

buRO
Utrechtseweg 29A
3811 NA Amersfoort

telefoon: **033 465 45 31**
fax: **033 462 41 15**
e-mail: **info@bu-ro.nl**
internet: **www.bu-ro.nl**

ir. W.F.F. Noom
ing. M.H. van den Bosch
ing. R. van Veen

Ontwikkeling De Haal 145 in relatie tot PRVS

Gemeente Oostzaan
De Haal 145

23 december 2013
Kenmerk 0431-23-N01
Projectnummer 0431-23

Aan
Gemeente Oostzaan
Van
Wim Noom

1. Inleiding

Op het perceel De Haal 145 te Oostzaan zijn de restanten van oude bebouwing aanwezig. De bebouwing is verwaarloosd en vormt een gevaar voor personen die het terrein betreden. Ter plaatse is bovendien een verontreiniging met asbest aangetoond. Door de eigenaresse is het plan opgevat om de verontreiniging te saneren en de oude bebouwing (inclusief voormalig woonhuis) te slopen en daarvoor in de plaats een nieuwe woning met bijgebouwen te realiseren. Daartoe is onder andere een Inrichtingsplan vervaardigd.

Afbeelding 1: Een deel van de op het perceel aanwezige bebouwing.



De gemeente heeft in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Oostzaan 2013 (in navolging van het voorheen geldende bestemmingsplan Buitengebied-Noord) een bouwvlak opgenomen om één woning met bijgebouwen te kunnen realiseren. De situering van het bouwvlak, ligt echter tegen de weg aan en komt niet overeen met de situering van de BBG-scherven volgens de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie. De situering van het bestaande bouwvlak is ongewenst omdat het in de buitenbocht van de weg ligt, waardoor overlast van het wegverkeer niet denkbeeldig is. Bovendien sluit het bouwvlak aan op een aan de overzijde van de weg gesitueerd bedrijf.

Het zal duidelijk zijn dat het verwijderen van de bebouwing(sresten) en de aanwezige asbestverontreiniging, alsmede het opheffen van de bestaande bouwmogelijkheid, onlosmakelijk verbonden is met de mogelijkheid om een woning op een gepaste plaats op het perceel te realiseren.

2. De Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

De locatie is in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) deels aangegeven als Bestaand Bebouwd Gebied en deels gesitueerd in het gebied dat op kaart 3 van de PRVS is aangegeven als Landelijk Gebied. Gelet op het terughoudende beleid van de provincie met betrekking tot nieuwe bebouwing in het landelijke gebied zal in deze notitie worden aangegeven op welke wijze het plan voorziet in de uitgangspunten van het provinciale beleid.

Van belang voor de bebouwingsmogelijkheden van het perceel is het onderscheid tussen Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) en het Landelijk Gebied. De bebouwing van op het perceel is reeds lang aanwezig geweest. Op de topografische kaart 1:25.000 uit 1950 is de bebouwing al aangegeven. Zie de afbeelding hieronder.

Afbeelding 2: Topografische kaart (1950).



In de PRVS zijn de bebouwingsvlakjes opgenomen als BBG. Dit levert een beeld met verspreid liggende scherven (zie onderstaande afbeelding).

Afbeelding 3: Bestaand Bebouwd Gebied en Landelijk gebied volgens de PRVS.



Volgens artikel 9 van de PRVS wordt onder BBG verstaan:

- het gebied, als zodanig aangegeven op kaart 2 en op de digitale verbeelding ervan en
- de bestaande of de bij een – op het moment van inwerkingtreden van de verordening - geldend bestemmingsplan toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing en kassen, waaronder mede begrepen de daarbij behorende bebouwing ten behoeve van openbare voorzieningen, verkeersinfrastructuur alsmede stedelijk water en stedelijk groen van een stad, dorp of kern.

Geconcludeerd kan worden dat het bestaand bebouwd gebied in feite bestaat uit de hierboven aangegeven “scherven” plus het bouwvlak van het bestemmingsplan (dat helaas op een zeer ongunstige plek is gesitueerd, waardoor een goed woon- en leefklimaat op voorhand niet te garanderen is.

Gelet op de situering van het bouwvlak aan de wegzijde en de aanwezigheid van bedrijfsactiviteiten aan de overzijde van de weg is in het eerder genoemde Inrichtingsplan voorgesteld om de nieuw op te richten woning te situeren ter plaatse van de centrale verdichting van BBG-scherven. Gelet op de spreiding van de scherven is het oprichten van de bebouwing uitsluitend binnen het BBG niet mogelijk. In feite kan de woning binnen geen enkele van de op de locatie aangegeven scherven worden gebouwd. Dat betekent – om in termen van de PRVS te spreken - dat de nieuwe woning gedeeltelijk in het landelijk gebied dient te worden gerealiseerd.

In een dergelijk geval is sprake van nieuwe woonbebouwing (ook al wordt er gebouwd ten behoeve van bestaande bebouwingsmogelijkheden). In het navolgende worden de regels uit de PRVS voor het bouwen van nieuwe woonbebouwing in het landelijk gebied besproken.

Afbeelding 4: Voorgestelde locatie in relatie tot BBG.



In Hoofdstuk 4 van de PRVS worden de regels met betrekking tot het landelijk gebied gegeven. Volgens artikel 13, lid 1 voorziet een bestemmingsplan niet in nieuwe woningen in het landelijk gebied. Naast afwijkingsregels t.b.v. projectmatige woningbouw in artikel 13, lid 2 (onder andere in overeenstemming met de provinciale woonvisie en de provinciale woningbouwmonitor) wordt er in artikel 13, lid 3 een afwijkingsmogelijkheid gegeven voor onder meer (onder a.) nieuwe woningbouw die tot stand komt via de Ruimte voor Ruimte-regeling als bedoeld in artikel 16 van de PRVS. Ook voor bestemmingsplannen binnen gebieden die behoren tot het weidevogelleefgebied als bedoeld in artikel 25 van de PRVS voorziet in een Ruimte voor Ruimte-regeling (artikel 16, lid 2).

De regeling uit artikel 16, lid 1 luidt als volgt:

Een bestemmingsplan kan voorzien in de mogelijkheid van nieuwe woningen ter compensatie van storende bebouwing of functies buiten het Bestaand Bebouwd Gebied als voorzien is in een Ruimte voor Ruimte-regeling. Deze regels voorzien in ieder geval in:

- a. een vermindering van het bebouwde oppervlak door een netto-afname van bebouwing;
- b. zekerstelling dat de herstructurering van de te saneren locatie inclusief de sloop van de hiervoor bedoelde bebouwing of functies plaatsheeft;
- c. niet meer woningen worden toegestaan dan noodzakelijk is om de sloop van bedoelde bebouwing of functies te realiseren; de compensatie vanuit het ruimte voor ruimte beleid dient bij voorkeur plaats te vinden in of tegen Bestaand Bebouwd Gebied.

Ad a. In het Inrichtingsplan dat voor de locatie is vervaardigd is aangegeven dat de oppervlakte van de bestaande bebouwing circa 1.164 m² bedraagt. Doordat de oppervlakte van de nieuwe bebouwing in totaal (woning plus nieuwe en te handhaven bijgebouwen) slechts circa 492 m² bedraagt, wordt voldaan aan de verplichte netto-afname van het bebouwde oppervlak.

Ad b. De gevraagde zekerstelling zal op twee manieren geborgd worden. Ten eerste zal de sloop van de bebouwing en de sanering van de asbestverontreiniging worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst die vóór de vaststelling van het bestemmingsplan zal worden gesloten tussen de gemeente en eigenaresse/initiatiefneemster. Bovendien zal in de regels van het bestemmingsplan een bouwverbod worden opgenomen, met de mogelijkheid om dit

verbod op te heffen wanneer voldaan is aan de verplichting om de bestaande bebouwing te slopen en de asbestverontreiniging te saneren (voorwaardelijke verplichting).

Ad c. De nieuwe woning vervangt de bestaande mogelijkheid om een woning op het perceel te realiseren. Er wordt derhalve voldaan aan de bepaling dat “niet meer woningen worden gerealiseerd dan noodzakelijk is om de sloop van bedoelde bebouwing te realiseren”.

Tot slot sluit de ontwikkeling inderdaad aan op BBG (in feite vindt een concentratie van de bestaande scherven plaats).

Op kaart 4 van de PRVS is het perceel aangegeven als “weidevogelleefgebied” en (voor zover dit het uiterst noordoostelijke deel van het perceel betreft) als “ecologische hoofdstructuur”. Met betrekking tot dit noordoostelijke deel kan worden opgemerkt dat dit het gedeelte is dat in afbeelding 1 is opgenomen en waar momenteel nog bebouwing staat.

Afbeelding 5: Kaart Ecologie bij de PRVS.



Artikel 19 (lid 1, onder a.) van de PRVS geeft aan dat een bestemmingsplan de gronden als “natuur” bestemd indien de natuurfunctie reeds is gerealiseerd. De bedoelde natuurlijke kenmerken van het gebied zijn die van het weidevogelleefgebied en het veenweidegebied. Geconcludeerd kan worden dat deze kenmerken, gelet op de aanwezige bebouwing, momenteel niet aanwezig zijn. Aangezien de betreffende bebouwing in het kader van de realisatie zal worden gesloopt, zal daarmee de kenmerken van de EHS worden hersteld. Dit zal worden vastgelegd in het op te stellen bestemmingsplan (d.w.z. de regeling uit het nu vigerende bestemmingsplan Buitengebied Oostzaan 2013 wordt overgenomen). Daarmee wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 19 (lid 1, onder c.). In dat artikel wordt namelijk aangegeven dat een bestemmingsplan geen bestemmingen en regels bevat die omzetting naar de natuurfunctie onomkeerbaar belemmeren en de wezenlijke kenmerken en waarden van de Ecologische Hoofdstructuur (...) significant aantasten.

Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op weidevogelleefgebieden, zoals op kaart 4 en op de digitale verbeelding ervan aangegeven, voorziet niet in de mogelijkheid van nieuwe bebouwing, anders dan binnen een bestaand bouwblok of een uitbreiding daarvan, aldus artikel 25, lid 1, onder a. In lid 3, onder b. kan hiervan worden afgeweken indien het woningbouw betreft die door middel van de Ruimte voor Ruimte-regeling wordt gerealiseerd, met in achtneming van de natuurdoelen. Eerder in deze notitie is aangegeven dat hieraan zal worden voldaan.

Tot slot is het plangebied op kaart 5 aangewezen tot Rijksbufferzone en als Nationaal Landschap (Laag Holland) opgenomen. Volgens artikel 21 van de PRVS dienen voor de gronden gelegen binnen de Nationale Landschappen in het bestemmingsplan regels te worden opgenomen ten behoeve van het behoud of versterking van de kernkwaliteiten van het betref-

fende Nationale Landschap. Voor zo ver van toepassing worden de regels van het bestemmingsplan Buitengebied Oostzaan 2013 overgenomen in het nieuw op te stellen bestemmingsplan.

Volgens artikel 24, lid 1 van de PRVS maakt een bestemmingsplan verdere verstedelijking in de vorm van onder meer wonen niet mogelijk binnen de aangegeven Rijksbufferzone. Aangezien de voorgestelde ontwikkeling betrekking heeft op het verschuiven en comprimeren van BBG-scherven, er momenteel op het perceel ook reeds woningbouw mogelijk is, het aantal woningen niet toeneemt en er bovendien sprake is van een Ruimte voor ruimte-regeling, is er geen sprake van verdere verstedelijking. Door de toepassing van de Ruimte voor ruimte-regeling wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 25, lid 5, onder a. van de PRVS.

3. Conclusie

Uit het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de voorgestelde herontwikkeling op het perceel De Haal 145 voldoet aan de Ruimte voor Ruimte-regeling uit artikel 16 van de PRVS. Ter compensatie van de storende bebouwing zal het bebouwd oppervlak worden teruggebracht van circa 1.164 m² tot minder dan 500 m², zal de zekerstelling op tweeërlei wijze worden vastgelegd (voorwaardelijke verplichting in bestemmingsplan en anterieure overeenkomst) en bovendien wordt slechts één (vervangende) woning toegestaan. Daarbij is gebleken dat zal worden voldaan aan de bepalingen uit de PRVS ten aanzien van de EHS, Weidevogelleefgebieden, de Rijksbufferzone en het Nationale Landschap Laag Holland.