

**Erfinrichtingsplan voor wijzigingsplan, bedrijfsuitbreiding
*Swaerderwei 28 in Tzummarum***



Maatschap Dokter
Februari 2015

Inleiding

Op het perceel Swaerderwei 28, aan de oostkant van Tzummarum, ligt het agrarisch bedrijf van Maatschap Dokter. Deze maatschap heeft de wens om het bedrijf in zuid/zuidoostelijke richting uit te breiden met een nieuwe landbouwschuur.

In het geldende bestemmingsplan “Buitengebied 2013” heeft het bedrijf de bestemming “Agrarisch”. Met een bouwvlak is aangegeven waar bedrijfsgebouwen mogen worden gebouwd.

De plaats waar de nieuwe landbouwschuur wordt beoogd ligt niet binnen het bouwvlak van het geldende bestemmingsplan. Op basis van artikel 3.7.3 van het geldende bestemmingsplan “Buitengebied 2013” is het mogelijk om de bedrijfskavel/het bouwvlak te wijzigen. Een deel van het bestaande bouwvlak aan de oostkant van het bedrijfsperceel moet worden verplaatst naar de zuid/zuidoostkant.

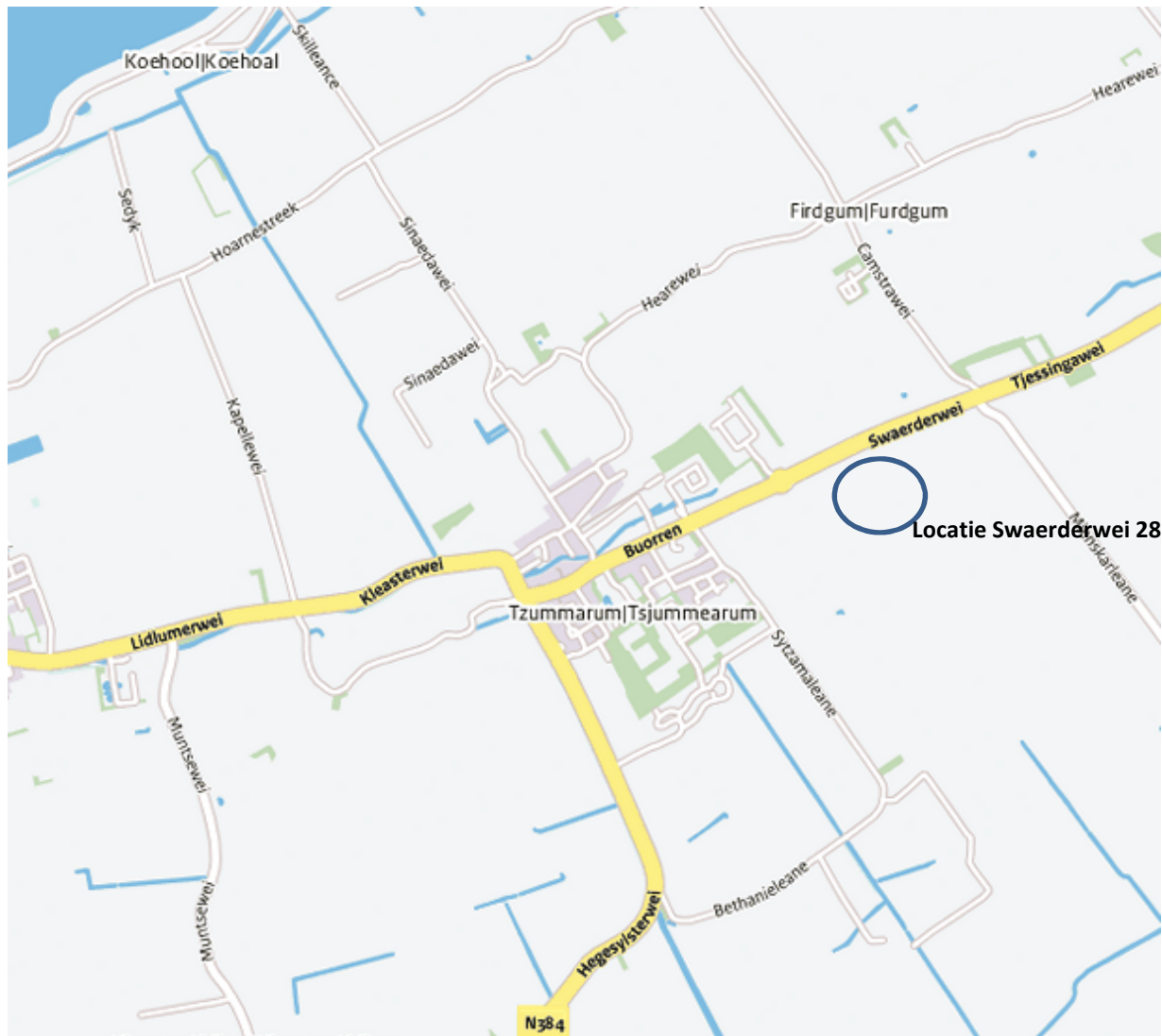
Om medewerking te kunnen verlenen met een wijzigingsplan, geldt als één van de voornaamste vereisten dat met een erfinrichtingsplan moet worden aangetoond dat het verleggen van het bouwvlak, in samenhang met de beoogde uitbreiding, op een zorgvuldige wijze landschappelijk wordt ingepast. Het voorliggende erfinrichtingsplan voorziet hierin.

Met dit erfinrichtingsplan wordt allereerst weergegeven hoe de huidige bedrijfslocatie eruit ziet in relatie tot zijn directe omgeving. Vervolgens wordt een doorkijk geboden naar het provinciaal- en gemeentelijk beleid. Daarin is aangegeven wat de kernkwaliteiten zijn van het landschap, welke kenmerken daarbij horen en hoe deze geborgd moeten worden, bijvoorbeeld bij bedrijfsuitbreidingen.

Tenslotte wordt concreet ingestoken op de beoogde bedrijfsuitbreiding en de daarbij behorende erfinrichting met bijbehorend beplantingsplan.

Situatie plangebied

Topografie



Het agrarische bedrijf van Maatschap Dokter ligt aan de noordkant van de gemeente Franekeradeel, op ongeveer 300 meter afstand van het dorp Tzummarum.

Luchtfoto



Aan de westkant van de bedrijfslocatie ligt op ongeveer 90 meter afstand een timmer/bouwbedrijf. Daarnaast begint op enige afstand de komgrens van Tzummarum. Verder is er in de directe omgeving van de locatie Swaerderwei 28 geen bebouwing aanwezig. Het landschap kenmerkt zich hier door grote openheid en weidsheid.

Erf Swaerderwei 28 in Tzummarum

Bestaande situatie

Het erf ligt op ongeveer 100 meter afstand van de provinciale Swaerderwei. De erfontsluiting ligt haaks op deze weg en is voorzien van bomenrijen (iepen).



De beeldbepalende boerderijwoning en het oudste deel van de boerderij op het voorerf zijn fraai in het groen ingepast. Hier is goed terug te zien dat boerenbedrijven in het buitengebied van oudsher in het groen werden gezet.



De westkant van het bedrijfsperceel en het achtererf kenmerken zich door een directe overgang van de bestaande bebouwing naar het open buitengebied. Slecht enkele groene accenten kenmerken dit deel van het bedrijfsperceel.

Beoogde uitbreidingsrichting

Zoals weergegeven in de inleiding is het de bedoeling om het agrarische bedrijf met één nieuwe landbouwschuur uit te breiden naar zuid/zuidoostelijke richting. De beoogde landbouwschuur komt op de plaats waar in onderstaande luchtfoto de twee zwarte pijlen staan.



Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân 2007 en Verordening Romte Fryslân 2014

In het “Streekplan Fryslân 2007” worden de kernkwaliteiten van het cultuurhistorisch erfgoed en het landschap beschreven. Onder kernkwaliteiten wordt verstaan: 'die ruimtelijke eigenschappen die zo typisch zijn voor het Friese landschap, dat zij tezamen de ruimtelijke identiteit van Fryslân vormen'. Het Streekplan bevat een beschrijving welke kernkwaliteiten er zijn en kondigt een nadere uitwerking en waardering aan van deze kernkwaliteiten.

De juridische vertaling van het Streekplan is opgenomen in de “Verordening Romte Fryslân 2014”. Een herziening van deze verordening is vastgesteld op 25 juni 2014.

In artikel 2.1.1. van de “Verordening Romte Fryslân 2014” is de volgende regeling opgenomen:

“De plantoelichting van een ruimtelijk plan voor een uitbreidingslocatie of voor het landelijk gebied omvat een ruimtelijke kwaliteitsparagraaf waarin, voor zover noodzakelijk, wordt aangegeven op welke wijze:

- a. het plan rekening houdt met de draagkracht van het landschap voor de opvang en inpassing van nieuwe functies, op grond van een analyse van de samenhang van de ondergrond, netwerken en nederzettingenpatronen;
- b. het plan invulling geeft aan de blijvende herkenbaarheid van de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten, zijnde de structuren van provinciaal belang zoals die, met inbegrip van een richtinggevend advies, per deelgebied of gebiedsoverschrijdend zijn omschreven in de structuurvisie Grutsk op 'e Romte.”

Structuurvisie Grutsk op 'e Romte

Zoals blijkt uit het bovenstaande wordt in de “Verordening Romte Fryslân 2014” veel verwezen naar de thematische “Structuurvisie Grutsk op 'e Romte”, vastgesteld op 26 maart 2014. In deze structuurvisie worden landschappelijke en cultuurhistorische structuren van provinciaal belang in samenhang geanalyseerd en gewaardeerd.

Het doel hiervan is het behoud en verdere ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit door middel van informeren, inspireren en adviseren. Op deze wijze verwacht de provincie Fryslân de doorwerking van de provinciale belangen in ruimtelijke plannen van gemeenten, rijk en provincie binnen Fryslân te borgen. De “Structuurvisie Grutsk op 'e Romte” is daarmee de leidraad om tot een passende erfinpassing te komen voor het perceel Swaerderwei 28 in Tzummarum.

In de structuurvisie worden verschillende landschapstypen onderscheiden. De locatie Swaerderwei 28 ligt in het ‘Kleigebied Westergo’. Dit landschapstype behelst een groot deel van Noordwest Fryslân:



In het 'Kleigebied Westergo' zijn het stelsel van kwelderwallen met daarop terpen en terpdorpen en daartussen de kweldervlaktes van belang. De dorpen op de kwelderwallen liggen als groene punten op de wal, waarbij de kerktorens belangrijke oriëntatiepunten zijn in het dorpsilhouet. Her en der verspreid over de kweldervlaktes, en tussen de dorpen op de kwelderwallen, liggen boerderijerven.

Uitgangspunten voor het gebied zijn het herkenbaar en leesbaar houden van de weerslag van de zee op het landschap en het respecteren van het lineaire karakter van de kwelderwallen en overgangen van verschillende verkavelingsvormen.

Gemeentelijk beleid

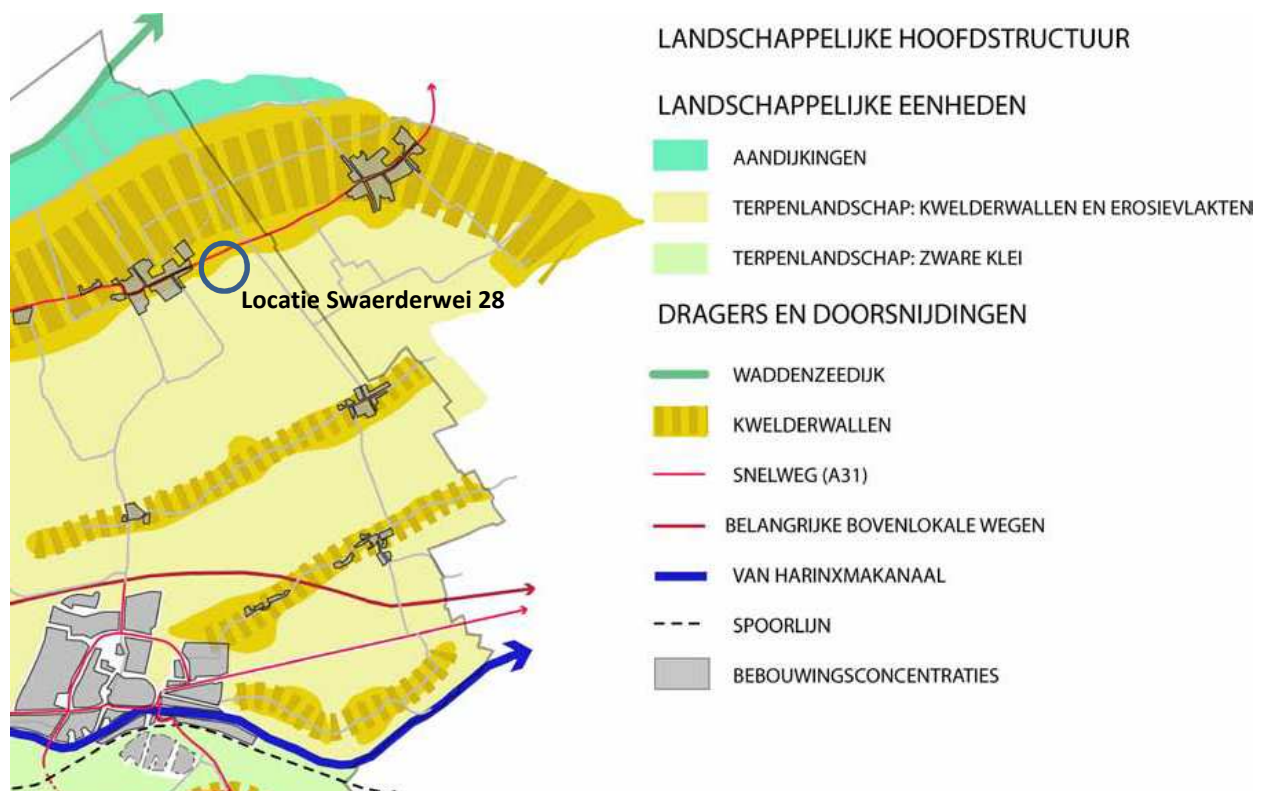
Structuurvisie Buitengebied Franekeradeel 2010-2020

Op 5 november 2009 heeft de gemeenteraad van Franekeradeel de “Structuurvisie buitengebied Franekeradeel 2010-2020” vastgesteld. Vooruitlopend op de actualisatie van het bestemmingsplan voor het buitengebied is in deze structuurvisie een analyse van het landschap opgenomen. Deze analyse is een directe vertaling van het provinciale beleid dat op de vorige pagina’s is beschreven.

Op grond van karakteristieke combinaties van zichtbare kenmerken worden in de structuurvisie 3 verschillende landschappelijke eenheden onderscheiden, te weten:

- Het noordelijk terpenlandschap, bestaande uit kwelderwallen en de erosievlakten;
- Het zuidelijke terpengebied (zware klei);
- De aandijkingen (gebied boven de Hoarnestreek).

De locatie van het bedrijf van Maatschap Dokter bevindt zich in het noordelijk terpenlandschap. Zoals ook blijkt uit het provinciale beleid ligt het bedrijf precies op de grens van de kwelderwal en de erosievlakte. De beoogde uitbreiding ligt aan de zuid/zuidoostkant van het bedrijfsperceel, en bevindt zich op de erosievlakte (in het provinciaal beleid is hiervoor als naamgeving ‘kweldervlakte’ gekozen, maar hetzelfde wordt daarmee bedoeld).



Het behouden, versterken dan wel het verder ontwikkelen van de kenmerkende landschappelijke opbouw staat voorop. Het gaat daarbij om het behouden van de identiteit van het landschap, het versterken van de aanwezige verschillen (diversiteit) en het benutten van de aanwezige landschappelijke structuur voor de inpassing van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Bestemmingsplan “Buitengebied 2013”

Op 7 november 2013 heeft de gemeenteraad van Franekeradeel het bestemmingsplan “Buitengebied 2013” gewijzigd vastgesteld.

Zoals in de inleiding van dit erfinrichtingsplan is aangegeven geldt voor het bedrijf aan de Swaerderwei 28 de bestemming “Agrarisch”, met aanduidingen voor een bouwperceel en een bouwvlak. Daarnaast is aan de westzijde van het bedrijfsperceel één windturbine toegestaan met een aanduiding. De begrenzing van het bouwvlak is weergegeven in onderstaande afbeelding. Op deze afbeelding is de luchtfoto onder het bestemmingsplan gelegd. Hierdoor is duidelijk zichtbaar hoe het bouwvlak op dit moment ligt.

Daarnaast blijkt uit de verbeelding dat het huidige bouwvlak van het bedrijf precies op de grens ligt van de kwelderwal en de kweldervlakte. De zone met alle plustekens betreft namelijk een dubbelbestemming, te weten “Waarde – Kwelderwal, terpen en kruinige percelen”. Met deze dubbelbestemming is de exacte begrenzing van de kwelderwal weergegeven zoals deze is opgenomen in de eerder genoemde provinciale structuurvisie “Grutsk op 'e Romte” en de “Structuurvisie Buitengebied Franekeradeel 2010-2020”.



Beoogde erfinrichting en beplanting

Nieuwe bebouwing

De nieuw te bouwen landbouwschuur wordt zuid/zuidoostelijk van de bestaande bebouwing geplaatst. De nieuwe loods wordt haaks gebouwd op de bestaande bebouwing en heeft (exclusief dakoverstek) een oppervlakte van circa 26 x 50 meter.

Door de beoogde bouwrichting ontstaat er een gesloten en compact boerenerf dat de openheid van het landschap niet nadelig beïnvloedt. Het bouwvlak zal hier omheen worden gelegd. Een eerste opzet van de beoogde landbouwschuur is reeds behandeld in de Welstandscommissie. De beoogde opzet van het nieuwe gebouw levert geen beletsels op.

De toekomstige bebouwing zal moeten voldoen aan de bouwregels als genoemd in artikel 3 van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied 2013". Deze regels worden met het op te stellen wijzigingsplan voor de voorliggende ontwikkeling onverkort overgenomen.

Beplanting

Het huidige bedrijf is goed ingepast in zijn omgeving. Vanaf de Swaerderwei is langs de erftoegangsweg en rondom de woning hoog opgaand groen aanwezig. Aan de oostkant van de erftoegangsweg zijn 5 jaar geleden iepen geplant, met een iepen heg. Tevens bevinden zich iepen rondom de woning.

De nieuw te bouwen loods zal aan de zuidkant worden voorzien van een zogenoemd 'gemengd bosplantsoen', in de vorm van een strook van circa 5 meter breed. Dit zorgt voor een goede overgang tussen de bebouwing en het buitengebied. Er worden hier géén bomen geplaatst, omdat op het dak van de nieuw te bouwen landbouwschuur zonnepanelen worden toegevoegd.

De groenstructuur van het huidige erf zal daarnaast worden versterkt door het planten van drie iepen aan de noordkant van de nieuwe landbouwschuur. Deze iepen zullen zorgen voor een versterking van de compactheid van het erf aan de oostzijde van het bedrijfsperceel.

Gemengd Bosplantsoen

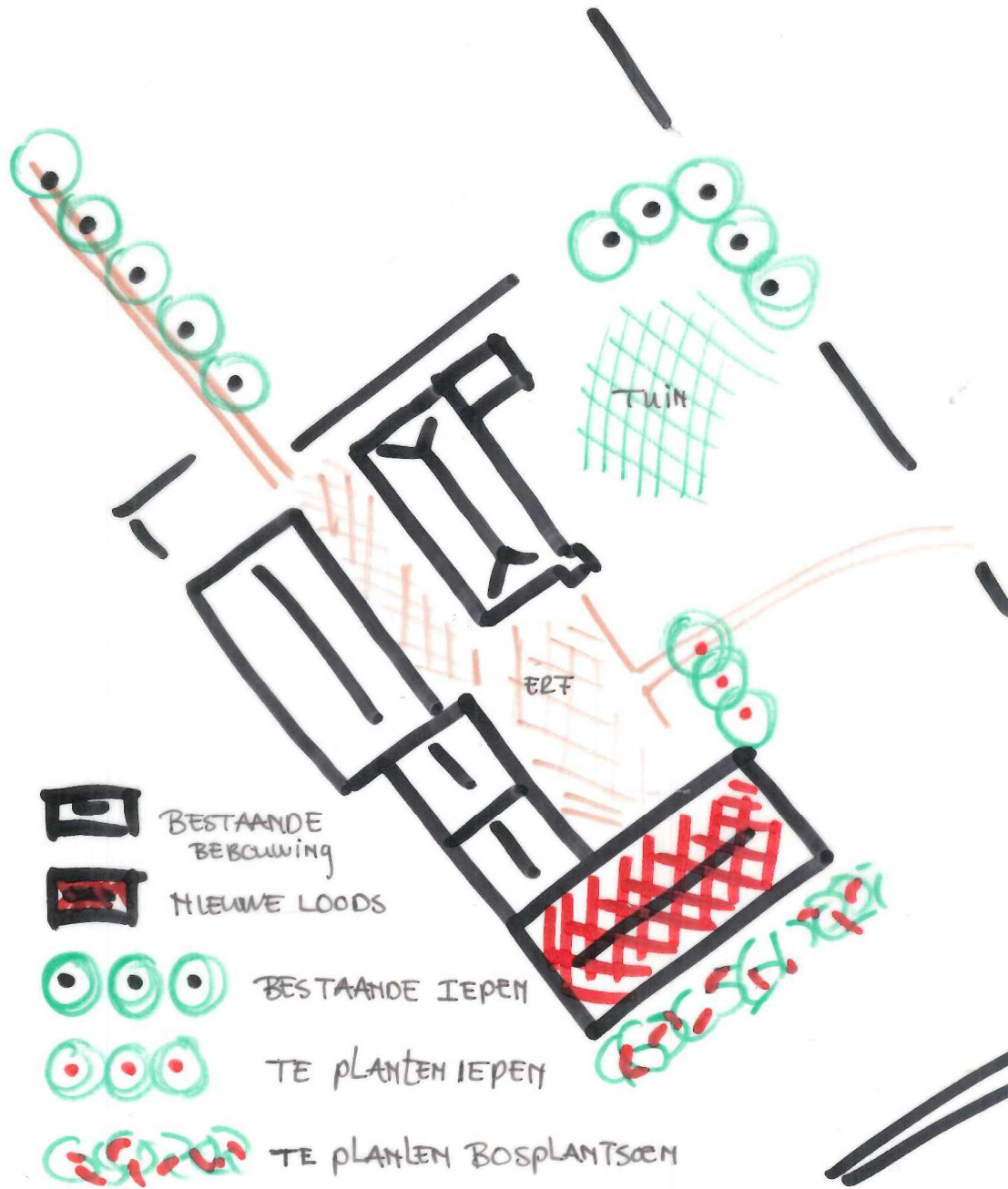
Voor het landschappelijk inpassen van agrarische stallen en schuren heeft de gemeente Franekeradeel het bovengenoemde gemengd bosplantsoen met een breedte van 5 meter geadviseerd. Dit bevat diverse soorten struiken om zo een gevarieerde groene inpassing te realiseren.

In dit geval bevat het gemengd bosplantsoen geen boomvormers, om schaduwvorming op de te plaatsen zonnepanelen te voorkomen. Gelet op de reeds bestaande openheid aan de zuidkant van het bedrijfsperceel is dit een passende inrichting van het achtererf.

De samenstelling van het gemengd bosplantsoen is als volgt:

- 20 % Crataegus monogyna
- 20 % Prunus spinosa
- 20 % Cornus sanguinea
- 20 % Ligustrum vulgare
- 10% Viburnum opulus
- 10 % Corylus avellana

De nieuwe erfinrichting komt er als volgt uit te zien:



Water

De uitbreiding van het bedrijf heeft geen consequenties voor aanwezige waterpartijen. Er wordt namelijk niets gedempt. Vanuit het oogpunt van de erfinrichting/erfinpassing is géén versterking in de vorm van nieuwe of uit te breiden waterpartijen noodzakelijk dan wel gewenst.

Conclusie

Door middel van dit erfinrichtingsplan is onderbouwd dat de uitbreiding op de locatie Swaerderwei 28 te Tzummarum goed kan worden ingepast in de omgeving. De uitbreiding, inclusief de erfinrichting zorgen voor een passende toevoeging in het kwelderwallandschap van noordwest Friesland.

Gezien dit erfinrichtingsplan kan het bouwvlak worden aangepast.

Maatschap Dokter
10-2-2015