



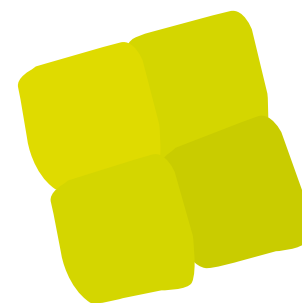
gemeente
SCHIERMONNIKOOG



BügelHajema
Plek voor ideeën

Handleiding erfinrichting agrarische bedrijven





Handleiding erfinrichting agrarische bedrijven

550.13.00.10.01.00

11 september 2015



Inhoud

<u>1</u>	Inleiding	07
<u>2</u>	Uitleg bestemmingsplan	09
<u>3</u>	Erfinrichting algemeen	11
<u>4</u>	Ontwikkeling per erf	15



De kleine, open erven van destijds zijn nu grote, sterk beplante clusters in de openheid geworden.

Inleiding 1

Waarom een handleiding?

In het bestemmingsplan Buitengebied is vastgelegd dat u uw erf op een goede wijze moet inpassen in het landschap, wanneer u uw erf buiten het bestaande bouwperceel wilt veranderen. Deze verplichting is nieuw, maar ons landschap is ons visitekaartje. Daarom streven we naar een mooi erf in een fraai landschap. Een erf dat er mooi bij ligt, waar met plezier wordt gewoond en waar ook het bedrijf goed kan worden uitgeoefend.

Als gemeente Schiermonnikoog hechten we dus aan een goede inpassing van agrarische erven in hun omgeving. Om u daarbij op weg te helpen, hebben we deze handleiding opgesteld. De handleiding erfinrichting is daarnaast de basis voor de bescherming van bestaande landschappelijke inpassing van de erven.

Wanneer moet ik deze handleiding gebruiken?

In algemene zin willen we aangeven dat, als u plannen heeft met uw erf, het raadzaam is om deze handleiding door te nemen. De handleiding geeft namelijk voor alle zeven agrarische erven afzonderlijk mogelijkheden en richtlijnen aan voor ontwikkeling van het erf. Daarnaast geeft de handleiding aan waar al bestaande beplanting aanwezig is.

In sommige gevallen is het volgens het bestemmingsplan verplicht om nieuwe ontwikkelingen op een landschappelijk goede manier in te passen (lees daarover meer in hoofdstuk 2). In die gevallen vormt deze handleiding het beoordelingskader. Dat betekent dat de gemeente bij het beoordelen van de

landschappelijke inpassing deze handleiding zal gebruiken om vast te stellen of uw voorstel voor inpassing goed genoeg is. Daarvoor staan in de handleiding duidelijke aanwijzingen waarmee u aan de slag kunt.

Overleg met de gemeente

Als u plannen hebt met uw erf, nodigen wij u van harte uit om deze aan ons voor te leggen. Graag kijken we al in een vroegtijdig stadium samen met u of en hoe uw idee kan worden verwezenlijkt, voordat u de plannen helemaal uitwerkt.

Om u voor te bereiden op dit overleg of wanneer u zich eerst eens wilt verdiepen in de bedoelingen van de gemeente, dan vormt deze handleiding een goed vertrekpunt.

Hoe zit deze handleiding in elkaar?

Het eerste deel van de handleiding geeft uitleg over de inhoud en de juridische kaders van het bestemmingsplan. Het tweede deel gaat in op de inpassing van de agrarische erven. Daarbij is er onderscheid tussen algemene uitgangspunten en de op maat gesneden aanpak voor de zeven agrarische erven op Schiermonnikoog.

Uitleg bestemmingsplan 2

Opzet regels bestemmingsplan

In het bestemmingsplan is aan elk agrarisch erf een bouwperceel toegekend. Dit bouwperceel heeft een oppervlakte van 1 ha., tenzij het bestaande bouwperceel (in het oude bestemmingsplan) al groter is. In die gevallen is de grootte van het bestaande bouwperceel aangehouden. De bouwpercelen zijn op de verbeelding bij het bestemmingsplan ingetekend, waarbij uw inbreng is gebruikt voor de opzet en ligging van het bouwperceel.

Het bouwperceel is bedoeld voor het bouwen: alle bouwwerken worden binnen het bouwperceel gerealiseerd. Daarnaast moet ook alle opslag van kuilvoer, machines en dergelijke binnen het bouwperceel plaatsvinden, net als het kamperen als daar sprake van is op het erf. Het daadwerkelijke erf kan groter zijn.

In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen die het toestaan, al dan niet onder voorwaarden, om toch buiten het bouwperceel ruimte voor kamperen of opslag te realiseren. Daarvoor zijn twee mogelijkheden:

1. binnen de aanduiding "uitbreiding bouwperceel" (afgekort tot: sa-ubp);
2. via een door het college van B&W te verlenen omgevingsvergunning voor het afwijken van de regels in het bestemmingsplan.

1. Uitbreiding bouwperceel

Alle agrarische bedrijven met een bouwperceel dat kleiner is dan 1,5 ha hebben een aanduiding op de verbeelding met "uitbreiding bouwperceel" (sa-ubp). Deze aanduiding beslaat, samen met de grootte van het bouwperceel, een oppervlakte van 1,5 ha. Binnen de aanduiding is er aanvullende ruimte voor opslag of kamperen bij het erf. Voorwaarde voor het gebruiken van deze extra ruimte is dat het hele bouwperceel (bestaande en aanvullende ruimte) landschappelijk goed wordt ingepast.

Het college van burgemeester en wethouders moet een omgevingsvergunning verlenen voor deze uitbreiding, waarbij een landschappelijk inpassingsplan

een belangrijke vereiste is.

Hoewel de Banckspolder in zijn geheel is aangewezen als beheergebied in het kader van de EHS, hoeft het verlies aan areaal EHS door deze uitbreiding van het bouwperceel niet te worden gecompenseerd.

2. Gebruik van gronden buiten het bouwperceel

Het bestemmingsplan biedt daarnaast aan alle agrarische bedrijven de mogelijkheid om gronden buiten het bouwperceel en buiten de uitbreiding van het bouwperceel te gebruiken voor opslag of voor kamperen. Om deze gronden te mogen gebruiken is een omgevingsvergunning nodig die door het college van burgemeester en wethouders moet worden verleend. Voorwaarde daarbij is dat de gronden samen met het bestaande bouwperceel landschappelijk worden ingepast.

Welke gronden u wilt of kunt gebruiken, is door het bestemmingsplan niet aangegeven. U heeft daarin meer vrijheid. Toch zijn er wel enkele voorwaarden:

- de te gebruiken gronden moeten aansluiten op het bestaande bouwperceel;
- de richting van het perceel blijft gehandhaafd;
- voor opslag mag max 2500m² worden gebruikt;
- voor kamperen mag max 5000m² worden gebruikt.

Het kan nodig zijn dat u door de voorgenomen uitbreiding het verlies aan EHS-areaal in de Banckspolder moet compenseren. In dat geval moet u met de provincie Fryslân in overleg, omdat zij het EHS-beleid uitvoert.

Verbod op verwijderen van erfbeplanting

Het bestemmingsplan bevat een verbod om zonder omgevingsvergunning erfbeplanting te verwijderen. Om te bepalen wat de erfbeplanting bij een agrarisch bedrijf is, is deze handleiding het uitgangspunt. Wilt u toch erfbeplanting verwijderen, dan moet u een omgevingsvergunning aanvragen. In dat kader kan, in de lijn van deze handleiding, compensatie van de erfbeplanting worden gevraagd.



Erfinrichting algemeen 3

Landschap is leidend

Het ontstaan en het gebruik van de omgeving om ons heen, geven ons landschap zijn eigenheid en karakteristiek. Wij vinden het belangrijk om het eigene van het landschap op Schiermonnikoog te behouden. Dat betekent niet dat er niks mag veranderen. Maar we vinden wel dat als er iets verandert, het dan wel zo moet gebeuren dat de verandering rekening houdt met de kenmerken van het landschap.

Bij de inpassing van de agrarische erven zijn de kenmerken van het landschap dan ook richtinggevend. De erven op Schiermonnikoog liggen in de Banckspolder: middenin aan de Heereweg, langs de duinrand of bij het dorp (Melle Grietjespad). Door de openheid van het landschap zijn de erven eigenlijk altijd blikvangers door hun bebouwing en beplanting.

Toch zijn er verschillen. De erven aan de binnenduinrand, bij de Reddingsweg en Kooiweg, volgen de weg langs de duinrand. De erven aan de Heereweg zijn daarentegen veel meer rechthoekig van opzet, net als de verkaveling van de polder.

Bijna alle erven combineren verschillende functies: agrarische activiteiten, recreatieve voorzieningen en wonen, vaak zelfs meer dan één bedrijfswoning. De meeste erven zijn dan ook flink van omvang.

Algemene erfopzet

Omdat de erven zoveel verschillende functies herbergen, is de logische opzet die de erven van oudsher hebben, lang niet in alle gevallen nog herkenbaar. Deze logische opzet bestaat uit een voorerf, waar wordt gewoond, en een achtererf waar wordt gewerkt, waar de stallen zijn en de toegang tot de landerijen is.

Waar mogelijk willen we bij de inpassing en uitbreiding van erven wel rekening houden met een indeling in een voorerf en een achtererf. Op het voorerf wordt gewoond, in een vrijstaande woning of vaker nog in het voorhuis van de boerderij en ligt de siertuin. Het voorerf grenst aan de weg. Vanaf de weg willen we dat het voorerf ook zichtbaar is, zodat er een duidelijke relatie tussen de weg en het erf ontstaat. Het liefst zien we een open voortuin, met een haag, wat solitaire bomen, vruchtbomen of een kleine boomgaard. Het voorerf heeft in principe een woonfunctie en houden we vrij van andere bebouwing. De grens van het bouwperceel ligt daarom ook op de voorgevel van de woning of oorspronkelijke boerderij.

Het achtererf biedt de ruimte voor alle andere activiteiten. Zoals de huidige opzet van de erven laat zien zijn deze achtererven vaak stap voor stap gegroeid tot een flinke omvang. Vanwege de omvang van deze achtererven en van de bebouwing, willen we dat alle erven van beplanting zijn voorzien. Niet dat alles achter een rij bomen moet worden weggeplant, maar wel dat er een goed samenspel ontstaat tussen bebouwing en beplanting, dat samen een mooi silhouet vormt aan de horizon.

Voorerf



Van oudsher is er een scheiding tussen voor- en achtererf. Aan de weg staat het woonhuis, soms vrijstaand, soms als onderdeel van de boerderij. Op het voorerf ligt de siertuin, soms met een moestuin en de oude 'bleek'. Het voorerf wordt wel het "vrouwelijk deel van het erf" genoemd.

Achtererf



Het achtererf is van oudsher "van de man". Achter het woonhuis staan de schuren en stallen, meestal in de lengterichting van het perceel. De plek van de (mest- of kuilvoer) opslag en silo's verschilt. Het achtererf heeft juist een koppeling met de achterliggende weilanden, het landschap.

Erfbeplanting



Langs de randen van het erf staat beplanting. De beplanting geeft het erf een kenmerkend groen silhouet. Vooral rond het achtererf is de erfbeplanting niet altijd even goed ontwikkeld of aanwezig.

Uitgangspunten voor erfinrichting

De algemene erfopzet hebben we vertaald in uitgangspunten, voor het erf en voor nieuwe bebouwing. Deze uitgangspunten zijn hierna op een rij gezet. In het volgende hoofdstuk hebben we voor elk erf in beeld gebracht hoe deze uitgangspunten kunnen worden vertaald in een ruimtelijke opzet van het erf.

a. Principe erven

- De scheiding tussen voor- en achtererf voor zover mogelijk en aanwezig behouden en versterken;
- Erven aan de binnenduinrand volgen in hun erfopzet de duinrand;
- Erven middenin de polder hebben een rechthoekige erfopzet;
- Waar mogelijk zijn er doorzichten over het erf naar het achterliggende landschap;
- Alle erven zijn voorzien van een passende beplanting op passende plekken, waarbij voor het voorerf een meer transparante beplanting geschikt is en voor het achtererf over het algemeen juist dichtere boomsingels worden gebruikt;
- Bij uitbreiding van erven wordt de bestaande, inheemse erfbeplanting zoveel mogelijk gespaard;
- Voorerven en de woningen richten zich op de weg;
- Terreinen voor opslag of kamperen zijn altijd voorzien van een boomsingel bestaande uit bomen en een ondergroei van heesters en struiken. De zijden van de kampeervelden die verder van de openbare weg liggen en minder zichtbaar zijn, kunnen een beplanting krijgen die halftransparant is;
- De Banckspolder maakt deel uit van de door provincie Fryslân begrensde

EHS. Wanneer het erf wordt uitgebreid buiten het op het bestemmingsplan aangegeven bouwperceel, dan kan dat ertoe leiden dat het verlies aan EHS-areaal moet worden gecompenseerd. Overleg in dat geval met de provincie Fryslân wat dat voor u concreet betekent.

b. Principe bebouwing

- Nieuwe (bedrijfs)bebouwing komt achter de voorgevel van het voorhuis van de boerderij of de woning;
- Nieuwe (bedrijfs)bebouwing, voer- en mestlo's worden op voldoende afstand van de erfgrans geplaatst, zodat een goede inpassing met beplanting mogelijk is. Daarbij rekenen we 15 meter vanaf de zijkant van de openbare weg en minimaal 10 meter vanaf een sloot of erfgrans;
- De vorm (goot- en nokhoogte, dakhelling) en plek van nieuwe (bedrijfs)bebouwing wordt afgestemd op de bestaande bedrijfsbebouwing;
- De nokrichting van nieuwe (bedrijfs)bebouwing is bij voorkeur gelijk aan de richting van de andere bebouwing op het erf.



Banckspolder



Agrarische erven

Melle Grietjespad

Heereweg

Kooiweg

Kooipad

Ontwikkeling per erf 4

In het vorige hoofdstuk zijn de algemene uitgangspunten voor erfinrichting in beeld gebracht. Deze uitgangspunten zijn in principe toepasbaar voor elk erf. Maar als gezegd, elk erf is uniek.

De daadwerkelijke erfinrichting is dus maatwerk. In dit hoofdstuk leest u hoe dit maatwerk zich heeft vertaald naar een erfopzet voor elk agrarisch erf afzonderlijk. Per erf is in beeld gebracht wat de bestaande erfopzet is en aan welke ontwikkelingsrichting en bijbehorende landschappelijke inpassing we als gemeente denken. Deze erfinrichtingsvoorstellen helpen u bij het vormgeven van uw (bouw)plannen en zijn voor ons het referentiekader om uw plannen te beoordelen en om inzicht te hebben in de bestaande erfopzet en -beplanting.

Op de hierna volgende pagina's is voor elk van de zeven erven de uitwerking in beeld gebracht.



Doorzicht van voor naar achter!

Heereweg 2



Uitgangspunten voor inpassing:

- Rekening houden met landschappelijke opzet; niet uitbreiden over sloten heen;
- Onderscheid tussen voor- en achtererf vasthouden;
- Voorerf meer transparant voor duidelijke zichtrelatie tussen weg en erf;
- Achtererf inpassen met boomsingels aan weerszijden;
- Recreative deel aan oostzijde van het erf houden en inpassen als onderdeel van het gehele erf.

Legenda



Doorzicht



Grens bouwperceel (sa-bou)



Sloot (bestaand)



Boomsingel (nieuw)



Bomenrij (nieuw)



Boomsingel (bestaand)



Bomenrij (bestaand)



Bebouwing achtererf



Bebouwing voorerf



Voorerf



Erf met recreatie



Achtererf



Recreatie bestaand



Recreatie nieuw (in geval van verleende omgevingsvergunning)



Grens voor- en achtererf



Uitgangspunten voor inpassing:

- Rekening houden met landschappelijke opzet; niet uitbreiden over sloten heen;
- Onderscheid tussen voor- en achtererf vasthouden;
- Voorerf meer transparant voor duidelijke zichtrelatie tussen weg en erf;
- Achtererf inpassen met boomsingel;
- Recreative deel aan oostzijde van het erf houden en inpassen als onderdeel van het gehele erf.

Legenda



Doorzicht



Grens bouwperceel (sa-bou)



Sloot (bestaand)



Boomsingel (nieuw)



Bomenrij (nieuw)



Boomsingel (bestaand)



Bomenrij (bestaand)



Bebouwing achtererf



Bebouwing voorerf



Voorerf



Erf met recreatie



Achtererf



Recreatie bestaand



Recreatie nieuw (in geval van verleende omgevingsvergunning)



Grens voor- en achtererf

Heereweg 8



Uitgangspunten voor inpassing:

- Rekening houden met landschappelijke opzet; niet uitbreiden over sloten heen;
- Onderscheid tussen voor- en achtererf vasthouden;
- Voorerf meer transparant voor duidelijke zichtrelatie tussen weg en erf;
- Achtererf inpassen met boomsingels;
- Recreative deel aan oostzijde van het erf houden en inpassen als onderdeel van het gehele erf.

Legenda



Doorzicht



Grens bouwperceel (sa-bou)



Sloot (bestaand)



Boomsingel (nieuw)



Bomenrij (nieuw)



Boomsingel (bestaand)



Bomenrij (bestaand)



Bebouwing achtererf



Bebouwing voorerf



Voorerf



Erf met recreatie



Achtererf



Recreatie bestaand



Recreatie nieuw (in geval van verleende omgevingsvergunning)



Grens voor- en achtererf



Uitgangspunten voor inpassing:

- Rekening houden met landschappelijke opzet; sloten als natuurlijke grens aanhouden;
- Niet afgeschermd, vloeiende overgang van oostzijde erf naar achterliggende natuur en eendenkooi;
- Zichtrelaties over erf handhaven;
- Uitbreiding recreatieve faciliteiten aan westzijde en koppelen aan bestaande erf.

Legenda



Doorzicht



Grens bouwperceel (sa-bou)



Sloot (bestaand)



Boomsingel (nieuw)



Bomenrij (nieuw)



Boomsingel (bestaand)



Bomenrij (bestaand)



Bebouwing achtererf



Bebouwing voorerf



Voorerf



Erf met recreatie



Achtererf



Recreatie bestaand



Recreatie nieuw (in geval van verleende omgevingsvergunning)



Grens voor- en achtererf



- Rekening houden met landschappelijke opzet; erf volgt de lijn van de binnenduinrand;
- Zichtlijnen over het erf houden om de lengte van het erf langs de weg te doorbreken;
- Achtererf met opslag inpassen met boomsingel.

	Doorzicht		Boomsingel (bestaand)		Erf met recreatie
	Grens bouwperceel (sa-bou)		Bomenrij (bestaand)		Achtererf
	Sloot (bestaand)		Bebouwing achtererf		Recreatie bestaand
	Boomsingel (nieuw)		Bebouwing voorerf		Recreatie nieuw (in geval van verleende omgevingsvergunning)
	Bomenrij (nieuw)		Voorerf		Grens voor- en achtererf



Uitgangspunten voor inpassing:

- Rekening houden met landschappelijke opzet; erf volgt de lijn van de binnenduinrand;
- Onderscheid tussen voor- en achtererf vasthouden;
- Zichtlijnen over het erf houden om de lengte van het erf langs de weg te doorbreken;
- Achtererf met opslag en paardenbak inpassen met boomsingel.

Legenda



Doorzicht



Grens bouwperceel (sa-bou)



Sloot (bestaand)



Boomsingel (nieuw)



Bomenrij (nieuw)



Boomsingel (bestaand)



Bomenrij (bestaand)



Bebouwing achtererf



Bebouwing voorerf



Voorerf



Paardenbak



Erf met recreatie



Achtererf



Recreatie bestaand



Recreatie nieuw (in geval van verleende omgevingsvergunning)



Grens voor- en achtererf

Melle Grietjespad 17



Uitgangspunten voor inpassing:

- Rekening houden met landschappelijke opzet; niet uitbreiden over sloten heen;
- Achtererfgrens laten aansluiten bij achtergrens bedrijven-terrein;
- Onderscheid tussen voor- en achtererf vasthouden;
- Zichtlijnen van en naar de woning en het voorerf instandhouden.

Legenda



Doorzicht



Grens bouwperceel (sa-bou)



Sloot (bestaand)



Boomsingel (nieuw)



Bomenrij (nieuw)



Boomsingel (bestaand)



Bomenrij (bestaand)



Bebouwing achtererf



Bebouwing voorerf



Voorerf



Erf met recreatie



Achtererf



Recreatie bestaand



Recreatie nieuw (in geval van verleende omgevingsvergunning)



Grens voor- en achtererf

Bijlagen

Beplantingslijst

Bomen in rij of boomsingel

Nederlandse naam	Wetenschappelijke naam	Gevoelig zeewind	Vochtbehoefte	Opmerkingen
Berk, ruwe	<i>Betula pendula</i>	o	-	
Berk, zachte	<i>Betula pubescens</i>	o	+	
Eik, zomer	<i>Quercus robur</i>	o	-	
Es, gewone	<i>Fraxinus excelsior</i>	-	+	
Esdoorn, gewone	<i>Acer pseudoplatanus</i>	-	o	evt. ook cultivars
Esdoorn, veld	<i>Acer campestre</i>	-	o	hoogte tot 12m.
Els, zwarte	<i>Alnus glutinosa</i>	-	+	hoogte tot 15m.
Iep, veldiep	<i>Ulmus minor</i>	-	+	
Linde, kleinbladige	<i>Tilia cordata</i>	-	o	
Linde, Hollandse	<i>Tilia x vulgaris</i>	o	o	
Populier, grauwe abeel	<i>Populus canescens</i>	-	+	evt. ook cultivars
Populier, ratel	<i>Populus tremula</i>	-	-	
Wilg, schietwilg	<i>Salix alba</i>	-	+	
Wilg, kraakwilg	<i>Salix fragilis</i>	-	+	



Bomenrij: rij van bomen.

De bomen staan, al dan niet op regelmatige afstand van elkaar en er is geen ondergroei van heesters of struiken zodat er zichtlijnen ontstaan onder en tussen de bomen door.



Boomsingel: singel van bomen en struiken. Breedte 10 meter.

Waar de singel rond opgaande bebouwing staat (zoals stallen) is de singel voorzien van bomen met onderlinge plantafstand van 10m. Waar de singel rond opslag of kamperen staat, is het al dan niet planten van bomen aan de initiatiefnemer.

Struiken in boomsingel

Nederlandse naam	Wetenschappelijke naam	Gevoelig zeewind	Vochtbehoefte	Opmerkingen
Gelderse roos	Viburnum opulus	o	o	
Hondsroos	Rosa canina	-	o	
Hulst	Ilex aquifolium	o	+	
Kardinaalsmuts	Euonymus europaeus	-	o	
Kornoelje, rode	Cornus sanguinea	-	-	giftig voor mens en vee
Lijsterbes	Sorbus aucuparia	o	o	
Meidoorn, eenstijlige	Crataegus monogyna	-	+	
Sleedoorn	Prunus spinosa	o	o	
Sporkehout/vuilboom	Rhamnus frangula	o	+	giftig voor mens en vee
Vlier	Sambucus nigra	-	+	
Wilg, bos	Salix caprea	-	+	
Wilg, geoorde	Salix aurita	-	+	

Verklaring

	Gevoelig zeewind	Vochtbehoefte
-	weinig gevoelig	weinig
o	enigszins gevoelig	matig
+	n.v.t.	groot

Colofon

Opdrachtgever

R. van den Berg
Gemeente Schiermonnikoog

Rapport

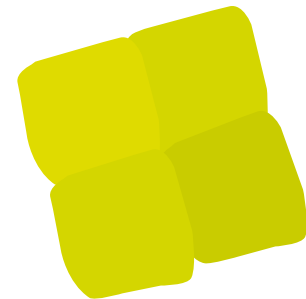
J. Schurer
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding

M. Teensma
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer

550.13.00.10.01.00



BügelHajema Adviseurs bv.
Bureau voor Ruimtelijk Ordening
en Milieu BNSP

Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE LEEUWARDEN
T 058 215 25 15
F 058 215 91 98
E leeuwarden@bugelhajema.nl
I www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen, Leeuwarden en Amersfoort