deze het meest bepalend zijn in het buitengebied en ze hebben daarbij de grootste uitbreidingsmogelijkheden. Voor omvangrijke bouwwerken, die in juridische zin geen gebouwen zijn, maar zich wel qua omvang en invloed laten vergelijken met gebouwen, is de beschrijving van overeenkomstige toepassing.

In algemene zin kan het verhaal dienen als toetsingskader voor alle activiteiten die landschappelijke gevolgen hebben.

Tenslotte dient rekening te worden gehouden met de bewoningssituatie in het omringende gebied, in zoverre bouwactiviteiten worden gepleegd ten behoeve van functies die het wonen op aangrenzende percelen kunnen schaden. Bij de beoordeling hiervan hanteert het college van burgemeester en wethouders het evenredigheidsbeginsel.

Agrarische bedrijfsgebouwen in het landschap

In het Nederlandse landschap spelen de boerderijen vanouds een belangrijke rol. Met name in open gebieden zijn ze sterk medebepalend voor het karakter van het gebied. De vorm van die boerderij en (boerderij type) is per streek sterk verschillend. Het ontstaan van de verschillende boerderijtypen is niet alleen veroorzaakt door verschillen in de bedrijfsvoering, maar ook de traditie en de geïsoleerde ligging hebben hierin een belangrijke rol gespeeld.

De laatste tientallen jaren worden de veranderingen in de landbouw steeds meer zichtbaar in de agrarische bedrijfsgebouwen. In het hierna volgende schema zijn de belangrijkste veranderingen in de landbouw en de gevolgen daarvan voor de agrarische bedrijfsgebouwen weergegeven.

Schema: Veranderingen in de agrarische bebouwing

Veranderingen in de landbouw	Gevolgen voor agrarische bebouwing
- intensivering van bedrijfsvoering (groter aantal koeien, verbouw van intensievere akkerbouwproducten, e.d.)	* toename van de totale oppervlakte * grotere gebouwen
- vergroting van de oppervlakte van de bedrijven; afname van het aantal bedrijven	* de voormalige boerderijen krijgen meestal een andere functie; de overblijvende bedrijven hebben een toenemende gebouwenbehoefte
- andere methoden voor de voer- en mestopslag (sleufsilo's, mestlo's, koelhuizen)	* omvangrijkere bouwwerken aan de randen van de bouwpercelen; verhoging van de goothoogte
- toenemende mechanisatie: minder arbeid, meer machines	* dikwijls toename van het aantal bedrijfsgebouwen (machineberging) * aangepaste vormgeving (b.v. hogere goothoogte) goede bereikbaarheid is essentieel
- specialisatie in de bedrijfsvoering; gemengde bedrijven verdwijnen steeds meer	* per bedrijfstype wordt de agrarische bebouwing steeds meer eenvormig
- dit alles wordt gestimuleerd door de in-	* grotere overspanningen mogelijk

productie en toepassing van nieuwe materialen	* gebruik van golfplaten; daardoor zijn lichtere kapconstructies mogelijk
- verdergaande eisen op gebied van dierenwelzijn en productbeheersing	* hogere nokhoogtes, open gebouwenconstructies, meer oppervlakte aan gebouwen

In de afgelopen decennia is tijdens die snelle veranderingen het bedrijfsgebouw gedegradeerd tot uitsluitend een productiemiddel: het is niet meer dan een verpakking geworden van de activiteiten die erin plaatsvinden. Mede door hun opvallende plaats in het landschap is er kritiek ontstaan op de vormgeving en de aankleding van de moderne bedrijfsgebouwen en de plaatsing daarvan in het landschap. Vandaar dat de laatste jaren vanuit meerdere invalshoeken een kentering is opgetreden, op grond waarvan er meer aandacht is voor het aanzien van de bedrijfsgebouwen, de inpassing in het landschap, de ruimtelijke kwaliteit en de verhouding met de bestaande bebouwing. Vanuit de provincie heeft dat geleid tot een studie genaamd "De Nije Pleats". De gedachtegang van die studie is in dit bestemmingsplan verwerkt.

Suggesties ter verbetering van de inpassing

Uitgangspunt bij de bouw of verbouw van agrarische bedrijfsgebouwen zal altijd het functionele gebruik door de landbouw moeten zijn. Dat betekent:

- een rationele indeling;
- een goede situering in verband met werkbaarheid;
- lage kosten.

Bij landschappelijke inpassing van bedrijfsgebouwen dient ervan te worden uitgegaan dat bovenstaande vereisten niet worden aangetast. Uitgaande van dat standpunt, is in het onderstaande een poging gedaan om mogelijkheden aan te dragen voor de landschappelijke inpassing van bedrijfsgebouwen.

De schaal van de gebouwen

De landbouw vraagt om gebouwen met een grotere oppervlakte en in veel gevallen ook om grotere hoogtes. Een groot gebouw heeft echter nog niet groot van bouwkundige schaal ¹⁾ te zijn.

Sommige oude boerderijtypen leveren hier een duidelijk bewijs voor: een Friese kop-hals-rompboerderij is meestal wel groot van omvang, maar niet van schaal.

Ter illustratie: vergelijk op foto 1 de bouwkundige schaal van de kop-hals-rompboerderij en van het gebouwencomplex op de voorgrond.

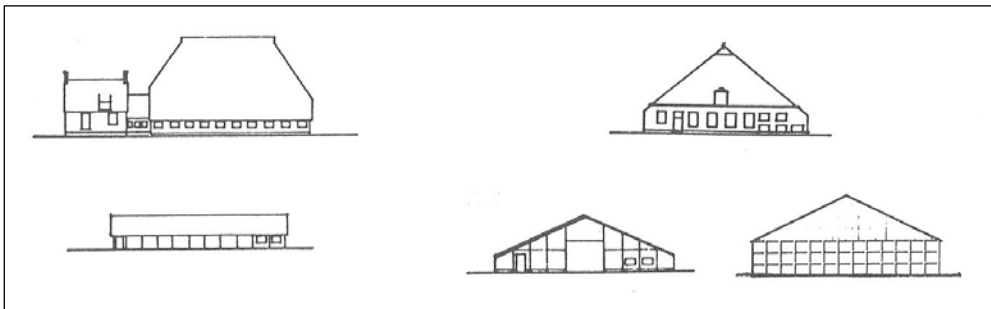
Foto 1



Er zijn verschillende middelen aanwezig om de schaal van een gebouw aan te passen:

1. a. Aanpassing aan de schaal van bestaande gebouwen
De mogelijkheid doet zich vooral voor bij uitbreiding bij bestaande bedrijven.
In figuur 1 zijn een paar ideeën hiervoor aangegeven.

Figuur 1



¹⁾ De bouwkundige schaal heeft betrekking op de vorm en afmeting van de gebouwen en moet worden bepaald in relatie tot de omliggende bebouwing en het landschap.

Ook het kunstmatig verlagen van de goothoogte door de dakbedekking een einde langs de zijmuren te laten doorlopen, geeft in veel gevallen een betere aansluiting bij de bestaande bebouwing. Foto 2 geeft hier een goed voorbeeld van.

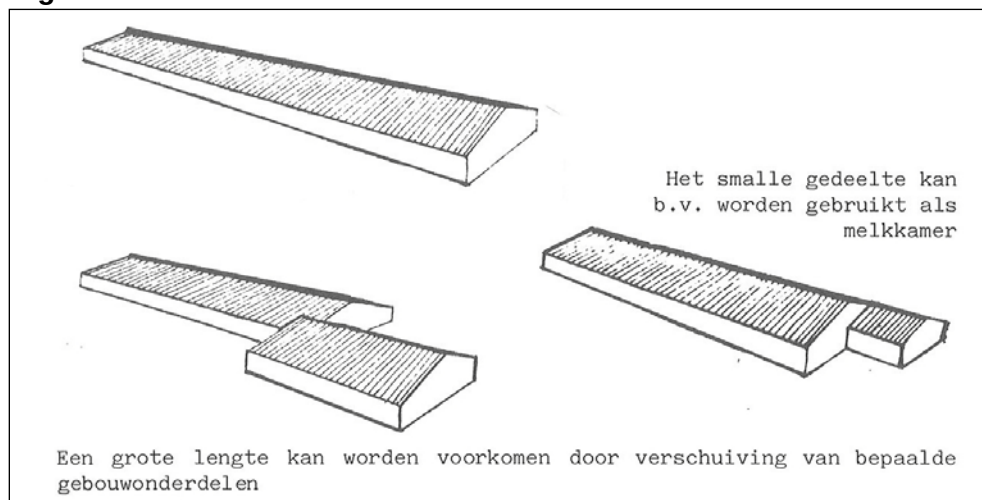
Foto 2



Verder is het voor karakteristieke boerderijen belangrijk, dat deze door hun plaats op het bouwperceel en door hun afmetingen (vooral nokhoogte en dakhelling zijn daarbij belangrijk) het beeldbepalende element blijven op het bouwperceel. Vergelijk hierbij de foto's 2, 3 en 4.

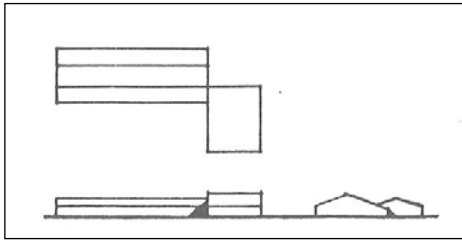
1. b. Het voorkomen van grote lengte
Afhankelijk van de functie van een gebouw, kunnen bepaalde gebouwonderdelen ten opzichte van elkaar worden verschoven.

Figuur 2



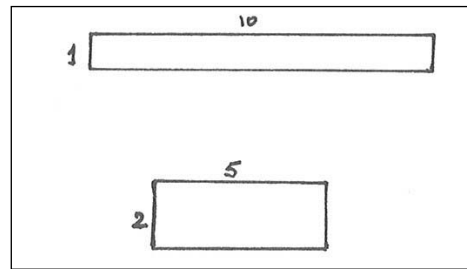
Figuur 3

Bij een ligboxenstal kan verschuiving zelfs het vervallen van een stuk voergang opleveren



Figuur 4

Bij gelijkblijvende oppervlakte zijn verschillende lengte-breedte verhoudingen mogelijk



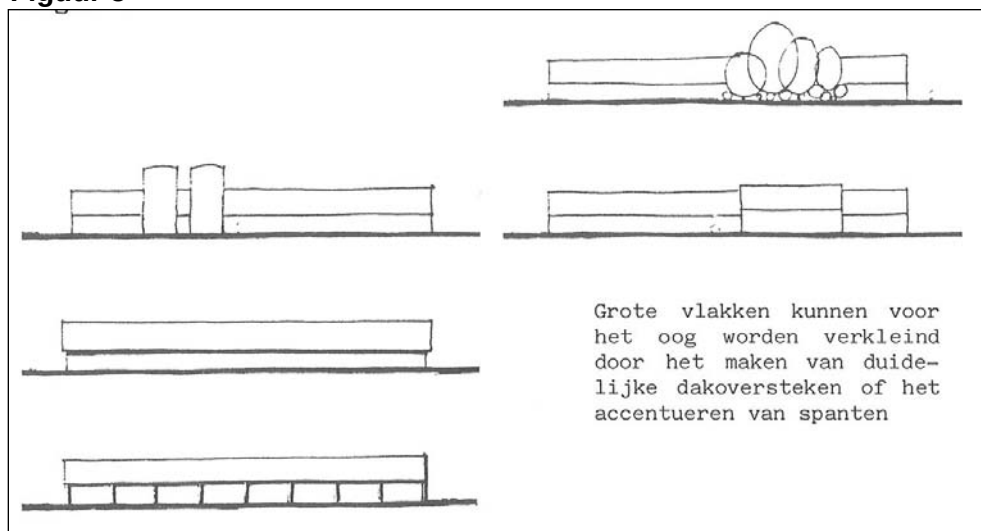
1. c. Het doorbreken en onderverdelen van grote vlakken

In figuur 5 zijn schematisch een paar voorbeelden aangegeven.

Dit kan verder nog worden gecombineerd met andere methoden, zoals:

- een iets inspringende deur;
- het gebruik van golfplaten met twee verschillende kleurtinten of door afwisseling met lichtdoorlatende golfplaten (zie foto 7).

Figuur 5



Lange daklijnen kunnen worden onderbroken door er een groep bomen, een ander gebouw of silo's voor te plaatsen.

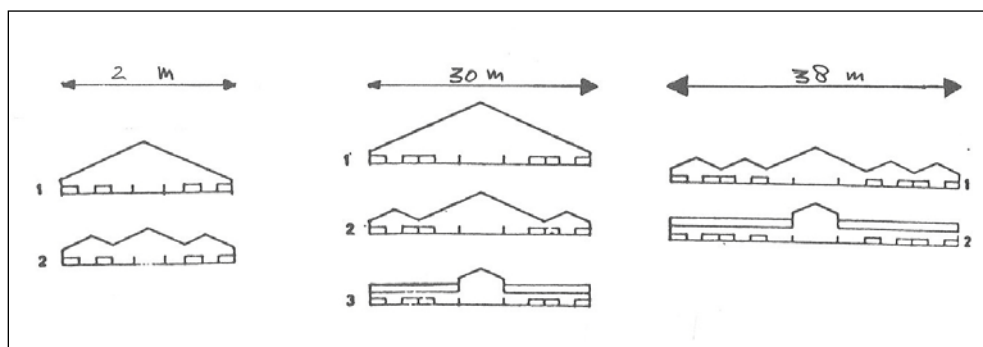
Foto 3 geeft een duidelijk voorbeeld van een bedrijfsgebouw, waar geen moeite is gedaan om grote vlakken te onderbreken of om op een andere wijze het gebouw in het landschap in te passen.

Foto 3



1. d. Het maken van minder grote overspanningen Het is voor veel gebouwen niet noodzakelijk om deze gebouwen zonder steunpunten te bouwen. Niet alleen uit bedrijfsmatig oogpunt, maar ook uit economisch oogpunt is in sommige gevallen meerkappig gebouw meer verantwoord, bijvoorbeeld bij een ligboxenstal. Voordeel van meerkappige gebouwen is, dat er meer variatie in de vorm van grote bedrijfsgebouwen komt.

Figuur 6 Voorbeelden van een meerkappige ligboxenstal.



Erfbeplanting

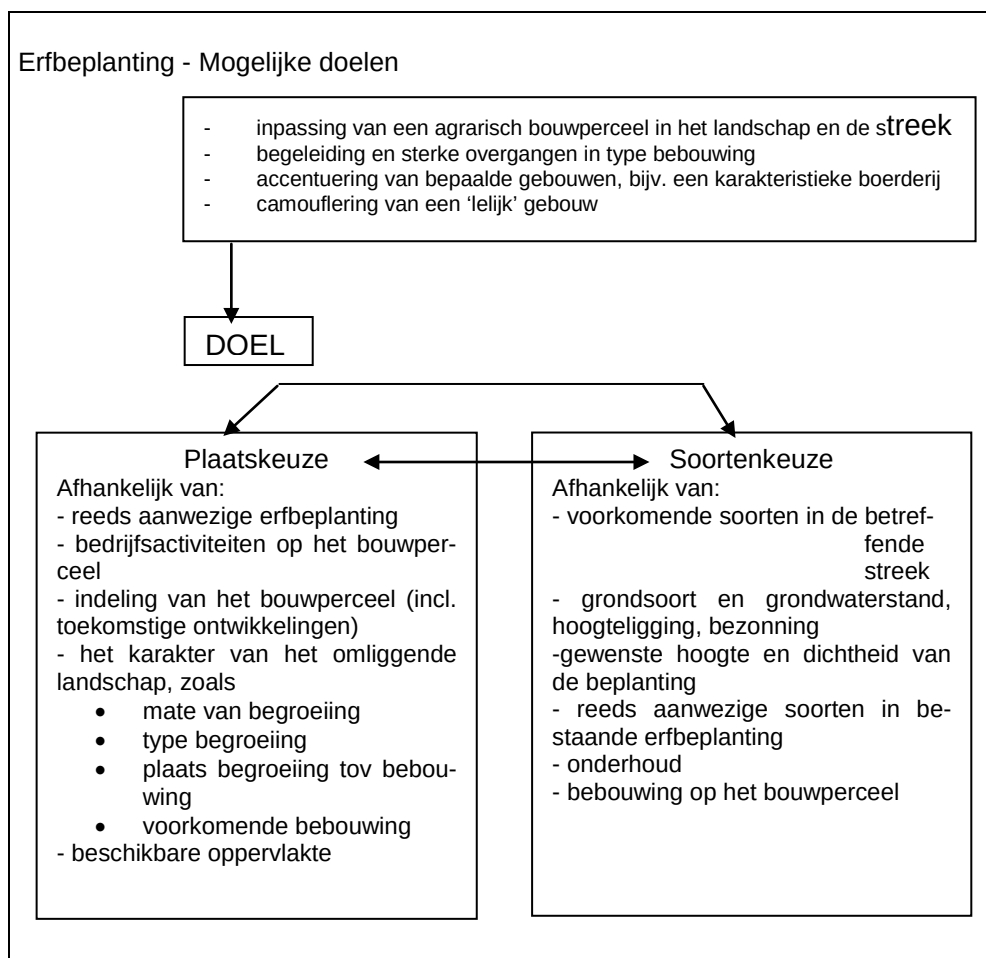
Erfbeplanting is een middel om een inpassing van bebouwing in het landschap te bevorderen. Het is echter niet mogelijk om voor het aanbrengen van erfbeplanting vaste regels aan te geven. Wel kan een aantal punten worden aangegeven, die bij het al dan niet aanbrengen van een erfbeplanting een rol dienen te spelen. Zie hiervoor het volgende schema.

Uit het schema blijkt dat erfbeplanting afhankelijk is van een groot aantal variabelen. Het is dan ook niet mogelijk om in het algemeen te zeggen: een erfbeplanting moet er zo uitzien. Toch is als illustratie in figuur 7 een poging gedaan om door middel van een schets enige mogelijkheden aan te geven.

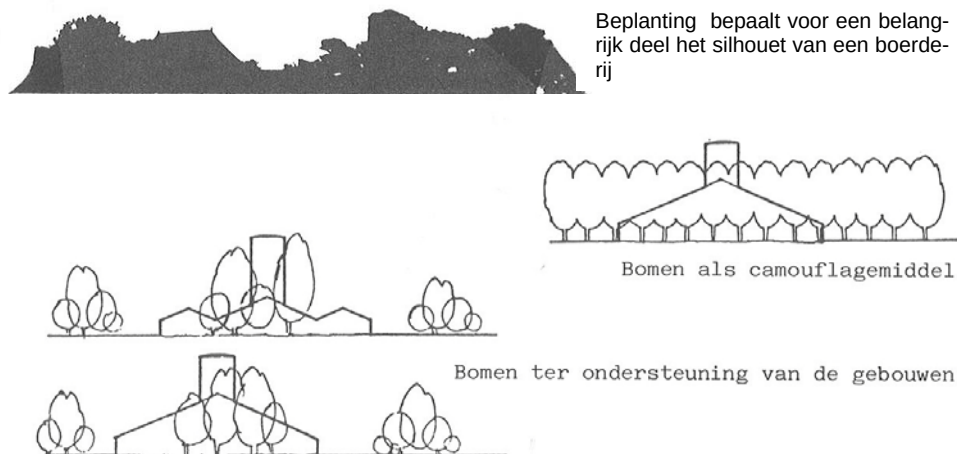
Verder is een bijlage opgenomen, waarin is aangegeven welke boomsoorten bij een erfbeplanting kunnen worden gebruikt. Daarin is een indeling gemaakt naar type beplanting en naar grondsoort.

Tot slot moet worden opgemerkt, dat niet alleen het aanbrengen van erf beplanting belangrijk is, maar ook het onderhoud daarvan. Bij het aan brengen van erfbeplanting kan hiermee reeds rekening worden gehouden.

Schema Aandachtspunten bij het aanbrengen van beplanting



Figuur 7



De situering

De wijze waarop de bedrijfswoning en de bedrijfsgebouwen van een agrarisch bedrijf ten opzichte van elkaar zijn gesitueerd, is zeer bepalend voor het landschappelijke beeld van een agrarisch bedrijf.

Als factoren die hierbij een rol spelen, kunnen worden genoemd:

- De bebouwing van een agrarisch bedrijf dient een eenheid te vormen. Voor zover de bedrijfsvoering dat toelaat, dienen nieuwe gebouwen daarom zoveel mogelijk te worden geconcentreerd rond de bestaande bebouwing. Op deze wijze ontstaat een geheel waarvan het functioneren herkenbaar is en dat in een gemeente als het Bildt de waardevolle openheid van het landschap accentueert.
- In de bebouwing dient een zekere hiërarchie te worden aangebracht. Als uitgangspunt kan daarbij worden gekozen voor de wijze waarop de bebouwing zichtbaar is. Voor de meeste bedrijven zal dit vanaf de weg zijn. Uitgaande van deze situatie kan aan het volgende worden gedacht:
 - * de hoogte van de verschillende gebouwen vanaf de weg te laten aflopen. Vooral in open gebieden, waar opgaande elementen hoofdzakelijk geconcentreerd zijn langs wegen, kan daardoor een goede overgang worden gevormd;
 - * voor de herkenbaarheid van een landschap speelt met name de cultuurhistorie een belangrijke rol. In de open gebieden van Friesland vormen de karakteristieke Friese boerderijen waardevolle herkenningspunten in het landschap. Bij uitbreidingen kan hiermee rekening worden gehouden, door nieuwe gebouwen zodanig te situeren dat de oude boerderij het beeldbepalende element van de bebouwing blijft vanaf de zichtbare zijde. Daarbij valt te denken aan een ligboxenstal, die wel aansluit bij het bedrijfsgedeelte van de boerderij, maar niet pal naast de boerderij is gezet.
- In principe dienen de gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van agrarische bedrijven op de bouwpercelen te worden gebouwd. Alleen voor sleufsilo's en windmolens kan hierop een uitzondering worden gemaakt; deze mogen buiten het bouwperceel worden gebouwd.

De afstand tot het bouwperceel mag hierbij niet te groot worden en er dient gestreefd te worden naar een goede landschappelijke inpassing.

Ook kan rekening worden gehouden met de schaal van bebouwing: bij grote gebouwen kan de afstand tussen de gebouwen groter zijn dan bij kleine gebouwen. Ter illustratie zijn tenslotte een aantal foto's opgenomen, waarbij enkele kanttekeningen zijn geplaatst.

Foto 4



- De Friese boerderij blijft goed zichtbaar en het beeldbepalende element vanaf de weg.
- Er is nog weinig erfbepanting aanwezig. De boerderij wordt wel omgeven door een ondersteunende opgaande beplanting.
- Ondanks de andere bouwstijl van de ligboxenstal is er geen schril contrast tussen boerderij en stal.

Foto 5



Foto 6



- Het bouwperceel vormt visueel duidelijk een eenheid. Vanaf de dijk neemt de hoogte van de bebouwing af. Daardoor vormt de bebouwing een goede overgang naar het open landbouwgebied.
- Vanaf de westzijde zijn de romneyloodsen, door het ontbreken van beplanting, sterk aandachttrekkend en daardoor beeldbepalend.
- Aan de oostzijde valt de lichte kleur van de loods achter de boerderij op. De beplanting en de vlakverdeling zorgen toch voor een redelijk beeld in het landschap.
- Ter vergelijking: in het Bildt is dit het agrarische bedrijf met de grootste bebouwde oppervlakte: $\pm 2500 \text{ m}^2$. In het bestemmingsplan buitengebied zijn de volgende bebouwingsmaten voor een agrarisch bedrijf voorgesteld:

Foto 7



- Het gaat hier om een veehouderijbedrijf met een grote ligboxenstal (de grootste binnen de gemeente het Bildt): $\pm 2000 \text{ m}^2$.
- De stal doet, ondanks zijn grote oppervlakte, niet bijzonder massaal aan; de lage goot- en nokhoogte spelen daarbij een belangrijke rol. Met behulp van een goede erfbeplanting zou de inpassing in het gebied verder kunnen worden verbeterd.
- Om de verschillen in de verschijningsvorm van bedrijfsgebouwen aan te geven, is hieronder een foto opgenomen van een opslagloods in het buitengebied van het Bildt. Oppervlakte: $\pm 1500 \text{ m}^2$.



Foto 8

- Zonder een goed beeld te hebben van het omringende landschap, wordt uit bovenstaande wel duidelijk dat een bedrijfsgebouw met een dergelijke grote oppervlakte een negatief effect kan hebben op het landschap: het vormt een afwijkend en verstorend element in het gebied. In het bestemmingsplan buitengebied wordt de bouw van een bedrijfsgebouw $> 1500 \text{ m}^2$ daarom gekoppeld aan een ontheffing van burgemeester en wethouders: er dient een afweging plaats te vinden, waarbij onder andere moet worden beoordeeld in hoeverre het gebouw geen afbreuk doet aan de landschappelijke waarden en het karakter van het gebied. Bovendien kunnen voorwaarden worden gesteld aan plaats, afmetingen en landschappelijke inpassing van het gebouw.

Foto 9

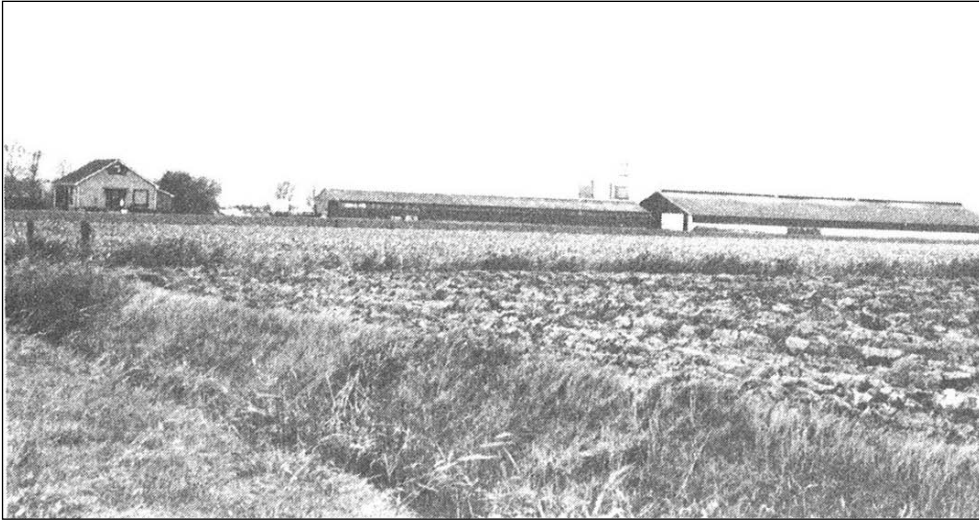


Foto 10



- De gebouwenbehoefte van een akkerbouwbedrijf is, in vergelijking met een veehouderijbedrijf van dezelfde omvang, over het algemeen minder groot.
- Daar staat tegenover dat de gebouwen (met name de nieuwe) een vaak massaal karakter hebben door de hoge goothoogte.
- Kapvorm en erfbeplanting zorgen voor een goede inpassing in het landschap.

Foto 11



- Het bouwperceel is erg lang: alle gebouwen zijn achter elkaar geplaatst.
- Er is geen relatie aangebracht tussen de woning en het bedrijfsgedeelte.
- De opbouw van het bedrijf is ongebruikelijk: de grootste en hoogste loods staat achteraan.
- Aan de op de foto zichtbare zijde is geen erfbeplanting aangebracht.
- Door een combinatie van bovenstaande factoren vormt het bedrijf een verstorend element in het landschap.

WIJZIGINGSBEVOEGDHEID

Bij een wijzigingsbevoegdheid is er in veel gevallen sprake van een overgang van de ene naar de andere bestemming, dan wel vindt er een forse wijziging plaats ten opzichte van de bestemde situatie. Het is dus anders dan bij aanlegvergunningen en ontheffingen, waar de activiteiten binnen het kader van de betreffende bestemming worden beoordeeld. Bij de wijzigingsbevoegdheid dient een beoordeling plaats te vinden naar de relatie van de oude en de nieuwe bestemming met het buitengebied dan wel de invloed op het buitengebied. Hierbij zijn drie mogelijkheden:

- de wijziging heeft een positieve relatie met het buitengebied;
- de wijziging heeft een neutrale relatie met het buitengebied;
- de wijziging heeft een negatieve relatie met het buitengebied.

– Bebouwing met een positieve functionele relatie met het gebied

De bebouwing is op grond van de hoofdfunctie gewenst en/of noodzakelijk: bijvoorbeeld grondgebonden agrarische bedrijven in het agrarische gebied. Dit doet zich bijvoorbeeld voor bij vergroting of bij een andere situering van een bouwperceel;

– Bebouwing met een neutrale functionele relatie met het gebied

De bebouwing heeft geen of in geringe mate een functionele relatie met het gebied, maar heeft ook geen of nauwelijks negatieve invloed op de primaire functies. Voorbeelden hiervan zijn burgerwoningen, verschillende voorzieningen, verschillende ambachtelijke en dienstverlenende bedrijven.

– Bebouwing met een negatieve functionele relatie met het gebiedstype

De bebouwing heeft geen functionele relatie met het gebied en een negatieve invloed op de hoofdfunctie van het gebied. Voorbeelden hiervan zijn grootschalige en industriële bedrijven in het agrarisch gebied, woningen in natuurgebieden, bouwvallen.

Bij wijzigingen waarbij de relatie met het buitengebied verbetert of gelijk blijft zullen geen problemen ontstaan. Indien er sprake is van verslechtering van de relatie, dan zal de noodzaak van de betreffende wijziging moeten worden aangetoond. Steeds zal bij wijziging de ruimtelijke kwaliteit, zoals die met het hele bestemmingsplan wordt beoogd, deel van het toetsingskader zijn.

Twee elementen waarmee ten slotte rekening moet worden gehouden zijn: het occupatiepatroon en de waardevolle openheid. Het grondgebied van het Bildt is in de tijd op een bepaalde manier door de bewoners in bezit genomen. De wijze waarop dit gebeurd is, is herkenbaar in het landschap, met name de doorsnijdingen van het landschap door watergangen, wegen en dijken geven hierover informatie.

Om dit occupatiepatroon zo goed mogelijk in stand te houden dient bij de situering van nieuwe zelfstandige bebouwing, wegeaanleg e.d. aangesloten te worden op het in de tijd ontstane patroon van wegen, waterlopen en dijken en de situering van bebouwing ten opzichte van deze elementen. De waardevolle openheid wordt hiermee eigenlijk impliciet ook beschermd.

De wijze van in bezitneming van het gebied heeft namelijk de openheid als een der belangrijkste landschappelijke kenmerken in het Bildt tot gevolg gehad. Wanneer bij de toepassing van wijzigingsbevoegdheden de daardoor ontstane veranderingen op een goede wijze in het occupatiepatroon worden verweven is daarmee ook het behoud van de waardevolle openheid gewaarborgd.

BIJLAGE: BOOMSOORTEN EN ERFBEPLANTING

Globale aanduiding van de mogelijkheden bij het aanbrengen van erfbeplanting

	lichte klei	zwarte klei	arme zandgrond	goede zandgrond	veen- grond
<u>Vrijstaande bomen bij het huis</u>					
- iep	+	+	-	0	0
- paardekastanje	0	0	0	+	0
- tamme kastanje	-	-	0	+	-
- linde	0	0	+	+	+
- noot	0	-	-	0	-
- wilde kers	0	0	-	0	-
- beuk	-	-	0	+	-
- berk	-	-	+	+	+
<u>Bomen voor erfbeplanting</u>					
- populier	+	+	0	+	0
- wilg	+	+	0	+	+
- es	+	+	0	0	+
- iep	+	+	-	0	0
- esdoorn	0	0	-	-	-
- eik	-	-	+	+	+
- beuk	-	-	-	+	-
- berk	-	-	+	+	+
<u>Struikbeplanting</u>					
- meidoorn	+	+	0	+	0
- zwarte els	+	+	0	+	+
- wilg	+	+	0	0	+
- veldesdoorn	0	0	-	-	-
- es	+	+	-	+	0
- vlier	+	+	+	+	+
- eik	-	-	+	+	0
- berk	-	-	+	+	+
- vuilboom	-	-	+	+	+
- lijsterbes	-	-	+	+	+
- gelderse roos	-	0	-	0	0
- trilpopulier	-	-	0	-	-
- Europese vogelkers	-	-	0	+	+
- hazelaar	-	-	-	0	-
- hult	-	-	-	0	-
- hondsroos	0	-	-	0	-
- sleedoorn	0	-	-	0	-
<u>Hagen</u>					
- beuk	-	-	0	+	0
- haagbeuk	-	-	-	+	-
- meidoorn	+	+	0	0	0
- veldesdoorn	0	0	-	-	-

+ = geschikt

0 = matig geschikt

- = ongeschikt