
MEMO

Van : **Rho adviseurs**
Project : 20200134
Opdrachtgever : Gemeente Waadhoeke

Datum : 04-03-2020
Aan : Dhr. O. van der Eems
CC : ...

Betreft : Landschappelijke
inpassing Kleasterwei 7
Tzummarum



1. INLEIDING

Op het perceel Kleasterwei 7 te Tzummarum is een loon- en kraanverhuurbedrijf en schapenhouderij gevestigd. De bedrijfsomvang is planologisch onherroepelijk vastgelegd in het bestemmingsplan Buitengebied 2013, dat onherroepelijk is geworden op 25 juni 2015. De voor de uitbreiding van het bedrijf verleende omgevingsvergunning is onherroepelijk geworden op 28 april 2015. Tegen beide instrumenten was beroep aangetekend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak. De omgevingsvergunning is 1 op 1 vastgelegd in de planregels. Daarmee is er nu een onherroepelijke situatie die duidelijk de mogelijkheden en onmogelijkheden van de bedrijfsvestiging ter plaatse heeft vastgelegd.

In het bestemmingsplan is geregeld dat de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing niet eerder in gebruik mag worden genomen nadat aan de landschappelijke inpassing, zoals opgenomen in bijlage 4 bij de regels van het bestemmingsplan, is voldaan. Er is door initiatiefnemer een voorstel ingediend voor de landschappelijke inpassing. Alvorens met de bouw te beginnen, is het wenselijk dat zekerheid wordt verkregen over de aanvaardbaarheid van de landschappelijke inpassing.

De gemeente heeft gevraagd om een beoordeling van die landschappelijke inpassing. De vraag die daarbij beantwoord moet worden, is in hoeverre de landschappelijke inpassing voldoet aan het bestemmingsplan.

2. BESTEMMINGSPLAN

In het bestemmingsplan is de volgende direct werkende voorwaardelijke verplichting met betrekking tot de landschappelijke inpassing opgenomen:

- i. het gebruik van en het in gebruik laten nemen van het bedrijfsgebouw bedoeld in 14.2.1 onder c overeenkomstig de bestemming en ten behoeve van het loon- en kraanverhuurbedrijf zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform de in de bijlage 4 opgenomen landschappelijke inpassing, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;
- j. de aanleg van de onder i bedoelde landschappelijke inpassing, conform de in de bijlage 4 opgenomen landschappelijke inpassing, na 12 maanden of langer na de aanvang van de bouwwerkzaamheden.

In bijlage 4 is het volgende opgenomen.

Bijlage 4 Landschappelijke inpassing Kleasterwei 7

Beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing

De wijziging en de uitbreiding van het perceel voor het realiseren de verlenging van de loods de voorwaarde worden toegestaan mits er sprake is van goed landschappelijke inpassing waarbij er wordt aangesloten op het bestaande bosgebied. In onderstaande schets is aangegeven dat de aanplant zal aansluiten bij het bestaande bosgebiedje.



Een en ander houdt in dat het bestemmingsplan de landschappelijke inpassing voorschrijft. Als de landschappelijke inpassing voldoet aan het bestemmingsplan, is verder geen besluit nodig, omdat er dan geen strijd is met het bestemmingsplan. Pas als de landschappelijke inpassing niet voldoet aan hetgeen in het bestemmingsplan staat, is een afwijking van het bestemmingsplan of een aanpassing van het bestemmingsplan door de gemeenteraad nodig.

De voorwaardelijke verplichting laat ruimte om het bedrijfsgebouw zonder landschappelijke inpassing te bouwen. Het bedrijfsgebouw mag evenwel pas in gebruik worden genomen nadat de landschappelijke inpassing is gerealiseerd, uiterlijk 12 maanden na aanvang van de bouw. Daarmee is een onlosmakelijke samenhang aangebracht tussen de aanvang van de bouw en de landschappelijke inpassing. Er is niet geregeld dat de landschappelijke inpassing nog expliciet door het college of de raad moet worden goedgekeurd.

3. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

De landschappelijke inpassing, zoals die in bijlage 4 bij de regels van het bestemmingsplan is opgenomen, is door de ondernemer zelf aangeleverd. De gemeenteraad heeft deze inpassing overgenomen en als zodanig vastgesteld. De inrichtingsschets geeft geen concrete invulling aan de inpassing. De schets laat vooral zien dat er sprake moet zijn van een afscherming die zicht op het perceel ontnemt en dat er aangesloten moet worden bij het aangrenzende bosgebiedje. Er lijkt sprake van een beplantingsstrook met bomen aan drie zijden van het perceel. De inpassing wordt alleen voorgesteld aan de achterzijde van het perceel, waar de uitbreiding van de bebouwing is voorzien. Die achterzijde is op de schets nog niet verhard en als zodanig nog niet ten behoeve van het loon- en kraanverhuurbedrijf in gebruik. Het is onduidelijk op welk jaartal de luchtfoto betrekking heeft. Aan de voorzijde worden geen aanpassingen voorgesteld. De landschappelijke inpassing geeft geen beschrijving van de aard van de bomen, uit hoeveel rijen bomen de strook moet bestaan en/of er ook struiken moeten worden aangebracht. Wel is tekstueel aangegeven dat zal worden aangesloten bij het naastgelegen bosgebied en dat de schets daar een voorzet voor geeft.

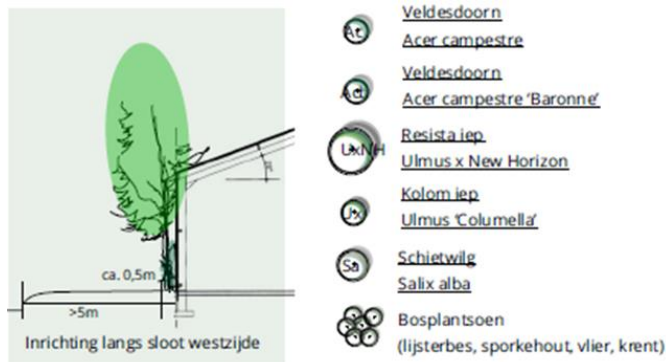
Anno 2020 is de feitelijke situatie van het perceel in overeenstemming met de geldende planologische regelingen behoorlijk gewijzigd. Het perceel is nu vrijwel in zijn geheel verhard en als zodanig in gebruik voor opslag van materieel al dan niet in sleufsilo's. Aan de voorzijde is aan de zuidoostzijde de bomenrij verdwenen. Door de gewijzigde inrichting van het perceel kan aan de oostzijde de inpassing ter hoogte van het bosgebiedje niet geheel worden uitgevoerd, zoals in bijlage 4 is voorgesteld.

Tevens is gebleken dat de watergang aan de westzijde waterhuishoudkundig zodanig van belang is, dat het Wetterskip op basis van haar Keur aan weerszijden een schouwstrook van 5 meter vrij moet houden voor onderhoud van de watergang. Het Wetterskip heeft aangegeven dat ze bereid is daar circa een meter van af te willen wijken. Ten tijde van het opstellen van de landschappelijke inpassing voor het bestemmingsplan is geen rekening gehouden met deze schouwstrook, omdat de praktijk vrijwel in alle gevallen uitwees dat daar waar vanaf beide oevers een goede schouw van de sloot mogelijk was, in ieder geval één oever vrijgehouden moest worden.

Bij het voorstel voor de landschappelijke inpassing, zoals die nu ter beoordeling voorligt (zie hierna), is uitgegaan van het principe van bijlage 4 bij de regels van het bestemmingsplan, namelijk het realiseren van boombeplanting en is daar zoveel als de feitelijke situatie mogelijk maakt bij aangesloten. Er is rekening gehouden met de gebleken belemmeringen vanuit de schouwstrook en de verharding aan de oostzijde. Er is gekozen voor bomen die in lijn kunnen worden geplaatst, maar die zo weinig mogelijk overhangen. Ook wordt die bomenrij op plekken onderbroken door een haag, die geheel groen vrijwel het volledige zicht op de muur van de bedrijfsbebouwing ontnemt.

Daarnaast is voorgesteld om ook het bestaande gedeelte van het bedrijf opnieuw in te passen, zodat het perceel in zijn geheel groen wordt aangekleed. De bomenrij aan de zuidoostzijde wordt opnieuw aangebracht en aan de westzijde worden ook enkele bomen voorgesteld naast het bestaande bedrijfsgebouw. Aan de oostzijde ter hoogte van het bosgebiedje wordt de boombeplanting zodanig aangevuld dat er ook vanuit de oostkant sprake is van een vrijwel volledige inpassing van het bedrijfsp perceel.





Plantlijst

Salix Alba winterstek, conform bijgevoegde specificaties	10
Ulmus x 'New Horizon' H14	7
Ulmus Collumella H12	7
Acer campestre 'Baronne' H12	2
Acer Campestre H10	4
esdoornhaag 120-140cm 5st/m - ca 235st.	47m

Veldesdoorn
Acer campestre



Kolom iep
Ulmus 'Columella'



Resista iep
Ulmus x New Horizon



Veldesdoorn
Acer campestre 'Baronne'



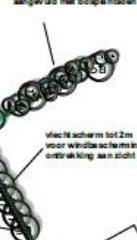
Schietwilg
Salix alba



voorbeeld
vlechtscherm



Grondwal met daarop
Eucorn en Wilg (met gekropt)
aangevuld met bosplantsoen



7x Salix Alba
met 27m esdoornhaag



4x Ulmus 'Columella'



2x 10m esdoornhaag
120-140cm 5st/m.
In de linker zijten opslag
laten vrijkomen



2x Acer campestre 'Baronne'



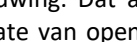
3x Ulmus 'Columella'



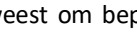
4x Acer campestre
4x Salix Alba



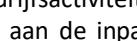
7x Ulmus x New Horizon



UxNH



UxNH



UxNH



UxNH



UxNH



UxNH



Afbeeldingen van de voorgenomen landschappelijke inpassing

4. INTENTIE VAN DE LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

De intentie van een landschappelijke inpassing is enerzijds een perceel op te laten gaan in de omgeving en het omgevingsbeeld zo weinig mogelijk te verstoren met bedrijfsbebouwing. Dat argument is hier niet leidend geweest. De kenmerkende waarde van de omgeving is juist een mate van openheid waarbij bebouwing een relatie met het landschap aangaat. In de directe omgeving liggen daarvan enkele voorbeelden. Het was vanwege zichtlijnen en de relatie met landschap wellicht beter geweest om bepaalde zijden van het perceel meer open te laten.

Anderzijds dient landschappelijke inpassing om bebouwing en bedrijfsactiviteiten aan het zicht van direct omwonenden te onttrekken. Die overweging ligt hier in hoofdzaak aan de inpassing ten grondslag. Om die reden is er voor gekozen om een inpassing voor te stellen die er vooral op gericht is de nieuwe bebouwing en

de bedrijfsactiviteiten zoveel mogelijk aan het zicht te onttrekken, waarbij de beplanting ook nog een functie heeft om geluid te dempen.

In bijlage 4 bij de regels van het bestemmingsplan is dit de aanleiding geweest om rondom het perceel een inpassing voor te stellen, waarbij aansluiting wordt gezocht en gevonden bij het naastgelegen bosgebiedje. De inpassing moet het perceel derhalve een besloten karakter geven in een verder open landschap. Op meerdere plekken komen van dergelijke in boombeplanting opgenomen 'postzegels' in het landschap voor.

De nu voorliggende inpassing voldoet aan dit uitgangspunt. Het perceel wordt in zijn geheel groen aangekleed en grotendeels met boombeplanting omsloten.

5. JURISPRUDENTIE

Er is gekeken of er in een eerdere, vergelijkbare situatie door het hoogste rechtscollege recht is gesproken. Een vergelijkbare situatie is gevonden in de zaak ECLI:NL:RVS:2016:2261. In deze casus wordt afgeweken van de eerste inrichtingsschets. Volgens de Afdeling heeft provinciale staten dit uit ruimtelijk oogpunt in redelijkheid aanvaardbaar kunnen achten.

In deze casus ging het onder meer om de aanleg van een natte ecologische verbinding. Op de inrichtingsschets was de ligging van de zone vanwege de benodigde flexibiliteit niet exact vastgelegd. De inrichtingsschets laat enkel een beeld van de beoogde situatie zien.

Uit het verweerschrift bleek dat de inrichting nadien verder is uitgewerkt. Volgens deze nieuwe schets moesten voor het realiseren van de waterverbinding op enkele plaatsen bomen worden gekapt. De kap kon echter beperkt blijven. Een groot deel van de huidige groenstructuur zou dan ook in tact blijven.

Uit de bij het plan behorende inrichtingsschets bleek dat eveneens een grondwal zou worden aangelegd. Deze grondwal kon niet worden verlengd voorbij de bestaande watergang van het waterschap zonder afbreuk te doen aan de beoogde groenstructuur en de ecologische functie. Dit deel van de zone was slechts ongeveer 90 m breed. Er bleek achteraf niet voldoende ruimte om ter plaatse niet alleen een ecologische verbinding en een voetpad, maar ook nog een grondwal met aan weerszijden een talud aan te leggen.

Gelet op het voorgaande was de Afdeling van oordeel dat provinciale staten het kappen van bomen op bepaalde plaatsen en het niet verlengen van de grondwal, zoals voorzien in de inrichtingsschets die deel uitmaakt van het inpassingsplan, uit ruimtelijk oogpunt in redelijkheid aanvaardbaar hebben kunnen achten. Naar het oordeel van de Afdeling hoefden provinciale staten geen doorslaggevende betekenis toe te kennen aan het belang van appellant om bestaande bomen te handhaven en de voorziene grondwal te verlengen om geluidoverlast voor het recreatiepark vanwege het verkeer op de A7 te voorkomen.

Uit deze uitspraak mag worden afgeleid dat afwijking van een inrichtingsschets aanvaardbaar is, als er feitelijk beletselen zijn om de inpassing geheel conform de inrichtingsschets uit te voeren, zolang dat uit ruimtelijk oogpunt in redelijkheid aanvaardbaar is en belangen daarmee niet worden geschaad.

In de uitspraak ECLI:NL:RVS:2018:1278 ging het mede ook over de aard van de aan te brengen beplanting. De Afdeling gaf hier duidelijk te kennen dat de aard van de beplanting niet was voorgeschreven en dat de aard van de beplanting in beginsel ook niet relevant is om het beoogde effect, namelijk de afschermdende werking, te bewerkstelligen. Belangrijk in deze is dat de Afdeling vooral heeft gekeken in hoeverre het afschermdende effect bereikt kan worden. Zolang dat aan de orde is, is er de nodige ruimte om concreet invulling te geven aan de inrichting van de afschermdende beplantingsstrook.

6. CONCLUSIE

De in het bestemmingsplan in bijlage 4 opgenomen inrichtingsschets geeft een indicatie van de landschappelijke inpassing door een groene rand rondom de achterzijde van het perceel aan te brengen, die aansluit bij het naastgelegen bosgebied. Er wordt vanuit gegaan dat de inpassing daarmee vooral uit bomen is bedacht. De inrichtingsschets in het bestemmingsplan geeft geen duidelijkheid omtrent een enkelvoudige of meervoudige bomenrij, de soort bomen en het eventueel ook nog aanbrengen van struiken. Daarin ligt een zekere mate van vrijheid om de keuzes daarvoor te maken afhankelijk van de specifieke feiten en omstandigheden die zich voordoen om een zo aanvaardbaar mogelijke inpassing en daarmee afschermend effect te realiseren.

In hoofdstuk 4 van deze memo is aangegeven wat het motief voor de inpassing is geweest. Geconcludeerd kan worden dat met de nu voorliggende inrichtingsschets in overwegende mate wordt voldaan aan de uitgangspunten van de inpassing, zoals die in het bestemmingsplan is opgenomen. De inpassing bestaat in hoofdzaak uit bomen. Op enkele plekken wordt deze bomenrij onderbroken en versterkt door een heg om het zicht op het nieuwe bedrijfsgebouw met groen zo volledig mogelijk aan het oog te onttrekken.

Voorts wordt in de voorliggende inrichtingsschets meer boombeplanting aangebracht dan in het bestemmingsplan is aangegeven. Daarmee wordt een historische situatie hersteld en wordt het perceel in zijn geheel groener aangekleed.

De voorliggende inpassing voldoet aan de reden voor inpassing, namelijk het groen aankleden van het perceel en het aan het zicht onttrekken van de bedrijfsbebouwing en bedrijfsactiviteiten. De belangen van omwonenden, die met de landschappelijke inpassing moeten worden gediend, worden daardoor met de afwijkende inpassing niet geschaad.

Uit ruimtelijk oogpunt en uit oogpunt van de benodigde inpassing kan repressief worden geconcludeerd dat de voorliggende inpassing in overeenstemming is met het bestemmingsplan. De regels voor de landschappelijke inpassing zijn direct werkende regels. Op het moment dat een inpassing in overeenstemming is met het bestemmingsplan, is nadere besluitvorming daarover niet vereist.

In de eerder verleende omgevingsvergunning is gesteld dat het college van burgemeester en wethouders het inpassingsplan moeten goedkeuren. De goedkeuring kan er in dit geval uit bestaan dat het college het inpassingsplan goedkeurt omdat het past binnen het bestemmingsplan. Die constatering kan vervolgens in rechte aangevochten worden.

===