



Gemeente Oostzaan
**Bestemmingsplan
Buitengebied-Noord**

Toelichting en voorschriften

Oktober 1997



Bijgebouwen en praktijkruimten

bestemmingsplan Buitengebied Noord

De relevante voorschriften zijn:

Artikel 1 (Begripsbepalingen):

16. Bijgebouw:

Een niet voor wonen bestemd gebouw (of een deel van een gebouw), behorende bij en dienstbaar aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, zoals garages en bergingen;

44. Praktijkruimte:

Een gebouw of een gedeelte daarvan, bestemd voor de uitoefening van aan huis gebonden beroepen;

Artikel 11 lid 2 sub d (Wonen):

van het bij een woning of woonwagen of woonschip behorende bouwperceel, en voor zover vallend in het bestemmingsvlak, mag ten hoogste 60% worden bebouwd, met dien verstande dat het oppervlak ten behoeve van bijgebouwen maximaal 50 m² mag bedragen;

Artikel 11 lid 2 sub h (Wonen):

de oppervlakte voor praktijkruimten mag, onverminderd het bepaalde in sub d., niet meer dan 50 m² per bouwperceel bedragen, met dien verstande dat in voldoende mate verzekerd is, dat geen onevenredige verkeers- en/of parkoeroverlast zal optreden voor het omliggende woongebied;

Toepassing:

Een praktijkruimte, voorzover niet onderdeel uitmakend van het hoofdgebouw (en daardoor dus vallend binnen het maximaal toegestane bouwvolume), vormt een ondersoort van de categorie bijgebouwen. De bepaling in artikel 11.2.h.: 'onverminderd het bepaalde in sub d.', slaat niet alleen op het maximale bebouwingspercentage van 60% maar ook op het maximaal toegestane oppervlak voor bijgebouwen van 50 m².

Met andere woorden, voor bijgebouwen geldt:

berging/garage e.d. + praktijkruimte = maximaal 50m²

Bestemmingsplan Buitengebied-Noord

Toepassing vrijstellingsbevoegdheid ex artikel 23 lid 2 i.a.v. artikel 11 lid 2 sub e.1

2

Inleiding

Artikel 23 lid 2 van de voorschriften van bestemmingsplan Buitengebied-Noord geeft B&W de bevoegdheid om 10% vrijstelling te verlenen van onder andere de inhoudsmaten van het plan. Volgens artikel 11 lid 2 sub e onder 1 mag de inhoud van een woning maximaal 450 m³ bedragen. In deze notitie zijn de criteria verwoord, in welke gevallen het college tot het verlenen van bedoeide vrijstelling over zal gaan. Deze criteria zijn enerzijds geformuleerd om elk vrijstellingsverzoek objectief aan de hand van dezelfde randvoorwaarden te kunnen beoordelen en anderzijds ter voorkoming van verstening en verdichting van de bebouwingslinten.

Criteria

De vrijstellingsbevoegdheid zal alleen voor vrijstaande en halfvrijstaande woningen worden toegepast, als wordt voldaan aan de volgende criteria:

- a. de perceelsbreedte dient bij halfvrijstaande woningen minimaal 15 meter te bedragen en bij vrijstaande woningen minimaal 20 meter (ter voorkoming van verstening en verdichting van de bebouwingslinten);
- b. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens waar gebouwd wordt met toepassing van de vrijstelling dient minimaal 5 meter te blijven (in verband met excentrisch op percelen gelegen woningen);
- c. een woning die op het moment van tervisielegging van het plan groter is dan 500 m³ mag met maximaal 50 m³ worden vergroot (tezamen met de uitbreidingsmogelijkheid van 50 m³ die artikel 11 lid 2 sub 1 onder 1 biedt kunnen dergelijke woningen in totaal met 100 m³ worden vergroot).

waarbij de overige bepalingen uit artikel 11 'Wonen' en artikel 3 'Algemene bebouwingsvoorschriften' van de planvoorschriften onverminderd van kracht blijven.



Bestemmingsplan Buitengebied-Noord

Toepassing vrijstellingsbevoegdheid ex artikel 23 lid 2 *l.a.v. art. 11.2.e.1*

Inleiding

Artikel 23 lid 2 van de voorschriften van bestemmingsplan Buitengebied-Noord geeft B&W de bevoegdheid om 10% vrijstelling te verlenen van onder andere de inhoudsmaten in het plan. Volgens artikel 11 lid 2 sub *e* onder *d*, mag de inhoud van een woning maximaal 450 m³ bedragen.

In deze notitie zijn de criteria verwoord, in welke gevallen het college tot het verlenen van bedoelde vrijstelling over zal gaan. Deze criteria zijn enerzijds geformuleerd om elk vrijstellingsverzoek objectief aan de hand van dezelfde randvoorwaarden te kunnen beoordelen en anderzijds ter voorkoming van verstening en verdichting van de bebouwingslinten.

Criteria

De vrijstellingsbevoegdheid zal alleen voor vrijstaande en halfvrijstaande woningen worden toegepast, als wordt voldaan aan de volgende criteria:

- a. de perceelsbreedte dient bij halfvrijstaande woningen minimaal 15 meter te bedragen en bij vrijstaande woningen minimaal 20 meter (ter voorkoming van verstening en verdichting van de bebouwingslinten);
- b. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens waar gebouwd wordt met toepassing van de vrijstelling dient minimaal 5 meter te blijven (in verband met excentrisch op percelen gelegen woningen);
- c. een woning die op het moment van tervisielegging van het plan groter is dan 500 m³ mag met maximaal 50 m³ worden vergroot (tezamen met de uitbreidingsmogelijkheid van 50 m³ die artikel 11, lid 2 sub 1 onder e. biedt kunnen dergelijke woningen in totaal met 100 m³ worden vergroot),

waarbij de overige bepalingen uit artikel 11 'Wonen' en artikel 3 'Algemene bebouwingsvoorschriften' van de planvoorschriften onverminderd van toepassing blijven.

Gemeente Oostzaan

Bestemmingsplan Buitengebied-Noord

Toelichting en voorschriften

Oktober 1997

Kenmerk R63394

Werknummer 956



architectuur en stedenbouw

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
1.1.	Aanleiding tot het plan	3
1.2.	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3.	Vigerend beleid	3
1.4.	Werkwijze en procedure	5
1.5.	Opzet toelichting	5
2.	Overheidsbeleid	7
2.1.	Rijksbeleid	7
2.2.	Provinciaal beleid	10
2.3.	Regionaal beleid	16
2.4.	Gemeentelijk beleid	16
3.	Inventarisatie plangebied	19
3.1.	Algemeen	19
3.2.	Natuur, landschap en cultuurhistorie	19
3.3.	Landbouw	32
3.4.	Bedrijven en voorzieningen	39
3.5.	Wonen	41
3.6.	Recreatie en toerisme	44
3.7.	Infrastructuur	47
3.8.	Milieu	49
4.	Planbeschrijving	57
4.1.	Plankaart	57
4.2.	Voorschriften	57
5.	Uitvoerbaarheid van het plan	67
5.1.	Economische uitvoerbaarheid	67
5.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	67
	Literatuurlijst	70
	Bijlage 1	
	MIP-panden	

Bijlage 2

Verslag Commissievergadering 1 juni 1995

1. Inleiding

1.1. Aanleiding tot het plan

Het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied van de gemeente Oostzaan is noodzakelijk geworden in verband met de sterke veroudering van vigerende bestemmingsplannen, die dateren van 1972, 1965 en zelfs 1953 (zie paragraaf 1.3). De Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO, artikel 33) schrijft voor, dat een bestemmingsplan tenminste éénmaal in de 10 jaar dient te worden herzien. Bovendien heeft zich de afgelopen jaren op landelijk en provinciaal niveau een aantal (beleids)ontwikkelingen voorgedaan, die een actueel, flexibel en - waar mogelijk - ontwikkelingsgericht bestemmingsplan buitengebied noodzakelijk maken.

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied omvat het Oostzanerveld, de lintbebouwing van De Heul en De Haal, en delen van het Noordeinde, de Kerkstraat en de Kerkbuurt, en maakt deel uit van het beheers- en reservaatgebied Waterland. Het plangebied wordt globaal begrensd door de Coentunnelweg (A8), de ringdijk van de Wijde Wormer, de bebouwing van de kom van Oostzaan en het recreatiegebied Het Twiske. Het plangebied wordt van het westen naar het noordoosten doorsneden door de spoorlijn Zaanstad-Purmerend. Buiten het plangebied vallen het recreatiegebied Het Twiske en het gebied ten zuiden van de dorpskern. Afbeelding 1 toont de begrenzing van het plangebied, alsmede de ligging ten opzichte van aangrenzende gebieden.

1.3. Vigerend beleid

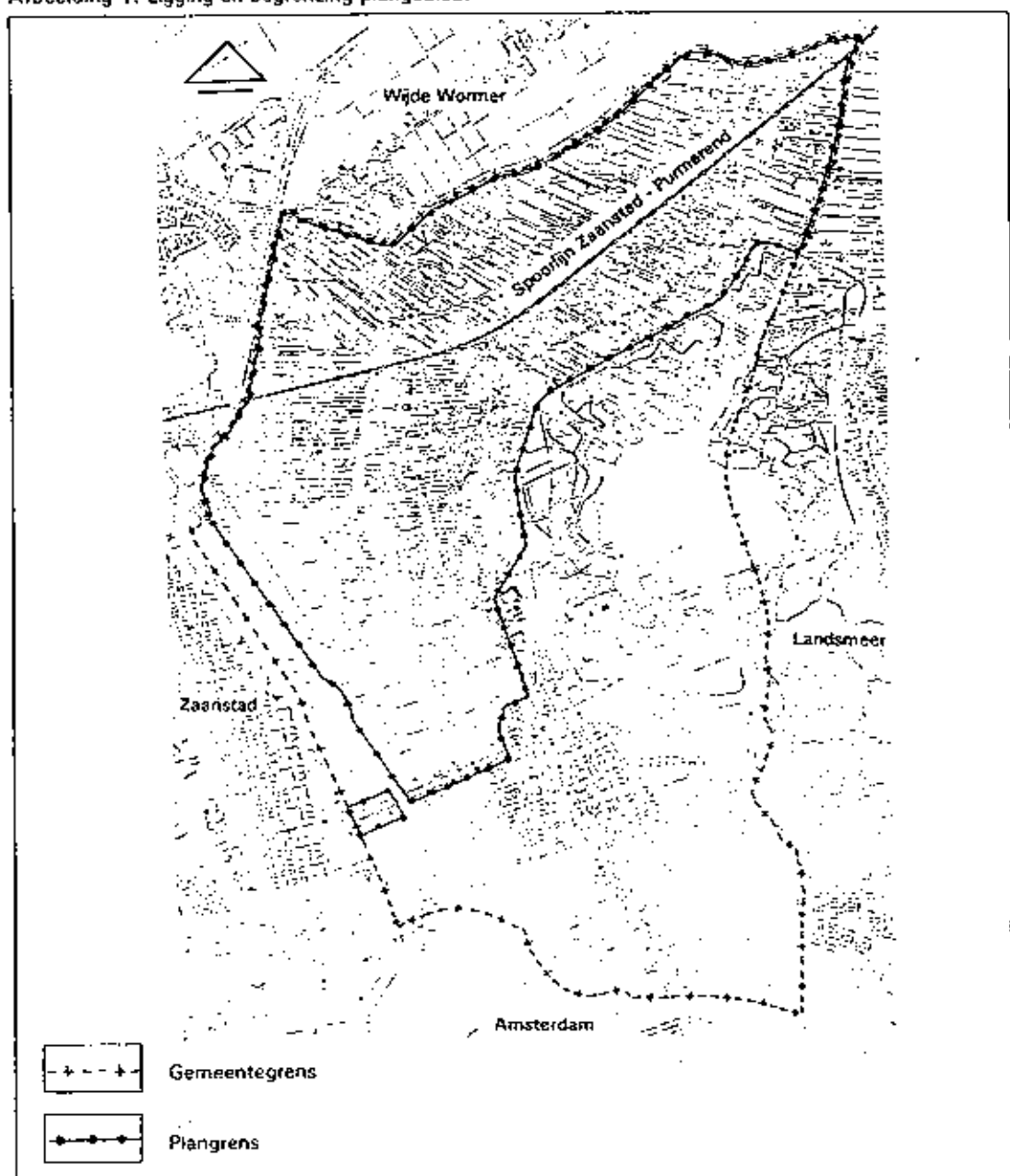
Het vigerend gemeentelijk beleid bestaat uit de navolgende bestemmingsplannen: "Natuurgebieden" (1972), een klein stukje van het "Uitbreidingsplan in onderdelen Kom" (1964) en het noordelijk deel van het "Uitbreidingsplan in Hoofdzaak" (1953).

Het bestemmingsplan "Natuurgebieden", dat door Gedeputeerde Staten in 1975 is goedgekeurd (nr. 209), omvat het overgrote deel van het Oostzanerveld. Dit plan heeft in hoofdzaak een conserverend karakter. In het plan heeft het gedeelte van het Oostzanerveld ten noorden van de spoorlijn, het gebied tussen De Haal en de spoorlijn en het gedeelte ten zuiden van de spoorlijn, liggende tussen de A8 en het Noordeinde de bestemming "Natuurgebied".

Het gebied tussen De Heul, de spoorlijn en De Haal en het gebied ten westen van het zuidelijke deel van het Noordeinde en de Kerkbuurt, valt buiten het bestemmingsplan Natuurgebieden. Dit gebied maakt deel uit van het Uitbreidingsplan in Hoofdzaken (1955) (zie afbeelding 2).

Het "Uitbreidingsplan in onderdelen Kom", dat door Gedeputeerde Staten in 1965 is goedgekeurd (nr. 341), omvat het gebied rondom het gemeentehuis, van de Kerkstraat tot aan het Westerstijfsefmakterspad en het sportveld. Het plan geeft de bij de diverse bestemmingen horende voor- en achtergevelrooilijn en de bebouwingsstrook aan. Daarnaast is in het plan aangegeven wat de bestemming "Openbaar groen" of "Plantsoen", "Speel- of sportterrein", "Terreinen voor handel en nijverheid" etc. heeft.

Afbeelding 1: Ligging en begrenzing plangebied.



Het "Uitbreidingsplan in Hoofdzaken", dat door Gedeputeerde Staten in 1955 is goedgekeurd (nr. 329), is het vigerend plan voor de gronden die buiten het bestemmingsplan Natuurgebieden vallen, met uitzondering van perceel sectie C nr. 1732 en de gebieden waarvoor reeds een uitbreidingsplan in onderdelen Korn is goedgekeurd en vastgesteld. Het plangebied heeft een agrarische bestemming met een aantal subbestemmingen. De gronden, gelegen achter de lintbebouwing van het Noordeinde, De Heul en De Haal, hebben de bestemming "Bedrijfsgebouwen voor de pluimveehoudersrijen". Het water met een doorstroombestemming, heeft de bestemming "Water".

1.4. Werkwijze en procedure

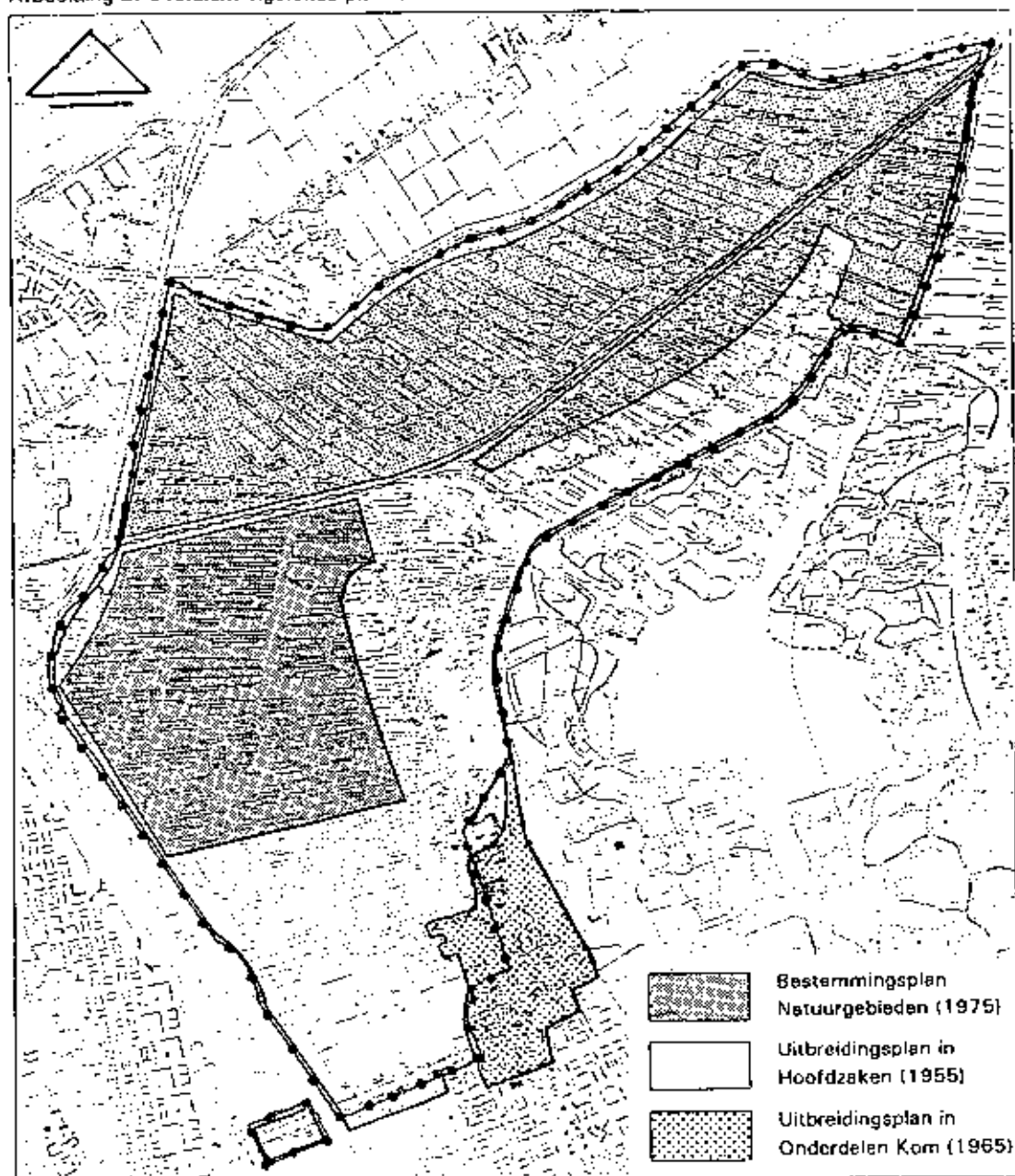
Tor voorbereiding van dit bestemmingsplan is onderzoek verricht naar en zijn inventarisaties gemaakt van bebouwing, functies en waarden in het plangebied. Tevens is een inventarisatie gemaakt van mogelijke beleidslijnen voor het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied-Noord. Daartoe is medio 1994 een Notitie uitgangspunten en doelstellingen opgesteld, die op 7 juli 1994 in de raadscommissie Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) is besproken, te zamen met een beleidsnotitie over de vaarboerproblematiek. Beide stukken zijn uitgangspunt geweest bij de opstelling van dit bestemmingsplan. Dat geldt eveneens voor de resultaten van de agrarische enquête, die op 17 mei 1994 met vertegenwoordigers van de WLTO-Afdeling Oostzaan en de Gewest-Raad van het Landbouwschap zijn besproken. Bovendien is er in mei 1994 overleg geweest met Staatsbosbeheer en heeft er in juni 1994 een vaarexcursie met Staatsbosbeheer en raadsleden plaatsgevonden.

Na bespreking in de Raadscommissie VROM heeft de inspraakprocedure plaatsgevonden (juni 1995) en is het voorontwerp-bestemmingsplan en toegezonden aan de overlegpartners (ex artikel 10 Bro 1985). Inspraak en overleg hebben geleid tot aanpassingen van het plan. Als afronding van het artikel-10-overleg is het plan in januari 1997 ter beoordeling aangeboden aan de subcommissie van de Provinciale Planologische Commissie.

1.5. Opzet toelichting

Na dit inleidende hoofdstuk, wordt in hoofdstuk 2 aandacht besteed aan het overheidsbeleid. Hoofdstuk 3 geeft een beeld van de huidige functies en waarden van het onderhavige plangebied, alsmede inzicht in de (toekomstige) ontwikkelingen, voor zover van belang voor verdere planvorming. Elke paragraaf wordt daartoe besloten met gevolgen voor de planopzet. Hoofdstuk 4 geeft de definitieve bestemmingsregeling, onderscheiden naar deelgebieden. In hoofdstuk 5 wordt de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven.

Afbeelding 2: Overzicht vigerende plannen.



2. Overheidsbeleid

2.1. Rijksbeleid

Algemeen

Op rijksniveau zijn verschillende beleidsvisies ontwikkeld, die van belang zijn voor het bestemmingsplan "Buitengebied-Noord". De belangrijkste nota's zijn in deze paragraaf kort samengevat. Het betreft de Vierde nota over de ruimtelijke ordening extra (1991), het Structuurschema Groene Ruimte (1993), het Natuurbeleidsplan (1990), de Nota Landschap (1992), het Nationaal Milieubeleidsplan Plus/2 (1991/1993) en de beleidsnota Kiezen voor recreatie (1992).

Vierde nota over de ruimtelijke ordening extra (deel III, kabinetsstandpunt, 1991)

De Vierde nota over de ruimtelijke ordening extra (Vinex) is een nadere uitwerking en een afronding van de vernieuwing van het ruimtelijk beleid waaraan in de Vierde nota over de ruimtelijke ordening (Vino) reeds begonnen was. In Vinex is voor stedelijke gebieden een accent gelegd op verstedelijking en mobiliteit. Voor landelijke gebieden wordt de nadruk gelegd op een koersbepaling voor het landelijk gebied. Die koersbepaling houdt een bredere kijk op de functies van het landelijk gebied in, en beoogt een afstemming van het ruimtelijk beleid, het milieubeleid en het beleid ten aanzien grond- en oppervlaktewater. Naast de bestaande aandachtspunten landbouw en natuur wordt nu meer aandacht geschonken aan milieu, landschap, recreatie en de leefbaarheid van het platteland. Al met al is het in Vinex uiteengezette beleid gericht op behoud, herstel en/of ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit en de duurzaamheid van het landelijk gebied.

Voor het buitengebied van de gemeente Oostzaan voorziet de Vinex in een blauwe koers. Volgens de Planologische kernbeslissing (PKB) kunnen gebieden waarvoor een blauwe koers is weergegeven als volgt worden getypeerd: *In deze gebieden vindt een sterke ruimtelijke integratie van verschillende functies plaats, waarbij specifieke, regionale kwaliteiten richtinggevend zijn.* De Ecologische Hoofd Structuur (EHS) neemt in deze gebieden een belangrijke plaats in.

Voor veenweidegebieden is het beleid gericht op het instandhouden van het open, waterrijke en verweven karakter, op een duurzaam agrarisch gebruik en op het behoud en waar mogelijk versterken van de ecologische infrastructuur. Voor veenweidegebieden ten noorden van het Amsterdam-Noordzeekanaal, waartoe het onderhavige plangebied behoort, wordt dit beleid nader gespecificeerd tot: *Aanpassing, gericht op natuurontwikkeling en stimulering van recreatie in samenhang met landbouw.* In hoeverre dat verantwoord is, dient in het kader van bestemmingsplannen landelijk gebied op lokaal niveau nader te worden bepaald.

Meer specifiek op de open ruimte in het Waterland gericht, is de opmerking dat het kabinet in de PKB het provinciale bestuur heeft gevraagd in zijn streekplan een zodanige invulling te geven aan het restrictief beleid, dat de toename van het ruimtebeslag in

het gebied wordt geconcentreerd op de stadsgewesten en zo nodig op de regionale opvangkernen.

Natuurbeleidsplan (regeringsbeslissing 1990)

Het Natuurbeleidsplan (NBP, 1990) heeft tot doel een duurzame oplossing te bieden voor de problemen, die zich op het gebied van natuur en landschap voordoen. Het gaat daarbij vooral om afname van het areaal natuurgebied, afname van de diversiteit aan soorten en leefgemeenschappen, en de bedreiging van het landschap door toenemende eenvormigheid.

Om bovengenoemde bedreigingen tegen te gaan wordt in het Natuurbeleidsplan de realisering van een ecologische hoofdstructuur (EHS) voorgesteld. Daarbij wordt niet alleen uitgegaan van behoud, maar ook van herstel en ontwikkeling van natuur en landschap. De EHS bestaat uit een aaneenschakeling van natuurkerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones. Het is aan de lagere overheden om deze ecologische hoofdstructuur te realiseren via instandhouding, versterking en ontwikkeling van de afzonderlijke onderdelen van de EHS.

In het NBP is het volledige laagveengebied, inclusief het buitengebied van de gemeente Oostzaan, aangemerkt als natuurkerngebied. Dit betekent, dat het gebied vanwege zijn (inter)nationale waarde als ecosysteem voor plant en dier duurzaam dient te worden behouden.

Nota Landschap (regeringsbeslissing 1992)

De Nota Landschap (1992) is de opvolger van de Visie Landschap (1991) en bevat niet alleen de landschapsontwikkeling, maar ook het beleid voor het landschapsbehoud. In de Nota Landschap wordt het onderhavige plangebied gekenmerkt als een laagveen-gebied. Als aandachtspunten voor de planvorming en de plantoetsing voor de landschapsontwikkeling van laagveengebieden worden onder andere genoemd:

- aansluiten bij de indeling in waterstaatkundige eenheden en bij de zonering in voor- en achterkanten die in elke polder aanwezig zijn;
- benutten van mogelijkheden om (in het boezemsysteem) gebiedseigen water vast te houden, zodat zomers geen inlaat van rivierwater nodig is. Benutten van mogelijkheden om door de aanleg van onder andere moeraszones de waterkwaliteit te verbeteren;
- rekening houden met het contrast tussen beslotenheid en openheid;
- aandacht voor de karakteristieke verschijningsvorm van het water;
- benutten van mogelijkheden om natte, voedselarme biotopen te ontwikkelen en geleidelijke overgangen van land naar water te creëren;
- bij perceelsverbreding de oriëntatie van percelen handhaven;
- benutten van het patroon van waterlopen en van dijken en kades om de mogelijkheden van het recreatief medegebruik van het veenweidegebied te vergroten. Aandacht voor de vormgeving van deze elementen.

Nationaal Milieubeleidsplan 2 (regeringsbeslissing; 1993)

Het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP-2) gaat er vanuit, dat iedereen wordt geacht zijn verantwoordelijkheid ten opzichte van het milieu te kennen en zijn handelen daarnaar te richten. De hoofddoelstelling van het milieubeheer is het instandhouden van het draagvermogen van het milieu ten behoeve van een duurzame ontwikkeling. In Het NMP-2 wordt geconcludeerd dat de land- en tuinbouw in de komende jaren voor belangrijke bedrijfsaanpassingen ten behoeve van een duurzamere productiewijze komt te staan. De eisen vanuit de maatschappij ten aanzien van welzijn en gezondheid van dieren en milieu en natuur komen steeds nadrukkelijker op de sector af. Omdat de verscheidenheid in bedrijvigheid in de sector te groot is, wordt in het NMP-2 de prioriteit gegeven aan het stimuleren van de eigen verantwoordelijkheid bij de uitvoering van het milieubeleid. Daarbij wordt onder meer gedacht aan evenwichtsbemesting, de generiek bepaalde ammoniak-emissiereductie van 50% en de reductie van het bestrijdingsmiddelengebruik. Voor klimaat en energie, verstoring, verdroging, verspreiding en verwijdering bestaan geen sectorspecifieke doelstellingen voor de landbouw. In de planperiode van het NMP-2 (1995-1998) zal ten behoeve uitvoering van het beleid een doorvertaling en uitwerking van de doelstellingen naar doelgroep en/of regio plaatsvinden.

In het NMP-2 komen geen specifieke gebieden aan de orde.

Structuurschema Groene Ruimte (deel 3, kabinetsstandpunt 1993)

Het Structuurschema Groene Ruimte (SGR) bevat de doelstellingen en hoofdlijnen van ruimtelijk beleid van het Rijk voor een aantal functies van het landelijk gebied. De ruimtelijke hoofddoelstelling is in de SGR als volgt gedefinieerd:

Met het oog op een duurzame ontwikkeling en een verantwoord toekomstig ruimtegebruik in het landelijk gebied worden concrete maatregelen getroffen en acties ondernomen op de korte en middellange termijn die tot doel hebben om:

- * voldoende ruimte te bieden voor het voortbestaan danwel het ontwikkelen van de verschillende groene functies in het landelijk gebied;
- en daarbij de identiteit en gebruikswaarde van het landelijk gebied in zijn geheel zo goed mogelijk te behouden of te ontwikkelen.

Het rijk heeft Waterland aangewezen als waardevol cultuurlandschap. Waardevolle cultuurlandschappen zijn regio's met belangrijke natuur- en landschapswaarden en grote cultuurhistorische en aardkundige betekenis, die recreatief en toeristisch aantrekkelijk zijn. Landbouw speelt in deze gebieden een belangrijke, dragende rol.

Voor veenweidegebieden is het streefbeeld om het open, waterrijke en verweven karakter en de verscheidenheid aan landschapstypen te handhaven. Het watersysteem is daarbij mede richtinggevend. Uitgangspunt voor de Noordhollandse veenweidegebieden is de handhaving van het open landschap, de weidevogelfunctie en de waterflora en -fauna. Een uitzondering wordt gemaakt voor de Zaanstreek, waar de ontwikkeling van een veenmoeras wordt voorgesteld. De Zaanstreek is in het SGR derhalve aangewezen als strategisch groenproject, waarin gestreefd wordt naar natuurontwikkeling.

Vanwege de reeds aanwezige grote oppervlakte reservaatgebied in Waterland e.o. (waartoe het Oostzanerveld behoort) ligt het accent op uitbreiding van de natuurfunctie in beheersgebieden. In de SGR wordt het veenweidegebied bij Oostzaan met name genoemd. *Naast hoge natuurwaarden heeft het gebied een zwakke bedrijfsstructuur en een lage veebezetting. In dit gebied verdwijnt de landbouw geleidelijk. Om de landbouw te kunnen handhaven, is verbetering van de externe productie-omstandigheden noodzakelijk, vooral ook voor het behoud van de karakteristieke en zeer waardevolle natuur- en landschapswaarden. Dit is overigens zo kostbaar dat het directe economische rendement daarvan laag is. Deze hoge inrichtingskosten moeten worden afgezet tegen de lagere beheerskosten in de toekomst.*

Kiezen voor recreatie (1991)

Door ruimteclaims van andere activiteiten zoals woningbouw, economische bedrijvigheid en infrastructuur, is het niet vanzelfsprekend dat er in het landelijk gebied naast landbouw en natuur voldoende mogelijkheden voor openluchtrecreatie blijven. In het begin van de negentiger jaren heeft de rijksoverheid de beleidsnota 'Kiezen voor recreatie' gepresenteerd. Deze nota schetst in grote lijnen wat de sector openluchtrecreatie -overheden, bedrijfsleven, recreantenorganisaties en recreanten- te doen staat om de mogelijkheden voor de openluchtrecreatie te behouden en waar mogelijk te versterken. Oostzaan maakt volgens deze beleidsnota deel uit van Randstadgroenstructuur (RGS). In de RGS dient in verstedelijkte gebieden te worden gestreefd naar het optimaliseren recreatiekwaliteit en gebruiksmogelijkheden. Gelet op de natuur- en landschapswaarden van het plangebied is het van belang dat recreatievormen die weinig ruimte vragen worden gestimuleerd, zoals wandelen, fietsen, vissen en paardrijden. Daarbij dient aandacht te worden besteed aan een goede aansluiting op landelijk netwerk van wandel- en fietsroutes en aan het verbeteren van de toegankelijkheid van deze recreatievormen. Ook de agrarische bedrijven kunnen een bijdrage leveren aan de mogelijkheden voor openluchtrecreatie in het plangebied. Bijkomend voordeel daarvan is de inkomensvorming die hieruit ontstaat. Deze kan bevorderlijk zijn voor het leefbaar houden van het landelijk gebied

2.2. Provinciaal beleid

Algemeen

Richtinggevend voor het bestemmingsplan "Buitengebied-Noord" van de gemeente Oostzaan is het provinciale beleid, zoals dat is verwoord in het Streekplan Waterland (1990) en de Groene Circulaire (1989). Daarnaast is het Provinciaal Waterhuishoudingsplan, Streekplan Amsterdam-Noordzeekanaalgebied (1986), de Beleidsvisie Veenweidegebieden: opgeven of hoopgeven? (1993) en de Beleidsvisie provinciale ecologische hoofdstructuur PEHS (1993) van belang. In deze paragraaf worden deze provinciale plannen kort samengevat.

Streekplan Waterland (1990)

Het provinciaal ruimtelijk beleid voor de gemeente Oostzaan is vastgelegd in het

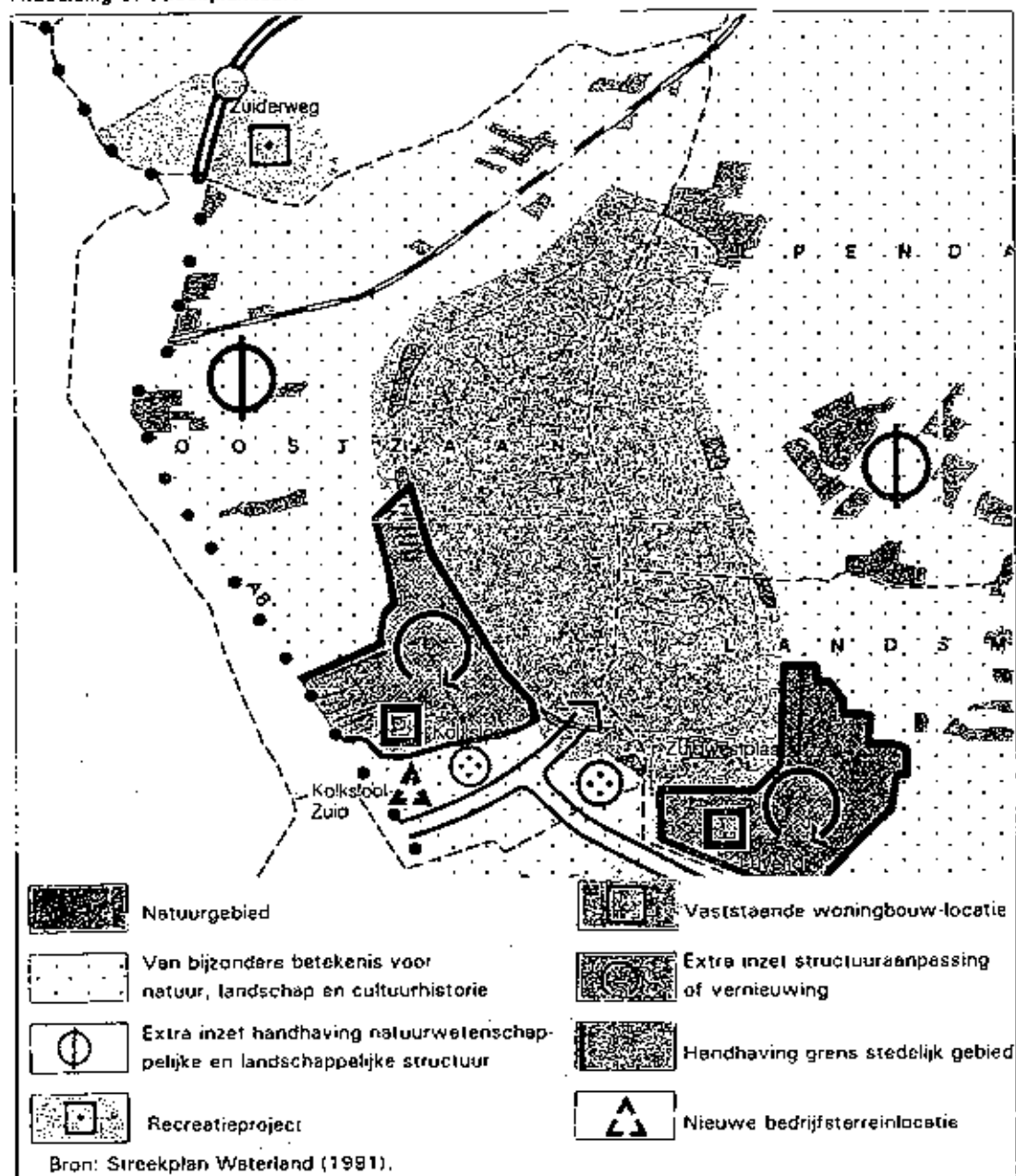
"Streekplan Waterland", dat in 1990 door Provinciale Staten van Noord-Holland is vastgesteld. Op de streekplankaart (zie afbeelding 3) heeft het plangebied voor een groot deel de aanduiding 'agrarisch gebied van bijzondere betekenis voor natuur, landschap en cultuurhistorie met extra inzet handhaving natuurwetenschappelijke en landschappelijke structuur'. Daarnaast liggen in het plangebied enkele percelen met de aanduiding 'natuurgebied'.

Het beleid voor het landelijk gebied is gericht op behoud en herstel van de unieke karakteristiek en kwaliteit van het landelijk gebied en de geleiding van stad en land. Daarbij is een keuze gemaakt voor behoud, herstel en versterking van de huidige landschappelijke, agrarische en ecologische gesteldheid. Een belangrijke voorwaarde hierbij is de aanwezigheid van zo goed mogelijke milieu-omstandigheden. Om dichtstijping van het landelijk gebied te voorkomen, dienen bebouwing en activiteiten die niet aan het landelijk gebied zijn gebonden, te worden voorkomen. Voor het zuidelijke deel van Waterland, waartoe het onderhavige plangebied behoort, wordt een bufferzone voorgesteld, om tegenspel te bieden aan stedelijke ontwikkelingen.

Landbouw, landschap en natuur zijn in grote delen van de veenweidegebieden van Waterland complementair. Grote delen van het Oostzanerveld zijn aangewezen als reservaat- of beheersgebied. Ten einde het open karakter van veenweidegebieden te behouden, is het scheppen van voorwaarden voor een levensvatbare landbouw van groot belang. Het Oostzanerveld is het meest waterrijke veenweidegebied in Waterland. Plaatselijk komen minder intensief gebruikte graslandpercelen en rietland voor. In waterrijke veenweidegebieden is de agrarische bedrijvigheid het meest knellend. In de reservaatgebieden is de hoofdfunctie natuur met een nevenfunctie voor de landbouw en zal de beherende taak van de natuurbescherming met inschakeling van de particuliere landbouw gestalte moeten krijgen. Een nationale uitwerking van de EG-regeling ten behoeve van investeringen om de bedrijfsvoering (zogenaamde bergboerenregeling) aan te passen aan natuurlijke handicaps is gewenst. Daarnaast dient zowel een oplossing voor de centrale mestopslag als voor de baggerproblematiek te worden gevonden. De waterrijke veenweidegebieden vormen in ecologisch opzicht rijke gebieden. Het gaat daarbij niet alleen om weidevogels, maar ook om riet- en moerasvogels, waterplanten, planten van verlandingsmilieus en voedselarme omstandigheden.

Kenmerkend voor de landbouw in Oostzaan zijn de lage veebezetting, de grote versnippering van de eigendommen en de matige waterbeheersing. Bovendien is de bereikbaarheid van de percelen erg slecht, te meer omdat het varen door de grote hoeveelheid bagger wordt belemmerd. Als gevolg hiervan is een rendabele bedrijfsvoering welhaast onmogelijk. Hierdoor dreigt verpaupering met negatieve gevolgen voor landschap en natuur.

Afbeelding 3: Streekplankaart.



Voor kernen in het landelijk gebied wordt gestreefd naar handhaving van de basisvoorzieningen als de laatste basisschool en de laatste winkel voor dagelijkse voorzieningen. In het streekplan wordt nieuwe woonbebouwing of bedrijvigheid in de noordelijke uitloper van Oostzaan, bekend als Noordeinde, de Haal en de Heul uitgesloten anders dan in het kader van de dorpsvernieuwing.

Streekplan Amsterdam-Noordzeekanaalgebied (vastgesteld, 1986)

Een klein gedeelte van het plangebied aan de westkant van Rijksweg A8 ligt binnen het streekplan "Amsterdam-Noordzeekanaalgebied". Gelet op de relatief zeer beperkte omvang van dit gebied wordt hier alleen volstaan met de aanduidingen zoals die op de streekplankaart voorkomen, te weten "agrarisch gebied" en "stedelijke recreatie, dagrecreatie en groenvoorzieningen".

De verdere uitgroei van de bebouwing in Amsterdam-Noord zal de visuele verstedelijking in het zuidelijke deel van de gemeente Oostzaan nog verder doen toenemen. Oostzaan is immers te beschouwen als een vooruitgeschoven post van het meer stedelijke achterland Zaanstad/Amsterdam-Noord. De (her)inrichting van het tussengelegen gebied, het gebied tussen de Kerkstraat en het Zuideinde, dient in die geest een geleidend karakter te hebben.

2e Provinciaal Waterhuishoudingsplan (vastgesteld, mei 1997)

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland hebben in 29 april 1997 het ontwerp van het 2e Provinciaal Waterhuishoudingsplan (WHP-2) vastgesteld. Het Ontwerp-WHP-2 is op 23 mei tot en met 5 september 1997 ter visie gelegd. De goedkeuring van het plan door Provinciale Staten staat gepland voor januari 1998. In het WHP-2 wordt het strategisch beleid voor de waterhuishouding in de provincie vastgelegd. Het vormt het kader voor de operationele plannen met betrekking tot de inrichting en beheer van watersystemen door waterbeheerders, provincie en derden. Het ontwerp is in nauwe samenwerking met de operationele beheerders tot stand gekomen.

Het plan heeft betrekking op zowel oppervlaktewater als grondwater en behandelt ook de kwaliteit ervan. Het waterhuishoudingsplan zal op termijn samen met streekplan en milieubeleidsplan onderdeel uitmaken van één omgevingsplan. Een omgevingsplan dient als garantie dat het aspect water in de toekomst meer als ordenende factor bij de ruimtelijke inrichting van een gebied wordt betrokken. Het plan draagt daarmee bij aan het behoud en de verbetering van de fysieke omgeving, zodat belangrijke functies kunnen worden behouden en verder ontwikkeld. Duurzaamheid en leefbaarheid zijn de basiswaarden voor de langetermijnvisie en strategie.

Op de waterfunctiekaart is voor het onderhavige plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied-Noord enerzijds natuur als hoofdfunctie aangegeven en anderzijds hoofdfunctie agrarisch met natuur als nevenfunctie; voor het boezemwater van de Wormer is de hoofdfunctie boezemwater met natuur als nevenfunctie. Uitgangspunt bij functietoekenning is verweving waar mogelijk en scheiding waar noodzakelijk. Voor de minimale waterkwaliteitseis heeft de provincie een basiskwaliteit vastgesteld.

Beleidsvisie Veenweidegebieden: opgeven of hoopgeven? (vastgesteld, 1993)

In de beleidsvisie "Veenweidegebieden: opgeven of hoopgeven?" wordt de vraag aan de orde gesteld of een duurzame agrarische bedrijfsvoering in de Noordhollandse veenweidegebieden te verwachten dan wel te bereiken is. In dit verband wordt geconstateerd, dat de ontwikkelingen in veenweidegebieden achtergebleven zijn bij andere delen van Noord-Holland. Oorzaken hiervan zijn de ongunstige externe productie-omstandigheden zoals problemen in de waterhuishouding en een ongunstige verkaveling en ontsluiting. De agrarische bedrijven worden in vergelijking met agrarische bedrijven elders in de provincie gekenmerkt door:

- slechte inkomenspositie;
- relatief veel nevenberoepers;
- extensieve bedrijven (grote bedrijfsoppervlakte, weinig vee);
- verouderde bedrijfsbebouwing;
- ongunstige opvolgingssituatie.

De vaargebieden (waartoe het Oostzanerveld behoort) hebben de zwakste agrarische productiestructuur.

De landbouw is echter in zekere zin voorwaardenscheppend voor de aanwezige vogels in veenweidegebieden. Immers zonder de waarboeren zou er geen biotoop (grasland) voor de vogels aanwezig zijn. De veenweidegebieden vormen een belangrijk broedgebied voor weidevogels, riet- en watervogels, een pleister- en foerageergebied voor doortrekkende en overwinterende vogels en een groeiplaats voor diverse plantensoorten van graslanden, sloten, oevers, rietlanden en dijken. Intensivering van de landbouw kan echter een bedreiging vormen voor natuur en landschap. Kortom, er bestaat een grote samenhang tussen ontwikkelingen in de landbouw en de problematiek in natuur en landschap.

In Waterland-West is een groot deel van de veenweidegebieden als reservaatgebied aangewezen. In het kader van de landinrichting worden slechts beperkte verbeteringen aangebracht, waarbij de nadruk op de ontsluiting van de percelen ligt. Ter verbetering van de ontsluiting van percelen met een slechte draagkracht wordt vaak puin gebruikt. De provincie heeft een onderzoek van het Samenwerkingsverband Waterland gesubsidieerd naar de toepassing van kunststofmatten. De kunststofmatten worden door-groeid met gras, waardoor met dit materiaal verharde paden geen verstorend element in het landschap meer vormen. De resultaten van dit onderzoek waren zeer positief.

Zonder extra inspanning ziet de toekomst voor de landbouw in de vaargebieden er zeer somber uit. Een groot aantal bedrijfsbeëindigingen met voor de resterende bedrijven geringe mogelijkheden tot schaalvergroting, zal leiden tot het verdwijnen van de landbouw. Reservaatbeheer zonder agrariërs blijkt een kostbare en moeilijke zaak. Uit dat oogpunt is het behoud van agrarische bedrijvigheid en het agrarisch beheer van groot belang om het veenweidegebied in stand te houden. De rol van agrariërs in reservaatgebieden zal derhalve meer duidelijkheid behoeven. De inrichting van het gebied blijft

daarom een belangrijk aandachtspunt, waarbij ook peilverlaging niet uitgesloten mag worden.

Agrarische nota voor Noord-Holland 1994 (ontwerp)

In de "Agrarische nota voor Noord-Holland 1994" streeft de provincie naar duurzame landbouw. Dit houdt een sociaal-economisch gezonde agrarische sector in, waarbinnen een schone productie en de zorg voor het beheer van het landelijk gebied een integraal onderdeel uitmaken van de agrarische bedrijfsvoering.

In de periode 1980 tot 1990 is het aantal grondgebonden veehouderijen met bijna twintig procent teruggelopen. De grootste daling vond plaats in de periode 1985-1990. Deze grondgebonden veehouderij, met daarbinnen de melkveehouderij, is de belangrijkste productietak in Noord-Holland. Waterland en Westfriesland zijn de veehouderijgebieden bij uitstek. De gemiddelde veebezetting per bedrijf verschilt per regio nog vrij sterk. De veenwoldgebieden bevinden zich onder het gemiddelde aantal koeien per bedrijf. Ten opzichte van het landelijke beeld is de Noordhollandse veehouderij gemiddeld extensief vergeleken met de Nederlandse situatie. De melkproductie per koe ligt in Noord-Holland gemiddeld hoger dan in Nederland (behalve in Waterland). Deze lagere melkproductie in Waterland kan voor een groot deel aan de lagere kwaliteit van het ruwvoer als gevolg van de matig tot slechte externe productie-omstandigheden toegeschreven worden.

De veehouderij wordt ten aanzien van de markt en het milieu geconfronteerd met een aantal belangrijke ontwikkelingen. Tot een verdere quotumkorting en prijsdaling voor de melkproductie is reeds besloten. Deze ontwikkeling zal de veehouder noodzaken tot een zeer efficiënte productie, die pas goed mogelijk is bij een voldoende bedrijfsomvang.

Behalve de marktontwikkelingen krijgt de veehouderij in toenemende mate te maken met de milieuregelgeving. De doelstellingen zijn vooral gericht op vermindering van de overbemesting en de vermindering van de ammoniak-emissie. Het uitrijverbod zal meer consequenties hebben voor de Noordhollandse veehouder. Verlenging van de verbodsperiode vereist een mestopslag van voldoende omvang. De verkorting van de uitrijperiode biedt de veehouder weinig speelruimte voor zijn bedrijfsvoering. Behalve de periode van uitrijden wordt ook de wijze van aanwenden aan regels gebonden. De onderwerkverplichting zal in sommige -met name natte- gebieden knelpunten geven. Naast de vermindering van de fosfaatbelasting, is de stikstofbelasting eveneens een aandachtspunt.

Beleidsvisie provinciale ecologische hoofdstructuur PEHS (1993)

De Beleidsvisie provinciale ecologische hoofdstructuur PEHS (1993) is een uitwerking van de Beleidsnota Natuur en Landschap uit 1987. De PEHS is in belangrijke mate georiënteerd op de ecologische hoofdstructuur van het (rijks)Natuurbeleidsplan (zie paragraaf 2.1). De provinciale structuur is echter groter van omvang en omvat meer elementen zoals grote recreatiegebieden als Het Twiske. Binnen de PEHS zal herstel

en/of ontwikkeling van de natuur worden nagestreefd. De provincie zal waar nodig hiervoor het initiatief nemen.

Onder de ecologische structuur van Noord-Holland verstaat de provincie: de ruimtelijke structuur van de natuur in Noord-Holland. Deze wordt gevormd door het bestaande stelsel van natuurgebieden, door natuurbeschermingsorganisaties gevormde reservaten en andere (grote) elementen met relatief veel speelruimte voor natuurlijke ontwikkelingen, beheersgebieden (Relatienota), bossen en recreatiegebieden. Voor zover dit nog niet het geval is dienen de karakteristieke levensgemeenschappen van planten en dieren via het ruimtelijke orderings-, milieu- en waterbeleid veiliggesteld en ontwikkeld te worden.

Oostzaan maakt in de PEHS deel uit van het veenweidegebied. Voor veenweidegebieden staat het bevorderen van een goede verweving tussen duurzame, natuurvriendelijke landbouw en de karakteristieke natuur en het landschap in het veenweidegebied voorop. Het optimumbeeld van het veenweidegebied in Noord-Holland is een wijs open landschap met natte, begraasde graslanden, veel sloten met helder water en gevarieerde oeverbegroeiing. Er is extensief agrarisch beheer. Runderen, eenden, ganzen en zwanen houden het gras kort genoeg voor grote aantallen broedende weidevogels. Er is een grote variëteit aan water- en moerasvogels. Langs de oevers van sloten vinden we een rijke oevervegetatie, gevarieerde moerasjes en (veen-)mos(riet)landen, die her en der wat ruiger zijn en soms zelfs ontwikkeld tot een moerasbos. Door minder goede productieomstandigheden in de landbouw loopt de duurzame instandhouding van het natte veenweidegebied gevaar. Voor het Oostzanerveld wordt in de beleidsvisie in dit kader geen specifieke oplossingsrichting genoemd.

2.3. Regionaal beleid

Structuurplan ROA 2015 (ontwerp, december 1994)

In de Nota van Wijzigingen van het ROA-Structuurplan wordt het Oostzanerveld met name genoemd vanwege haar bijzondere betekenis als waterrijk veenweidegebied met zeldzame flora en fauna. Het Oostzanerveld is ook een belangrijk weidevogelgebied voor bedreigde soorten als kempfaan, watersnip en zwarte stern. De bijzondere landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden van dit gebied maken dat het Oostzanerveld niet voor functieverandering in aanmerking komt. Het gebied van het Twiske en omgeving is van belang als stedelijk uitloophoofd van Amsterdam. Het ROA pleit onder andere voor behoud van Waterland als Nationaal Landschap (sinds SGR: Waardevol Cultuur Landschap), de oplossing van de veenweideproblematiek, en het stimuleren van natuurontwikkelingsprojecten.

2.4. Gemeentelijk beleid

Gemeente Oostzaan

De gemeente Oostzaan heeft in 1988 een ontwerp-Structuurplan laten opstellen. Het plan had tot doel een breder kader te bieden voor een aantal ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder de ontsluiting van het recreatiegebied het Twiske, de ontwikkeling van

plannen voor woningbouw en werkgelegenheid (Kolkslot) en de reconstructie van Rijksweg 8.

Het plan gaat voor het buitengebied van de gemeente uit van behoud van het open gebied. Voor het gebied ten westen van de A8 is de handhaving en ontwikkeling van een groene zone beoogd. Voor de lintbebouwing ten noorden van het bedrijfsterrein Noordeinde dient de kenmerkende openheid, met in grootte variërende doorzichten naar de open gebieden, te worden gehandhaafd. Buiten de Kerkstraat en het zuidelijke deel van het Noordeinde dient aanvullende nieuwbouw in principe te worden tegen gegaan. Vervangende nieuwbouw kan wel worden gerealiseerd, maar moet in bestemmingsplannen nader worden gedefinieerd (inhoud woning, afstand tot de weg, materiaalkeuze, etc). Er wordt in het structuurplan geen aanvullende bouwlocatie voorzien in het gebied De Haal, De Heul, Stationsstraat vanwege het bijzondere ruimtelijke karakter. Het plan ziet de bestaande dorpsranden als "harde grenzen" van de huidige bebouwingsstructuur.

Het structuurplan is destijds nooit vastgesteld, onder meer omdat de toenmalige collegeleden verschillende standpunten hadden over het bebouwen van een klein deel van het Oostzanerveld, namelijk een locatie in "de Noord".

Het bestemmingsplan "Bedrijfsterrein Kolkweg-Noord" (vastgesteld, 1991) voorziet enerzijds in de behoefte aan extra parkeerruimte voor vrachtwagencombinaties, die tot voorkort voor overlast zorgden in de bebouwde kom van Oostzaan. Anderzijds voorziet het plan in verplaatsings- en/of uitbreidingsmogelijkheden voor een aantal bestaande in de bebouwingslinten gevestigde bedrijven, die daar bovendien zorgen voor milieuhinder. Het plangebied grenst aan het westelijke deel van de Kerkstraat. Bij verplaatsing vanuit de bebouwde kom naar dit bedrijfsterrein komt er ruimte vrij voor andere ontwikkelingen in de lintbebouwing. Het bestemmingsplan "Buitengebied-Noord" beoogt volgens de Notitie uitgangspunten en doelstellingen te voorzien in nieuwe bestemmingen voor de vrijkomende bedrijfsgebouwen en bijbehorende gronden.

Gemeente Zaanstad

De gemeente Zaanstad is momenteel bezig met de vervaardiging van een bestemmingsplan voor het Knooppunt A 8 / S 14. Dit bestemmingsplan voorziet in een extra uitbreiding aan de Zaanse zijde van het knooppunt. Het "Uitbreidingsplan in Hoofzaak" van de gemeente Oostzaan is het vigerende plan. Sinds de grenswijziging behoort dit gebied echter tot de gemeente Zaanstad. Aan de andere zijde van de S 14 -grenzend aan Oostzaan- vigeert het bestemmingsplan Jagersveld.

Gemeente Wormerland

Het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 1974", is vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Wijde Wormer (raadsbesluit 1977, goedkeuring GS 1978, KB 1983) en nadien partieel herzien (raadsbesluit 1987, goedkeuring GS 1987). Het plan heeft overwegend de bestemming "Agrarische doeleinden". Gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van agrarische bedrijfsvoering zijn niet toegestaan.

Gemeente Landsmeer

In het aangrenzende gebied van de gemeente Landsmeer is het "Uitbreidingsplan in Hoofdzaak", van de voormalige gemeente IJpendam van toepassing. De belangrijkste bestemming is "Agrarische doeleinden". Momenteel is een planherziening in voorbereiding, waarin de gronden ten zuiden van de Oostzanerrijweg tot aan het recreatiegebied 't Twiske zullen worden bestemd voor "Natuurgebied met agrarisch gebruik". Het gebied ten noorden hiervan is bestemd voor "Agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden".

3. Inventarisatie plangebied

3.1. Algemeen

In dit hoofdstuk zal ingegaan worden op de resultaten van inventarisatie en onderzoek. De volgende onderwerpen komen aan de orde: natuur, landschap en cultuurhistorie, landbouw, bedrijven, instellingen en voorzieningen; wonen, recreatie en toerisme, infrastructuur en milieu. Per onderwerp worden achtereenvolgens de huidige situatie en eventuele ontwikkelingen, alsmede gevolgen voor de planopzet behandeld. De onderwerpen zijn beperkt tot die zaken en elementen, die van belang zijn bij de verdere planopzet, danwel ter onderbouwing van de bijbehorende juridische regeling.

3.2. Natuur, landschap en cultuurhistorie

Algemeen

Voor een goed beeld van de actuele waarden is uitgegaan van beschikbare provinciale, regionale en lokale studies en beleidsrapporten, aangevuld met actuele gegevens uit recente inventarisaties. Achtereenvolgens wordt aandacht besteed aan de ontstaansgeschiedenis van het plangebied, het abiotisch en biotisch milieu, de natuurwaarden en beheersrichtlijnen voor het Oostzanerveld en de landschappelijke en de cultuurhistorische aspecten van het buitengebied van de gemeente Oostzaan.

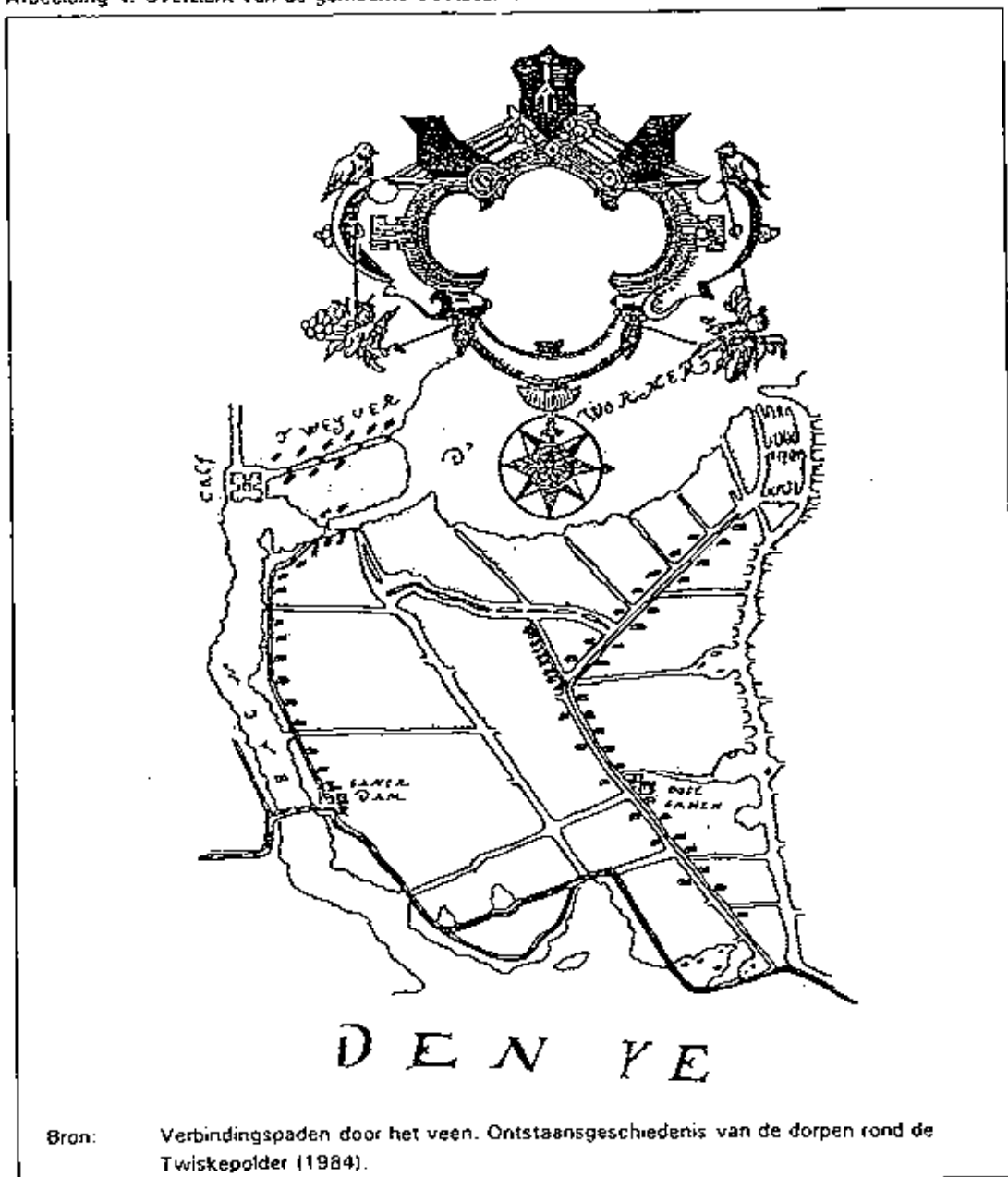
Het abiotisch milieu omvat de bodemkundige situatie van het landschap, bestaande uit de geologische ondergrond van het gebied en de bijbehorende grondsoorten en de waterhuishouding. Het biotisch milieu bestaat uit de flora en fauna van het veenweidegebied waartoe ook Oostzaan behoort. De abiotische, de biotische en de door de mens toegevoegde elementen vormen samen het landschap.

Ontstaansgeschiedenis van het plangebied ¹⁾

Natuurkrachten zorgden er in het verre verleden voor dat de Hollandse bodem niet onder de zeespiegel verdween. Echter het land van West-Nederland zakte in een regelmatig tempo ten opzichte van de zeespiegel. Dit was een ideale groeisituatie voor de vorming van veen. Omstreeks het jaar 500 was Waterland dan ook een ontoegankelijk hoogveenmoeras. Via bestaande waterlopen kon men dit gebied binnendringen. De eerste stap om te komen tot het ontginnen, was het bevaarbaar maken van de veenbeekjes. De volgende stap was het ontwateren van het veen door middel van het graven van sloten. De schijnbaar willekeurige verdeling van het land in duizenden en soms onpraktische gevormde eilanden ontstond uit pure noodzaak om veenverschuivingen te voorkomen.

1) Bron: Verbindingspaden door het veen. Ontstaansgeschiedenis van de dorpen rond de Twiske-polder (1984).

Afbeelding 4: Overzicht van de gemeente Oostzaan omstreeks 1600.



Oostzaan ontstond door het bebouwen van twee gouwen (riviertjes), te weten De Haal-gouw en de Zuideinde-Kerkbuurt-Noordeinde-De Heul-gouw. De beide gouwen liepen uit op een natuurlijke waterloop. De paden gelegen aan deze gouwen werden doorverbonden via een pad langs de natuurlijke waterloop. Deze doorverbinding sloot aan op een pad naar een buurt (Het Kalf) gelegen ten oosten van De Poel en de Zaan (zie afbeelding 4). Later verbond men De Haal-gouw met de Zuideinde-Kerkbuurt-Noordeinde-De Heul-gouw en zo verkreeg de kern zijn kenmerkende driehoek van verbindingspaden. Het Kalverpad liep langs een natuurlijke waterloop. De ondergrond bood weinig vastheid voor een begaanbaar pad. Rond 1600 kon men nauwelijks meer spreken van een verbindingsweg en is het pad buiten gebruik geraakt. De Heul werd daardoor een doodlopend pad. Door het buitengebruik raken van het Kalverpad verloor De Heul (als zeer belangrijk centrum voor handel en nijverheid) zijn centrale ligging binnen het stelsel van veenpaden. Bovendien ging door de invoering van regelmatige bemaling met molens in 1936, het waterpeil in Oostzaan omlaag. De sloten in de polder werden minder bevaarbaar en door de aanwezigheid van sluizen kon men niet langer vrij in en uit varen. Steeds meer schepen kregen een andere thuishaven en mede daardoor verloor De Heul zijn belangrijke status (het bewoonde gedeelte van de Heul was vroeger dan ook ongeveer tweemaal zo lang als tegenwoordig). Ook de doorverbinding van het Kalverpad naar de Noord-Haal ging verloren. Na het verval van De Heul werd de buurt rond de kerk, de Kerkbuurt, het centrum van Oostzaan.

Abiotisch milieu ¹⁾

Bodem

De bodem van het Oostzanerveld bestaat uit een diep veenmospakket op afzettingen van zeeklei en fijne zanden. In het gebied heeft vrij veel kleinschalige verving plaatsgevonden. De petgaten die als gevolg hiervan zijn ontstaan zijn grotendeels weer verland.

Waterhuishouding (waterparagraaf)

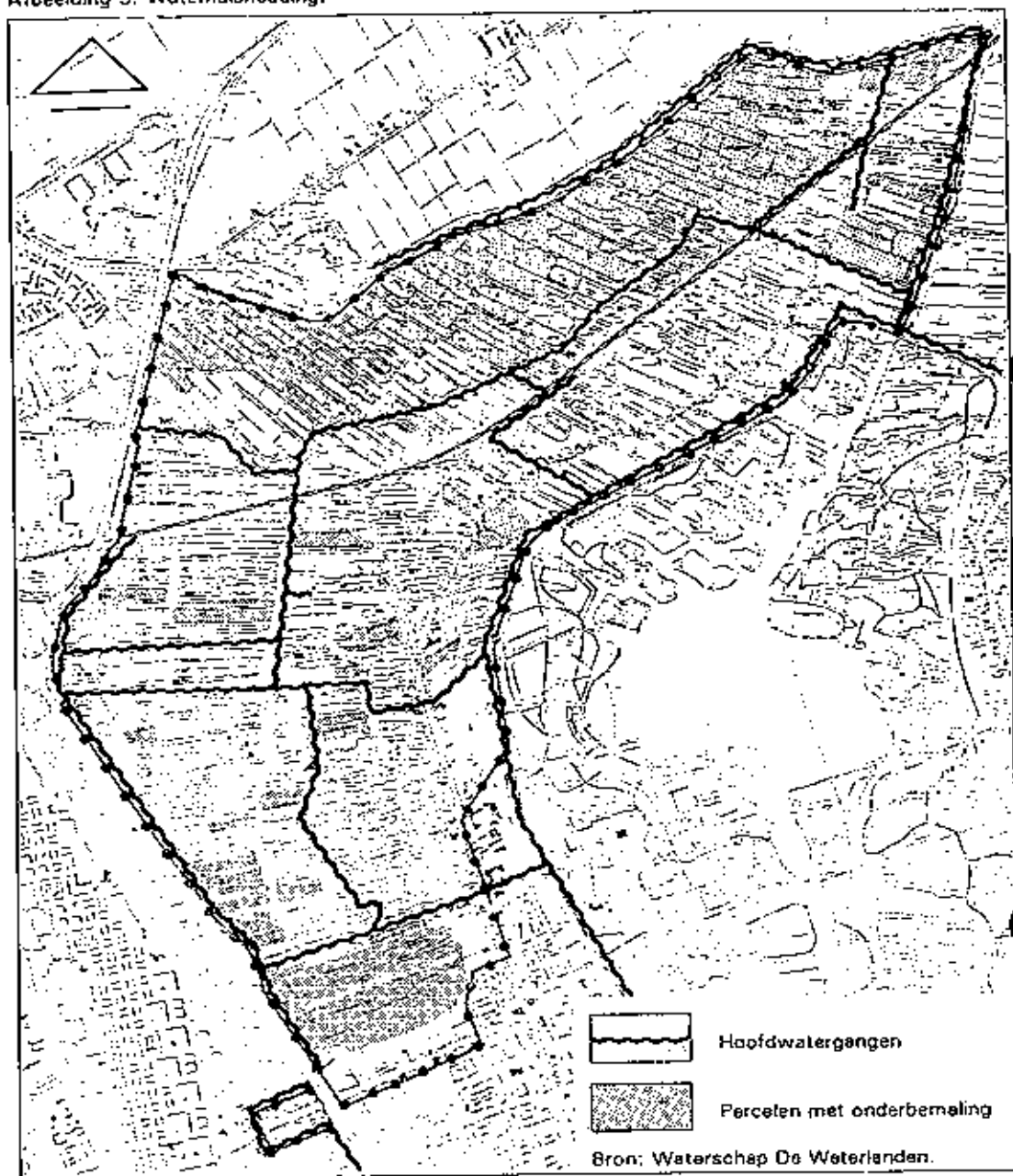
Voor een goed beeld van de waterhuishouding van het gebied zijn naast het grondwatersysteem en het oppervlaktewatersysteem ook waterbodems, oevers en overige water-infrastructuur van belang.

Bij een integraal waterbeheer wordt onderscheid gemaakt tussen oppervlakte- en grondwater en het kwaliteits- en kwantiteitsbeheer ervan. Samen met het oeverbeheer zijn deze elementen van belang voor het bestemmingsplan "Buitengebied-Noord".

Het waterschap De Waterlanden heeft als primaire waterbeheerder de zorg over de waterkwantiteit in het Oostzanerveld. Zij draagt zorg voor de regeling van het waterpeil, de aan- en afvoer van het water en het beheer en onderhoud van de watergangen die dienen tot afvoer, aanvoer en berging van water en de daarbij behorende werken.

1) Bron: Beheersrichtlijn Oostzanerveld 1994-1999 en waterschap De Waterlanden.

Afbeelding 5: Waterhuishouding.



Voorts wordt het tot de taak van het waterschap gerekend om bij de taakuitoefening zoveel mogelijk inhoud te geven aan integraal waterbeheer.

Het Oostzanerveld maakt deel uit van de afwateringseenheid Polder Oostzaan; het vormt geen zelfstandig geheel waar een eigen waterhuishouding kan worden gevoerd. Het zomerpeil wordt gehandhaafd op 1,39 m tot 1,43 m beneden NAP. Het laagst toelaatbare peil na 10 jaar bedraagt 1,46 meter beneden NAP. Het slootpeil ligt tussen de 15 en 40 cm onder het maaiveld (plaatselijk ligt het er boven). Momenteel wordt elk jaar het peil, in verband met de maaiveldafval door inklinking van het veenpakket, met 3mm verlaagd.

Ongeveer een derde deel van het Oostzanerveld wordt onderbemalen, de meeste van deze percelen bevinden zich ten noorden van de spoorlijn (zie afbeelding 5). Voor deze onderbemaling bevinden zich in het plangebied diverse windmolens, 6 mobiele en 7 elektrisch aangedreven pompen.

In de noord-oosthoek van het plangebied bevindt zich een inlaat met ten westen daarvan een overstort.

Het hoogheemraadschap van Uitwaterende Sluizen in Hollands Noorderkwartier heeft onder meer als taak het kwaliteitsbeheer van het oppervlaktewater en het beheer van primaire en secundaire waterkeringen en de bijbehorende wegen.

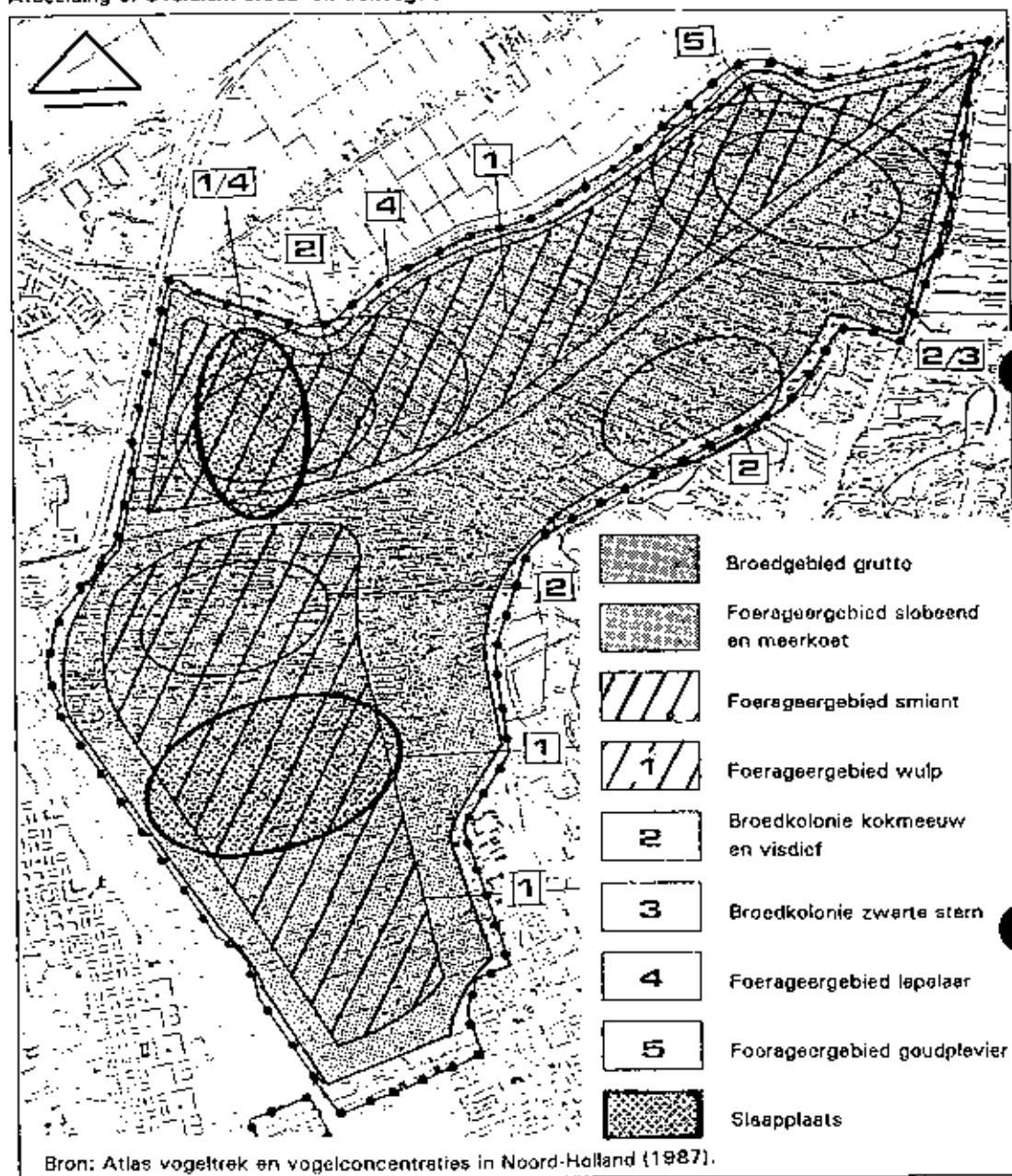
Door de wegzijgingssituatie van het gebied (0,1 mm/dag) wordt de grondwaterkwaliteit bepaald door infiltrerende neerslag en het oppervlaktewater. De ontwikkeling van de waterkwaliteit laat sinds de afsluiting van de Zuiderzee een verzoeting zien. Het oppervlaktewater is als zoet tot licht brak aan te merken. In het gebied vindt bovendien een sterke eutrofiëring plaats.

Biotisch milieu

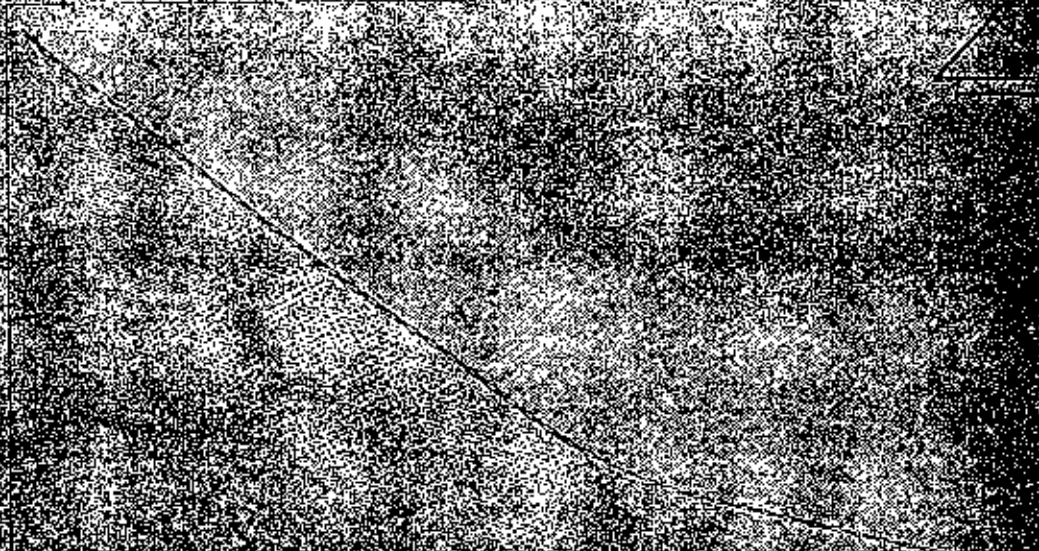
Het Oostzanerveld wordt gekenmerkt door een goed ontwikkelde vorm van het *Water-sniprijke-weidevogelgezelschap*. Het gehele Oostzanerveld kan worden gekarakteriseerd als een zeer goed weidevogelgebied (zie afbeelding 6). De beste weidevogelgronden liggen in het gebied ten noorden van de spoorlijn, terwijl moerasvogels vooral in het gebied ten zuiden van de spoorlijn en ten westen van het Noordeinde de hoogste dichtheden vertonen. De voorwaarden voor deze weidevogels zijn: grotere open ruimten met een bepaalde rust, een afwisseling van extensief tot matig intensief graslandgebruik, een veelal hoge waterstand en de aanwezigheid van voedsel. Het gebruik van het grasland beïnvloedt de nestelmogelijkheden, terwijl de sloten en greppels in het grasland een functie hebben voor de voedselvoorziening.

Het Oostzanerveld vervult ook een belangrijke functie als foerageer- en rustgebied voor talrijke wintergasten en doortrekkers. Het gaat daarbij onder andere om wulpen, smienten (respectievelijk circa 4.000 en 8.000 in november - april), grutto's (6.000-8.000 tussen maart en half april), Kieviten, goudplevieren (respectievelijk 500-5.000 en 300-3.000 in nazomer en herfst) en kemphanen (200-600 in voorjaar en zomer).

Afbeelding 6: Overzicht broed- en trekvogels.



SECRET



Abbeiding 16a: Overzicht beheers- en reservaatgebieden



Gedurende het voorjaar en de zomer foerageren er ook regelmatig kleine groepjes lepelaaars in het gebied. De vegetatie in het Oostzanerveld is ontstaan door een combinatie van natuurlijke factoren, zoals bodemgesteldheid, zoutgehalte in de bodem en het menselijk gebruik. Deze combinatie heeft voor zeer bijzondere levensgemeenschappen gezorgd. Merendeels gaat het om voedselrijke graslanden. In het gebied ten noorden van de spoorlijn en het gebied ten zuiden van de spoorlijn en ten westen van het Noordeinde treedt, als gevolg van een achteruitgang in de beheersintensiteit, verruiging van graslanden met pitrus op.

Botanisch interessante graslandtypen (circa 35 ha) zijn met name de zilverschoongraslanden en kamgrasweide met moerasrolklaver.

In de sfeer van rietland en moerasvegetaties zijn vooral de varenrijke rietlanden, veenmosrietlanden en veenheiden van belang (gezamenlijk circa 25ha). De meeste vegetatiekundig belangrijke percelen liggen in het gebied ten zuiden van de spoorlijn en ten westen van het Noordeinde.

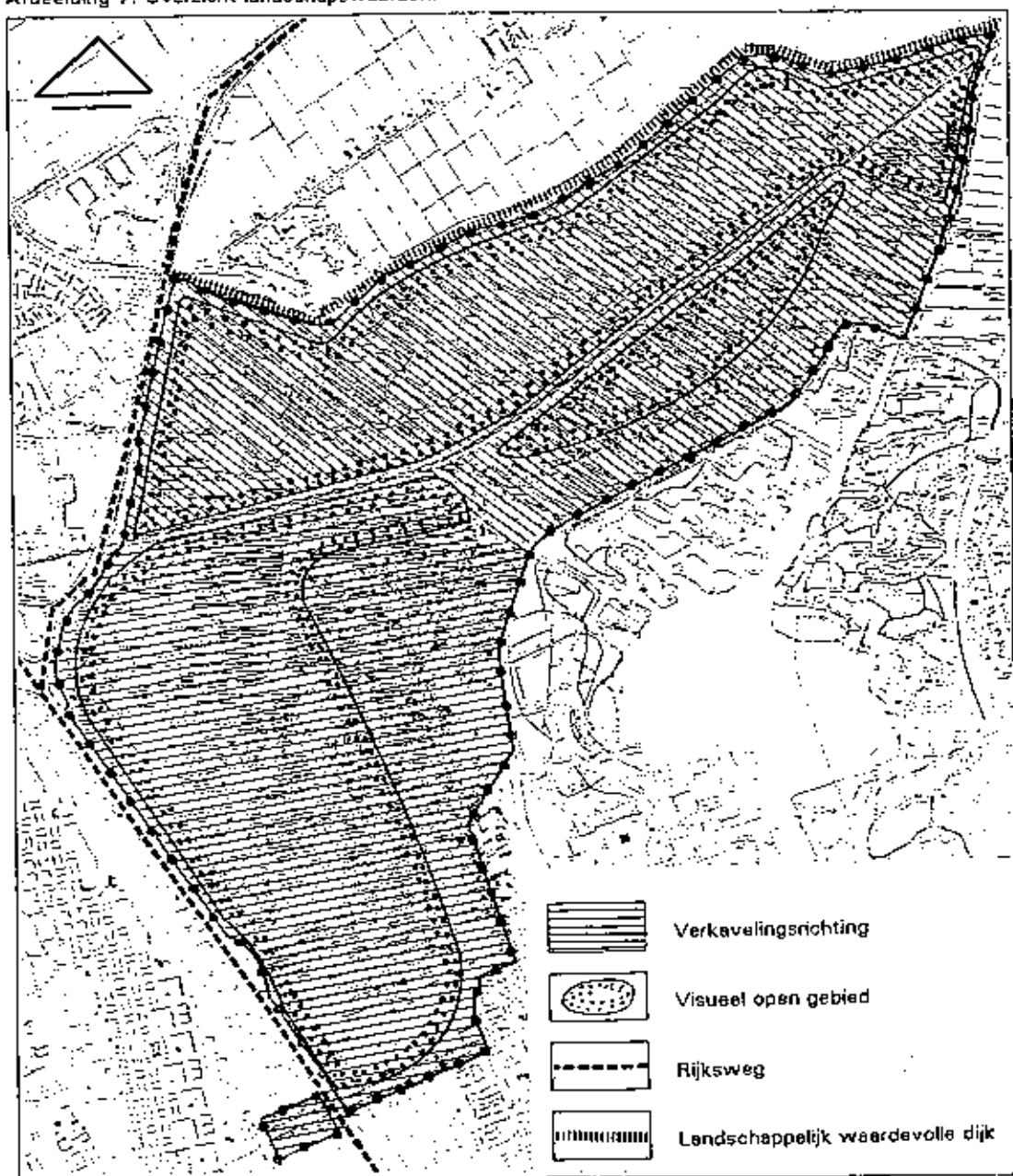
Hoewel het water steeds meer verzoot, komen er in delen van Waterland nog steeds brakwatervegetaties voor. Door de groei van de vegetaties vindt een vrij snelle verlanding plaats. In de meeste delen van Waterland, met name in het IJperveld en het Oostzanerveld, worden de diverse verlandingsstadia in de oude turfgraten en dichtgroeiende sloten op een relatief grote oppervlakte aangetroffen. Op plaatsen waar de verlanding tot stand kwam in betrekkelijk zoet milieu, bevinden zich diverse veenmossoorten. In het Oostzanerveld is op enkele plaatsen een begin van hoogveenvorming waar te nemen.

Natuurwaarden

Het Oostzanerveld valt binnen de beleidscategorie *Veenweidegebieden met accent natuur* en ligt in een *kerngebied* van de ecologische hoofdstructuur. Uitgangspunt voor het Oostzanerveld is het handhaven van het open landschap, de weidevogelfunctie en de waterflora en -fauna.

Het waterrijke veenweidegebied is een vlak, open tot zeer open graslandgebied met onregelmatige strokenverkaveling en veel brede sloten en gouwen. Deze waterrijke veenweidegebieden vormen in ecologisch opzicht rijke gebieden. Echter door de vermindering van het agrarisch beheer en een teruglopend onderhoud van waterlopen verliezen de waterrijke veenweidegebieden een groot deel van hun verscheidenheid. Het veenweidegebied heeft, naast de hoge natuurwaarden, een zwakke bedrijfsstructuur en een lage veebezetting. Om de landbouw in het gebied te kunnen handhaven is verbetering van de externe productie-omstandigheden noodzakelijk, vooral ook voor het behoud van de karakteristieke en zeer waardevolle natuur- en landschapswaarden. Het overgrote deel van het Oostzanerveld is reservaatgebied, zoals bedoeld in de beheersrichtlijnen Oostzanerveld (zie afbeelding 6a en tekst hieronder). In een reservaatgebied staat het agrarisch grondgebruik ten dienste van het natuurbehoud; de gronden zijn meestal in bezit van een Natuurbeschermingsorganisatie, in dit geval van Staatsbosbeheer.

Afbeelding 7: Overzicht landschapswaarden.



Het grondgebied achter de lintbebouwing van De Haal tot aan de spoorlijn en het grondgebied achter de Kerkstraat tot aan het Westerstijfse makerspad is een beheersgebied. In het beheersgebied wordt er naar gestreefd de landbouw blijvend een bestaan te bieden, terwijl tegelijkertijd de bedrijfsvoering is gericht op doeleinden van natuur en landschap.

Beheersrichtlijnen Oostzanerveld (1994-1999)

Een beheersrichtlijn is een tijdelijk planningsinstrument, dat binnen een periode van vijf jaar gevolgd moet worden door een beheersplan. Voor het gedeelte van het plangebied ten noorden van de spoorlijn geldt dat de weidevogel doelstelling wordt voortgezet. Voor het zuidelijke deel wordt tot 1999 het weidevogelbeheer op het huidige niveau voortgezet. Het beheer is gericht op een *brede veenweidedoelstelling*. Dit houdt in dat naast de veiligstelling en ontwikkeling van de weidevogel populatie ook andere waarden beoogd worden. Daarbij moet gedacht worden aan moeras- en rietvogels, botanische waarden en cultuurhistorische en landschappelijke aspecten. Een groot deel van het gebied (circa 150 ha) wordt, onder weidevogelbepalingen, in pacht uitgegeven aan boeren. Voor tweederde van deze gronden betreft het eenjarige overeenkomsten. In de rest van de gevallen gaat het om zesjarige pacht. Vanaf circa 1980 vormt het vinden van boeren die de graslanden willen pachten een toenemend probleem. De slechte externe productie-omstandigheden (vaargebied en kleine, onregelmatige percelen) enerzijds en de ontwikkelingen in de melkveehouderij (quotering en mestregelgeving) anderzijds leiden tot bedrijfsbeëindigingen zonder dat opvolgers zich aandienen.

Staatsbosbeheer heeft momenteel circa 80 ha land in eigen beheer. Het gaat hierbij zowel om beheer van graslanden (circa 45 ha) als botanisch en rietbeheer (circa 35 ha). In een aantal gevallen zijn weidevogel- en botanisch beheer eigenlijk niet ruimtelijk van elkaar te scheiden en is er sprake van een kleinschalig mozaïek van deze beheersvormen. Het merendeel van het eigen beheer is geconcentreerd in het gebied ten noorden van de spoorlijn (circa 45 ha, voornamelijk grasland).

In hoofdlijnen komt het eigen beheer van Staatsbosbeheer op het volgende neer:

- Het beheer richt zich vooral op weidevogels. Op gronden waar deze weidevogels voorkomen, wordt zowel vee ingeschaard (andermans vee tijdelijk op eigen grond onderbrengen) als een hooiweidebeheer gevoerd. Verder vindt bemesting met stalmest, bekalking en graslandverzorging plaats.
- Het areaal waar een gericht botanisch beheer wordt gevoerd is beperkt. Waar botanische waarden voorkomen is veelal sprake van een mix van beweiding en gericht maaibeheer. Verder worden rietstroken en -percelen (circa 25 ha) jaarlijks gemaaid om verdergaande verruiging (ongunstig voor weidevogels) te voorkomen.
- Ten behoeve van de waterhuishouding worden watergangen geschoond (totaal 40 km). Daarnaast wordt op een aantal plaatsen de waterstand gereguleerd (onderbemaling).

Afbeelding 8: Overzicht waardevolle doorzichten.



Landschapswaarden

Het veenweidegebied van het Oostzanerveld ontleent haar landschappelijke kwaliteiten vooral aan de openheid van het gebied. Deze openheid staat in schril contrast met de tot de A8 opgerukte woonbebouwing van Zaanstad. Mede door dit contrast is de wens tot behoud van deze openheid een breed gedragen beleidsoptie. Met de provincie Noord-Holland is de gemeente Oostzaan voor behoud van het open veenweidelandschap, bestaande uit een strokenverkaveling met veel brede sloten en gouwen en de daaraan verbonden natuurwaarden.

Naast de openheid van het gebied als geheel, zijn ook de open doorzichten vanuit de lintbebouwing van De Heul, De Haal en het Noordeinde van grote landschappelijke waarde. Afbeelding 7 geeft een overzicht van de landschapswaarden. Afbeelding 8 toont de waardevolle doorzichten naar het landelijk gebied.

Cultuurhistorische en archeologische waarden

De in het buitengebied gelegen cultuurhistorische en archeologische waarden bestaan uit een Rijksmonument, aangevuld met objecten van het Monumenten Inventarisatie Project en enkele archeologisch waardevolle terreinen. Afbeelding 9 geeft een overzicht van de in dit verband aanwezige waarden.

Rijksmonumenten

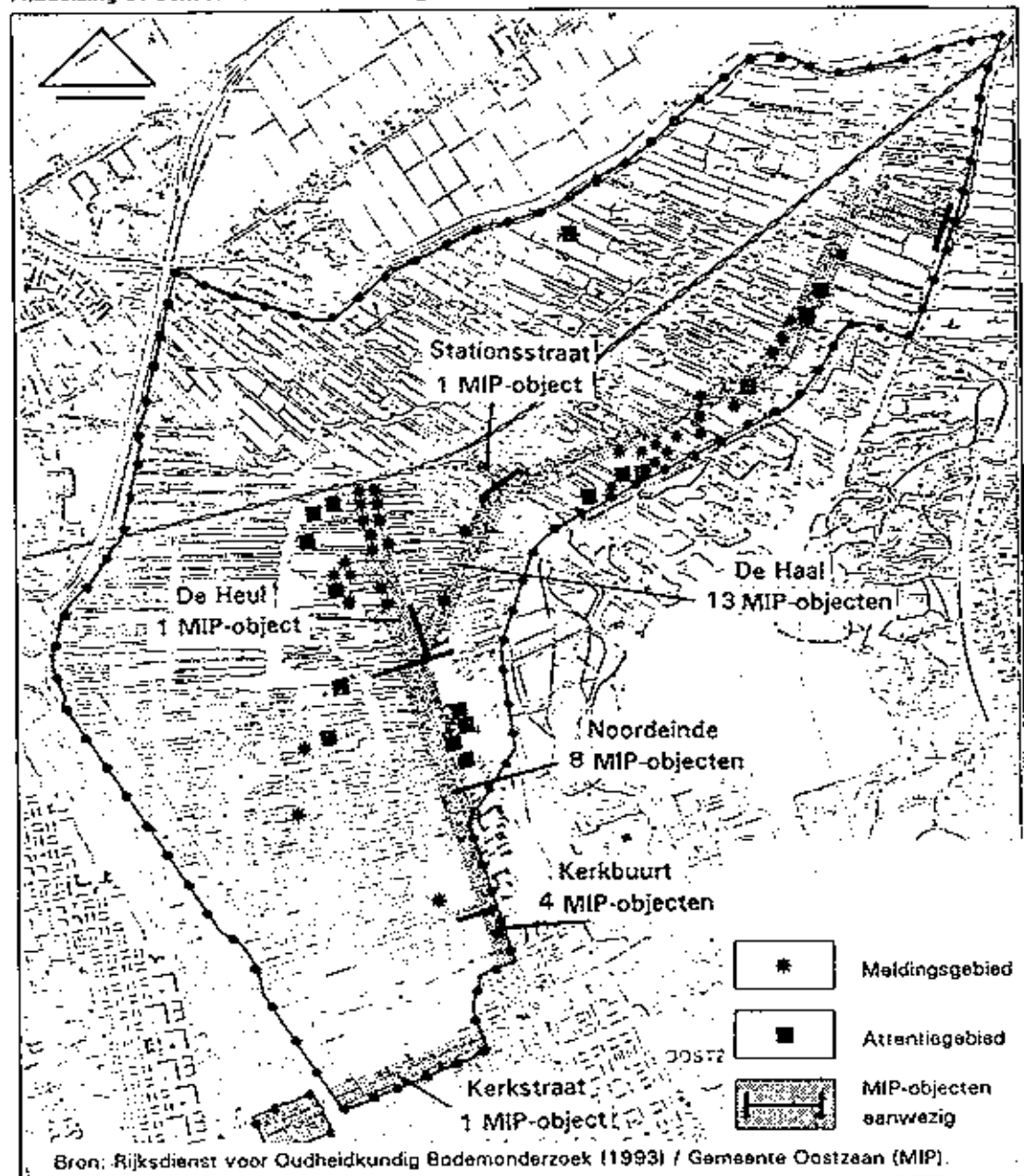
Van de vijf beschermde monumenten in de gemeente Oostzaan, ligt er geen enkele in het plangebied.

Het Monumenten Inventarisatie Project (MIP)

Het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) is ontwikkeld op initiatief van de Minister van Welzijn, Volksgezondheid en Cultuur om geheel Nederland te inventariseren op het gebied van architectuur en stedenbouw uit de periode 1850-1940. Het MIP vormt de basis voor een verdere selectie van de panden ten behoeve van een aanwijzing tot beschermd monument. Het bestemmingsplan kan een ondersteunende rol vervullen bij het instandhouden van de MIP-panden en waardevolle bebouwingsgroepen en/of -linten. Dit is onder meer mogelijk door in het bestemmingsplan de eventuele uitbreidingsmogelijkheden en de situering van de erfbebouwing extra zorgvuldig af te wegen. Omdat het veelal om voormalige boerderijen gaat, kan ook het toelaten van boerderijsplitsing ertoe bijdragen dat er een draagvlak blijft bestaan om deze vaak grote panden in gebruik te nemen/houden als woonruimte. De laatstgenoemde regeling is echter alleen mogelijk als wordt besloten tot een geluidsonderzoek (zie paragraaf 3.8).

Tot de cultuurhistorisch waardevolle elementen van het plan behoren 28 MIP-panden. Een opvallend MIP-pand is een houten molen met stelling op een in een houten schuur opgenomen vierkante onderbouw, welke gebouwd is in de tweede helft van de vorige eeuw. Sindsdien is deze molen meermalen verplaatst, voor het laatst in 1962.

Abbeelding 9: Cultuurhistorische/archeologische waarden.



Archeologische waarden

De Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) maakt onderscheid in monumenten, meldingsgebieden en attentiegebieden.

Monumenten vallen onder de bescherming van de Monumentenwet 1988. Het is verboden beschermde monumenten te beschadigen, te vernielen, zonder vergunning te verstoren of in enig opzicht te wijzigen. Het is eveneens verboden beschermde monumenten te herstellen, te gebruiken of laten te gebruiken op een wijze waardoor ze worden ontsierd of in gevaar worden gebracht.

Meldingsgebieden zijn belangrijke terreinen, maar hebben (nog) niet de status van beschermd monument. In principe moet worden gestreefd naar een ongestoord behoud van in deze terreinen aanwezige archeologische sporen.

Attentiegebieden zijn gebieden waar op grond van vondsten, ligging, bodemkenmerken of andere indicaties wordt verwacht dat zich op deze terreinen archeologische sporen zullen bevinden. Om deze te kunnen waarnemen is het wenselijk, dat eventuele grondwerkzaamheden die dieper reiken dan de bestaande bouwvoor of leiden tot ontsluitingen tijdig worden gemeld aan de provinciaal archeoloog van de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek te Amersfoort.

In het plangebied bevinden zich twintig terreinen met belangrijke archeologische waarden (zie afbeelding 9). Het gaat daarbij om terreinen, waarin sporen van bewoning zijn gevonden, die dateren uit de late Middeleeuwen en/of de Nieuwe Tijd (deze tijd begint met het Humanisme en de Renaissance; zie ontstaansgeschiedenis van het plangebied). De overblijfselen bevinden zich direct onder de grasmat en bestaan onder meer uit oude funderingen, ophogingslagen en afgedankte huisraad. Deze terreinen zijn belangrijk maar hebben (nog) niet de status van beschermd monument (vijf terreinen zijn geplaatst op het beschermingsprogramma van de ROB met de bedoeling deze voor te dragen voor bescherming ingevolge de Monumentenwet). Van de twintig zojuist vermelde terreinen, hebben acht terreinen een cultuurhistorische waarde. Dit is de waarde die het monument heeft als zichtbare herinnering aan vroegere beschavingen op grond van vorm- en/of structuurelementen. Eveneens geldt voor alle twintig vermelde monumenten eenzelfde beheeradvies. Het bestaande gebruik als grasland kan worden gecontinueerd. Scheuren, frezen, egaliseren of andere grondwerkzaamheden die grondverzet inhouden, mogen niet worden uitgevoerd zonder overleg met de provinciaal archeoloog. Verlaging van het grondwaterpeil dient eveneens te worden voorkomen. Tengevolge van peilverlaging kunnen de archeologische sporen worden aangetast of zelfs geheel verdwijnen.

Daarnaast liggen in het plangebied nog 18 attentiegebieden.

Gevolgen voor de planopzet vanuit natuur, landschap en cultuurhistorie

- De natuurgebieden die in het vigerende plan de bestemming "Natuur" hebben, krijgen deze bestemming ook in het onderhavige plan.
- Gestreefd wordt naar behoud en ontwikkeling van aanwezige natuurwaarden en waar mogelijk dient te worden aangesloten op mogelijkheden tot natuurontwikkeling en het realiseren van ecologische verbindingzones.
- Meewerken aan de totstandkoming van een provinciale ecologische hoofdstructuur (PEHS), waarbij rekening wordt gehouden met de definitieve begrenzing van de ecologische hoofdstructuur (EHS).
- Behoud van het veenweidegebied blijft hoofddoelstelling van het plan, dus in principe geen (gedeeltelijk) vermoerassing.
- Grondwaterstandsverlaging ter bescherming van bestaande flora en fauna en niet meer dan nodig ter compensatie van klink (zie Provinciale Verordening Bodem- en Grondwater, d.d. 1-1-1989).
- Rekening houden met de plannen van het Waterschap De Waterlanden ten aanzien van het peilbeheer (nieuw keur en peilbesluit 1994).
- Rekening houden met de plannen van Staatsbosbeheer voor wat betreft het ecologisch beheer in het Oostzanerveld. In geval de boeren het beheer onverhoopt moeten opgeven, in eerste instantie beheerboerderij voor Staatsbosbeheer en pas daarna gedeeltelijke vermoerassing.
- Behoud en ontwikkeling van de bestaande landschapswaarden behorende bij de kwaliteiten van dit waardevolle veenweidegebied, met name waar het gaat om de visuele openheid van en doorzichten naar het landelijk gebied vanuit de lintbebouwing.
- Bescherming van de bestaande cultuurhistorische en archeologische waarden, waaronder de aanwezige MIP-objecten.
- Archeologisch waardevolle terreinen krijgen een aanlegvergunningenstelsel voor het scheuren, frezen, egaliseren en voor peilverlaging.
- In principe moet worden gestreefd naar een ongestoord behoud van de in de meldingsgebieden aanwezige archeologische sporen. Werkzaamheden gericht op het behoud zijn in beginsel toegestaan. (Grond)werkzaamheden, noodzakelijk voor andere functies van deze terreinen, dienen te worden voorafgegaan of begeleid door oudheidkundig bodemonderzoek of waarnemingen.

3.3. Landbouw

Algemeen

Om inzicht te krijgen in de huidige en toekomstige situatie van agrarische bedrijven is in het najaar van 1993 een enquête gehouden onder alle agrarische bedrijven, gelegen in het onderhavige deel van het buitengebied van de gemeente Oostzaan. In totaal zijn 20 bedrijven geënquêteerd, de resultaten van de 18 geretourneerde enquêtes worden in het navolgende besproken.

Bestaande agrarische structuur

De agrarische structuur van de gemeente Oostzaan wordt anno 1994 vrijwel volledig gekenmerkt door een grondgebonden land- en tuinbouw. Slechts één bedrijf heeft een niet-grondgebonden 'bio-tak'. Dit in tegenstelling tot het recente verleden (omstreeks 1900), toen er in Oostzaan tal van pluimveehouderijen gevestigd waren, die met name de eieren leverden aan de beschuitfabrieken in de Zaanstreek. De grote erven achter de lintbebouwing stonden vol met hokken voor kippen en eenden, waarbij de vele sloten van belang waren voor het houden van eenden. De bestaande grootschalige schuurmassa's zijn daar nog een overblijfsel van.

Van de 18 onderzochte agrarische bedrijven, zijn er 7 nevenberoeper of hobbyboer. De groep nevenberoepers bestaat uit boeren, die een deel van hun inkomen buiten de landbouw verdienen. Afbeelding 10 geeft een overzicht van de bedrijfstypen.

Werkgelegenheid en opvolging

De werkgelegenheid op de agrarische bedrijven in het plangebied is vrijwel geheel beperkt tot de op deze bedrijven woonachtige en regelmatig meewerkende gezinsleden, bestaande uit bedrijfshoofd(en), meewerkende echtgenote (28%) en/of meewerkende zoon en/of vader (39%). Vanwege de aard van de (vaarboer)bedrijven is de personele bezetting per bedrijf in de regel niet beperkt tot het bedrijfshoofd. De arbeidsintensiteit voor vaarboeren is ongeveer twee keer zo groot als voor de gemiddelde veeboer in Nederland (zie externe productie-omstandigheden).

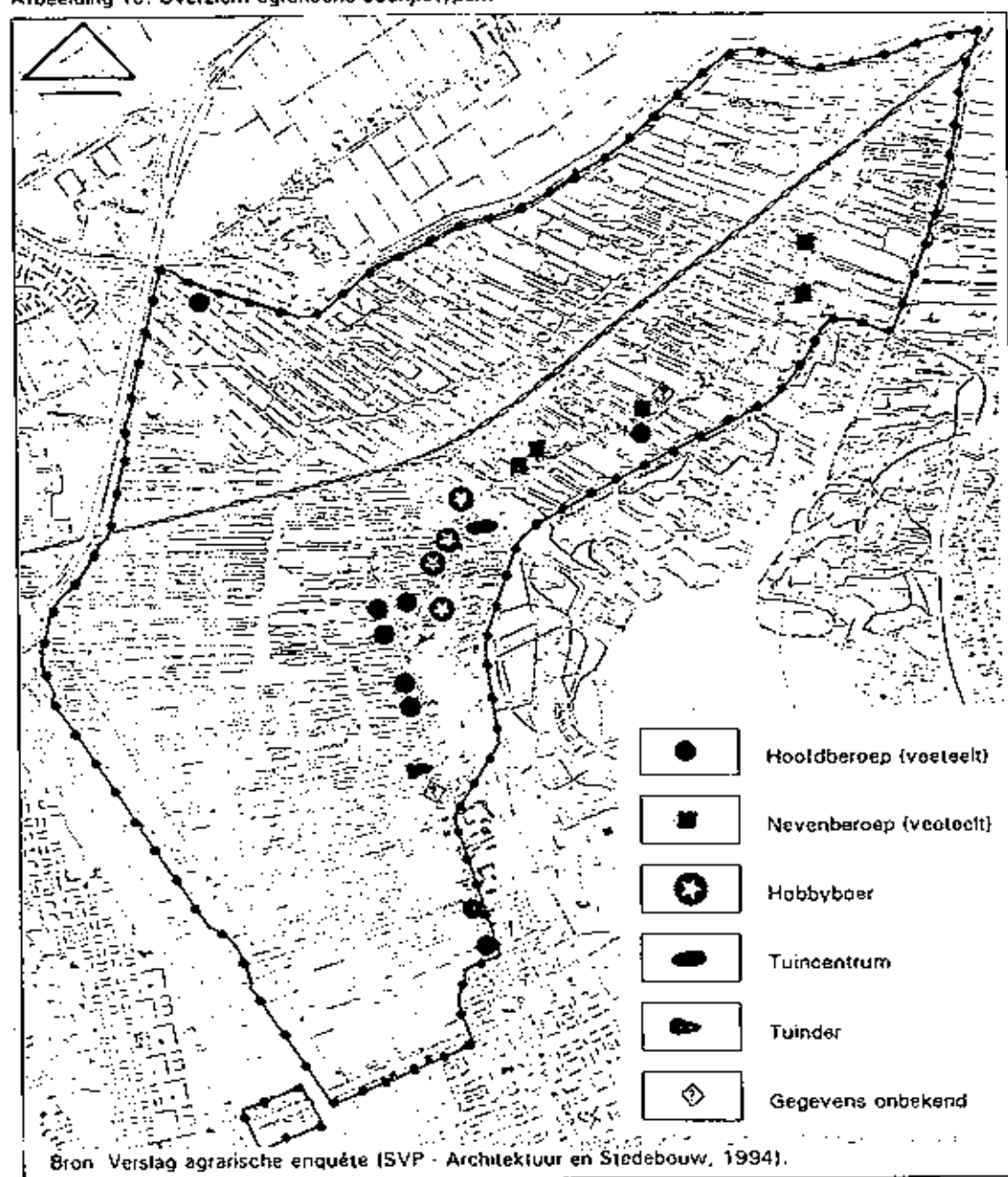
Op bijna 43% van de volwaardige agrarische bedrijven is geen opvolger aanwezig. Zorgwekkend is het feit, dat het hierbij om grote bedrijven gaat die als beheerder optreden van grote oppervlakten relatienotagebied.

De mogelijke beëindiging van deze bedrijven heeft tegelijkertijd belangrijke gevolgen voor het toekomstige beheer van deze tot de veenweidegebieden behorende waardevolle natuurgebieden.

Externe productie-omstandigheden

Kenmerkend voor de Oostzaanse vaarboerbedrijven is de slechte bereikbaarheid en de hoge grondwaterstand van de percelen. Veel van de watergangen zijn vanwege de hoge baggerstand niet of slecht bevaarbaar. Om de bereikbaarheid danwel ontsluiting van de afzonderlijke percelen te vergroten, neigen steeds meer boeren tot het aanleggen van dammen. Dit kan overigens alleen als de percelen direct naast elkaar zijn gelegen. Behalve de verkaveling (ruim 20 kavels per bedrijf is geen uitzondering) was ook de slechte ontsluiting indertijd voor de boeren aanleiding om te ploiten voor een ruilverkaveling, waardoor dit soort ongemakken kan worden verminderd. De ruilverkaveling die ter verbetering van de externe productie-omstandigheden plaatsvindt, is bijna voltooid, maar heeft de problemen niet opgelost. De vaak lange vaartijden die noodzakelijk zijn om de veraf gelegen percelen te bereiken en de hoge grondwaterstand zijn nog steeds beperkende externe productiefactoren. Het is voor dit gebied dan ook moeilijk een passende definitie te geven van een volwaardig agrarisch bedrijf.

Abbeelding 10: Overzicht agrarische bedrijfstypen.



Volgens de algemeen geldende normen is een bedrijf volwaardig als het meer dan 150 standaard-bedrijfseenheden (50 Nederlandse grootte eenheden (nge)) heeft. In Oostzaan is deze norm echter niet toepasbaar aangezien de externe productiefactoren een grote handicap voor de bedrijfsvoering vormen. Een agrarisch bedrijf wordt in Oostzaan dan ook als volwaardig gezien indien het bedrijf meer dan 75 sbe heeft. Uitgaande van de algemene norm is in het plangebied geen enkel agrarisch bedrijf volwaardig, terwijl er in Oostzaan gemiddeld twee volwaardige arbeidskrachten op het agrarisch bedrijf aanwezig en noodzakelijk zijn! Als de zojuist vermelde beperkende externe productiefactoren worden meegenomen in de beoordeling, zijn als nog 7 van de 17 (41%) agrarische bedrijven volwaardig, 3 (18%) zijn reëel agrarische bedrijven, 4 (23%) zijn nevenberoepers en 3 (18%) zijn hobbyboeren.

Abbeelding 11: Omvang agrarische bedrijven, exclusief het tuinbouwbedrijf.

Omvang bedrijf in sbe-klassen		Aantal bedrijven	
standaard	herberekening	standaard	herberekening
< - 20 sbe	< - 10	6 (35%)	3 (18%)
20 - 50 sbe	10 - 25	1 (6%)	4 (23%)
50 - 150 sbe	25 - 75	10 (59%)	3 (18%)
> - 150 sbe	> - 75	0 (0%)	7 (41%)
3 sbe = $\pm$ 1 nge		17 (100%)	17 (100%)

Bedrijfsstructuur

De gemiddelde bedrijfsoppervlakte van de 18 onderzochte bedrijven bedraagt circa 21 hectare. De grootte van het toe te kennen bouwperceel dient afhankelijk te worden gesteld van de omvang van het agrarische bedrijf. Volwaardige bedrijven hebben recht op een bouwperceel ter grootte van maximaal 1 ha. Aangezien de percelen veelal smal en lang zijn, is in verband met de visueel-landschappelijke waarden (openheid), een bouwperceel ter grootte van 0,75 - 1 ha vaak niet wenselijk.

De veebezetting bestaat voor het overgrote deel uit schapen. Het aantal schapen is bijna vijfmaal zo groot als het aantal melk- en kalfkoeien. Op vrijwel alle bedrijven worden dan ook schapen gehouden.

Toekomstplannen

Ruim 60% van de betrokken agrariërs heeft meer of minder concrete plannen tot uitbreiding of wijziging van hun bedrijf in de komende 10 jaar, zonder dat sprake is van een wijziging van het bestaande gebruik van gronden en/of gebouwen. Slechts in één geval bestaan er plannen tot (gedeeltelijke) omzetting naar een kampeerboerderij. De toekomstplannen van de bedrijven komen tot uitdrukking in de wens tot vergroting van de bestaande veestapel. Slechts in één geval wil men de veebezetting afstoten en de grond bij het bedrijf verkopen. De overige bedrijven geven te kennen de huidige be-

drijfsvoering zonder schaalvergroting te willen voortzetten. Wel is men bereid om enige (verplichte) milieu-investeringen te doen, zoals het opzetten of overkappen van een mestopslag. Gezien de beperkte draagkracht van de bodem levert dit problemen op.

De hiervoor geconstateerde algehele wens tot uitbreiding en intensivering blijkt ook uit de al dan niet concrete bouwplannen voor loodsen (3x), schuren (3x), stallen (3x), gezamenlijke mestopslag (2x) en voor nieuwbouw van (tweede) bedrijfswoningen (3x). In principe dienen deze bouwplannen in de bestaande bebouwingsstructuur worden gerealiseerd, zolang zij de openheid/doorzicht niet aantasten. De (tweede) bedrijfswoningen worden per geval beoordeeld.

Agrarische bouwpercelen

Uit de enquête blijkt dat tweederde van de agrariërs akkoord gaat met de begrenzing en vorm van het huidige bouwperceel. Om visueel-landschappelijke redenen hebben de voorgestelde bouwpercelen een gemiddelde grootte van 0,5 ha. In zes gevallen dient het bouwperceel qua vorm en/of begrenzing te worden aangepast aan de al eerder besproken bouw- en toekomstplannen. Bij een aantal daarvan is ook de bestaande situatie aangepast.

Milieumaatregelen en gevolgen voor de landbouw

Het rijksbeleid voor het landelijk gebied zoals vastgelegd in het Nationaal Milieubeleidsplan plus (NMP+) en NMP-2 en de daaruit voortvloeiende aanscherping van wet- en regelgeving, heeft een grote invloed op de landbouw. In alle sectoren zijn aanpassingen nodig. In de veehouderij concentreren de maatregelen zich met name op de beperking van de ammoniakuitstoot en op de productie, de opslag en de verwerking van mest. De verschillende maatregelen hebben zowel invloed op de omvang van de veestapel, de technische inrichting van de stallen en mestopslag, als op de mestverwerking en -afzet. Hierdoor ontstaat een grote beperking aan de groei en anderzijds een grote noodzaak tot forse milieu-investeringen in de verschillende onderdelen van het bedrijf. In paragraaf 3.8 wordt nader ingegaan op de verschillende milieu-aspecten, die voor de landbouw van belang zijn.

Gevolgen voor de planopzet vanuit de landbouw

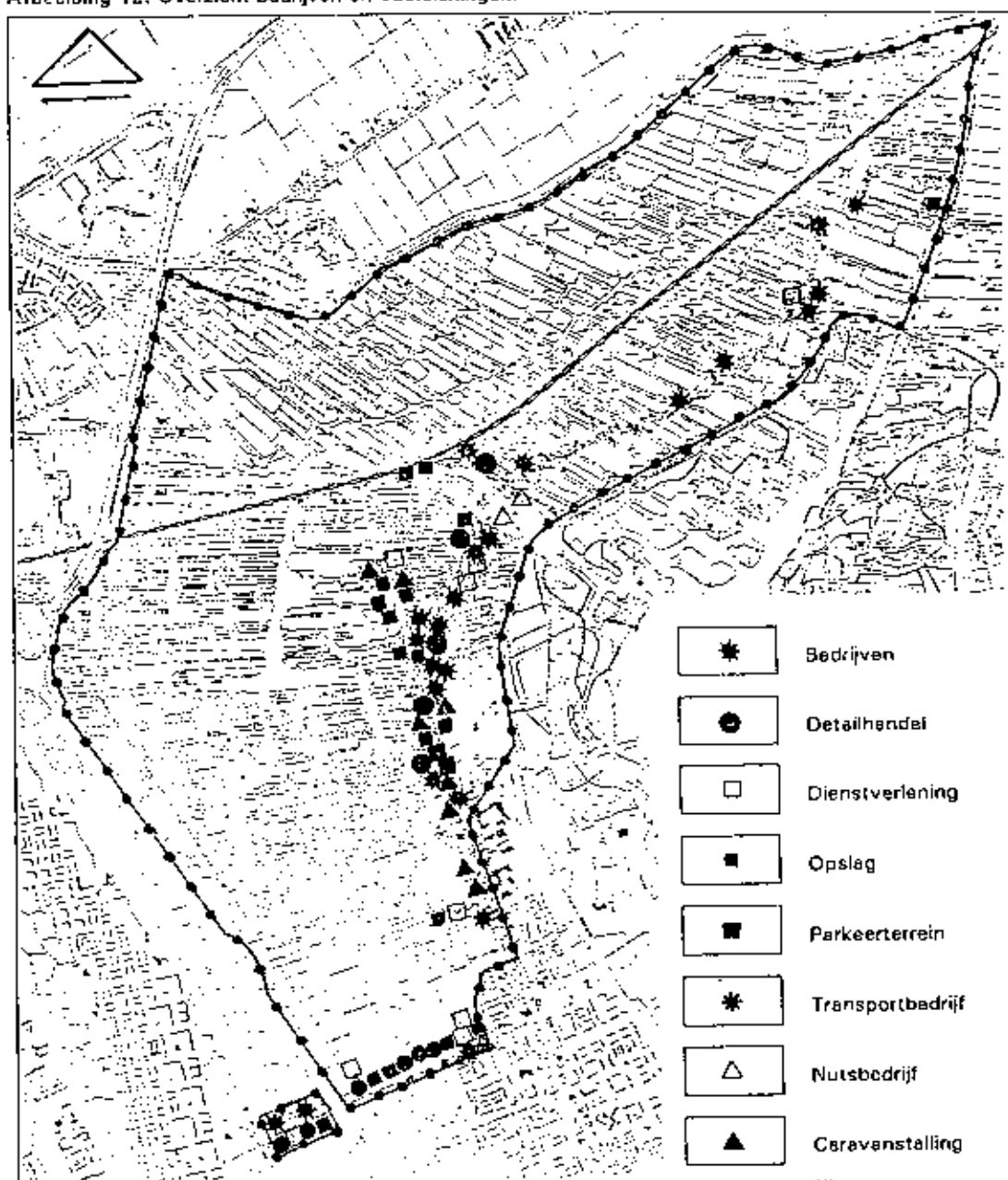
- Het streven is gericht op een economisch gezonde, milieuvriendelijk en duurzame landbouw; indien dit onhaalbaar blijkt moeten nemen met een boerenstand, die minder rendabel is, maar die onmisbaar is voor de instandhouding van het veenweidelandschap en de daaraan verbonden natuurwaarden; daarbij dient ook met andere belangen (landschap, water en milieu) rekening te worden gehouden. Derhalve worden er geen ontwikkelingen toegelaten, die weliswaar de bedrijfsvoering van agrarische bedrijven meer rendabel maken, maar afbreuk doen aan de waarden van het veenweidegebied.
- Aan bestaande volwaardige en reëel agrarische bedrijven dienen voldoende ontwikkelingsmogelijkheden te worden geboden om alle bedrijfseconomische en milieutechnische aanpassingen te kunnen verrichten.

- Bij de toekenning van bouwpercelen dient onderscheid gemaakt te worden naar bedrijfsomvang (uitgedrukt in nge/sbe's), arbeidsinzet (uitgedrukt in VAK's) en levensvatbaarheid (duurzaamheid). Daarbij zal rekening gehouden moeten worden met de bijzondere werkomstandigheden. De wensen vanuit de agrarische bedrijfs-enquête worden bij de toekenning van een bouwperceel meegenomen.
- Het plan staat in principe welwillend tegenover nevenberoepers en hobbyboeren, zolang zij bijdragen aan het streven tot behoud van de openheid van het veenweidegebied. Dus ter voorkoming van verruiging en/of bebossing.
- Ten behoeve van de bouwbloctokenning is op basis van de agrarische enquête gekozen voor een onderverdeling van agrarische bedrijven, bestaande uit:
 - volwaardige agrarische bedrijven (meer dan 25 nge of 75 sbe) krijgen een bouwperceel van maximaal 1 hectare, waarbinnen in principe alle bouwwerken dienen te worden geconcentreerd, tenzij bedrijfseconomische of verkeersveiligheidsoverwegingen anders verlangen;
 - rooël agrarische bedrijven (8-25 nge of 25-75 sbe) krijgen een bouwperceel van maximaal 0,50 tot 0,75 hectare;
 - nevenberoepsbedrijven (3-8 nge of 10-25 sbe) krijgen een bouwperceel van 0,25 tot 0,50 ha;
 - hobbyboeren (minder dan 3 nge of 10 sbe) krijgen geen of klein bouwperceel (maximaal 0,25 hectare);
- Nieuwvestiging van of omschakeling naar intensieve veehouderijen worden niet toegestaan, omdat intensieve veehouderijen (bijvoorbeeld kippen- of varkensfokkerijen) geen enkele bijdrage leveren aan het behoud van het Oostzanerveld. Bovendien brengen dergelijke bedrijven extra mest- en andere milieuproblematiek met zich mee. Omdat geen nieuwvestiging van of omschakeling naar intensieve veehouderij (niet-grondgebonden) wordt toegestaan, is het noodzakelijk om een onderscheid tussen grondgebonden en niet-grondgebonden agrarische bedrijven te hanteren. Het betreft hier vooral een ruimtelijk-landschappelijk onderscheid, in milieukundig opzicht is momenteel geen wezenlijk onderscheid mogelijk.

N.B. Het onderscheid tussen grondgebonden en niet-grondgebonden agrarische bedrijven kent een ruimtelijk aspect en een milieuaspect:

- het ruimtelijk-landschappelijk aspect: grondgebonden bedrijven staan door minder massale bebouwing meer borg voor behoud van de openheid van het landelijk gebied dan niet-grondgebonden bedrijven, die veel eerder aanleiding zijn tot een ruimtelijke verdichting ("verstening") van het buitengebied.
 - het milieuaspect: zowel grondgebonden als niet-grondgebonden bedrijven zijn in belangrijke mate verantwoordelijk voor de problemen verband houdende met verzuring, vermesting, verdroging en verstoring.
- In geval van uitbreiding of nieuwvestiging dient bovendien nagegaan te worden of gebruik van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen mogelijk is, en vervolgens of het bouwplan landschappelijk is ingepast.

Abbeelding 12: Overzicht bedrijven en voorzieningen.



- Sleuf- en mestilo's dienen om landschappelijke en bedrijfsmatige redenen in principe binnen het bouwperceel te worden ondergebracht. Ook individuele mestopslag dient, via zonering op het agrarische bouwblok, zo dicht mogelijk bij de bestaande bebouwing gesitueerd te worden. Mestfolebassins (voor zover de milieuwetgeving dat toelaat) dienen in principe binnen het bouwperceel te worden ondergebracht. Vanwege de beperkte omvang van de bouwpercelen valt het, via vrijstelling, toestaan van een collectieve mestopslag op daarvoor ruimtelijk aanvaardbare en nader te bepalen locaties binnen de grenzen van bestaande milieuvoorschriften en/of mestwetgeving te overwegen. Deze collectieve mestopslag dient niet op milieugevoelige locaties in lintbebouwing, noch in de nabijheid van natuurgebieden geplaatst te worden. De opslag van vaste mest op de vaarlanden zal worden toegestaan, indien aan de bijbehorende milieuvoorschriften kan worden voldaan.
- Ten behoeve van de rustende boer dient de mogelijkheid aanwezig te zijn voor een beperkte in/aanpandige verbouwing van de bestaande bedrijfswoning (met circa 100 m² tot maximaal 600 m²), zodanig dat de bedrijfswoning tijdelijk kan worden opgedeeld in twee zelfstandige wooneenheden ten behoeve van de rustende boer en/of boerin. Dergelijke verbouwingen kunnen tot gevolg hebben dat er alsnog een geluidsonderzoek verricht moet worden om te zien of extra voorzieningen aan de (ingepaste) woning nodig zijn.
- Geen silo's hoger dan 10-15 meter toestaan; silo's moeten zoveel mogelijk op het agrarisch bouwblok, aansluitend aan de bestaande bebouwing worden gesitueerd; torensilo's zijn niet toegestaan.

3.4. Bedrijven en voorzieningen

Huidige situatie en ontwikkelingen bedrijven

Verspreid in het plangebied zijn 52 niet-agrarische bedrijven van uiteenlopende aard gesitueerd (zie afbeelding 12).

De standaard bedrijfsindeling (SBI)¹⁾ brengt bedrijven onder in 9 bedrijfsklassen, te weten: landbouw en visserij; delfstoffen; industrie; openbare nutsbedrijven; bouwnijverheid en -installatiebedrijven; handel, hout- en restaurantwezen, reparatiebedrijven voor gebruiksgoederen; transport-, opslag- en communicatiebedrijven; bank- en verzekeringswezen, zakelijke dienstverlening en overige dienstverlening.

De pluimveeslachterij Rep & Roozendaal neemt in de categorie 'industrie' (9 bedrijven) een belangrijke plaats in. Daarnaast bevinden zich in het plangebied 25 bedrijven uit de categorie 'handel, hout- en restaurantwezen, reparatiebedrijven voor gebruiksgoederen', 3 bouwnijverheid en -installatiebedrijven, 1 transportbedrijf, 9 overige dienstverleners en een aerobische/dansstudio.

De bedrijven in de gemeente Oostzaan hebben vrijwel allemaal te kampen met parkeerproblemen en een tekort aan ruimte, onder meer voor het verrichten van onderhoud aan vrachtauto's.

1) Bron: Bedrijven en milieuzonering (1992) Uitgeverij van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten.

Het gemeentelijk beleid is gericht op het vrij houden van het buitengebied van niet-agrarische ontwikkelingen. Nieuwvestiging van niet-agrarische bedrijven is in principe dan ook niet toegestaan en dient beperkt te blijven tot bestaande bedrijfsterreinen (Kolkweg-Noord en -Zuid).

Kleine en naar aard en schaal passende semi-agrarische en functioneel aan het buitengebied gebonden (semi-)agrarische bedrijvigheid kan in vrijkomende (voormalige) agrarische gebouwen in de lintbebouwing worden toegestaan, indien geen andere vestigingsmogelijkheden beschikbaar en/of aanvaardbaar zijn en mits inpasbaar in het landschap/milieu/het bebouwingslint. Voor het overige dient een broedplaatsfunctie van het buitengebied te worden voorkomen.

Huidige situatie en ontwikkelingen voorzieningen

In het plangebied bevinden zich enige detailhandelsvoorzieningen verspreid over de uitgestrekte lintbebouwing. Alleen in het gedeelte rond de kern (de Kerkbuurt, deel van het Zuideinde en de Kerkstraat) kan van enige concentratie worden gesproken. Het streven is er op gericht om detailhandel beperkt te houden tot de bestaande locaties.

Ten aanzien van de overige voorzieningen (school en brandweergarage aan De Haal en creativiteitscentrum aan het Stijfselemakerspad) wordt getracht de bestaande situatie te behouden. De brandweergarage aan de Kerkstraat mogelijk wordt verplaatst. Indien desondanks voorzieningen verdwijnen, heeft het de voorkeur te voorzien in een, al dan niet maatschappelijke, alternatieve invulling. Daarnaast bevinden zich in het plangebied een rioolgemaal en twee transformatorhuisjes langs De Haal. Deze transformatorhuisjes worden vervangen.

Niet-agrarisch gebruik van gronden en opstallen

In het buitengebied van de gemeente Oostzaan bevindt zich een aantal caravanstallingen. Deze zijn gesitueerd aan Do Hou en het Noordeinde. De meeste caravans staan buiten opgesteld. Vanaf luchtfoto's (daterend van 1993) is een schatting gemaakt van het aantal caravans, dat per locatie op het erf staat opgesteld. Deze schattingen lopen uiteen van 7 tot 100 caravans. Veelal staan deze caravans op naar het buitengebied onafgeschermd terrein, hetgeen uit landschapsontsierend is. Tegen de caravanstallingen, die al geruime tijd worden gedoogd, kan niet meer succesvol met bestuursdwang worden opgetreden. De gemeente heeft evenmin financiële middelen om de stallingen uit te kopen.

Het verdient aanbeveling om te voorzien in een landschappelijke inpassing, danwel terugdringing van dit fenomeen. Stalling in vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen is in principe wel toegestaan.

Gevolgen voor de planopzet vanuit de bedrijven en voorzieningen

- Het gemeentelijk beleid is gericht op het vrij houden van het buitengebied van niet-agrarische ontwikkelingen.

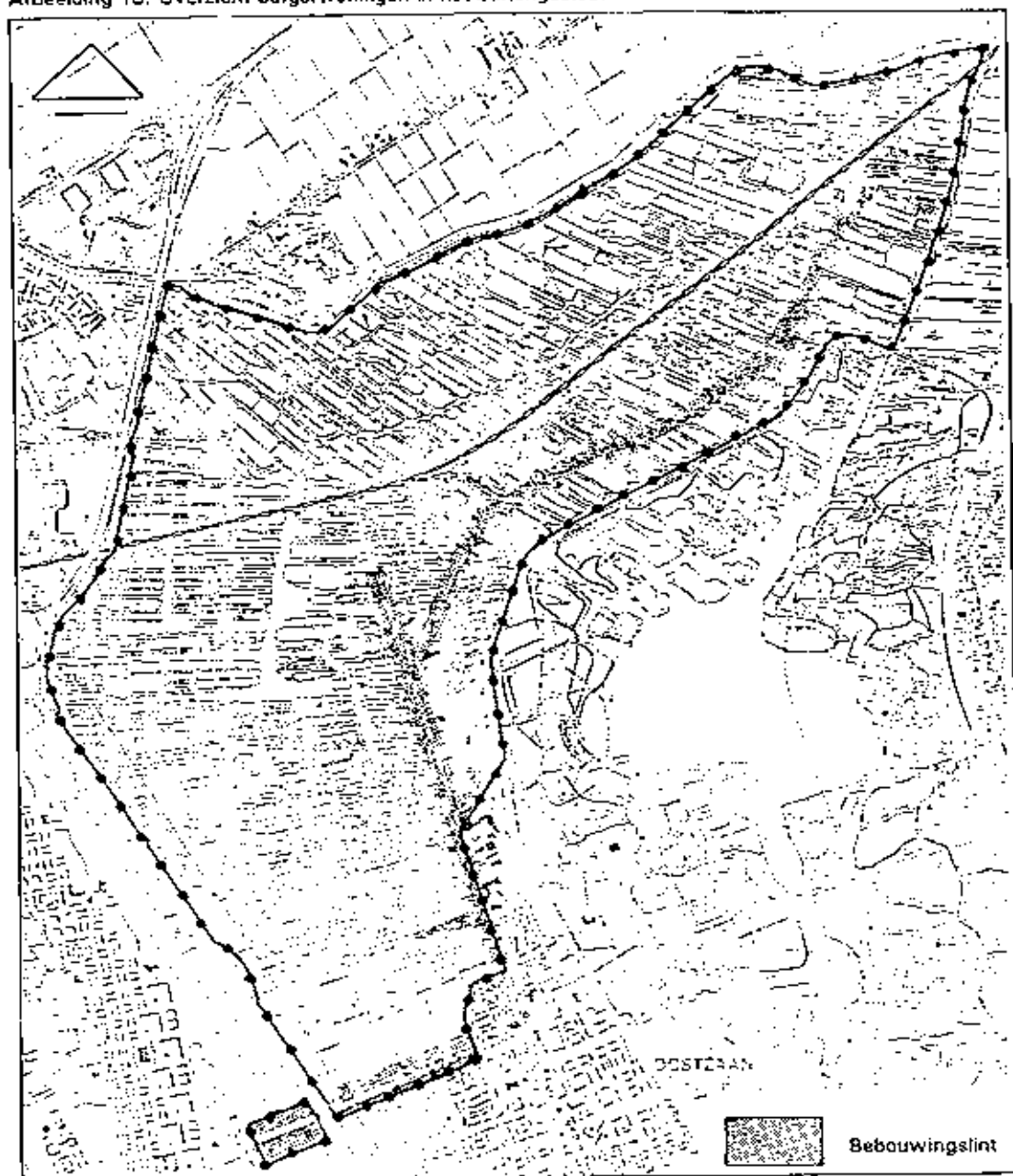
- Bestaande niet-agrarische bedrijven worden positief bestemd en krijgen - onder voorwaarden - beperkte uitbreidingsmogelijkheden. Gestreefd wordt naar verplaatsing van bedrijven naar bestaande bedrijfsterreinen, mede ter ontlasting van het woonmilieu in de lintbebouwing. Nieuwvesting van niet-agrarische bedrijven is niet toegestaan en dient in principe beperkt te blijven tot bestaande bedrijfsterreinen.
- Agrarische hulp- en nevenbedrijven en andere functioneel aan het buitengebied gebonden bedrijven zijn in beperkte mate, en indien naar aard en schaal passend, in de bebouwingslinten toelaatbaar, indien geen andere vestigingsmogelijkheden beschikbaar en/of aanvaardbaar zijn, en mits inpasbaar (landschap/milieu), en daarom bij voorkeur in bestaande (bedrijfs)opstallen.
- Momenteel is her en der sprake van niet-agrarisch hergebruik en ook van leegstand. Vrijkomende agrarische en niet-agrarische bedrijfsgebouwen dienen in eerste instantie beschikbaar te blijven voor agrarische doeleinden danwel voor hervestiging. Hiermee wordt voorkomen dat te snel nieuwvesting van agrarische bedrijven noodzakelijk wordt. Broedplaatsfunctie van vrijkomende bedrijfspanden wordt in principe uitgesloten.
- Grootschalige caravanstalling komt vooral in de lintbebouwing veelvuldig voor. Wellicht is het mogelijk in het kader van de planologische legalisering afspraken te maken over de groene inpassing van de caravanstallingen. Bij feitelijke beëindiging van de activiteit is het niet toegestaan wederom een caravanstalling in de open lucht te beginnen. Nieuwe buitenstalling zal niet worden toegestaan, ook niet indien deze landschappelijk wordt ingepast. Stalling binnen bestaande bedrijfsgebouwen blijft daarentegen wel mogelijk.
- Bestaande groothandel- en detailhandelsvoorzieningen, alsmede de aanwezige maatschappelijke voorzieningen (school, creativiteitscentrum, brandweergarage) in de lintbebouwing zullen positief worden bestemd met beperkte uitbreidingsmogelijkheid. Ook de kapsalon en de aerobic/dansstudio worden positief bestemd.

3.5. Wonen

Huidige situatie en ontwikkelingen

Naast bedrijfswoningen bij de agrarische bedrijven staan er in het buitengebied (in de bestaande bebouwingslinten) een groot aantal burgerwoningen (zie afbeelding 13). De bebouwing langs De Haal staat meer verspreid dan de bebouwing in het centrum van Oostzaan. De bebouwing bestaat uit een aantal woonboerderijen (met name van het stolptype), die hun oorspronkelijke functie verloren hebben als gevolg van de schaalvergroting in de landbouw. Tevens bevinden zich langs De Haal enkele landarbeiderswoningen, enkele kapbergen en rentenierswoningen.

Afbeelding 13: Overzicht burgerwoningen in het buitengebied.



Bij de inventarisatie is geconstateerd dat woningbouw in het plangebied relatief kleinschalig is. Dit bestemmingsplan heeft tot doel de bestaande waarden te behouden. Voorkomen dient te worden dat het karakter van bestaande woningen en de stedenbouwkundige situatie (het 'straatbeeld') te zeer wordt aangetast door de bouw van kolossale woningen of forse uitbreidingen. In het bestemmingsplan wordt derhalve de mogelijkheid geboden voor een uitbreiding tot maximaal 450 m³. Om ook bewoners van woningen die groter zijn dan 400 m³ nog enige uitbreidingsmogelijkheden te geven mogen dergelijke woningen met 50 m³ worden uitgebreid. De maat van 450 m³ is gebaseerd op de inventarisatie van het plangebied. Het merendeel van de bestaande woningen heeft een bouwvolume dat kleiner is dan 450 m³, de maat van een ruime eengezinswoning.

In het buitengebied heeft op een drietal plaatsen recent woningbouw plaatsgevonden. Het betreft hier enkele gevallen van nieuwbouw danwel onbenutte bouwlocaties uit het vigerende plan (Noordeinde 45: nieuwbouw, De Haal 113 en Kerkstraat 190: vervangende nieuwbouw). Daarnaast bevinden zich in dit gebied acht illegale woningen, tweeëntwintig legale woonschepen en zes woonwagens. De reeds lange tijd gedoogde noodwoningen zijn gelegaliseerd, voor zover deze voldoen aan de hedendaagse bouw- en woontechnische eisen. De gemeente Oostzaan heeft geen verplichting tot het inrichten van woonwagendplaatsen.

Op afbeelding 8 staan de meeste waardevolle doorzichten vermeld.

Acht woningen in het plangebied zijn beeldbepalende panden, die een zichtbare herinnering zijn van vroegere beschavingen op grond van vorm- en/of structuurelementen.

De aanwezigheid van burgerwoningen in het buitengebied kan voor agrarische bedrijven problemen geven in verband met beperkingen die zij opgelegd kunnen krijgen vanwege stankhinder. In de lintbebouwing van De Heul, De Haal, het Noordeinde en de Kerkbuurt levert dit bijzondere problemen op. Hiervoor bestaan richtlijnen voor de afstandsnormering (zie paragraaf 3.8).

Gevolgen voor de planopzet vanuit het wonen

- De bestaande burgerwoningen worden/blijven positief bestemd, conform de resultaten van de (veld)inventarisatie. Aan-huis-gebonden-beroepen (huisarts, verzekeringsagent, e.d.) zijn onder bepaalde voorwaarden als recht toegestaan.
- Nieuwbouw van burgerwoningen in het buitengebied wordt uitgesloten, met uitzondering van enkele nog onbenutte bouw kavels op basis van het vigerende bestemmingsplan (Uit), indien zichtlijnen niet onevenredig worden aangetast.
- Teneinde open doorzichten en bestaande zichtlijnen te behouden is nieuwbouw van burgerwoningen in de lintbebouwing evenmin mogelijk.
- Boerderijsplitsing ten behoeve van het wonen is alleen mogelijk, indien dit gebeurt in verband met het behoud van waardevolle beeldbepalende boerderijen (MIP). Ook de verbouw van beeldbepalende schuren tot woning behoort in het lint tot de mogelijkheden.

- Hergebruik van voormalige agrarische bedrijfswoningen voor burgerwoningen is in principe toegestaan, mits hergebruik voor agrarische bedrijfsvoering niet haalbaar blijkt.
- Burgerwoningen mogen niet voor handel en/of bedrijf worden gebruikt, uitgezonderd het (ondergeschikte) gebruik voor "aan huis gebonden beroepen".
- Woonschepen die thans conform de provinciale Woonschepenverordening reeds zijn toegestaan worden in het bestemmingsplan positief bestemd. Ter bescherming van bestaande waarden van natuur, landschap, cultuurhistorie, archeologie en recreatie worden voorts nog geen nieuwe locaties van woonschepen in het plan opgenomen.
- De bestaande woonwagens worden positief bestemd, met uitzondering van de reeds aangeschreven gevallen.

3.6. Recreatie en toerisme

Huidige situatie en ontwikkelingen

Buiten het specifiek voor de recreatie ingerichte gebied Het Twiske, biedt het landschap van de veenpolders vooral mogelijkheden voor routegebonden recreatief medegebruik. Het in het algemeen zeer open landschap oogt op het eerste gezicht als recreatief weinig aantrekkelijk.

Bij nadere beschouwing is er echter sprake van een aantal kwaliteiten die het gebied voor specifieke recreatieve gebruiksvormen wel degelijk aantrekkelijk maken. Deze kwaliteiten betreffen onder meer de afwisseling van land en water en de afwisseling tussen openheid en beslotenheid in de langgerekte lintdorpen, met doorkijken naar het achterland. Mede daardoor ontstaan er in toenemende mate recreatieve verbindingsroutes tussen Het Twiske, via de lintbebouwing van De Heul, De Haal en het Noord-einde, naar het Oostzanerveld.

De gemeente Oostzaan behoort tot het veenweidegebied met accent natuur. De recreatiemogelijkheden zijn juist daarom beperkt tot het recreatief medegebruik van het landelijk gebied. Dit recreatief medegebruik valt uiteen in enerzijds het kleinschalig kamperen¹⁾ (verblijfsrecreatie) en anderzijds de routegebonden recreatie, zoals wandelen; fietsen, paardrijden, kanoën, etc. en vissen (dagrecreatie).

Enerzijds draagt de natuur in belangrijke mate bij aan de recreatieve betekenis van het Oostzanerveld. De grote rijkdom aan planten en vogels is op zich een specifiek recreatiedoel en bevordert daarnaast de afwisseling en levendigheid van het gebied. Anderzijds vormt de natuurwaarde een belemmering voor uitbreiding van andere vormen van recreatie. Dit betreft niet alleen de meer intensieve vormen van plaatsgebonden recreatie, maar ook een te intensieve ontsluiting over land en water, waardoor verstoring kan optreden en aantasting van de openheid (vooral van belang voor de weidevogels)

1) Kleinschalig kamperen is geregeld in artikel 8, lid 2 van de Wet op de openluchtrecreatie (Wet OR). Sinds de inwerkingtreding van de Wet OR is dit niet meer uitsluitend gekoppeld aan het agrarisch bedrijf.

plaatsvindt, bijvoorbeeld wanneer ten behoeve van de beschutting voor recreanten opgaande groenelementen worden aangelegd.

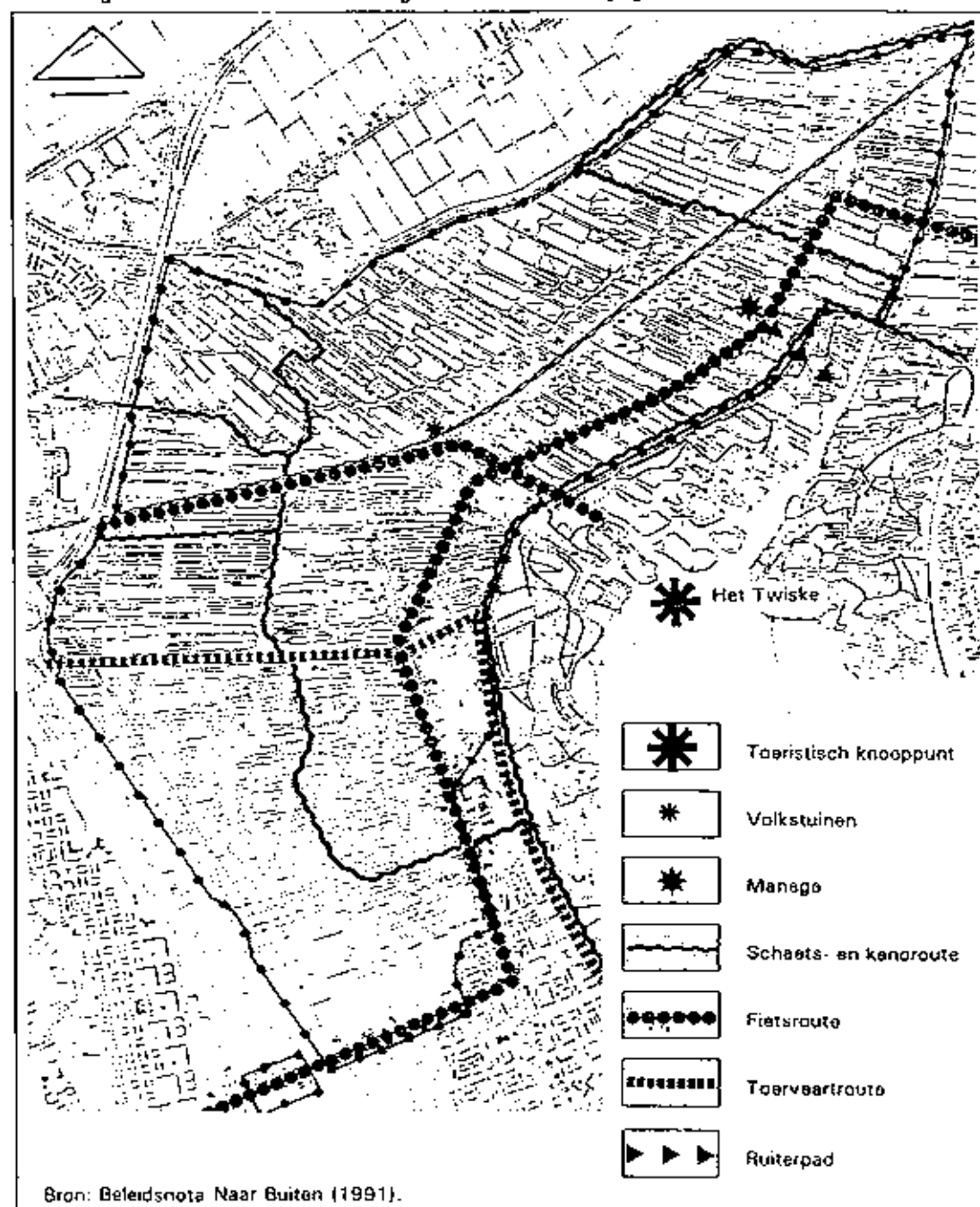
Ten aanzien van kleinschalig kamperen moet opgemerkt worden, dat deze vorm van kamperen alleen toegestaan kan worden bij agrarische bedrijven van voldoende omvang en gelegen aan de Twiske-zijde van de lintbebouwing van De Haal en het Noordeinde. En dan alleen indien een ruime afschermdende groenstrook (ook in een strook direct grenzend aan de bestaande lintbebouwing) aanwezig is, of zal worden aangebracht. In andere delen van het plangebied (en bij andere functies) wordt echter vanuit natuur en landschappelijk oogpunt geen ruimte gemaakt voor verblijfsrecreatieve voorzieningen, noch voor minicampings.

Ten aanzien van de routegebonden recreatie ligt in het plangebied één manege. Daarnaast wordt het plangebied doorsneden door schaats- en kanoroutes, toervaart-routes en fietsroutes. Afbeelding 14 geeft een overzicht van het verloop en de ligging van de betreffende routes. De bestaande routes zullen in het plan worden opgenomen. De gemeente streeft naar behoud en versterking van de kwaliteit van de bestaande recreatieve voorzieningen, waarbij het recreatief medegebruik wordt afgestemd op de draagkracht van het gebied. Het bestaande volkstuincomplex langs het spoor wordt in het plan opgenomen.

Gevolgen voor de planopzet vanuit de recreatie

- Het kleinschalig kamperen (maximaal 10 kampeermiddelen) dient om natuur- en landschapsredenen beperkt te blijven tot agrarische bouwpercelen van voldoende omvang, en voor zover gelegen aan de Twiske-zijde van De Haal, het Noordeinde en de Kerkbuurt.
- In het plan is geen ruimte gecreëerd voor verblijfsrecreatieve voorzieningen, noch voor mini-campings, anders dan kamperen bij de boer.
- Behoud en versterking van de kwaliteit van de bestaande recreatieve voorzieningen, waarbij het recreatief medegebruik wordt afgestemd op de draagkracht van het betreffende gebied. Waar mogelijk zal in het plan rekening worden gehouden met nieuwe mogelijkheden voor recreatief medegebruik van het landelijk gebied.
- In de gemeente kunnen eventueel bestaansmogelijkheden worden voorzien voor maneges nabij en/of rutterroutes naar Het Twiske.
- Bestaande fiets- en wandelpaden zullen in het plan worden opgenomen.
- De volkstuinen langs het spoor zullen positief worden bestemd.

Afbeelding 14: Overzicht recreatief medegebruik van het landelijk gebied.



3.7. Infrastructuur

Huidige situatie en ontwikkelingen wegen

De laatste jaren hebben zich op verkeerskundig gebied binnen de gemeente Oostzaan een aantal ontwikkelingen voorgedaan. Te denken valt aan de reconstructie van Rijksweg A 8 en de realisatie van de Verlengde Stellingweg, de Ringweg-Noord, Kolkweg en De Zuiderlaak, als ontsluiting van het recreatiegebied Het Twiske.

De gemeente Oostzaan met het bijbehorende buitengebied is goed ontsloten door hoofd- en ontsluitingswegen. Aan de westkant van het plangebied ligt de rijksweg A 8 (raming verkeersintensiteit voor 2005: 120.000 mvt/etmaal). De noord-westkant van het plangebied ligt binnen de invloedssfeer van de A 7 (raming verkeersintensiteit voor 2005: 80.000 mvt/etmaal). De doorgaande lokale wegen kennen anno 1995 een etmaal intensiteit variërend van 2.200 (De Haal) tot 4.500 (Noordeinde) en 4.700 (Kerkstraat). Deze gegevens komen voort uit verkeerstellingen, uitgevoerd door de Afdeling Planontwikkeling van de gemeente Zaanstad (d.d. april 1995). De prognoses voor genoemde drie wegen komen voor het jaar 2005 uit op 2.400, 4.950 en 5.200 per etmaal. Daarnaast wordt het plangebied van het westen naar het noordoosten doorsneden door de spoorlijn Zaanstad-Purmerend. In verband met het geringe aantal passagiers heeft de NS in 1938 besloten het station Oostzaan te sluiten. In paragraaf 3.8 wordt ingegaan op de akoestische gevolgen van de A 7, de A 8 en de spoorlijn.

Voor zowel het langzaam als gemotoriseerd verkeer dienen alle verplaatsingen (uitgezonderd die te water) zich met name over de Kerkstraat, de Kerkbuurt, het Noordeinde en De Haal af te wikkelen. Zowel als gevolg van rijdende, als van geparkeerde voertuigen levert dit verkeersonveilige situaties op voor het langzaamverkeer. Ook in de richting van Amsterdam is er sprake van optredende conflictsituaties tussen langzaam- en snelverkeer. Gegeven de stedenbouwkundige structuur van de gemeente zijn er echter weinig mogelijkheden voor het aanleggen van afzonderlijke routes voor langzaam verkeer.

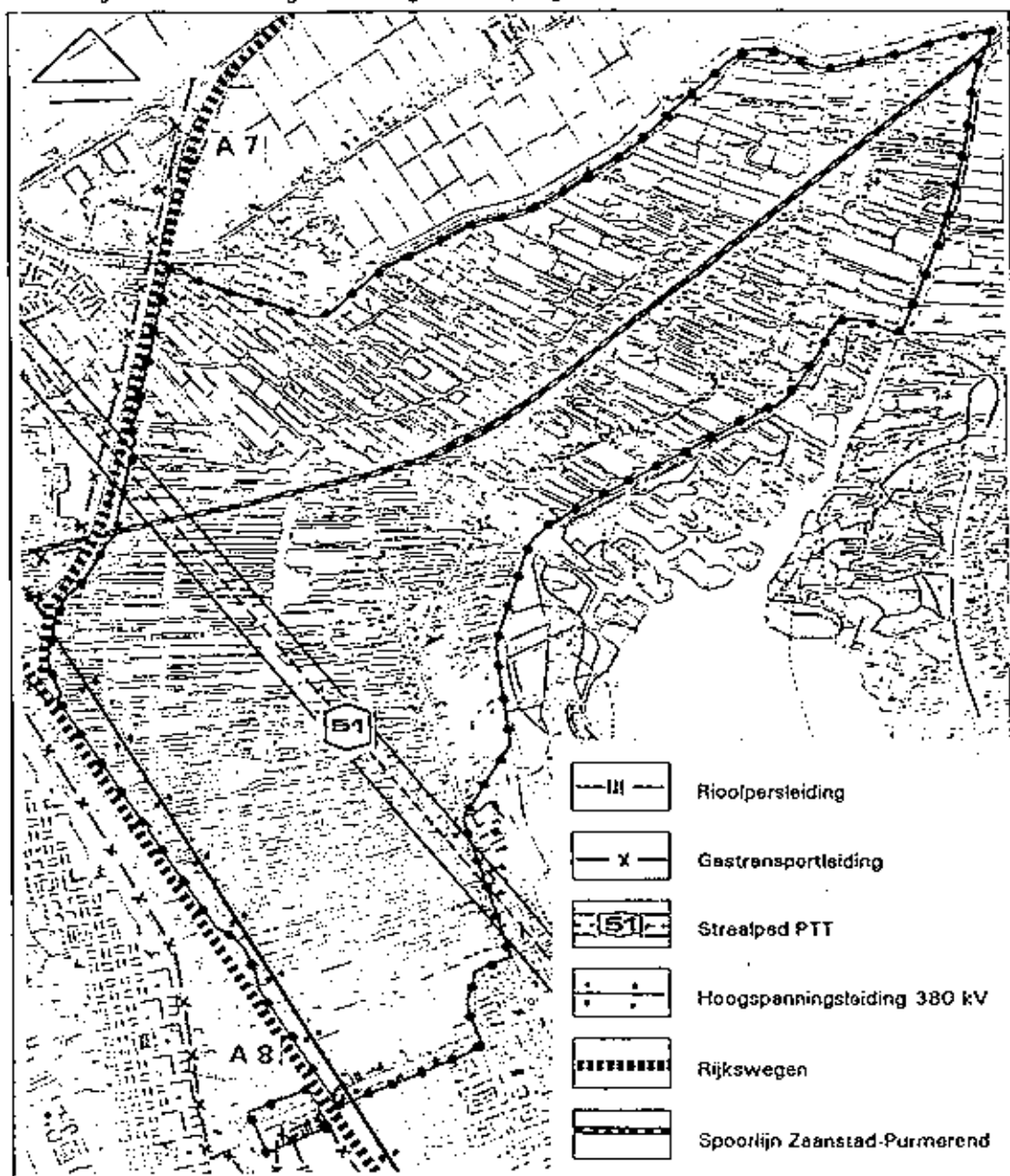
Het openbaar vervoer wordt verzorgd door de Noord-Zuid-Hollandse vervoermaatschappij (NZH). Deze maatschappij onderhoudt een buslijn van Zaandam (station N.S.) via Oostzaan naar het Centraal Station in Amsterdam. Met lijn 92 worden in de weekeinden nachtritten verzorgd van Amsterdam naar Oostzaan.

Huidige situatie en ontwikkelingen overige infrastructuur

Binnen de gemeente ligt een aantal leidingen, waarmee rekening gehouden dient te worden (zie afbeelding 15), te weten:

- een straalverbindingstraject: in de voorschriften dient een bepaling te worden opgenomen waarbij het in de onder een straalverbinding gelegen zone niet wordt toegestaan hoger te bouwen dan op de plankaart is aangegeven in m. + NAP (51m.)
Aangezien deze straalverbinding het plangebied van het noord-westen naar het zuidoosten doorsnijdt en nieuwe bebouwing in het plangebied niet wordt toegestaan, is het niet noodzakelijk rekening te houden met deze straalverbinding; deze straalverbinding wordt desondanks toch op de plankaart vermeld.
- gasleidingen: ten zuiden van de Kerkstraat is een gasleiding gelegen.

Afbeelding 15: Overzicht wegen en leidingen in het plangebied.



- een 380 kV-hoogspanningslijn: de westkant van het plangebied wordt in noord-zuid richting doorsneden door een hoogspanningslijn. Binnen 40 meter aan beide zijden evenwijdig aan en gerekend uit de hartlijn van de hoogspanningslijn, mag bebouwing slechts plaatsvinden na instemming van het energiebedrijf Noord-Holland (nv PEN).
- rioolpersleiding: ten zuiden van het westelijke deel van de Kerkstraat is een rioolpersleiding gelegen. Deze leiding loopt naar het hoofdrioolgemaal ten noorden van het oostelijk deel van de Kerkstraat.

Gevolgen voor de planopzet vanuit de infrastructuur

- In het plan dient rekening gehouden te worden met bestaande infrastructurele voorzieningen, zoals verkeerswegen, vaarwegen, waterkeringen en leidingen respectievelijk straatverbinding; ook bestaande wandel/fiets/ruiterpaden zullen in het plan worden opgenomen.
- Bij de leidingen (aardgastransportleiding, rioolpersleiding, hoogspanningsleiding) dient -binnen een bepaalde zone- rekening te worden gehouden met extra beperkende maatregelen ten aanzien van bebouwing en grondgebruik.
- Nieuwe infrastructurele voorzieningen worden niet voorzien.

3.8. Milieu

Algemeen

In het buitengebied van de gemeente Oostzaan zijn verschillende milieuaspecten aan de orde, zowel in de lintbebouwing als daarbuiten. In voorgaande paragrafen zijn de milieuaspecten van de verschillende functies zijdelings belicht. In onderhavige paragraaf wordt een overzicht geboden van alle milieuaspecten, alsmede van alle ruimtelijk relevante milieubelommingen (zie afbeelding 16).

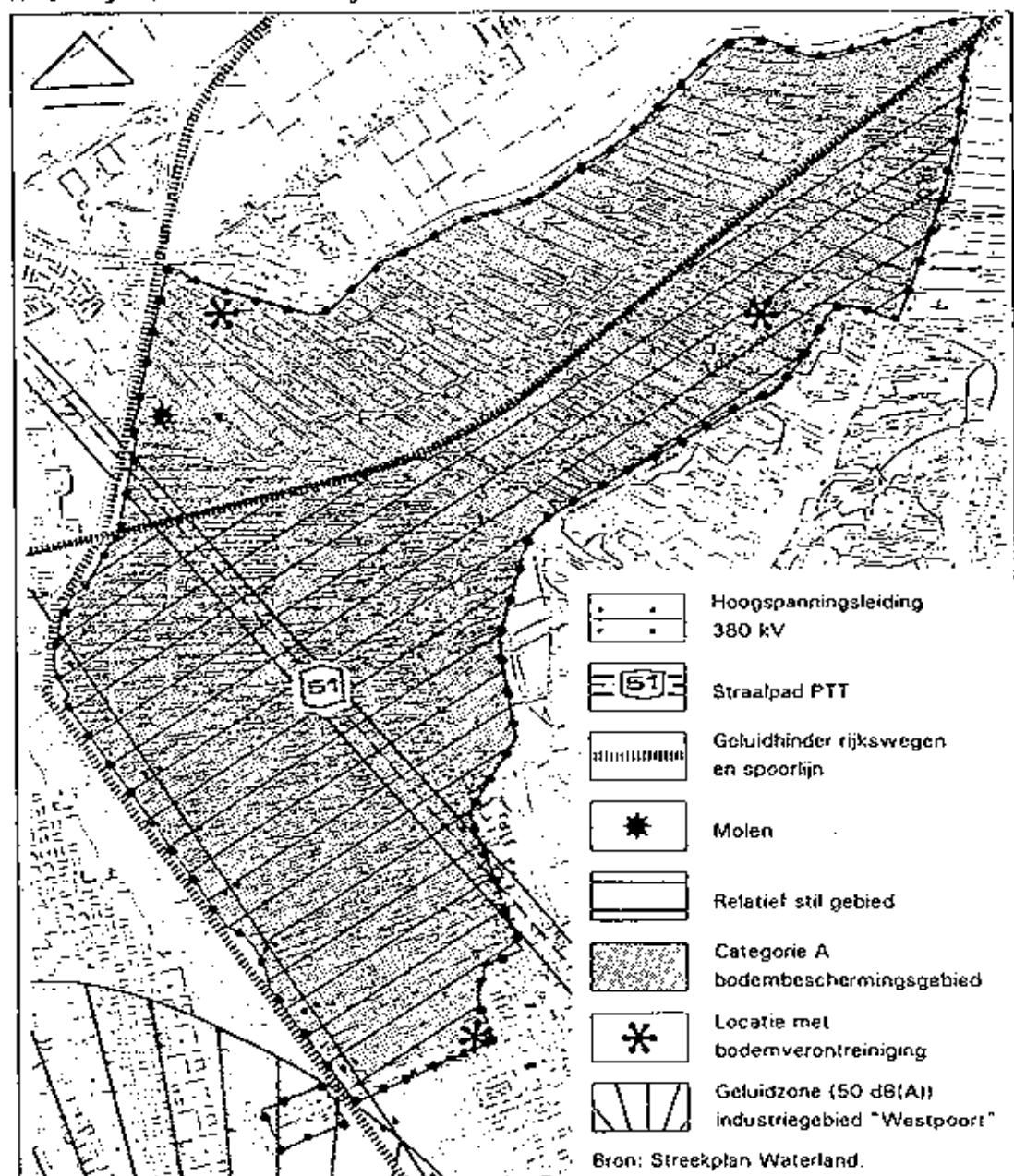
Allereerst wordt aandacht besteed aan geluidhinder langs (spoor)wegen en industrie-terreinen, alsmede veiligheidszones langs leidingen en benzinestations. Tevens wordt aandacht besteed aan bodem- en watervervuiling. Tenslotte zal aandacht besteed worden aan vermeting, verzuring, verdroging en verstoring.

Wegverkeerslawaaï

De Wet geluidhinder schrijft voor dat in een bestemmingsplan langs wegen in principe geen nieuwe woningen mogen worden geprojecteerd, waarvan de geluidsbelasting op de gevel meer bedraagt dan 50 dB(A). Sinds de inwerkingtreding van de nieuwe Wet geluidhinder op 1 maart 1993 is het niet meer mogelijk deze regeling te beperken tot alleen de drukke wegen (dat wil zeggen de wegen met een verkeersbelasting van meer dan 2450 motorvoertuigen per uur).

Dat betekent dat voor elke potentiële woningbouwlocatie (en andere geluidsgevoelige objecten) de geluidsbelasting op de gevel berekend dient te worden.

Atbeelding 16: Milieu/ belemmeringenkaart.



Binnen de grenzen van de gemeente Oostzaan is de laatste jaren een aantal geluidbeperkende maatregelen getroffen. Te noemen valt onder meer het 5 meter hoge geluidsscherm langs de A 8. Het scherm dient vooral ter bescherming tegen wegverkeerslawaai van reeds bestaande woningen langs de Kerkstraat ter weerszijden van de Coentunnelweg (A8). Een aanzienlijk deel van het vrachtverkeer naar de werkgelegenheidsgebieden Centrum en Noordeinde zorgt nog steeds voor verkeersoverlast (geluid, stank, onveiligheid) op het Noordeinde.

In het onderhavige plangebied zijn in principe de volgende woningbouw-mogelijkheden denkbaar:

- vervangende nieuwbouw op dezelfde of gewijzigde plaats;
- incidentele nieuwbouwmogelijkheden;
- bouw van een tweede agrarische bedrijfswoning;
- boerderijsplitsing, waardoor het aantal woningen tijdelijk of permanent vergroot wordt.

Het heeft de voorkeur te bouwen in de huidige voorgevelrooilijn. Wanneer dit niet mogelijk is kan bebouwing maximaal 5 meter achter de huidige voorgevelrooilijn gesitueerd worden.

De gemeente verwacht evenwel, dat er in de komende planperiode niet of nauwelijks (bedrijfs)woningen gebouwd/verbouwd zullen worden. Voor incidentele gevallen zal per geval nader geluidsonderzoek moeten plaatsvinden. In het bestemmingsplan zal evenwel aan de huidige geluidsnormen voldaan moeten worden.

Spoorweglawaaï

Enkele woningen in de Stationsstraat liggen binnen de zone van de spoorlijn Zaanstad - Purmerend, waarbinnen akoestisch onderzoek noodzakelijk is. Deze zone betreft 100 meter. Binnen de planperiode zijn echter geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen voorzien langs deze spoorverbinding, noch zijn wijzigingen aan de spoorlijn voorzien. Desondanks verdient het aanbeveling om in het plan rekening te houden met de gevolgen van spoorweglawaaï.

Geluidhinder industrieterreinen

Binnen de gemeente Oostzaan en de in ontwikkeling zijnde industrieterreinen Kolkweg-Noord en Kolkweg-Zuid, zijn geen inrichtingen, als bedoeld in het Inrichtingen- en vergunningenbesluit van de Wet milieubeheer (artikel 2.4; voorheen A-inrichtingen genoemd), aanwezig of voorzien.

Oostzaan valt wel binnen de invloedssfeer van het Westelijk Havengebied, tegenwoordig "Westpoort" genoemd. Op afbeelding 16 is duidelijk te zien dat een gedeelte van het plangebied, zijnde het westelijk van de A8 gelegen deel van de Kerkstraat, binnen de milieuzone van dit zoneplichtige industrieterrein ligt. Het zonebesluit dateert van 22 mei 1992. Voor nieuwbouw van woningen in het westelijk deel van de Kerkstraat, is extra akoestisch onderzoek noodzakelijk.

De nabijheid van de rioolwaterzuiveringsinstallatie in de gemeente Zaanstad (Noorder IJ- en Zeedijk) heeft geen extra invloed op eerder genoemde milieuzone.

Stiltegebieden

Een deel van het buitengebied van Oostzaan behoort tot de relatief stille gebieden, zonder dat formeel sprake is van een stiltegebied. Het gebied ten noorden van de spoorlijn valt buiten het relatief stille gebied.

Bodembeschermingsgebieden¹⁾

Het Oostzanerveld is aangewezen als bodembeschermingsgebied, omdat het een gebied is met bijzondere abiotische, biotische en antropogene waarden. Het Oostzanerveld behoort daarmee tot de categorie A-gebieden, wat betekent dat zij het beschermen waard is vanwege genoemde waarden. Deze waarden worden evenwel bedreigd door verzuring, eutrofiëring en een toenemende stedelijke druk. Via het bestaande (RO-)instrumentarium kunnen deze waarden voldoende worden beschermd.

De provincie Noord-Holland heeft als uitgangspunt voor haar ruimtelijk beleid bij bodembeschermingsgebieden gekozen voor het beginsel, dat het beschermenswaardige karakter van die gebieden in stand moet blijven. De provincie dringt er bij de gemeente op aan om dit uitgangspunt ook in het gemeentelijk ruimtelijk beleid in acht te nemen. Concreet betekent dit, dat de provincie - bij ongewijzigde vaststelling van genoemd bodembeschermingsbeleid door PS - in het kader van het bestemmingsplan Buitengebied Noord van de gemeente Oostzaan pleit voor een aanlegvergunningstelsel voor werken/activiteiten, waarvoor in dit gebied een principe-verbod geldt. Tot de specifiek te beschermen gebiedskenmerken worden gerekend de ruimtelijke ordeningspakketten 2 en 11, die beiden voor Oostzaan van belang zijn. Bij het RO-uitvoeringspakket 2 (veenweidegebieden) zijn niet toegestaan: klein- en grootschalige ingrepen, opheffen grasland, intensieve veehouderij, verblijfsrecreatie, intensieve dagrecreatie, stortplaatsen en boringen. Bij het RO-uitvoeringspakket 11 (brak/zoet gradiënt) geldt een verbod voor dezelfde activiteiten, inclusief militaire terreinen.

1) Bron: Intentieprogramma Bodembeschermingsgebieden, Provincie Noord-Holland, ontwerp 1993 Het ontwerp-IP is in september 1993 vastgesteld door GS, en op 12 september 1994 bij motie vastgesteld door PS. De Staten-motie heeft betrekking op de begrenzing en uitvoering van het IP voor het zuidelijke deel van de provincie (inclusief Oostzaan). Eerst moet er een gebiedsgewijze overeenkomst zijn met doelgroepen (gemeenten, landbouw), alvorens tot daadwerkelijke uitvoering kan worden overgegaan.

Een van de belangrijkste bedreigingen voor de veenweidegebieden is een grondwaterstandsdaaling als gevolg van ontwatering en peilverlaging. Naast verdroging vormt toename van de voedselrijkdom (eutrofiëring) ten aanzien van de vegetatie in het veengebied een belangrijk aandachtspunt. Eutrofiëring vindt plaats door grondwaterstandsverlaging (mineralisatie), inlaat van gebiedsvreemd water, of bemesting van landbouwgronden.

Niet toegestane activiteiten in de bodembeschermingsgebieden van Oostzaan zijn: groot- en kleinschalige ingrepen, beëindiging van graslandsituatie, intensieve veehouderij, verblijfsrecreatie, intensieve dagrecreatie, stortplaatsen en boringen.

Bodemverontreiniging¹⁾

Binnen het plangebied bevinden zich drie verontreinigde bodemlocaties (zie afbeelding 16), te weten:

- Stortplaats Laan (Achterdichting), waar een terrein van 10.700 m² gelegen te midden van agrarisch gebied, via het grondwater tot een diepte van 3,00 meter onder het maaiveld door ophogen en dempen verontreinigd is met concentraties koper (376), zink (1.810), arseen (33), cadmium (5,5), lood (220) en EOCL (3,85); sanering geschiedt via projectfinanciering (n.o.t.k.);
- Terrein De Haal 117, waar een bedrijfsterrein/voormalige stortplaats met een oppervlakte van 3.000 m², gelegen in agrarisch gebied, via grond- en oppervlaktewater door ophogen en dempen tot een diepte van 1,3 meter onder het maaiveld verontreinigd is; de aard van de verontreiniging is nog niet bekend, en dus is ook sanering nog niet aan de orde;
- Gasfabrieksterrein Kerkstraat (Kerkstraat 209-213), waar een bedrijfsterrein met een oppervlakte van 2.550 m², gelegen binnen intensief bebouwd woongebied, door herhalend lekken en morsen en door ophogen en dempen, over een oppervlakte van 4.650 m² en met een dikte van 2,00 meter (samen 9.300 m³) is via grond- en oppervlaktewater is vervuild met concentraties lood (940), cyanide (8.000), benzeen (1.350), xylenen (395), fenolen (80), fenanthreen (170), fluorantheen (260), pyreen (320), chryseen (78), benzo(a)antracenen (100), benzo(a)pyreen (55,4), indeno(1,2,3cd)pyreen (78,1) en PAK (870); sanering geschiedt via budgetfinanciering; reeds in 1982 aangemeld bij provincie en VROM. Deze locatie wordt in 1996 gesaneerd. Het nabijgelegen garagebedrijf Welgraven wordt in verband met de saneringsoperatie verplaatst; de verwachting is dat dit naar het nieuw te ontwikkelen bedrijfsterrein Kolkweg-Zuid verhuist.

Baggerspecie

Bijzonder milieuprobleem in de gemeente Oostzaan is de berging van baggerspecie, die komt uit de (hoofd)vaarroutes binnen het waterrijke poldergebied van Oostzaan. Volgens het waterschap is deze bagger niet verontreinigd en wordt zij over de aangren-

1) Bron: Basisdokument Bodemsaneringslocaties, Provincie Noord-Holland, Dienst Milieu en Water, november 1993.

zende agrarische gronden verspreid. Het slib dat niet aan de kwaliteitseisen voldoet voor hergebruik, zal gecontroleerd gestort moeten worden. Hiervoor is een gezamenlijke inzet van de diverse overheden noodzakelijk.

Mestproblematiek

Door de komst van landelijke mest- en milieuwetgeving is de mestproblematiek in Oostzaan tot een bijzonder knelpunt geworden, zowel qua mestopslag als qua mestaanwending. De mestopslag vindt vanouds plaats op de vaarlanden, omdat de opslag op de veelal kleine bouwpercelen binnen de bebouwingslinten uit ruimtelijk en milieuoogpunt (stankhinder) te veel problemen oplevert. Op de verspreid liggende vaarlanden kan de mest in gepaste hoeveelheden per perceel verouderen, waardoor het geschikt is om - op voor boer en weidevogel gunstige tijden - over het land te verspreiden. In de nieuwe mestwetgeving worden nadere eisen gesteld aan de opslag op de vaarlanden. Door de hoge waterstanden en de venige ondergrond is zowel centrale mestopslag op het bouwperceel, als verspreid aanbrengen van betonnen mestplaten op de vaarlanden een probleem. Overkapte mestsilo's kunnen alleen met voldoende fundering (heipalen) gerealiseerd worden.

Door de slechte draagkracht van de bodem is ook de mestaanwending met injecteur vrijwel onmogelijk. Bovendien zijn dergelijke methoden van mestaanwending desastreus voor de weidevogelpopulaties van het gebied. Tenslotte zijn de meeste (marginale) boeren onvoldoende in staat om de grote financiële lasten van de wettelijk mestopslag en mestaanwending te dragen. Dit pleit ervoor om voor Oostzaan te komen tot uitzonderingsregels op de landelijke wetgeving. Dit heeft tegelijkertijd ruimtelijke consequenties, omdat de locatie van de mestopslag (-silo) via het bestemmingsplan geregeld dient te worden, en de meeste boerderijen gelegen zijn in de lintbebouwing van de Heul, de Haal en het Noordeinde.

In de Notitie Milieuhandhaving Melkrundveehouderijen (Milieudienst Zaanstad, oktober 1993) wordt hieromtrent aanbevolen om al of niet gefaseerd voorzieningen aan te brengen voor de opslag van vaste mest, die niet direct uitgereden wordt en op het erf van de inrichting gesitueerd moeten worden. Voor opslag elders in de vaargebieden, mits op een afstand van 100 meter van de bebouwde kom of 50 meter van een woning van derden of een gevoelig object, kan de bestaande praktijk in stand blijven. Dat betekent dat een opslag van mest op een vaarland geen grotere fosfaatbelasting te weeg mag brengen dan 110 kg fosfaat per hectare bemest vaarland, dit uit oogpunt van bodembescherming en het tegengaan van waterverontreiniging door verzadiging met mestvocht. Opslag van dunne mest dient te geschieden in een afgesloten mestdichte ruimte. Alternatieve afdekkingsmiddelen worden bestuursrechtelijk gezien geoorloofd, strafrechtelijk zijn deze in strijd met de regelgeving. Indien een boer voor 1 januari 1995 stopt met zijn bedrijf behoeft hij geen milieuvoorzieningen te treffen, behoudens het volgen van de uitrijbepalingen.

Overige milieuaspecten

De gemeente Oostzaan is bezig met de opstelling van een rioleringsplan buitengebied. Zij komt daarmee tegemoet aan de landelijke eis, dat gemeenten een rioleringsplan

moeten opstellen voor de gehele gemeente. Van belang zijn voorts veiligheidszones langs de in het plangebied gelegen kabels en leidingen van gas, water en riool, alsmede hoogspanning. Binnen beperkte zones gelden beperkingen voor het gebruik van de gronden. Deze beperkingen houden niet alleen verband met veiligheid, maar ook met beheer en onderhoud.

Gevolgen voor de planopzet vanuit het milieu

- In het plan dient rekening gehouden te worden met de geluidhinderzones langs de A7 en A8 (na verbreding) en de spoorlijn Zaanstad-Purmerend;
- In geval van de bouw van nieuwe (bedrijfs)woningen of ingrijpende verbouwing van woningen of andere geluidsgevoelige objecten dient per geval nagegaan te worden of een akoestisch onderzoek noodzakelijk is.
- In het plan liggen geen formele stiltegebieden.
- Voor wat betreft de landbouw wordt in dit bestemmingsplan de koppeling gelegd met de milieuwetgeving. Ten aanzien hiervan wordt de lijn gevolgd die verwoord is in de Notitie Milieuhandhaving Melkrundvechouderijen van de Milieudienst Zaanstad (oktober 1993).
- In het plan dient rekening gehouden te worden met veiligheidszones bij leidingen, en andere op afbeelding 16 aangegeven belemmeringen, waaronder bodembeschermingsgebieden.

4. Planbeschrijving

4.1. Plankaart

Ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen is de presentatie van het onderhavige bestemmingsplan "Buitengebied-Noord" aanzienlijk gewijzigd. In totaal heeft het nieuwe plan 7 plankaarten. Een overzichtskaart (schaal 1:10.000) waarop de bestemmingen van het westelijke en noordelijke gedeelte van het plangebied zijn aangegeven en de ligging van de 6 deelkaarten (1:1.000).

4.2. Voorschriften

Eigentijdse regeling

De planvoorschriften van het bestemmingsplan "Buitengebied-Noord" van de gemeente Oostzaan zijn - zo veel als mogelijk is - aangepast aan de nieuwste wetgeving op het gebied van het bouwen en wonen. Met name valt daarbij te denken aan de herziene Woningwet met de bijbehorende Algemene maatregelen van bestuur (Bouwbesluit en Besluit meldingsplichtige bouwwerken). In de voorschriften is dit bijvoorbeeld te zien aan:

- 1 sommige definities in de begripsbepalingen (artikel 1);
- 2 het opnemen van een beperkt aantal algemene vrijstellingsbepalingen (artikel 23);
- 3 het koppelen van procedurebepalingen aan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

ad 1:

Zo is bijvoorbeeld aan het traditionele begrip 'bouwen' een zinsnede toegevoegd waaruit blijkt dat ook het 'geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een standplaats' tot het bouwen wordt gerekend. Immers, in de nieuwe Woningwet heeft een integratie plaatsgevonden van het woonwagengebeleid en het volkshuisvestingsbeleid.

ad 2:

Een aantal vroeger gebruikte algemene vrijstellingsbevoegdheden valt nu onder de werkingssfeer van artikel 2 van het Besluit meldingsplichtige bouwwerken, dat in de plaats is gekomen van artikel 21 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985, dat daarmee is komen te vervallen. In artikel 23 van de voorschriften zijn slechts enkele vrijstellingsbepalingen opgenomen, voor zover deze nodig zijn voor een flexibele toepassing van de bestemmingsbepalingen.

ad 3:

Door de inwerkingtreding van de Algemene wet bestuursrecht is er een (facultatieve) algemene procedure van toepassing op het nemen van besluiten en de voorbereiding daarvan. In het bestemmingsplan is waar nodig een verwijzing opgenomen naar de openbare voorbereidingsprocedure uit de genoemde wet (bijvoorbeeld: artikel 6, lid 14).

Ten aanzien van de zogenaamde 'meldingsplichtige' bouwwerken (artikel 42 van de Woningwet), die overigens ook voor toepassing van vrijstelling conform artikel 18a van de WRO in aanmerking komen, valt op te merken dat deze in principe *als zodanig* geen relevantie hebben voor het bestemmingsplan. Anders dan bij de 'vrije' bouwwerken, waaraan binnen een bestemmingsplan geen beperkingen kunnen worden opgelegd, kan in overige gevallen in een bestemmingsplan worden bepaald wat wél, of wat niet, is toegestaan ten aanzien van bouwwerken die qua omvang groter zijn dan de kruimelgevallen genoemd in artikel 43 van de Woningwet. Onder de gevallen en situaties, die in een bestemmingsplan kunnen worden toegestaan of uitgesloten, kunnen dus ook de in het Besluit meldingsplichtige bouwwerken genoemde gevallen en situaties vallen.

Vermeld dient te worden dat, hoewel de meldingsplichtige bouwwerken via een bestemmingsplan kunnen worden toegestaan of uitgesloten, burgemeester en wethouders te allen tijde de mogelijkheid hebben om deze bouwwerken (indien niet toegestaan in het vigerende bestemmingsplan) via vrijstelling toe te laten. Immers het Besluit meldingsplichtige bouwwerken komt niet alleen voort uit artikel 42 van de Woningwet, maar ook uit artikel 18a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Ook de reeds in 1986 in werking getreden herziening van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) en het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (Bro) hebben een vertaling gekregen in de planvoorschriften. Concreet betekent dit dat de voorschriften 'globaal' en 'flexibel' geredigeerd zijn.

Algemene voorschriften

In artikel 1 zijn de belangrijkste begrippen die in de planvoorschriften voorkomen gedefinieerd. De meeste begrippen en uitdrukkingen die in de voorschriften worden gebruikt hebben een duidelijke betekenis in het dagelijkse spraakgebruik. In de begripsbepalingen zijn dan ook alleen van omschrijvingen opgenomen van een aantal juridische termen, zoals bijvoorbeeld "bouwwerk" en "peil", en van die begrippen waarvan het van belang is dat er geen onduidelijkheden of misverstanden over bestaan. Voorbeelden hiervan zijn de begripsomschrijvingen van "agrarisch bouwvlak" en "woonwagen".

In artikel 2 is de wijze van meten aangegeven. Artikel 3 geeft algemene bebouwingsvoorschriften, die van toepassing zijn op verschillende of op alle overige bestemmingen in het plangebied tenzij op de plankaart of elders in de voorschriften hierop een uitzondering wordt gemaakt. Het gaat daarbij zowel om de goot- en bouwhoogte van woningen, schuren en bergingen, als om de maximale hoogte van schuttingen en dergelijke. Vervolgens is in dit artikel bepaald onder welke voorwaarden er gebouwd mag worden binnen de geluidscontouren van wegen, in de omgeving van kabels en leidingen en onder het straalpad, dat het plangebied doorsnijdt.

In verband met het waterrijke karakter van het veenweidegebied is in artikel 4 ter bescherming van het plangebied een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Zonder aanlegvergunning is het niet toegestaan waterlopen te vergraven of te dempen en/of

dammen, dijken en andere taluds aan te leggen, te vergraven of te ontgronden. Deze aanlegvergunning wordt slechts verleend als de waterhuishouding van het gebied niet op onevenredige wijze wordt of kan worden aangetast.

Beschrijving in hoofdlijnen

Teneinde de noodzakelijke flexibiliteit te bereiken is gekozen voor de zogenaamde globale-eindplan-methodiek. Daarvoor is in artikel 5 een Beschrijving in hoofdlijnen opgenomen; deze vervult verschillende functies. In de Beschrijving in hoofdlijnen zijn de belangrijkste gemeentelijke doelstellingen (bijvoorbeeld met betrekking tot de natuur- en landschapswaarden of tot de aanwezigheid van bedrijven en voorzieningen) met betrekking tot het plangebied verwoord. Bij de toepassing van de flexibiliteitsbepalingen dient aan deze doelstellingen te worden getoetst. Kenmerk van deze methodiek is dat binnen het kader van een aantal strategische en kwalitatieve uitspraken en een aantal bebouwings- en gebruiksbepalingen, ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, zonder dat daarvoor een traditioneel uitwerkingsplan ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening noodzakelijk is. Dat betekent dat bouwvergunningaanvragen direct gehonoreerd kunnen worden indien, binnen de interpretatiemogelijkheden van het plan, voldaan wordt aan de bepalingen van het plan, zonder dat daarvoor een gedetailleerd stelsel van regels nodig is. De Beschrijving in hoofdlijnen vormt derhalve een kader voor de belangenafweging.

Een belangrijke eis aan een modern bestemmingsplan is dat het plan niet alleen een *toetsingskader* moet bevatten voor bouwplannen en gebruiksveranderingen, maar ook een *ontwikkelingskader*, zodat ingespeeld kan worden op toekomstige ontwikkelingen. Het waarborgen van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied en het bieden van een duidelijk ruimtelijk kader voor veranderingen vereisen namelijk een flexibele aanpak. Dit mag echter niet ten koste gaan van de duidelijkheid en de rechtszekerheid. Het is belangrijk dat het nieuwe bestemmingsplan "Buitengebied-Noord" een reële kijk op de zaken geeft en wordt afgestemd op datgene wat binnen het kader van een bestemmingsplan haalbaar en relevant is (ook in de tijd).

Om dit te bereiken is in het nieuwe bestemmingsplan een onderscheid aangebracht tussen het toetsingskader en het ontwikkelingskader. Het toetsingskader is, net als in het vigerende plan, terug te vinden op de plankaarten en de bestemmingsbepalingen van de voorschriften. Dit betekent onder meer het aangeven van concrete bouwpercelen en het bestemmen van gronden overeenkomstig hun actuele waarde en gebruik.

Gelet op de te verwachten ontwikkelingen bevat het plan ook een ontwikkelingskader. Dit houdt in dat duidelijkheid gegeven moet worden over de wijze waarop en waar beleidsmatige veranderingen worden voorgestaan en mogelijk gemaakt. De gewenste ontwikkelingen kunnen goed worden vormgegeven door middel van wijzigings- en vrijstellingsbevoegdheden. In samenhang met de duidelijk aangegeven criteria en procedurevoorschriften wordt een duidelijk kader voor veranderingen gegeven. De beschrijving in hoofdlijnen kan hierbij worden benut in die gevallen dat sprake is van een

duidelijke meerwaarde ten opzichte van de normale regeling. Bij de flexibiliteitsbepalingen gaat het om de verschillende vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden, die het mogelijk maken om op onderdelen van het plan af te wijken. Via de Beschrijving in hoofdlijnen wordt een nadere invulling gegeven van de manier waarop de flexibiliteitsbepalingen kunnen en mogen worden toegepast.

Het bestemmingsplan regelt niet alleen wat en waar gebouwd mag worden, maar ook voor welke functies en op welke manier de gronden en gebouwen gebruikt mogen worden. Van een aantal zaken is niet op voorhand duidelijk aan te geven of ze strijdig zijn met de bestemming. Hiervoor is een algemeen verbod dan ook niet op zijn plaats. Het gaat dan bijvoorbeeld om het scheuren van grasland in een weidevogelgebied, dat slechts een deel van het jaar geen schade hoeft op te leveren. Voor dergelijke zaken moet een aanlegvergunning worden aangevraagd, zodat van geval tot geval een nadere afweging kan worden gemaakt of nadere eisen kunnen worden gesteld. Aanvragen voor een aanlegvergunning zullen worden getoetst aan de Beschrijving in hoofdlijnen.

Een probleem bij aanlegvergunningen is de handhaafbaarheid. Omdat de problemen van afweging van belangen met name in de agrarische bestemmingen het grootst zijn, is er voor gekozen om per bestemming voor het open veenweidegebied een aanlegvergunningstelsel op te nemen. Daarbij is met name voor de agrarische bestemmingen een vereenvoudiging van het aanlegvergunningstelsel doorgevoerd, door het aantal noodzakelijke aanlegvergunningen te beperken en door alleen de meest essentiële gebiedswaarden te beschermen (zie ook hierna bij de beschrijving van de bestemming "Bestemmingen in het open veenweidegebied").

Bestemmingen in het open veenweidegebied

De belangrijkste functie van het bestemmingsplan "Buitengebied-Noord" is de regeling van het agrarische grondgebruik. Uitgangspunt van het plan is, dat in ieder geval de bestaande agrarische bedrijven op verantwoorde wijze hun bedrijfsvoering kunnen voortzetten c.q. ontwikkelen. Daarbij zijn alleen wanneer dit strikt noodzakelijk is beperkingen opgelegd. In verband hiermee bestaat de hoofdzonering van het nieuwe bestemmingsplan "Buitengebied-Noord" uit vier bestemmingen, te weten: "Natuur (N)" (artikel 6), "Agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden (Aln)" (artikel 7), "Agrarisch gebied met landschapswaarden (Al)" (artikel 8) en "Agrarisch gebied (A)" (artikel 9). Een van de belangrijkste items daarbij is de afweging tussen de bescherming van de natuur- en landschapswaarden van het gebied en de agrarische belangen. Daarbij zijn de aangegeven bestemmingen gebaseerd op het huidige gebruik en de actuele waarden van de betreffende gronden. In de agrarische bestemmingen Aln, Al en A is voor bestaande botenhuisen en andere opstallen, zoals voormalige kippenschuren een uitsluiting opgenomen, waarin is bepaald dat de bestaande opstallen mogen worden gehandhaafd.

Natuur

Gronden met de bestemming "Natuur (N)" zijn in eerste instantie bestemd voor behoud en/of herstel van de aanwezige natuur- en landschapswaarden van het waterrijke veenweidegebied. Daarnaast mogen ze worden gebruikt voor agrarische activiteiten, voor zover de natuur- en landschapswaarden niet onevenredig worden aangetast en is recreatief medegebruik in de vorm van fiets-, wandel- en ruiterspaden en vaarroutes toegestaan. Binnen deze bestemming zijn het scheuren van grasland, anders dan ten behoeve van graslandverbetering en het uitvoeren van grond- en/of andere werkzaamheden die dieper reiken dan 30 cm op percelen waar dit door middel van de aanduiding 'archeologisch waardevol' is aangegeven, in verband met de archeologische waarden, aanlegvergunningplichtig. In verband met de waarden van het gebied is een negental activiteiten aangemerkt als verboden gebruik. In de bestemmingen "Agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden (Aln)" en "Agrarisch gebied met landschapswaarden (Al)" zijn in toenemende mate minder activiteiten verboden. Een deel hiervan is overigens wel aanlegvergunningplichtig. Binnen de bestemming "Natuur (N)" is het voor een aantal percelen door middel van een wijzigingsbevoegdheid toegestaan deze te laten vermoerassen. Op de plankaart zijn alleen de percelen met een hoog waterpeil, waarop geen rendabele agrarische bedrijfsvoering meer mogelijk is, aangegeven met de aanduiding 'wijzigingsgebied vermoerassing'. Wanneer onverhoopt zou blijken dat de agrarische sector geen kans meer ziet om het veenweidegebied instand te houden, is het gemeentebestuur van mening dat een planherziening noodzakelijk is. Derhalve is geen meer algemene wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van moerasontwikkeling in het plan opgenomen.

Aan de Achterdichting is ten behoeve van Staatsbosbeheer een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, zodat deze natuurbeherende organisatie hier te zijner tijd een beheerboerderij kan bouwen.

Agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden

De gronden met de bestemming "Agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden (Aln)" zijn bestemd voor cultuurgrond bij een agrarisch bedrijf en daarnaast voor behoud en/of herstel van aanwezige natuur- en landschapswaarden van het gebied. Verder is recreatief medegebruik, in de vorm van fiets-, wandel- en ruiterspaden en vaarroutes, toegestaan.

Agrarisch gebied met landschapswaarden

Ook de gronden met de bestemming "Agrarisch gebied met landschapswaarden (Al)" zijn bestemd voor cultuurgrond bij een agrarisch bedrijf en voor behoud en/of herstel van aanwezige landschapswaarden van het gebied. Ook hier is recreatief medegebruik, in de vorm van bestaande fiets-, wandel- en ruiterspaden en vaarroutes, toegestaan. Binnen deze bestemming zijn echter ook de agrarische bouwpercelen opgenomen. In principe dient alle bebouwing, inclusief mest- en sleufsilo's, in het bouwvlak geconcentreerd te worden. Per bouwvlak mag slechts één bedrijf aanwezig zijn. De voorschriften bevatten een speciale regeling om buiten de bouwvlakken een mestopslag en/of een schuilgelegenheid te realiseren. Per bedrijf is ten hoogste één dienstwoning toege-

staan. Reeds aanwezige tweede bedrijfswoningen zijn door middel van een aparte aanduiding op de plankaart aangegeven. Burgemeester en wethouders kunnen, nadat gedeputeerde staten een verklaring van geen bezwaar hebben verleend, vrijstelling verlenen voor het bouwen van een tweede bedrijfswoning, mits:

- de aard van het bedrijf zodanig is, dat een tweede bedrijfswoning noodzakelijk is in verband met het toezicht op het bedrijf;
- de omvang van het bedrijf¹⁾ in verband met de continuïteit van het bedrijf zodanig is, dat de tweede bedrijfswoning ook op langere termijn noodzakelijk is;
- niet eerder een tweede bedrijfswoning bij het bedrijf gebouwd is.

Deze laatste voorwaarde zal niet door verkoop van de woning ongedaan gemaakt kunnen worden.

Ten behoeve van een rustende boer is daarnaast een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen voor een beperkte in- of aanpandige verbouwing van de dienstwoning, zodanig dat de woning tijdelijk kan worden opgedeeld in twee zelfstandige wooneenheden, met dien verstande dat:

- de totale inhoud van de dienstwoning en de toegevoegde wooneenheid niet meer dan 600 m³ bedraagt;
- de oppervlakte van de dienstwoning met ten hoogste 100 m² mag worden uitgebreid.

Verder is voor agrarische bedrijven, die aan de naar het Recreatiegebied Het Twiske gerichte zijde van het bebouwingslint zijn gesitueerd, een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen voor het toelaten van ten hoogste 10 standplaatsen voor kampermiddelen. Het kampeerterrein dient ingepast te worden in het landschap, al dan niet met behulp van opgaande beplanting. Vanzelfsprekend dienen de open doorzichten ingevolge de daaraan toegekende waarde in de Beschrijving in hoofdlijnen niet belemmerd te worden.

Tenslotte kent de bestemming "Agrarisch gebied met landschapswaarden (AII)" mogelijkheden om de bestemming na bedrijfsbeëindiging te wijzigen, respectievelijk in "Wonen (W)" of in "Bedrijven (B)".

In het eerste geval mag alleen van deze wijzigingsbevoegdheid gebruik worden gemaakt als de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven niet op onevenredige wijze wordt gehinderd, waarbij met name kan worden gedacht aan de milieu-aspecten. Bovendien moet vaststaan dat de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op de bij de betreffende woning behorende gronden wordt gesloopt met uitzondering van 100 m²

1) In Oostzaan worden bedrijven van 75 sbe als volwaardig aangemerkt. Een vrijstelling voor een tweede agrarische bedrijfswoning zal derhalve alleen worden verleend aan bedrijven groter dan 150 sbe. Daarbij dient overigens te worden opgemerkt dat deze aantallen alleen van toepassing zijn voor 'vaarboeren'. Voor 'rijboeren' gelden in verband met de betere productie-omstandigheden andere normen.

aan bijgebouwen. Het totaal aantal woonruimten mag ten opzichte van de ten tijde van het wijzigingsbesluit bestaande situatie niet worden vergroot, tenzij gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 24, lid 6 van deze voorschriften. Wanneer gewijzigd wordt in de bestemming "Bedrijven" mag geen aantasting plaatsvinden van het woon- en leefmilieu voor de omliggende woonbebouwing en dienen de bedrijfsactiviteiten binnen de bestaande opstallen plaats te vinden.

Agrarisch gebied

Gelet op het ontbreken van natuur- en landschapswaarden bij de gronden direct grenzend aan de Kerkstraat is hieraan de bestemming "Agrarisch gebied (A)" toegekend.

Tuinderij

De tuinderij aan het Noordeinde 73 heeft de bestemming "Tuinderij (T)" (artikel 10). Aan de wegzijde mag de bestaande woning worden gehandhaafd danwel worden herbouwd. Binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak, mogen -gelet op visuele hinder- op minimaal 25 meter afstand van de dichtstbijzijnde woning in totaal 500 m² kassen worden gebouwd. De oppervlakte van 500 m² komt overeen met de mogelijkheden die het vigerende "Uitbreidingsplan in hoofdzaken" biedt. Overigens zal de vraag of kassen op deze afstand uit milieu-oogpunt inpasbaar zijn, moeten worden beoordeeld in het kader van de Algemene Maatregel van Bestuur 'Besluit tuinbouwbedrijven met bedekte teelt milieubeheer'.

Wonen

Alle bestaande burgerwoningen in het plangebied zijn opgenomen in de bestemming "Wonen" (artikel 11). Uitgangspunt voor de planregeling is de bestaande bebouwing. De bestaande bebouwing mag worden veranderd, vernieuwd en in de meeste gevallen nog enigszins worden uitgebreid. De maximale inhoud van de woningen is 450 m³. Woningen die op het moment van tervisielegging van het plan groter zijn dan 400 m³ mogen met maximaal 50 m³ worden vergroot.

Op de plankaart is per bestemmingsvlak aangegeven hoeveel woningen aanwezig mogen zijn. Het betreft in alle gevallen steeds het bestaande aantal woningen. In principe mag het aantal woningen immers niet worden uitgebreid. Een uitzondering hierop wordt gevormd door een viertal woningen, waarvoor bij de vaststelling van het plan naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen alsnog een bouwmogelijkheid is opgenomen. Dit betreft 1 locatie voor twee woningen tussen De Heul 33 en 35a en 2 locaties voor één woning tussen respectievelijk De Haal 78 en 78c en De Haal 78c en 80.

Bij een woning mag in principe tot maximaal 50 m² aan bijgebouwen worden gerealiseerd. Via een vrijstelling kan deze maat worden verruimd tot maximaal 100 m². In een woning of in de bij een woning behorende bijgebouwen mag een aan huis gebonden beroep worden uitgeoefend. De bijgebouwen dienen vanaf de weg gezien, tenminste 3 meter achter het verlengde van de voorgevel van de betreffende woning te zijn gesitueerd en mogen op ten hoogste 20 meter van de betreffende woning worden gebouwd.

Door middel van een nadere aanwijzing zijn ook de woonwagens en de woonschepen in het plangebied in deze bestemming opgenomen.

Bedrijven en voorzieningen

Binnen de bestemming "Bedrijven (B)" (artikel 13) zijn bedrijven, voor zover deze behoren tot de categorieën 1 en 2 van de van de voorschriften deel uitmakende "Staat van bedrijfsactiviteiten" toegestaan. Daarnaast is in artikel 13 een tabel opgenomen met bestaande bedrijven in hogere categorieën. Deze bedrijven mogen hun activiteiten voortzetten en in beperkte mate uitbreiden. Na bedrijfsbeëindiging van die bedrijven mogen zich alleen bedrijven vestigen uit de categorieën 1 en 2 van de "Staat van bedrijfsactiviteiten" en bedrijven die een lagere milieubelasting hebben dan het bedrijf dat beëindigd is. Ten behoeve van de flexibiliteit van de "Staat van bedrijfsactiviteiten" is een aantal vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden in het artikel opgenomen. Binnen de bestemmingen "Bedrijven (B)" en "Detailhandel (D)" zijn geen dienstwoningen toegestaan, tenzij op de plankaart de aanduiding 'dienstwoning' is aangegeven.

De in het plangebied aanwezige winkels hebben de bestemming "Detailhandel (D)" (artikel 14). Openbare en bijzondere doelsinden, zoals de brandweergarage, de school aan De Haal en de openbare nutsvoorzieningen hebben de bestemming "Maatschappelijke voorzieningen (M)" (artikel 15).

De manege aan De Haal 125 heeft de bestemming "Recreatie (R)" (artikel 16).

De caravanstallingen in het plangebied zijn specifiek bestemd door de bestemming "Caravanstalling (C)" (artikel 19). Aan de zijde van het open landelijk gebied is een 'groenzone' met een breedte van 5,0 meter op de plankaart is aangegeven. In de Beschrijving in hoofdlijnen is bepaald dat: ter plaatse waar op de plankaart die aanduiding 'groenzone' is aangegeven, het beleid erop gericht is landschapsontsierende elementen, zoals caravanstallingen, vrachtwagenparkeerplaatsen en dergelijke door middel van een groenzone in te passen. Door middel van deze aanduiding kan ander gebruik dan afschermend groen niet worden afgedwongen. Om toch tot een aanvaardbare landschappelijke inpassing te komen, zal het gemeentebestuur in overleg treden met de eigenaren van de caravanstallingen. Wellicht is het mogelijk in het kader van de planologische legalisering afspraken te maken over de groene inpassing van de caravanstallingen.

Wanneer een eigenaar besluit de caravanstalling te beëindigen zijn burgemeester en wethouders bevoegd, het plan te wijzigen in de aangrenzende bestemming "Agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden (Aln)" (artikel 7) of "Agrarisch gebied met landschapswaarden (Al)" (artikel 8). Daarnaast kan de bestemming gewijzigd worden in de bestemming "Wonen (W)" (artikel 11), met dien verstande dat geen extra woning mag worden gebouwd.

Uit landschappelijk oogpunt kan zodoende wellicht een aanzienlijke winst worden bereikt.

Infrastructuur

Voor de in het plangebied aanwezige infrastructuur zijn verschillende bestemmingen en regelingen toegepast:

- de wegen zijn opgenomen in de bestemming "Verkeer" (artikel 17);
- de spoorlijn heeft de bestemming "Spoorwegdoeleinden" (artikel 18). De spoorwegbermen mogen de tevens als volkstuinten worden gebruikt;
- op de plankaart zijn afzonderlijke aanduidingen opgenomen voor de belangrijkste leidingen: de hoogspanningsleiding, de riooltransportleidingen en de aardgastransportleidingen; naast bouwbeperkingen is voor een aantal werken en werkzaamheden een aanlegvergunning vereist;
- het boezemwater en het water met een doorstroomfunctie en water dat een functie heeft voor transport heeft de bestemming "Water" (artikel 20). De instandhouding van het andere water in het plangebied is geregeld in de eerdergenoemde aanlegvergunningstelsel in artikel 4 van deze planvoorschriften.

Waterkering

Het bijzondere van deze bestemming is dat het gaat om een zogenaamde dubbelbestemming. Een deel van de gronden heeft namelijk als tweede bestemming, de bestemming "Natuur (N)". Daarnaast is er één woning binnen deze bestemming gesitueerd. Het bebouwen en het gebruik is slechts toegestaan als de waterstaatkundige belangen niet worden geschaad en pas nadat de beheerder van de waterkering om advies is gevraagd.

Algemene wijzigingsbevoegdheden

Door middel van de wijzigingsbevoegdheden kunnen de bestaande bouwvlakken worden vergroot of van vorm worden veranderd. Ook kunnen nieuwe bouwvlakken worden toegelaten. Dit is echter alleen mogelijk voor volwaardige agrarische bedrijven. Verzoeken voor toepassing van deze bevoegdheid zullen worden getoetst aan de Beschrijving in hoofdlijnen. Het is immers met het oog op het behoud van het karakter van het Oostzanerveld niet gewenst dat de bouwvlakken te diep in het veenweidegebied penetreren.

Een bijzonder positie wordt ingenomen door de wijzigingsbevoegdheid om bij de beëindiging van een agrarische bedrijf de bestemming te kunnen wijzigingen ten behoeve van een alternatief gebruik. In de meeste gevallen zal het daarbij gaan om het veranderen van de agrarische bestemming in de bestemming "Wonen". Daarnaast is het ook mogelijk om de bestemming te veranderen ten behoeve van het toelaten van opslag van caravans, agrarische hulp- en nevenbedrijven, of andere functioneel aan het buitengebied gebonden bedrijfsactiviteiten, binnen de bestaande opstallen.

Door middel van een tweetal wijzigingsbevoegdheden kan het woningaantal worden vergroot. In de eerste plaats gaat het om de regeling dat een cultuurhistorisch waardevol pand mag worden gesplitst. In de tweede plaats is het soms mogelijk een tweede woning te bouwen indien alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt ge-

sloopt. Het dient dan wel te gaan om een oppervlakte van tenminste 300 m² bebouwing. Op deze manier kan een sterke verbetering van de milieutechnische, landschappelijke en/of stedenbouwkundige situatie worden verkregen, terwijl tevens kan worden bereikt dat zich in de voormalige bedrijfsbebouwing voor het woon- en leefmilieu geen ongewenste ontwikkelingen voordoen. Uiteraard dient te worden voorkomen, dat door functieverandering naar wonen extra belemmeringen ontstaan voor omliggende waardevolle agrarische bedrijven.

Ten slotte kunnen de agrarische bestemmingen als bedoeld in de artikelen 7 tot met 9 worden gewijzigd in een bestemming die meer op de ontwikkeling en instandhouding van het veenweidegebied is gericht, met dien verstande dat het wijzigen uitsluitend mag geschieden ten aanzien van gronden waarvan vaststaat dat daar natuurontwikkeling zal plaatsvinden. Dit kan bijvoorbeeld doordat ze worden verworven door een natuurbeschermingsorganisatie. Het gemeentebestuur zal zelf echter geen actief beleid voeren op dit gebied.

Algemene gebruiksbepalingen

In de Algemene gebruiksbepalingen is geregeld dat de gronden en gebouwen alleen gebruikt mogen worden volgens de daaraan toegekende bestemming. Vervolgens is aangegeven welke zaken in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Het gaat dan met name om de opslag van allerlei materialen en een algemeen verbod voor het plaatsen van kampeermiddelen (tenten en caravans). Tevens zijn enkele specifieke regelingen opgenomen.

5. Uitvoerbaarheid van het plan

5.1. Economische uitvoerbaarheid

Het onderhavige bestemmingsplan is deels conserverend, deels ontwikkelingsgericht. Het plan legt enerzijds vooral de bestaande situatie vast, maar anderzijds maakt het ook via wijzigings- en vrijstellingsbevoegdheden ook nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Het initiatief voor deze ontwikkelingen ligt niet bij de gemeente, maar bij eigenaren/gebruikers van de gronden. Voor de gemeente vloeien er geen financiële risico's uit voort. Het bestemmingsplan is derhalve economisch uitvoerbaar.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het vooroverleg, als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985, is het voorontwerp-bestemmingsplan Buitengebied-Noord aan de volgende instanties toegestuurd:

1. Streekvervoermaatschappij NZH, Postbus 514, 2003 RM Haarlem
2. Intergemeentelijk Samenwerkingsorgaan Waterland, Postbus 188, 1440 AD Purmerend
3. PTT-Telecom, Postbus 3053, 3800 DB Amersfoort
4. Inspecteur van de Ruimtelijke Ordening West, Nieuwezijds Voorburgwal 120-126, 1012 SH Amsterdam
5. Directeur van het Provinciaal Elektriciteitsbedrijf Noord-Holland, Postbus 150, 2060 AD Bloemendaal
6. Directeur van het Provinciaal Waterleidingbedrijf Noord-Holland, Postbus 5, 2060 BA Bloemendaal
7. NV Nederlandse Gasunie, A. Flemingstraat 1, 1821 BK Alkmaar
8. Recreatieschap Het Twiske, De Noorderlaak 1, 1511 BX Oostzaan
9. Hoogheemraadschap van de Uitwaterende Sluizen in Kennemerland en Westfriesland, Postbus 15, 1135 ZH Edam
10. Waterschap De Waterlanden, Postbus 13, 1462 ZG Midden-Beemster
11. Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek, Kerkstraat 1, 3811 CV Amersfoort
12. Directoraat-generaal Rijkswaterstaat Directie Noord-Holland, Postbus 3119, 2001 DC Haarlem
13. N.V. Nederlandse Spoorwegen, Postbus 2025, 3500 HA Utrecht
14. Rijksdienst Monumentenzorg, Postbus 100, 3700 BA Zeist
15. Inspecteur van de Volksgezondheid voor de hygiëne van het milieu voor Noord-Holland, Kenaupark 21, 2011 MR Haarlem
16. Burgemeester en Wethouders van de gemeente Landsmeer, Postbus 1, 1120 AA Landsmeer
17. Burgemeester en Wethouders van de gemeente Zaanstad, Postbus 1400, 1500 AK Zaanstad
18. Burgemeester en Wethouders van de gemeente Wormerland, Postbus 20, 1530 AA Wormer

19. Dienst Ruimte en Groen van de provincie Noord-Holland, Postbus 6090, 2001 HB Haarlem
20. Dienst Milieu en Water van de provincie Noord-Holland, Postbus 3088, 2001 DB Haarlem
21. Dienst Wegen, Verkeer en Vervoer van de provincie Noord-Holland, Postbus 205, 2050 AE Overveen
22. Staatsbosbeheer, Postbus 62, 1800 AB Alkmaar
23. Vereniging tot behoud van het Waterland, t.a.v. de heer W. van Rooijen, Stationsweg 2, 1471 CL Kwadijk
24. Stichting Noordhollands Landschap, Postbus 257, 1900 AG Castricum
25. Directeur Landbouw, Natuur en Openluchtrecreatie, Postbus 3005, 2001 DA Haarlem
26. Milieufederatie Noord-Holland, Nicolaasstraat 2b, 1506 BB Zaandam
27. ROA, Secretariaat: Amstel 1, 1011 FN Amsterdam (Postbus 202, 1000 AE Amsterdam)
28. Landbouwschap Noord-Holland, Fonteinlaan 5/3h, 2012 JG Haarlem
29. WLTO, t.a.v. de heer ir. A.L.M. Willemsens, Postbus 649, 2003 RP Haarlem

De reactie van het gemeentebestuur op de binnengekomen overleg- en inspraakreacties is opgenomen in de separaat bij dit bestemmingsplan gevoegde 'Commentaarnota inspraak en overleg'.

Op 4 februari 1997 is het college van B&W van de gemeente Oostzaan akkoord gegaan met de bovenbedoelde 'Commentaarnota' en de op deze nota gebaseerde wijzigingsvoorstellen. Ter afronding van het artikel 10 overleg is het Concept-Ontwerp Bestemmingsplan Buitengebied-Noord (d.d. januari 1997) voor advisering voorgelegd aan de Subcommissie voor de gemeentelijke plannen van de Provinciale Planologische Commissie. Het concept-ontwerp-plan is behandeld in de commissievergadering van 26 maart 1997. De commissie kan met waardering instemmen met de wijze waarop in dit plan wordt ingespeeld op de bijzondere waarden binnen het plangebied. Wel vraag zij een onderbouwing van de gekozen AL-bestemming voor het beheersgebied ten zuiden van De Haal, en voor het hieraan grenzende reservaatgebied (zie afbeelding 6a).

Als gemeentelijke reactie hierop het volgende.

Tijdens het opstellen van dit bestemmingsplan is nadrukkelijk onderscheid gemaakt tussen reservaat- en beheersgebieden. Op basis van veldinventarisatie en bronnenstudie (waaronder SOVON-rapporten) is gebleken, dat de natuurwaarden van het gebied ten zuiden van De Haal en ten oosten van het Noordeinde beduidend minder zijn dan die ten noorden/westen van deze occupatie-as. Dit verschil in waarden laat zich mede verklaren door de recreatieve invloeden vanuit/richting Het Twiske. Naar onze mening is hier sprake van een landschappelijk-functionele overgangszone, die dient als buffer om recreatieve invloeden van het Twiske (recreatief medegebruik in de vorm van kanoën, varen, fiets- en ruteroutes, alsmede kamperen bij de boer) op te vangen ter

bescherming van de natuurwaarden van het gebied ten noorden van De Haal en ten westen van het Noordeinde. Op grond hiervan is gekozen voor een AL-bestemming als landschappelijke overgangszone tussen het reservaatgebied van het Oostzanerveld ten noorden van genoemde occupatie-as en het recreatiegebied het Twiske. Alleen voor de in dit gebied aanwezige meeuwenkolonie is gekozen voor een ALN-bestemming.

Het gemeentebestuur gaat overigens wel mee met de PPC-suggestie om het meest noordelijke gedeelte binnen het betreffende gebied (reservaatgebied, zie afbeelding 6a) een ALN-bestemming te geven, omdat dit gebied grote natuur- en landschapswaarde heeft en niet als bufferzone aangemerkt kan worden.

Tenslotte heeft het college van B&W besloten om de aanvankelijk voor sloop genomineerde en derhalve niet in het voorontwerp van het bestemmingsplan opgenomen gemeentelijke woning Kerkstraat 153A toch te handhaven. Dit perceel zal alsnog van een woonbestemming worden voorzien. Gelet op de bijzondere situering van het perceel is de plangrens ter plaatse enigszins gewijzigd en is een aantal specifieke bepalingen ten aanzien van de bouwmogelijkheden opgenomen.

Literatuurlijst

Aanbevelingen voor beheer en inrichting van kampeerplaatsen, kampeerraad, Amersfoort, 1986

Agrarische nota voor de provincie Noord-Holland, Provincie Noord-Holland, Haarlem, februari 1985

Atlas van vogeltrek en vogelconcentraties in Noord-Holland, Provinciale Waterstaat van Noord-Holland, Haarlem, juli 1987

Basisdocument Bodemsaneringslokaties, Provincie Noord-Holland, Dienst Milieu en Water, Haarlem, november 1993

Bedrijven en milieuzonering, VNG, Den Haag, 1992

Beheersplan Waterland, Gedeputeerde Staten van Noord-Holland, maart 1990

Beheersrichtlijn Oostzanerveld 1994-1999, Staatsbosbeheer Hollands Noorden, 1993

Beleidsnota Kiezen voor Recreatie, Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij, 's-Gravenhage, 1992

Beleidsnota Plaatsingsmogelijkheden Windenergie (landlocaties), Provincie Noord-Holland, Haarlem, januari 1991

Beleidsnota Provincie Noord-Holland en de landinrichting, Provincie Noord-Holland, Haarlem, november 1992

Beleidsnota Verblijfsrecreatie in Noord-Holland, Provincie Noord-Holland, Haarlem, april 1984

Beleidsnota Naar buiten; recreatief medegebruik van het landelijk gebied, Provincie Noord-Holland, Haarlem, januari 1993 (mei 1991)

Beleidsnota Natuur en Landschap in Noord-Holland, Provincie Noord-Holland, Haarlem, mei 1987

Beleidsvisie Randstadgroenstructuur in Noord-Holland, Provincie Noord-Holland, Haarlem, januari 1990

Beleidsvisie provinciale ecologische hoofdstructuur PEHS, Provincie Noord-Holland, Haarlem, mei 1993

Beleidsvisie Veenweidegebieden: opgeven of hoop geven? Een visie op de toekomst van de landbouw in de Noordhollandse veenweidegebieden, Haarlem

Bestemmen met beleid, nieuwe mogelijkheden voor het bestemmingsplan, Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, Den Haag, 1989

Brochure Beheersovereenkomsten op het agrarisch bedrijf, Ministerie van LNV, Directie Beheer Landbouwgronden, Utrecht, augustus 1990

De dijken in Noord-Holland; een onderzoek naar de typen dijken in N-Holland en hun betekenis voor het landschap, de natuur en de recreatie, Provincie N-Holland, mei 1992

De natuur van Noord-Holland genoteerd; verslag eerste ronde provinciale milieu-inventarisatie 1979-1985, Provincie Noord-Holland, Haarlem, 1988

De planologische inpassing van kleine en middelgrote windturbines in Noord-Holland, Provincie Noord-Holland, Provinciale Planologische Dienst, Haarlem, 1986

Deelnota Ecologische structuren en natuur- en landschapsbouw; beleidsvisie ontwikkeling provinciale ecologische hoofdstructuur (PEHS), Provincie Noord-Holland, Haarlem, mei 1991

Deelnota Water, Provincie Noord-Holland, Haarlem, april 1990

Deregulering krachtens artikel 11, lid 8 WRO: "Binnenplanse anticipatie" op uitwerkingsplannen, Provincie Noord-Holland, Haarlem, juni 1992

Fietspadenplan provincie Noord-Holland, Provincie Noord-Holland, Haarlem, september 1981

Geuraspecten rioolwaterzuiveringsinstallatie Katwoude, DHV-Water BV, Amersfoort, juni 1991

Groene circulaire, handleiding bij de voorbereiding en toepassing van bestemmingsplannen landelijk gebied, Provincie Noord-Holland, Haarlem, april 1989

Handleiding veldwerk milieuinventarisatie, onderdeel flora en vegetatie, Provincie Noord-Holland, Haarlem, maart 1991

Handleiding gegevensbestanden ten behoeve van bestemmingsplannen buitengebied, Provincie Noord-Holland, Haarlem, 1988

Heroverweging adviestaak directeur LNO inzake bouw aanvragen, Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij, Directeur Landbouw, Natuur en Openluchtrecreatie in de provincie Noord-Holland, Haarlem, april 1991

Herverdeling wegenbeheer provinciaal wegennet, Provincie Noord-Holland, Haarlem, maart 1993

Herzien ontwerp Milieubeleidsplan Van Saneren naar Beheren (samenvatting), Provincie Noord-Holland, Haarlem, november 1990

Intenticprogramma Bodembeschermingsgebieden, Provincie Noord-Holland, Haarlem

Inventarisatie recreatieve voorzieningen in Noord-Holland 1987, Haarlem, 1988

Kiezen voor recreatie, Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij, Den Haag, oktober 1991

Milieuhygiënische aspecten in het bestemmingsplan (toetsingskader), Regionale Inspectie voor de Milieuhygiëne in Noord-Holland, Haarlem, juni 1989

Monumenten Inventarisatie Project Noord-Holland, Provincie Noord-Holland, april 1992

Naar nieuwe wegen!?, beleidsplan 1993 +, Provincie Noord-Holland, Haarlem, oktober 1992

Nationaal Milieubeleidsplan (Plus en 2), Ministerie van VROM, Den Haag, mei 1989/-1990

Natuurbeleidsplan, Ministerie van LNV, Den Haag, juni 1990

Noord-Holland en het Toerisme, Provincie Noord-Holland, Haarlem, juli 1992

Nota Globale begrenzing 2e fase Relatienota en Natuurontwikkeling op landbouwgronden, Provincie Noord-Holland, Haarlem

Nota Landinrichting voor de provincie Noord-Holland, Provincie Noord-Holland, Haarlem, juli 1989

Nota Provincie Noord-Holland en de landinrichting, Provincie Noord-Holland, Haarlem

Notitie bedrijven en milieuzonering, Provincie Noord-Holland, Haarlem, november 1989

Notitie over het regelen van waterkeringen in bestemmingsplannen, Provincie Noord-Holland, Haarlem, januari 1990

Notitie Uitgangspunten en Doelstellingen Bestemmingsplan Buitengebied Oostzaan, SVP - Architectuur en Stedebouw, Amersfoort, juni 1994

Notitie Vaarboerproblematiek gemeente Oostzaan, SVP - Architectuur en Stedebouw, Amersfoort, april 1994.

Notitie Waterland Buitengebieden: afwegingskader en perspectief, RBOI, 1994.

Ontwerp-beleidsnota Stilstaan bij stromen, Waterhuishoudingsplan provincie Noord-Holland 1998-2002, Provinciaal Bestuur Noord-Holland, Haarlem, mei 1997

Ontwerp-beheersplan voor de Rijkswateren 1991-1992 (beheersperiode 1992-1996), Directoraat-Generaal Rijkswaterstaat van het Ministerie van V&W, Den Haag, mei 1992

Ontwerp-Beleidsplan Recreatie en toerisme voor de provincie Noord-Holland, Haarlem 1987

Ontwerp-Beleidsvisie en programma Openbaar Vervoer, Provincie Noord-Holland, Haarlem, oktober 1989

Ontwerp-Intentieprogramma Stiltegebieden (rapport en bijlagen); deelgebied Waterland c.a. Provincie Noord-Holland, Haarlem, maart 1990

Ontwerp-Regionaal Structuurplan, Regionaal Orgaan Amsterdam, december 1994

Openbare voetpaden in Noord-Holland; een onderzoek naar wandelmogelijkheden in het agrarisch gebied, Provinciale Waterstaat van Noord-Holland, Overveen, augustus 1987

Provinciale landbouwontwikkelingsnota Noord-Holland "Landbouw in beweging", Ministerie LNV, 1992; Deel A. Inleiding, Huidige situatie, Hoofdlijnen van beleid, Ontwikkelingsrichting tot 2000. Deel B. Aanbevelingen

Rapport verkeersonderzoek gemeente Oostzaan, Dienst Stadsontwikkeling en Openbare Werken gemeente Zaanstad, Planontwikkeling/Verkeer, Zaanstad, april 1995

Recreatiebasisplan Waterland (eindrapport en bijlagenrapport), Recreatieschap Waterland/ Heidemij Adviesbureau, maart 1988

Startnotitie Herziening agrarische nota, Provincie N-Holland, Haarlem, april 1991

Streekplan Waterland, Provincie Noord-Holland, Haarlem, september 1990/91

Structuurnota Landbouw, Ministerie van LNV, Den Haag, juli 1990

Structuurschema Groene Ruimte, deel 3 Kabinetsstandpunt, Ministerie LNV, Den Haag, juni 1993

Structuurvisie 2015, Provincie Noord-Holland, Haarlem, september 1989

Verbindingspaden door het veen; ontstaansgeschiedenis van de dorpen rond de Twiske-polder, J. de Jongh, Oostzaan, 1984

Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra, Ministerie van VROM, Den Haag, juni 1991

Visie Landschap, Ministerie van LNV, Den Haag, maart 1991

Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen, Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, Directoraat-generaal voor de milieuhygiëne, Den Haag, november 1984

Bijlage 1
MIP-panden

De Haal 2:	pakhuis (vroeger school)
De Haal 21:	Woonhuis
De Haal 25,27:	Dubbel woonhuis
De Haal 33:	Woonhuis
De Haal 36,38:	Woonhuis
De Haal 44:	School
De Haal 57:	Boerderij-complex
De Haal 73:	Woonhuis
De Haal 78:	Woonhuis
De Haal 83:	Woonhuis
De Haal 84:	Schakelstation
De Haal 121,123:	Dubbel woonhuis
De Haal 135:	Woonhuis
De Heul 20:	Kapberg
Kerkbuurt 51:	Woonhuis
Kerkbuurt 55:	Notabelenwoning
Kerkbuurt 69:	Woonhuis
Kerkbuurt 93:	Woonhuis
Kerkstraat 234:	Woonhuis (verbouwing gaande)
Noordeinde 1:	Woonhuis
Noordeinde 7:	Woonhuis
Noordeinde 67:	Boerderijcomplex
Noordeinde 73:	Woonhuis
Noordeinde 86:	Woonhuis
Noordeinde 106,108:	Dubbel woonhuis
Noordeinde 109:	Woonhuis (voormalig agrarisch)
Noordeinde 116:	Woonhuis
Stationsstraat 13:	Woonhuis

Bijlage 2

Verslag Commissievergadering 1 juni 1995

Kort verslag van de vergadering van de commissie B (VROM) van 1 juni 1995, gemeentehuis, aanvang 19.30 uur.

Aanwezig: J. van Splunter (voorzitter), L. v.d. Linden, A. van Tol, J. van Vegten, A. Witte, J. Vonk (leden), H. Marskamp (GW), F. Dull (secretaris, tevens verslaglegging, GW), H. van Paassen en R. van Veen (Bureau SVP).

Afwezig (zonder afbericht): A. van Prooijen.

Onderwerp: voorontwerp Bestemmingsplan Buitengebied.

Na een inleiding en een uiteenzetting van de procedure geeft de voorzitter het woord aan de heer Van Paassen van Bureau SVP.

De heer Van Paassen houdt een presentatie, verlucht met dia's.

Na de presentatie geeft de voorzitter het woord aan de leden. Zij blijken eensgezind in hun waardering voor het voorontwerp. De inbreng van de leden en de reactie daarop is hieronder zakelijk weergegeven. Als naar een bladzijde wordt verwezen staat 'T' voor toelichting en 'V' voor voorschriften. Een reactie op een vraag of opmerking staat aangegeven met '*'.

J. Vonk:

- Blz. 29T: pand Noordeinde 114 is onbewoonbaar verklaard en de monumentale schoorsteenmantel met tegeltableau is weg.
- Blz. 33T: de volgens de toelichting landschapsontsierende bouwmassa's zouden juist als historisch en beeldbepalend gezien moeten worden.
- Blz. 32T: 'rekening houden met plannen van het waterschap (peilbeheer).'
 - * I.v.m. natuurlijke zakking moet het peil periodiek worden aangepast.
- Blz. 32T: 'rekening houden met plannen van Staatsbosbeheer (ecologisch beheer).'
 - * Een hoofddoelstelling van de gemeente is behoud van het veenweidegebied. Als de boeren het beheer echter onverhoopt moeten opgeven is in de voorschriften van het plan voorzien in a) een wijzigingsbevoegdheid voor een beheersboerderij van Staatsbosbeheer aan de Achterdichting en b) een wijzigingsbevoegdheid om enkele percelen te vermoerassen.
- Blz. 35T: 'De ruilverkaveling die ter verbetering van de externe produktie-omstandigheden plaatsvindt, is bijna voltooid'. Hoe verhoudt deze konstatering zich tot de in de volgende regel aangegeven sterke versnippering van de percelen?
 - * Er was blijkbaar een gebrek aan medewerking van alle belanghebbenden bij de ruilverkaveling om tot een optimaal resultaat te komen.
- Blz. 38T: 'hobbyboeren (minder dan 3 nge of 10 sbe) krijgen geen of klein bouwperceel (maximaal 0,25 hectare);'
 - * Onderbouwing is op basis van een agrarische enquête (ook onder de bekende hobbyboeren) tot stand gekomen. Probleemgevallen kunnen zich melden.
- Blz. 38T: 'Nieuwvestiging van of omschakeling naar intensieve veehouderijen worden niet toegestaan.'
 - * Intensieve veehouderijen (bv. kippe- of varkensfokkerijen) leveren geen enkele bijdrage aan het behoud van het Oostzanerveld en brengen mest- en andere milieuproblemen met zich mee. In art. 24 lid 3 is een regeling opgenomen voor nieuwvestiging van levensvatbare 'normale' agrarische bedrijven.

- Blz. 45T: Stankhinder is toch alleen een theoretisch probleem?
 - * In de praktijk komen met enige regelmaat klagende burens voor.
- Blz. 43/45T: Wat is criterium voor legalisering van noodwoningen?
 - * Legalisering is afhankelijk van kwaliteit en tijdstip van ontstaan.
- De volgende noodwoningen zijn niet opgenomen:
 - Noordeinde 85A (* wordt nagegaan)
 - Kerkstraat 170 (* wordt nagegaan).
- De woonboot achter Kerkbuurt 51 is niet opgenomen (* wordt nagegaan).
- Afbeelding 6, blz 24T: ook aan het Noordeinde bevindt zich een meeuwenkolonie.
 - * De gegevensbank van de provincie kan op dit punt achterlopen. Aanvullende informatie is welkom.
- Bijlage MIP-panden:
 - De Haal 2: oude Noorderschool, later ook pakhuis
 - De Haal 113: pand is toch gesloopt?
 - De Heul 18: kapberg moet nr. 20 zijn
 - Kerkbuurt 63: pand is gesloopt
 - Kerkbuurt 89: hier heeft nieuwbouw plaatsgevonden
 - Kerkstraat 234: wordt nu verbouwd
 - Noordeinde 67: waarom 2x opgenomen?
 - Noordeinde 109: is geen tuinderswoning, maar gewone boerderij
 - De Haal 36/38: is ook geen tuinderswoning.
 - * De gemaakte opmerking zullen worden nagelopen.

A. van Tol:

- De heer Van den Berg is de specialist en helaas op vakantie. Hij zal zonodig nog schriftelijk reageren.
- Is dit plan een middel om illegale woningen te legaliseren of zullen bewoners het als een dreiging opvatten?
 - * Illegale woningen die je niet opneemt moet je aanschrijven. Probleem daarbij is dat de meeste al zolang aanwezig zijn dat niet meer met succes kan worden aangeschreven. Criterium voor legalisering zoals eerder al aangegeven: kwaliteit van de noodwoning en tijdstip van ontstaan.

A. Witte:

- Blz. 42T: De caravanstallingen worden als visueel-landschappelijk onaanvaardbaar aangemerkt, maar het plan gaat wel uit van legalisering.
 - * Tegen de caravanstallingen die al zoveel jaren gedoogd worden kan niet meer succesvol met bestuursdwang worden opgetreden. Als de gemeente de stallingen weg wil krijgen zullen ze uitgekocht moeten worden. In art. 19 lid 5 is een stimuleringsregeling voor bedrijfsbeëindiging opgenomen (wijzigingsbevoegdheid). Het plan voorziet voorts in groensingels rond de stallingbedrijven.
- Blz. 54T: Het item 'verdroging' speelt niet in het plangebied.
 - * Voor deze passage is geput uit provinciale bron. De tekst zal nader worden gezien.
- Blz. 13V: Art. 3.2.d: 'van de voet van de voet'.
 - * Wordt verbeterd.
- Blz. 18V: S.v.p. kreten als 'in principe' en 'voorzover mogelijk' vermijden en gewoon keuzes maken.
 - * Soms niet te vermijden, omdat er sprake kan zijn van een breed afwegingskader met een mogelijke botsing van belangen. Voorschriften zullen nog eens op dit aspect worden nagelopen.

J. van Vegten:

- Blz. 18V: In art. 5.3.1 kan 'in principe' geschrapt worden.
- * Wordt geschrapt.

L. v.d. Linden:

- Wat voegt het bestemmingsplan in feite toe aan al het beleid en de nota's van de hogere overheden?
 - * 1) Oostzaan voegt daar zijn eigen beleid aan toe. 2) Het bestemmingsplan vormt de voor een ieder bindende juridische regeling.
- Sommige doorzichten zijn heel smal. Kan er een minimummaat worden aangegeven?
 - * De maat is heel moeilijk bepalend voor de waarde van een doorzicht. De belevingswaarde hangt mede van het zichtpunt af.
- De waarde van het plan valt of staat met de beheersbaarheid. Er is onder meer sprake van:
 - bagger die de bevaarbaarheid belemmert;
 - een veebezetting onder het gemiddelde; - boeren die geen opvolger hebben. Met andere woorden: verpaupering dreigt. Is de gemeente ook bereid om geld in het gebied te pompen?
 - * De gemeente moet trachten het beleid van anderen te beïnvloeden en de ontwikkelingen zoveel mogelijk via het bestemmingsplan te sturen. De gemeentelijke geldkraan biedt wat dat betreft geen oplossing, dat is niet op te brengen voor Oostzaan.
- Bestaan er op dit moment al vermoerassingspercelen en zijn dat dezelfde als die op de plankaart staan aangegeven?
 - * Ja, deze gebieden zijn overgenomen uit de Beheersrichtlijn Oostzanerveld van Staatsbosbeheer. Het betreft hier in feite een natuurlijke ontwikkeling door achterstallig onderhoud van gebieden die voor de boeren volstrekt onaantrekkelijk zijn. Het streven van de gemeente blijft: geen vermoerassing.
- Plankaarten: ten noorden van De Haal is sprake van 'Agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden', ten zuiden van De Haal van 'Agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden'.
 - * Er is een keuze gemaakt, het gebied tussen De Haal en Het Twiske wordt als een overgangsgebied gezien. Als er bijzondere natuurwaarden voor dit gebied zijn aan te geven is de er te leggen bestemming nog te heroverwegen.
- Blijkens de voorschriften kunnen in het plangebied windenergiemolens (wijzigingsbevoegdheid) en silo's (vrijstellingsbevoegdheid) tot 15 meter hoogte worden opgericht. Dit lijkt te botsen met het streven naar openheid van het gebied.
 - * Aangesloten is bij een provinciale richtlijn, maar een hoogtebeperking zou overwogen kunnen worden. Dit zal nader worden bezien.

De voorzitter concludeert dat het voorontwerp brede steun van de commissie krijgt en dankt alle leden voor hun positieve bijdrage. Hij stelt voor dat uit tijd- en kostenoverwegingen de op- en aanmerkingen uit de commissie verwerkt worden gelijktijdig met die uit de inspraak voor de bevolking en die uit het art. 10 BRO overleg. Dan kan een integrale afweging plaatsvinden. De leden stemmen met deze procedure in.

Voorschriften

Inhoudsopgave

Hoofdstuk I	Inleidende bepalingen	2
Artikel 1	Begripsbepalingen	2
Artikel 2	Wijze van meten	9
Artikel 3	Algemene bebouwingsvoorschriften	11
Artikel 4	Aanlagvergunningen	15
Artikel 5	Beschrijving in hoofdlijnen	16
Hoofdstuk II	Bestemmingsbepalingen	19
Artikel 6	Natuur (N)	19
Artikel 7	Agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden (AIn)	22
Artikel 8	Agrarisch gebied met landschapswaarden (AI)	25
Artikel 9	Agrarisch gebied (A)	30
Artikel 10	Tuinderij (T)	31
Artikel 11	Wonen (W)	32
Artikel 12	Opslag (O)	35
Artikel 13	Bedrijven (B)	36
Artikel 14	Detailhandel (D)	39
Artikel 15	Maatschappelijke voorzieningen (M)	40
Artikel 16	Recreatie (R)	41
Artikel 17	Verkeer (V)	42
Artikel 18	Spoorwegdoeleinden	43
Artikel 19	Caravanstalling (C)	44
Artikel 20	Water	45
Artikel 21	Waterkering (dubbelbestemming)	46
Hoofdstuk III	Algemene bepalingen	47
Artikel 22	Algemene gebruiksbeepalingen	47
Artikel 23	Algemene vrijstellingsbevoegdheden	48
Artikel 24	Algemene wijzigingsbevoegdheden	49
Hoofdstuk IV	Overgangs- en slotbepalingen	51
Artikel 25	Overgangsbepalingen	51
Artikel 26	Strafbepaling	52
Artikel 27	Titel	52

Bijlage: staat van bedrijfsactiviteiten

Kenmerk: R63494

Hoofdstuk I Inleidende bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. **Aan huis gebonden beroep:**
administratieve-, juridische-, medische-, therapeutische-, kunstzinnige-, ontwerp-technische en daarmee gelijk te stellen beroepen, als nevenfunctie van het wonen, met dien verstande dat geen vergunningsplichtige activiteiten als bedoeld in het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer en voorts geen activiteiten betreffende detailhandel en horeca mogen plaatsvinden;
2. **Aan- en uitbouw:**
een aan een hoofdgebouw verbonden en ondergeschikte (al dan niet afzonderlijke) ruimte, zoals erkers en serres;
3. **Agrarisch bedrijf:**
een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, waarbij verstaan wordt onder:
 - a. **een volwaardige agrarische bedrijf:**
een agrarisch bedrijf met een omvang van ten minste één volwaardige arbeidsplaats (meer dan 25 nge of 75 sbe), met een daarbij passende arbeidsomvang en met een daaruit redelijkerwijze te verwachten bedrijfsinkomen, met dien verstande dat:
 1. over de continuïteit van het bedrijf in de toekomst duidelijkheid moet bestaan;
 2. startende ondernemingen, die het perspectief hebben om binnen afzienbare tijd uit te kunnen groeien tot volwaardige bedrijven, ook tot de volwaardige agrarische bedrijven gerekend mogen worden;
 - b. **reëel agrarische bedrijf:**
een agrarisch bedrijf, waarvan het bedrijfshoofd, de helft of meer van de arbeidstijd besteedt aan agrarische bedrijvigheid (8-25 nge of 25-75 sbe);
 - c. **nevenberoepsbedrijf:**
een agrarisch bedrijf, waarvan het bedrijfshoofd, minder dan de helft van de arbeidstijd besteedt aan agrarische bedrijvigheid (3-8 nge of 10-25 sbe) en daarnaast nog een ander beroep uitoefent;
 - d. **hobbyboer:**
agrarische activiteiten (minder dan 3 nge of 10 sbe), die niet in bedrijfsmatige zin, doch voornamelijk in vrije tijd worden uitgeoefend, naast een volledige baan (met een volledig inkomen) buiten de landbouw.

4. Agrarisch bouwvlak:
een bouwperceel waarop geconcentreerde bebouwing ten behoeve van één agrarisch bedrijf is toegestaan;
5. Agrarisch hulp- en nevenbedrijf:
een bedrijf dat, voornamelijk met behulp van verplaatsbare werktuigen, diensten verleent, hoofdzakelijk aan agrarische bedrijven;
6. Algemene wet bestuursrecht:
de Algemene wet bestuursrecht van 4 juni 1992 (Stb. 1992, 315) en de bijbehorende aanpassingswetten;
7. Ander werk:
een werk, geen bouwwerk zijnde;
8. Archeologisch deskundige:
de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek of een andere, met instemming van gedeputeerde staten, door burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige;
9. Archeologische waarde:
de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden;
10. Bebouwing:
een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouw zijnde;
11. Bebouwingspercentage:
een op de plankaart of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwvlak, dat ten hoogste mag worden bebouwd;
12. Bedrijfsgebouw:
een gebouw dat dient voor de uitoefening van een of meer bedrijfsactiviteiten;
13. Bestemmingsgrens:
een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een bestemmingsvlak;
14. Bestemmingsplan of plan:
het bestemmingsplan "Buitengebied" van de gemeente Oostzaan, zoals vervat in deze voorschriften en de in lid 43 bedoelde plankaart;

15. **Bestemmingsvlak:**
een op de plankaart door bestemmingsgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangegeven met eenzelfde bestemming;
16. **Bijgebouw:**
een niet voor wonen bestemd gebouw (of een deel van een gebouw), behorende bij en dienstbaar aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, zoals garages en bergingen;
17. **Bouwen:**
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een standplaats;
18. **Bouwgrens:**
een op de plankaart aangegeven lijn, die niet door gebouwen mag worden overschreden, met uitzondering van overschrijdingen die volgens deze voorschriften zijn of kunnen worden toegelaten; indien in het op de plankaart aangegeven bouwvlak geen bebouwingspercentage is vermeld, is de bouwgrens tevens bestemmingsgrens;
19. **Bouwlaag:**
een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met uitzondering van kelderen/of kapverdiepingen;
20. **Bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop volgens het plan zelfstandige, bij elkaar horende bebouwing is toegelaten;
21. **Bouwvlak:**
een op de plankaart door bouwgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten;
22. **Bouwwerk:**
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren;
23. **Cultuurgrond:**
grasland, akkerbouw- en/of tuinbouwgronden, met uitzondering van bosgronden;

24. Cultuurhistorische waarde:
de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied;
25. Detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit en niet met uitzondering van verbruik ter plaatse;
26. Dienstverlening:
het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan particulieren, zoals een reisbureau of een bankagentschap, waarbij het bedrijf pleegt te worden uitgeoefend in rechtstreeks contact met het publiek;
27. Dienstwoning:
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die kennelijk slechts is bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van de grond ter plaatse van het gebouw of het terrein, noodzakelijk moet worden geacht;
28. Eengezinshuis:
een zelfstandig, al dan niet zijdelings aangegebouwd, gebouw dat één woning omvat;
29. Garage:
een gebouw, bestemd voor de stalling van een motorrijtuig op meer dan twee wielen en daarvoor ook toegankelijk;
30. Garagebedrijf:
het bedrijfsmatig herstellen en verkopen van motorvoertuigen, de detailhandel in onderdelen, accessoires en motorbrandstoffen als niet zelfstandig onderdeel daaronder begrepen;
31. Gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten, ruimte vormt;
32. Groothandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit;

33. **Hoofdgebouw:**
een gebouw dat op een bouwperceel, door zijn functie, constructie en/of afmetingen, als het belangrijkste valt aan te merken;
34. **Horeca:**
het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en maaltijden, overwegend voor gebruik ter plaatse of voor het bedrijfsmatig verstrekken van logies, één en ander gepaard gaande met dienstverlening;
35. **Intensief veehouderijbedrijf:**
een onderneming waarin uitsluitend of overwegend slacht-, fok-, leg- of peisdieren worden geteeld, zonder of nagenoeg zonder weidegang (= niet grondgebonden);
36. **Kampeermiddel:**
a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto of caravan;
b. enig ander onderkomen en enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde,
een en ander voor zover de onder a. en b. bedoelde onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend of tijdelijk zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf dan wel voor nachtverblijf van personeel, werkzaam op de kampeerplaats, waar deze onderkomens of voertuigen zijn geplaatst;
37. **Kampeerplaats:**
een terrein met daarbij behorende voorzieningen, ter beschikking gesteld voor het houden van recreatief nachtverblijf of voor het plaatsen, dan wel geplaatst houden van kampeermiddelen;
38. **Kas:**
een in hoofdzaak uit glazen wanden en dakvlakken opgetrokken gebouw, een al dan niet tijdelijke, voor mensen toegankelijke, in hoofdzaak uit plastic bestaande constructie daaronder mede begrepen, ten behoeve van het kweken van gewassen;
39. **Landschapswaarde:**
de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur;
40. **Natuurwaarde:**
de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur, zoals geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen;

41. Opslag:
het bedrijfsmatig opstaan en verpakken van goederen;
42. Peil:
hieronder wordt verstaan:
a. bij ligging aan een weg: de hoogte van de weg;
b. bij ligging, anders dan aan een weg: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein,
de hoogte van de weg c.q. de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein wordt door of namens burgemeester en wethouders vastgesteld;
43. Plankaart:
de van het plan deel uitmakende en als zodanig gewaarmerkte plantekeningen:
a. blad 1, nummer 1517;
b. blad 2, nummer 1518;
c. blad 3, nummer 1519;
d. blad 4, nummer 1520;
e. blad 5, nummer 1521;
f. blad 6, nummer 1522;
g. blad 7, nummer 1523;
44. Praktijkruimte:
een gebouw of een gedeelte daarvan, bestemd voor de uitoefening van aan huis gebonden beroepen;
45. Recreatief nachtverblijf:
het zich bevinden op een kampeerplaats of in een kampeermiddel tussen 22.00 en 6.00 uur;
46. Scheidingslijn:
een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens aangeeft tussen delen van bestemmings- en/of bouwvlakken, waarvoor verschillende, in deze voorschriften nader aangegeven, regelingen van toepassing zijn;
47. Verdieping:
een onder of boven de begane grond gelegen bouwlaag;
48. Vermoerassing:
de vorming van moeras, als gevolg van het nalaten van agrarische activiteiten, waardoor in eerste instantie struweelvorming ontstaat en later, wanneer dit proces op zijn beloop wordt gelaten, rietkragen en -velden, veenmosrietlanden en hier en daar wat moerasbos;

49. Voorgevel:
de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel(s) die kennelijk als zodanig moet(en) worden aangemerkt;
50. Voorgevelrooilijn:
een denkbeeldige lijn die door de bebouwing niet mag worden overschreden in de richting van de openbare weg;
51. Wet:
de "Wet op de Ruimtelijke Ordening";
52. Woning:
een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden;
53. Woningwet:
de Wet van 29 augustus 1991, Stb. 439 tot herziening van de Woningwet;
54. Woonschip:
a. elk vaar- of drijftuig, dat uitsluitend of in hoofdzaak wordt gebruikt als of te oordelen naar zijn constructie en/of inrichting, uitsluitend of in hoofdzaak is bestemd tot dag- en/of nachtverblijf van één of meer personen;
b. een vaar- of drijftuig als bedoeld onder a. in aanbouw;
c. een casco, dat tot een vaar- of drijftuig als bedoeld onder a. kan worden opgebouwd;
d. elk vaar- of drijftuig, waarin of waarop bedrijfsmatige of soortgelijke activiteiten worden uitgeoefend of dat daartoe is ingericht;
e. de overblijfselen van een vaar- of drijftuig als bedoeld onder a. tot en met d.;
55. Woonwagen:
een wagen, die voortdurend of nagenoeg voortdurend voor de huisvesting van één huishouden wordt gebruikt of daar geschikt voor is, met dien verstande dat een woonwagen niet ophoudt dit te zijn, indien aan of bij de woonwagen voorzieningen worden getroffen ten gevolge waarvan deze wagen niet langer kan worden voortbewogen.

Artikel 2 Wijze van meten

Afmetingen en afstanden

1. Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:
 - a. lengte, breedte en diepte van gebouwen:
tussen de buitenzijden van de gevels en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidsmuren;
 - b. lengte, breedte en diepte van bouwwerken, geen gebouw zijnde:
tussen de verst van elkaar gelegen punten van die werken, horizontaal gemeten;
 - c. goothoogte van gebouwen:
vanaf het peil tot de horizontale snijlijn van het dakvlak met de daaronder gelegen buitenzijden van de gevels en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren;
 - d. hoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde:
vanaf het peil tot het hoogste punt van deze gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, uitgezonderd schoorstenen, luchtkokers, antennes en/of andere ondergeschikte dakopbouwen;
 - e. ashoogte van een windmolen of -turbine:
vanaf het peil tot het hart van de horizontale as waarop de rotor bevestigd is;
 - f. oppervlakte van gebouwen:
tussen de verticale projecties van de buitenzijden van de gevels en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren;
 - g. oppervlakte van bouwwerken, geen gebouw zijnde:
de verticale projectie van alle delen van die werken binnen de omtrekslijn;
 - h. inhoud van gebouwen:
tussen de buitenzijden van de gevels en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidsmuren en de dakvlakken en het peil, zulks met inbegrip van erkers, dakkapellen en dergelijke en met uitzondering van loggia's;
 - i. onderlinge afstanden:
afstanden tussen bouwwerken onderling en ook afstanden van bouwwerken tot erfscheidingen worden daar gemeten, waar deze afstanden het kleinst zijn.

Bestaande bebouwing en/of afmetingen

2. De woning, bedrijfswoning of andere bebouwing, alsmede de goothoogte, oppervlakte of andere maat, zoals die bestaat of rechtens mag bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan.

Dubbeltelbepaling

3. Terrein dat voor het verlenen van een bouwvergunning in aanmerking moet worden genomen, mag niet nog eens bij de verlening van een bouwvergunning voor een ander bouwwerk in aanmerking worden genomen.

Verwijzing naar andere wettelijke regelingen en plannen

4. Bij de verwijzing naar andere wettelijke regelingen en/of plannen is bedoeld de betreffende wet o.q. plan, zoals die luidt op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan.

Artikel 3 Algemene bebouwingsvoorschriften

Gebouwen

1. Tenzij op de plankaart of elders in de voorschriften anders wordt bepaald gelden voor het bouwen van gebouwen, de volgende bepalingen:
 - a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bestemmings- respectievelijk bouwvlakken worden gebouwd;
 - b. de goothoogte en de hoogte van hoofdgebouwen mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 6 en 9 meter;
 - c. de dakhelling van woningen en, voor zover de woning niet het hoofdgebouw op een bouwperceel is, van hoofdgebouwen mag niet minder dan 35° en niet meer dan 55° bedragen;
 - d. in afwijking van het bepaalde sub c. bedraagt de minimale dakhelling voor agrarische hoofdgebouwen, minimaal 15°.
 - e. de afstand van de voorgevel van gebouwen tot de as van de weg mag:
 1. in bestaande situaties niet minder bedragen dan de afstand op het moment van tervisielegging van het ontwerp van het plan;
 2. in nieuwe situaties niet minder bedragen dan het gemiddelde van de afstand tot de as van de weg van de voorgevel van de hoofdgebouwen op de bouwpercelen, ter weerszijden van het betreffende perceel, met dien verstande dat de afstand uit de as van de weg minimaal 10 meter bedraagt;
 - f. bijgebouwen dienen vanaf de weg gezien, tenminste 3 meter achter het verlengde van de voorgevel van het betreffende hoofdgebouw te worden gebouwd;
 - g. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder bedragen dan 1 meter, tenzij de gebouwen gezamenlijk in de perceelgrens worden gebouwd;
 - h. de afstand tussen de gebouwen onderling mag niet minder bedragen dan 2 meter, tenzij de gebouwen aaneengesloten worden gebouwd;
 - i. de goothoogte en de hoogte van bijgebouwen mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3 en 4,5 meter, tenzij op de plankaart andere maten staan aangegeven;
 - j. de hoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan de hoogte van de begane grond van het hoofdgebouw, met een maximum van 3 meter;

Bouwwerken, geen gebouw zijnde

2. Tenzij op de plankaart of elders in de voorschriften anders wordt bepaald gelden voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, de volgende bepalingen:
 - a. de hoogte van erf- of terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn van woningen en bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan 1 meter;
 - b. de hoogte van de overige erf- of terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter;

- c. de hoogte van masten voor het landelijk waarschuwingssysteem, mag niet meer bedragen dan 20 meter;
- d. de hoogte van antennes mag van de voet af gemeten niet meer bedragen dan 5 meter;
- e. indien dat noodzakelijk is in verband met de bereikbaarheid van woningen, bedrijven, enz., mogen bruggen worden gebouwd, met dien verstande dat de breedte van deze bruggen niet meer bedraagt dan 4 meter en de hoogte niet meer dan 5 meter;
- f. de hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

Geluid

- 3. Het oprichten van woningen, bedrijfswoningen hieronder begrepen, is slechts toegestaan indien de geluidsbelasting van de gevel als gevolg van het verkeers- respectievelijk spoorwegverkeerslawaaï niet meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde van 50 of 60 dB(A) dan wel de door gedeputeerde staten verleende hogere grenswaarde.

Gebruik en bouwen bij leidingen

- 4. Daar waar op de plankaart een van de leidingen uit afbeelding 1 is aangeduid, mogen de gronden binnen de bij elke leiding aangegeven afstand tot het hart van de leiding:
 - a. tevens ten behoeve van de betreffende leiding worden gebruikt;
 - b. uitsluitend met bouwwerken, ten behoeve van de betreffende leiding worden bebouwd;
 - c. het bebouwen van de gronden binnen een zone van 20 meter aan weerszijden van de op de plankaart aangegeven gasleiding is slechts toegestaan nadat burgemeester en wethouders schriftelijk advies bij de leidingenbeheerder van de betreffende leidingen hebben gevraagd.

Afbeelding 1: Leidingen.

leidingen, met op de plankaart de aanduiding	afstand gebouwen tot het hart van de leiding	opmerkingen
aardgastransportleiding	20 m	ondergronds
rioolperleiding	3 m	ondergronds
hoogspanningsleiding	36 m	hoogte maximaal 40 m

Aanlegvergunningen

- 5. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) binnen een zone van 4 meter respectievelijk 3 meter aan weerszijden van de aardgastransport- en de rioolperleiding de volgende andere werken, of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het aanbrengen van een open of gesloten wegdek;

- b. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
 - c. het vernichten van graafwerkzaamheden, anders dan normaal spit- en ploegwerk;
 - d. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning en ophoging;
 - e. het indrijven van voorwerpen in de grond;
 - f. het permanent opslaan van goederen.
6. Het in lid 5 bedoelde verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:
- a. het normale onderhoud en beheer van de gronden betreffen;
 - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.
7. De in lid 5 genoemde werken en werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken en werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen schade aan de aanwezige leidingen wordt aangebracht.

Procedure

8. Een vergunning als bedoeld in lid 5, wordt slechts verleend, indien vóóraf de desbetreffende leidingbeheerder is gehoord.

Straalpad

9. Ter plaatse waar op de plankaart een straalverbindingstraject is aangegeven, mogen geen bouwwerken worden opgericht die de op de kaart aangegeven hoogte te meer overschrijden.

Vrijstellingen

10. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, op grond van het bepaalde in artikel 15 van de Wet, vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:
- a. lid 1, sub e, ten behoeve van het bouwen op een kleinere afstand tot de as van de weg;
 - b. lid 1, sub g, voor het bouwen in de perceelsgrens mits dit uit het oogpunt van bereikbaarheid en brandveiligheid aanvaardbaar is;
 - c. lid 2, sub d, voor antennes ten behoeve van zendamateurs tot een hoogte van 20 meter;
 - d. lid 4, ten behoeve van het bouwen op een kleinere afstand tot het hart van de leiding,
- een en ander onverminderd de overige bepalingen ten aanzien van het bouwen op de betreffende gronden.

Procedure

11. Bij het toepassen van de vrijstellingsbevoegdheden als bedoeld in lid 10, sub b en sub d, dient vooraf advies te worden ingewonnen van de desbetreffende beheerder omtrent de aanvaardbaarheid daarvan.

Artikel 4 Aanlegvergunningen

Vergunningplicht

1. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het vergraven of dempen van waterlopen;
 - b. het aanleggen van dammen, dijken en andere taluds of het vergraven of ontgronden van bestaande dammen, dijken of taluds.
2. De in lid 1 genoemde werken en werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken en werkzaamheden, danwel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de waterhuishouding van het gebied niet op onevenredige wijze wordt of kan worden aangetast.

Uitzonderingen

3. Het in lid 1 bedoelde verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:
 - a. het normale onderhoud betreffen;
 - b. noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de gronden;
 - c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

Toetsing

4. Bij het behandelen van een aanvraag voor een aanlegvergunning nemen burgemeester en wethouders de in artikel 5 gegeven Beschrijving in hoofdlijnen in acht.

Artikel 5 Beschrijving in hoofdlijnen

Algemeen

1. In dit artikel wordt in hoofdlijnen beschreven op welke wijze met het plan de doeleinden worden nagestreefd die zijn toegekend aan alle gronden binnen het plan. In het kader van dit bestemmingsplan kan daarbij met name worden gedacht aan de toepassing van de vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden en de afgifte van aanlegvergunningen.

Beleidsuitgangspunten

2. Het gemeentelijk beleid is gericht op:
 - a. de handhaving van het open, waterrijke karakter van het veenweidegebied;
 - b. het behoud van de bestaande agrarische bedrijven in verband met de beherende taak van de landbouw voor de natuurbescherming;
 - c. het toestaan van beperkt recreatief medegebruik van het landelijk gebied binnen de natuurdoelstellingen;
 - d. de instandhouding van de cultuurhistorische en archeologische waarden in het plangebied.

Doelstellingen

3. De in lid 2 genoemde uitgangspunten zullen als volgt worden nagestreefd:

natuur en landschap

- a. De karakteristieke oriëntatierichting en de onregelmatige strokenverkaveling van de percelen en de brede sloten die daar tussen liggen dient gehandhaafd te blijven.
- b. De open plekken in de bebouwing dienen te worden behouden, zodat de doorzichten vanuit het lint naar het achterliggende landelijk gebied bewaard blijven.
- c. De openheid van het gebied dient ten behoeve van het nestelen en fourageren van water- en weidevogels en in verband met doortrekkende en overwinterende vogels instandgehouden te worden;
- d. Het beleid is er op gericht de rust het gehele jaar, en met name gedurende het broedseizoen, te handhaven.
- e. De hoogteverschillen die zich manifesteren ter plaatse van de wegen door het plangebied dienen te worden gehandhaafd.
- f. In verband met de bescherming van de aanwezige vegetatietypen en vogelsoorten, dient verlaging van het waterpeil te worden tegengegaan.
- g. De aanwezige niet-agrarische bedrijvigheid mag worden gehandhaafd, waarbij er naar gestreefd wordt deze in te passen in het landschap.

landbouw

- h. Het beleid is gericht op het bevorderen van economisch gezonde en duurzame agrarische bedrijven, waarbij met name aan volwaardige agrarische bedrijven ruimte voor ontwikkeling wordt geboden.
- i. Nieuwe agrarische bouwpercelen zullen niet worden toegestaan, tenzij dit dient ter ondersteuning van de realisering van de waterrijke veenweidedoelstellingen van natuur en landschap.
- j. Hobbyboeren en deeltijdboeren zullen worden toegestaan, wanneer en zolang zij een bijdrage leveren aan de instandhouding van het veenweidekarakter van het Oostzanerveld.
- k. Ter verbetering van de productie-omstandigheden wordt de mogelijkheid opengehouden om de ontsluitingsstructuur van de percelen in het vaargebied te verbeteren.
- l. Aan intensieve veehouderijbedrijven worden om redenen van natuur, landschap en milieu geen ontwikkelingsmogelijkheden geboden.

recreatie

- m. Het recreatieve medegebruik van de bestaande fiets-, voet- en/of ruiterspaden en watergangen door het Oostzanerveld dient te worden gehandhaafd.
- n. Indien er vanuit het oogpunt van behoud van natuur- en landschapswaarden geen bezwaren zijn, wordt het recreatief medegebruik van het plangebied door middel van de aanleg van extra fiets-, voet- en/of ruiterspaden, kanoroutes en picknickplaatsen waar mogelijk gestimuleerd.

archeologische waarden

- o. Voor zover mogelijk dient te worden voorkomen dat de aanwezige archeologische waarden ter plaatse van de aanduiding 'archeologisch waardevol' op de plankaart worden beschadigd.

ruimtelijke inrichting

- p. In de karakteristieke lintbebouwing dient de afwisseling tussen openheid en geslotenheid te worden gehandhaafd en worden in principe geen nieuwe (woon)bouwlocaties opgenomen, tenzij het woon- en leefmilieu aanzienlijk kan worden verbeterd.
- q. Ter plaatse waar op de plankaart de aanduiding 'groenzone' is aangegeven is het beleid erop gericht landschapsontsierende elementen, zoals caravanstallingen, vrachtwagenparkeerplaatsen en dergelijke door middel van een groenzone in te passen.

wonen en (woon)milieu

- r. Het beleid is erop gericht het woon- en leefmilieu in de bebouwingslinten in stand te houden en te beschermen.

- s. Vanwege de bijzondere bodemkundige waarden is het Oostzanerveld door de provincie Noord-Holland aangewezen als bodembeschermingsgebied. In verband hiermee dienen deze waarden instandgehouden te worden.

infrastructuur

- t. Gelet op de geringe breedte van de wegen in het plangebied en de draagkracht van de bodem dient met het oog op de verkeersveiligheid doorgaand (vracht)verkeer van De Haaf en het Noordeinde zo veel mogelijk te worden geweerd.
- u. Bij nieuwe ontwikkelingen in het plangebied dient aandacht geschonken te worden aan het aanwezige straalverbindingstraject en de kabels en leidingen door het plangebied.

bedrijven en voorzieningen

- v. Er wordt naar gestreefd bedrijvigheid, die uit milieu-oogpunt minder goed past binnen de bebouwingslinten te verplaatsen naar bedrijfsterreinen binnen de gemeente. De overige bedrijvigheid in het plangebied kan worden gehandhaafd.
 - w. Vestiging van nieuwe bedrijven in het plangebied is in principe niet toelaatbaar, tenzij deze nieuwvesting plaatsvindt in leeggekomen bedrijfs- of in voormalige agrarische opstallen en met dien verstande dat deze nieuwvestiging zowel uit milieu- als uit ruimtelijk landschappelijk oogpunt geen verslechtering met zich meebrengt.
 - x. Het beleid is er op gericht om de aanwezige commerciële voorzieningen zoals winkels en de aanwezige maatschappelijke voorzieningen zoals de school te handhaven.
 - y. In het geval handhaving van voorzieningen uit economisch oogpunt of door andere oorzaken niet meer haalbaar is, dan dient in eerste instantie onderzocht te worden of een alternatieve voorziening haalbaar is.
4. Ter bevordering van de hierboven beschreven kwaliteiten dienen burgemeester en wethouders de hiervoor beschreven uitgangspunten, alsmede de aanwijzingen op de plankaart na te leven bij:
- a. het toetsen van bouwaanvragen;
 - b. het stellen van redelijke eisen van welstand bij bouwaanvragen;
 - c. het toepassen van in deze voorschriften genoemde vrijstellingsbevoegdheden op grond van artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;
 - d. het toepassen van in dit artikel genoemde wijzigingsbevoegdheden op grond van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;
 - e. het toetsen van aanlegvergunningen.

Hoofdstuk II Bestemmingsbepalingen

Artikel 6 Natuur (N)

Doeleinden

1. De op de kaart voor "Natuur (N)" aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor:
 - a. behoud en/of herstel van aanwezige dan wel daaraan eigen natuur- en landschapswaarden van het waterrijke veenweidegebied;
 - b. agrarische activiteiten, voor zover de in sub a bedoelde waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
 - c. recreatief medegebruik in de vorm van fiets-, wandel- en ruiterspaden, vaarroutes en picknickplaatsen, met de daarbij behorende andere werken.

Bebouwing

2. Op de in lid 1 omschreven gronden mogen geen gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd.
3. Toepassing van het bepaalde in artikel 17 van de Wet is uitgesloten.

Aanlegvergunningstelsel

4. Het is, onverminderd het bepaalde in artikel 4, verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning):
 - a. grasland te scheuren anders dan voor graslandverbetering;
 - b. onder- of bovengrondse leidingen aan te leggen.
5. De in lid 4 genoemde werken en werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken en werkzaamheden, danwel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de bestaande natuur- en landschapswaarden van het gebied niet op onevenredige wijze worden of kunnen worden aangetast, danwel de mogelijkheden tot herstel van deze waarden niet in onevenredige mate worden of kunnen worden verkleind.
6. Ter plaatse waar dit op de plankaart door middel van de aanduiding 'archeologisch waardevol' staat aangegeven is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) grond- en/of andere werkzaamheden die dieper reiken dan 30 cm uit te voeren.
7. De in lid 6 genoemde werken en werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar, nadat de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) schriftelijk advies is gevraagd omtrent de gevolgen voor de archeologische waarden van het gebied.

8. Het in lid 4 en 6 bedoelde verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:
- a. het normale onderhoud betreffen;
 - b. noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de gronden;
 - c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

Toetsing

9. Bij het behandelen van een aanvraag voor een aanlegvergunning nemen burgemeester en wethouders de in artikel 5 gegeven Beschrijving in hoofdlijnen in acht.

Gebruiksbeperking

10. Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 22, lid 1, wordt in ieder geval verstaan:
- a. het gebruik van de gronden en opstallen ten behoeve van de intensieve veehouderij;
 - b. het stallen van caravans in de open lucht;
 - c. de opslag van bagger en grondspecie, uitgezonderd het uitspreiden van bagger op naastliggende percelen ten behoeve van het normale onderhoud van de watergangen;
 - d. het aanleggen of verharderen van wegen, paden, parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 - e. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;
 - f. het aanbrengen van afbeeldingen of tekens;
 - g. het aanbrengen of aanleggen van oeverbeschoeiingen, kaden of aanlegplaatsen;
 - h. het verrichten van boringen ten behoeve van het winnen van water en delfstoffen;
 - i. het beplanten van gronden met bomen en/of ander opgaand houtgewas, die ten tijde van het van kracht worden van dit bestemmingsplan, niet zodanig beplant zijn.

Vrijstelling

11. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, op grond van het bepaalde in artikel 15 van de Wet, vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2:
- a. ten behoeve van de bouw van bouwwerken, geen gebouw zijnde, met dien verstande dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 2 meter;
 - b. het bouwen van een beperkte mestopslag met een maximumoppervlak van 50 m² op de vaarlanden, met dien verstande dat er op het agrarisch bouwvlak uit ruimtelijk oogpunt of als gevolg van de milieuwetgeving, geen mogelijkheden hiervoor zijn;
 - c. het bouwen van een schuilgelegenheid, met dien verstande dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter en de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 15 m²;

- d. het plaatsen van windmolens, voor zover deze nodig zijn voor de waterhuishouding van de vaarlanden.

Procedure

- 12. Bij het toepassen van de vrijstellingsbevoegdheden als bedoeld in lid 11 mogen de waarden, zoals bedoeld in lid 1, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

Wijzigingen

- 13. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, op grond van en met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 van de Wet:
 - a. het plan (inclusief de Beschrijving in hoofdlijnen) te wijzigen, voor wat betreft vermoerassing van de op de plankaart met de aanduiding 'wijzigingsgebied vermoerassing' aangegeven gebieden;
 - b. ter plaatse waar op de plankaart de aanduiding 'wijzigingsbevoegdheid agrarisch bouwvlak' staat aangegeven, te wijzigen in de bestemming "Agrarisch gebied met landschapswaarden" (artikel 8), zodat daar een nieuw agrarisch bouwperceel kan worden gesitueerd ten behoeve van het beheer van de gronden ten noorden van de spoorlijn.

Procedure

- 14. Burgemeester en wethouders nemen bij toepassing van wijzigingsbevoegdheden als bedoeld in lid 13 de procedurevoorschriften zoals omschreven in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (artikelen 3.10 tot en met 3.13: openbare voorbereidingsprocedure) in acht.

Artikel 7 Agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden (Ain)

Doeleinden

1. De op de plankaart voor "Agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden (Ain)" aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor:
 - a. cultuurgrond bij een agrarisch bedrijf;
 - b. behoud en/of herstel van aanwezige dan wel daaraan eigen natuur- en landschapswaarden van het waterrijke veenweidegebied;
 - c. recreatief medegebruik in de vorm van fiets-, wandel- en ruiterspaden, vaarroutes en picknickplaatsen, met de daarbij behorende andere werken.

Bebouwing

2. Op de in lid 1 omschreven gronden mogen:
 - a. geen gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd;
 - b. in afwijking van het bepaalde onder a. bestaande botenhuisen worden gehandhaafd.

3. Toepassing van het bepaalde in artikel 17 van de Wet is uitgesloten. *(tijdelijke uitzetting)*

Aanlegvergunningstelsel

4. Het is, onverminderd het bepaalde in artikel 4, verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het scheuren van grasland, anders dan voor graslandverbetering;
 - b. het aanbrengen of aanleggen van oeverbeschoeiingen, kaden of aanlegplaatsen;
 - c. onder- of bovengrondse leidingen aan te leggen.
5. De in lid 4 genoemde werken en werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken en werkzaamheden, danwel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de natuur- en landschapswaarden van het gebied niet op onevenredige wijze worden of kunnen worden aangetast, danwel de mogelijkheden tot herstel van deze waarden niet in onevenredige mate worden of kunnen worden verkleind.
6. Ter plaatse waar dit op de plankaart door middel van de aanduiding 'archeologisch waardevol' staat aangegeven is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) grond- en/of andere werkzaamheden die dieper reiken dan 30 cm uit te voeren.

7. De in lid 6 genoemde werken en werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar, nadat de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) schriftelijk advies is gevraagd omtrent de gevolgen voor de archeologische waarden van het gebied.
8. Het in lid 4 en 6 bedoelde verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:
 - a. het normale onderhoud betreffen;
 - b. noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de gronden;
 - c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

Toetsing

9. Bij het behandelen van een aanvraag voor een aanlegvergunning nemen burgemeester en wethouders de in artikel 5 gegeven Beschrijving in hoofdlijnen in acht.

Gebruiksbeperking

10. Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 22, lid 1, wordt in ieder geval verstaan:
 - a. het gebruik van gronden en opstallen ten behoeve van de intensieve veehouderij;
 - b. het stallen van caravans in de open lucht;
 - c. de opslag van bagger en grondspecie, uitgezonderd het uitspreiden van bagger op naastliggende percelen ten behoeve van het normale onderhoud van de watergangen;
 - d. het aanleggen of verharden van wegen, paden, parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 - e. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;
 - f. het beplanten van gronden met bomen en/of ander opgaand houtgewas, die ten tijde van het van kracht worden van dit bestemmingsplan, niet zodanig beplant zijn;
 - g. het aanbrengen van afbeeldingen of tekens;
 - h. het verrichten van boringen ten behoeve van het winnen van water en delfstoffen.

Vrijstelling

11. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, op grond van het bepaalde in artikel 15 van de Wet, vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2:
 - a. ten behoeve van de bouw van bouwwerken, geen gebouw zijnde, met dien verstande dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 2 meter;
 - b. het bouwen van een beperkte mestopslag met een maximumoppervlak van 50 m² op de vaarlanden, met dien verstande dat er op het agrarisch bouwvlak uit ruimtelijk oogpunt of als gevolg van de milieuwetgeving, geen mogelijkheden hiervoor zijn;

- c. het bouwen van een schuilgelegenheid, met dien verstande dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter en de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 15 m²;
- d. het plaatsen van windmolens met een hoogte van maximaal 10 meter, voor zover deze nodig zijn voor de waterhuishouding van de vaarlanden.

Procedure

12. Bij het toepassen van de vrijstellingsbevoegdheden als bedoeld in lid 11 mogen de waarden, zoals bedoeld in lid 1, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

Artikel 8 Agrarisch gebied met landschapswaarden (Al)

Doeleinden

1. De op de plankaart voor "Agrarisch gebied met landschapswaarden (Al)" aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor:
 - a. cultuurgrond bij een agrarisch bedrijf;
 - b. behoud en/of herstel van aanwezige dan wel daaraan eigen landschapswaarden van het waterrijke veenweidegebied;
 - c. recreatief medegebruik in de vorm van fiets-, wandel- en ruiterspaden, vaarroutes en picknickplaatsen,
 met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde en andere werken.
2. In afwijking van het bepaalde in lid 1 mogen de gronden met de aanduiding 'agrarisch hulp- en nevenbedrijf' tevens worden gebruikt voor de uitoefening van een agrarisch hulp- en nevenbedrijf.

Bebouwing

3. Voor het bouwen op de in lid 1 omschreven gronden gelden de volgende bepalingen:
 - a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven agrarische bouwvlakken worden gebouwd;
 - b. per agrarisch bouwvlak mag maximaal 1 dienstwoning worden gebouwd;
 - c. de inhoud van de dienstwoning mag niet meer dan 600 m³ bedragen;
 - d. de onderlinge afstand tussen de gebouwen bedraagt niet minder dan 4 meter, tenzij de gebouwen aaneen worden gebouwd;
 - e. de hoogte van de bouwwerken, geen gebouw zijnde mag maximaal 10 meter bedragen;
 - f. mest- en sleutsilo's dienen uit milieu-oogpunt vanaf de bestemming "Verkeer" gezien, zo ver mogelijk naar de achterzijde van het bouwvlak te worden gesitueerd.
4. In afwijking van het bepaalde in:
 - a. lid 3, sub a. mogen bestaande buitenhuizen worden gehandhaafd;
 - b. lid 3, sub b. mag ter plaatse waar in een agrarisch bouwvlak de aanduiding 'dienstwoning' op de plankaart is aangegeven, de tweede dienstwoning worden gehandhaafd.

Aanlegvergunningstelsel

5. Het is, onverminderd het bepaalde in artikel 4, verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van waterlopen, het vergraven, verruimen of dempen van waterlopen;
 - b. het aanleggen van dammen, dijken en andere taluds of het vergraven of ontgronden van bestaande dammen, dijken of taluds;
 - c. het scheuren van grasland anders dan voor graslandverbetering;
 - d. het aanbrengen of aanleggen van oeverbeschoeiingen, kaden of aanlegplaatsen;
 - e. het aanleggen of verharderen van wegen, paden, parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 - f. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;
 - g. onder- of bovengrondse leidingen aan te leggen.
6. De in lid 5 genoemde werken en werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken en werkzaamheden, danwel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de bestaande landschapswaarden van het gebied niet op onevenredige wijze worden of kunnen worden aangetast, danwel de mogelijkheden tot herstel van de waarden niet in onevenredige mate worden of kunnen worden verkleind.
7. Ter plaatse waar dit op de plankaart door middel van de aanduiding 'archeologisch waardevol' staat aangegeven is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) grond- en/of andere werkzaamheden die dieper reiken dan 30 cm uit te voeren.
8. De in lid 5 genoemde werken en werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar, nadat de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) schriftelijk advies is gevraagd omtrent de gevolgen voor de archeologische waarden van het gebied.
9. Het in lid 5 en 7 bedoelde verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:
- a. het normale onderhoud betreffen;
 - b. noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de gronden;
 - c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

Toetsing

10. Bij het behandelen van een aanvraag voor een aanlegvergunning nemen burgemeester en wethouders de in artikel 5 gegeven Beschrijving in hoofdlijnen in acht.

Gebruiksbeperking

11. Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 22, lid 1, wordt in ieder geval verstaan:
- a. het gebruik van de gronden en opstallen ten behoeve van de intensieve veehouderij;

- b. het stallen van caravans in de open lucht;
- c. de opslag van bagger en grondspecie, uitgezonderd het uitspreiden van bagger op naastliggende percelen ten behoeve van het normale onderhoud van de watergangen;
- d. het beplanten van gronden met bomen en/of ander opgaand houtgewas, die ten tijde van het van kracht worden van dit bestemmingsplan, niet zodanig beplant zijn;
- e. het aanbrengen van afbeeldingen of tekens;
- f. het verrichten van boringen ten behoeve van het winnen van water en delfstoffen.

Vrijstelling

12. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, op grond van het bepaalde in artikel 15 van de Wet, vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:
- a. lid 1 voor het toelaten van het gebruik van een deel van de bebouwing voor het stallen van caravans, indien is komen vast te staan dat binnen een bouwvlak het agrarisch bedrijf gedeeltelijk is beëindigd;
 - b. lid 3, sub a voor het bouwen van bouwwerken buiten het bouwvlak ten behoeve van:
 - 1. een mestopslag met een maximumoppervlak van 50 m² op de vaarlanden, met dien verstande dat in op het agrarisch bouwvlak uit ruimtelijk oogpunt of als gevolg van de milieuwetgeving geen mogelijkheden hiervoor zijn;
 - 2. een schuilgelegenheid, met dien verstande dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter en de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 15 m²;
 - 3. het plaatsen van windmolens met een hoogte van maximaal 10 meter, voor zover deze nodig zijn voor de waterhuishouding van de vaarlanden;
 - c. lid 3, sub b voor het bouwen van een tweede bedrijfswoning, mits:
 - 1. de aard van het bedrijf zodanig is, dat een tweede bedrijfswoning noodzakelijk is in verband met het toezicht op het bedrijf;
 - 2. de omvang van het bedrijf in verband met de continuïteit van het bedrijf zodanig is, dat de tweede bedrijfswoning ook op langere termijn noodzakelijk is;
 - 3. niet eerder een tweede bedrijfswoning bij het bedrijf gebouwd is;
 - d. lid 3, sub b voor een in-/aanpandige verbouwing van de dienstwoning, ten behoeve van een rustende boer, zodanig dat de woning tijdelijk kan worden opgedeeld in twee zelfstandige wooneenheden, met dien verstande dat:
 - 1. de totale inhoud van de dienstwoning en de toegevoegde wooneenheid niet meer dan 600 m³ bedraagt;
 - 2. de oppervlakte van de dienstwoning met ten hoogste 100 m² mag worden uitgebreid;
 - e. lid 3, sub e voor het bouwen van silo's met een hoogte van maximaal 15 meter;

- f. artikel 22, lid 2, ten behoeve van het toelaten van ten hoogste 10 standplaatsen voor kampeermiddelen, met dien verstande dat:
1. de standplaatsen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gerealiseerd;
 2. de kampeermiddelen uitsluitend gedurende de periode van 15 maart tot 31 oktober mogen worden toegelaten;
 3. niet voor bewoning bestemde gebouwen, zoals sanitaire ruimten, mogen worden gebouwd, tot een oppervlakte van 50 m², een goothoogte van 3 meter en een hoogte van 4,5 meter;
 4. wordt voorzien in een redelijke inpassing van een en ander in het landschap, al of niet met behulp van opgaande beplanting.

Wijzigingen

13. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, op grond van en met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 van de Wet om bij bedrijfsbeëindiging de bestemming van het agrarisch bouwvlak te wijzigen:
- a. in de bestemming "Wonen", met dien verstande dat:
 1. alleen van deze wijzigingsbevoegdheid gebruik mag worden gemaakt als de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven niet op onevenredige wijze wordt gehinderd, waarbij met name kan worden gedacht aan de milieuaspecten;
 2. vaststaat dat de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op de bij de betreffende woning behorende gronden wordt gesloopt met uitzondering van maximaal 100 m² aan bijgebouwen, waarbij tevens gebruik kan worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 24, lid 6 van deze voorschriften;
 3. met uitzondering van het bepaalde onder 2 het totaal aantal woonruimten ten opzichte van de ten tijde van het wijzigingsbesluit bestaande situatie niet mag worden vergroot;
 - b. in de bestemming "Bedrijven" ten behoeve van aan het buitengebied gebonden bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat:
 1. alleen van deze wijzigingsbevoegdheid gebruik mag worden gemaakt voor gronden in of nabij de bebouwde kom;
 2. de bestaande landschapswaarden van het gebied niet op onevenredige wijze worden of kunnen worden aangetast;
 3. geen aantasting plaats mag vinden van het woon- en leefmilieu voor de omliggende woonbebouwing;
 4. geen onevenredige vergroting van de verkeersbelasting plaats mag vinden;
 5. de bedrijfsactiviteiten binnen de bestaande opstallen plaatsvinden;
 - c. ten behoeve van de opslag van aan het buitengebied verbonden zaken en goederen en/of de stalling van kampeermiddelen in de bestaande gebouwen.

Procedure

14. Bij toepassing van vrijstellingsbevoegdheden als bedoeld in lid 12 en wijzigingsbevoegdheden in lid 13:
- a. nemen burgemeester en wethouders de in artikel 5 gegeven Beschrijving in hoofdlijnen in acht;
 - b. gelden de procedurevoorschriften zoals omschreven in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (artikelen 3.10 tot en met 3.13: openbare voorbereidingsprocedure);
 - c. worden de vrijstellingen als bedoeld in lid 12, sub c en sub d niet verleend, voordat gedeputeerde staten een verklaring van geen bezwaar hebben afgegeven.

Artikel 9 Agrarisch gebied (A)

Doeleinden

1. De op de plankaart voor "Agrarisch gebied (A)" aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd als cultuurgrond bij een agrarisch bedrijf, met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde en andere werken.

Bebouwing

2. Voor het bouwen op de in lid 1 omschreven gronden gelden de volgende bepalingen:
 - a. er mogen alleen gebouwen ten dienste van de bestemming als bedoeld in lid 1 worden gebouwd;
 - b. ten hoogste het in het bestemmingsvlak genoemde bebouwingspercentage mag worden bebouwd;
 - c. de onderlinge afstand tussen de gebouwen bedraagt niet minder dan 4 meter, tenzij de gebouwen aaneen worden gebouwd;
 - d. de hoogte van de gebouwen mag maximaal 4 meter bedragen;
 - e. de hoogte van de bouwwerken, geen gebouw zijnde mag maximaal 10 meter bedragen.

Wijzigingen

3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, op grond van en met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 van de Wet, de bestemming van de gronden als bedoeld in lid 1, binnen het gebied met de aanduiding 'grens wijzigingsgebied I' te wijzigen in de bestemming "Wonen" (artikel 11), met dien verstande dat deze bevoegdheid alleen voor het totale wijzigingsgebied toegepast mag worden.

Procedure

4. Burgemeester en wethouders nemen bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in lid 3 de procedurevoorschriften zoals omschreven in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (artikelen 3.10 tot en met 3.13: openbare voorbereidingsprocedure) in acht.

Artikel 10 Tuinderij (T)

Doeleinden

1. De op de plankaart voor "Tuinderij (T)" aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor tuinbouwdoeleinden, met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde en andere werken, alsmede voor water.

Bebouwing

2. Voor bouwen van gebouwen op de lid 1 omschreven gronden gelden de volgende bepalingen:
 - a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde mogen alleen binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
 - b. per bouwvlak mag ten hoogste één dienstwoning worden gebouwd;
 - c. de inhoud van de dienstwoning mag niet meer dan 600 m³ bedragen;
 - d. de onderlinge afstand tussen de gebouwen bedraagt niet minder dan 4 meter, tenzij de gebouwen aaneen worden gebouwd;
 - e. de hoogte van de bouwwerken, geen gebouw zijnde mag maximaal 10 meter bedragen;
 - f. de gezamenlijke oppervlakte van kassen mag ten hoogste 500 m² bedragen;
 - g. de afstand tussen de kassen en de dichtstbijzijnde woning bedraagt minimaal 25 meter.

Gebruiksbeplating

3. Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 22 wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel.

Artikel 11 Wonen (W)

Doeleinden

1. De op de plankaart voor "Wonen (W)" aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor bebouwing met woningen en woonwagens en voor woonschepen met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde en andere werken, alsmede voor tuinen en watergangen.

Bebouwing

2. Voor het bouwen van gebouwen op de in lid 1 omschreven gronden gelden de volgende bepalingen:
 - a. er mogen uitsluitend eengezinshuizen worden gebouwd, waarbij per bestemmingsvlak het aantal woningen niet meer mag bedragen dan het aantal dat op de plankaart is aangegeven;
 - b. binnen bestemmingsvlakken met de nadere aanwijzing "woonwagens" mogen uitsluitend woonwagens worden gebouwd, waarbij de hoogte maximaal 3,5 meter bedraagt;
 - c. binnen bestemmingsvlakken met de nadere aanwijzing "woonschepen" mogen uitsluitend woonschepen worden aangelegd, waarbij de hoogte maximaal 3,5 meter bedraagt;
 - d. van het bij een woning of woonwagen of woonschip behorende bouwperceel, en voor zover vallend in het bestemmingsvlak, mag ten hoogste 60% worden bebouwd, met dien verstande dat het oppervlak ten behoeve van bijgebouwen maximaal 50 m² mag bedragen;
 - e. een woning, woonwagen, of woonschip mag, onverminderd het bepaalde in sub b. en c., uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de bestaande woning, woonwagen of het woonschip met dien verstande dat:
 1. de inhoud van een woning mag, onverminderd het bepaalde in lid 2, sub d, worden vergroot tot maximaal 450 m³, met dien verstande dat een woning die op het moment van tervisielegging van het plan groter is dan 400 m³ met maximaal 50 m³ mag worden vergroot;
 2. de inhoud van een woonschip mag, onverminderd het bepaalde in lid 2, sub d, worden vergroot tot maximaal 210 m³, met dien verstande dat een woning die op het moment van tervisielegging van het plan groter is dan 200 m³ met maximaal 20 m³ mag worden vergroot;
 3. de bestaande goothoogte en (nok)hoogte van een woning, woonwagen of woonschip met maximaal 10% mag worden vergroot;
 - f. in afwijking van het bepaalde sub e, onder 1 mag de inhoud van de woning aan de Kerkstraat 153a met op de plankaart de aanduiding "■" niet meer bedragen dan 200 m³, met dien verstande dat de hoogte niet meer bedraagt dan 3,15 meter en de woning plat afgedekt is;
 - g. bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd:
 1. vanaf de weg gezien, tenminste 3 meter achter het verlengde van de voor-gevel van de betreffende woning;

2. op ten hoogste 20 meter van de betreffende woning, woonwagen of het woonschip;
- h. de oppervlakte voor praktijkruimten mag, onverminderd het bepaalde in sub d., niet meer dan 50 m² per bouwperceel bedragen, met dien verstande dat in voldoende mate verzekerd is, dat geen onevenredige verkeers- en/of parkeeroverlast zal optreden voor het omliggende woongebied.

Vrijstellingen

3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, op grond van het bepaalde in artikel 15 van de Wet, vrijstelling te verlenen:
 - a. van het bepaalde in lid 2, sub d, ten behoeve van het bouwen van bijgebouwen voor gebruik voor hobbyboeren tot een oppervlakte van 100 m²;
 - b. van het bepaalde in lid 2, sub d, ten behoeve van het bouwen van een grotere oppervlakte bijgebouwen indien vaststaat dat de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op de bij de betreffende woning behorende gronden wordt gesloopt, met dien verstande dat:
 1. maximaal 100 m² van de bestaande bebouwing mag worden gehandhaafd;
 2. wordt voorzien in een redelijke inpassing in het landschap.
 - c. van het bepaalde in lid 2, sub e3, voor woningen met een goothoogte lager dan 2,5 meter, ten behoeve van het vergroten van de goothoogte, met dien verstande dat:
 1. de goothoogte niet groter mag worden dan 2,5 meter;
 2. de vrijstellingsbevoegdheid uitsluitend kan worden toegepast voor woningen die niet meer aan de hedendaagse woontechnische eisen voldoen;
 3. een en ander niet ten koste gaat van de instandhouding van een beeldbepalend pand.
 - d. van het bepaalde in lid 2, sub g2, voor een grotere afstand dan 20 meter, met dien verstande dat de openheid van het veenweidegebied hierdoor niet wordt aangetast.

Wijzigingen

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, op grond van en met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 van de Wet, de bestemming van de gronden als bedoeld in lid 1, binnen het gebied met de aanduiding 'grens wijzigingsgebied II' te wijzigen ten behoeve van de bouw van één extra woning, met dien verstande dat de aanwezige romneyloods dient te worden gesloopt.

Procedure

5. Burgemeester en wethouders nemen bij toepassing van vrijstellingsbevoegdheden in lid 3 en de wijzigingsbevoegdheid in lid 4:
 - a. de in artikel 5 gegeven Beschrijving in hoofdlijnen in acht;
 - b. de procedurevoorschriften zoals omschreven in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (artikelen 3.10 tot en met 3.13: openbare voorbereidingsprocedure) in acht;
 - c. de Algemene bebouwingsvoorschriften (artikel 3) in acht.

Artikel 12 Opslag (O)

Doeleinden

1. De op de plankaart voor "Opslag" aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor opslag voor bedrijven en detailhandel, met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde en andere werken.

Bebouwing

2. Voor het bouwen van gebouwen op de in lid 1 omschreven gronden gelden de volgende bepalingen:
 - a. de hoogte van gebouwen bedraagt maximaal 3 meter;
 - b. indien in het bestemmingsvlak een bebouwingspercentage is genoemd, mag ten hoogste het genoemde percentage worden bebouwd.

Artikel 13 Bedrijven (B)

Doeleinden

1. De op de plankaart voor "Bedrijven (B)" aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor:
 - a. bedrijven, voor zover deze behoren tot de categorieën 1 en 2 van de van deze voorschriften deel uitmakende "Staat van bedrijfsactiviteiten";
 - b. voor zover de gronden door middel van een volgnummer op de plankaart zijn aangegeven, tevens voor de doeleinden zoals genoemd in het overzicht van afbeelding 2,
 met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde en andere werken, alsmede voor water.
2. De op de plankaart voor "Bedrijven (B)" met de nadere aanwijzing 'parkeerterrein (p)' aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor een parkeerterrein.

Afbeelding 2: Nadere aanwijzingen binnen de bestemming bedrijven.

Nr	adres	bedrijfsactiviteit	SBI-code	cat.	opmerkingen
1.	De Haal 24	groothandel in voedingsmiddelen	6253	3A	corr > cat 2
2.	De Haal 56	meubelfabriek/groothandel	6211, 2571	3B	
3.	De Haal 94	machinale houtbewerking	2551	3A	
4.	De Heul 8a	autoplaatwerkerij	6823, 6822	3B	corr > cat 3A
5.	Kerkstraat 6	aannemersbedrijf/lasbedrijf	5111	3A	
6.	Noordeinde 31	pluimveeslachterij	2015	4	
7.	Noordeinde 65	pluimveeslachterij/poelier	2015, 6511	4	corr > cat 3A
8.	Noordeinde 108a	constructiebedrijf	3480, 6862	3B	
9.	Stationsstraat 46	containervervoer	7239.9	3B	
* In deze kolom staat aangegeven welke bedrijven door de gemeente in verband met de aard of de beperkte omvang van de bedrijfsactiviteiten zijn 'teruggeschaald'.					

Bebouwing

2. Voor het bouwen van gebouwen op de in lid 1 omschreven gronden gelden de volgende bepalingen:
 - a. maximaal 50% van het bestemmingsvlak mag worden bebouwd, tenzij op de plankaart een ander bebouwingspercentage is aangegeven;

- b. in afwijking van het bepaalde onder a. mogen bedrijven, die ten tijde van de tervisielegging van dit plan het daar bedoelde bebouwingspercentage overschrijden, het bebouwingsoppervlak met maximaal 10% vergroten;
- c. de goothoogte van gebouwen bedraagt maximaal 9 meter;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c. mogen gebouwen, die ten tijde van de tervisielegging van dit plan hoger zijn dan 8 meter, met maximaal 10% worden verhoogd;
- e. er zijn geen dienstwoningen toegestaan;
- f. in afwijking van het bepaalde onder e. mag, op bouwpercelen waar dit op de plankaart door middel van de aanduiding 'dienstwoning' is aangegeven, een dienstwoning worden gehandhaafd;
- g. dienstwoningen als bedoeld onder f. mogen alleen in de voorgevelrooilijn wordt gebouwd.

Gebruiksbeperking

3. Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 22, lid 1, wordt in ieder geval verstaan, het gebruik van de gronden en opstellen ten behoeve van detailhandel, tenzij detailhandel slechts een ondergeschikte nevenactiviteit van de bedrijfsuitoefening is.

Vrijstellingen

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, op grond van het bepaalde in artikel 15 van de Wet, vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1, sub a, voor:
 - a. de uitoefening van een bedrijfsactiviteit die niet voorkomt in de tot het plan behorende "Staat van bedrijfsactiviteiten";
 - b. de uitoefening van een bedrijfsactiviteit die in de "Staat van bedrijfsactiviteiten" is vermeld in een categorie die niet is toegestaan op het desbetreffende bouwperceel,
 voor zover die bedrijfsactiviteiten naar aard en omvang gelijkgesteld kunnen worden met de ter plaatse maximaal toegelaten categorie bedrijfsactiviteiten.

Wijzigingen

5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, op grond van en met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 van de Wet, de tot het plan behorende "Staat van Bedrijfsactiviteiten" te wijzigen, voor wat betreft:
 - a. het onderbrengen van bedrijfsactiviteiten in een andere categorie, indien op grond van technologische ontwikkelingen de in de "Staat van bedrijfsactiviteiten" vermelde categorie niet meer de juiste is;
 - b. het toevoegen van bedrijfsactiviteiten aan een bepaalde categorie van de "Staat van bedrijfsactiviteiten", mits deze activiteit naar haar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de in de betreffende categorie opgenomen bedrijfsactiviteiten.

Procedure

6. Burgemeester en wethouders nemen bij toepassing van vrijstellingsbevoegdheden als bedoeld in lid 4 en wijzigingsbevoegdheden als bedoeld in lid 5 de procedurevoorschriften zoals omschreven in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (artikelen 3.10 tot en met 3.13: openbare voorbereidingsprocedure) in acht.

Artikel 14 Detailhandel (D)

Doeleinden

1. De op de plankaart voor "Detailhandel (D)" aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor detailhandelsbedrijven en aanverwante dienstverlenende bedrijven, met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde en andere werken, alsmede voor water.

Bebouwing

2. Voor het bouwen op de in lid 1 omschreven gronden gelden de volgende bepalingen:
 - a. indien op de plankaart een bouwvlak is aangegeven, dienen de gebouwen in het bouwvlak gebouwd te worden;
 - b. de oppervlakte van de gebouwen, mag (onverminderd het bepaalde in sub a) niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak.
 - c. er zijn geen dienstwoningen toegestaan;
 - d. in afwijking van het bepaalde onder c, mag, op bouwpercelen waar dit op de plankaart door middel van de aanduiding 'dienstwoning' is aangegeven, een dienstwoning worden gehandhaafd;
 - e. dienstwoningen als bedoeld onder d, mogen alleen in de voorgevelstrooklijn wordt gebouwd.

Artikel 15 Maatschappelijke voorzieningen (M)***Doeleinden***

1. De op de plankaart voor "Maatschappelijke voorzieningen (M)" aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor openbare en bijzondere doeleinden, zoals overheidsvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van religie, cultuur en onderwijs, met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde en andere werken.

Bebouwing

2. Voor het bouwen op de in lid 1 omschreven gronden gelden de volgende bepalingen:
 - a. indien op de plankaart een bouwvlak is aangegeven, dienen de gebouwen binnen het bouwvlak gebouwd te worden;
 - b. de oppervlakte van de gebouwen, mag (onverminderd het bepaalde in sub a) niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak.

Artikel 16 Recreatie (R)

Doeleinden

1. De op de plankaart voor "Recreatie (R)" aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor maneges, met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde en andere werken, alsmede voor water.

Bebouwing

2. Voor het bouwen op de in lid 1 omschreven gronden gelden de volgende bepalingen:
 - a. gebouwen mogen uitsluitend in het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
 - b. als gebouwen mogen uitsluitend een rijhal, een kantine, stallen, kleed- en toiletgebouwen worden gebouwd;
 - c. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen, mag niet meer bedragen dan 80% van de oppervlakte van het bouwvlak.

Aanlegvergunningstelsel

3. Ter plaatse waar dit op de plankaart door middel van de aanduiding 'archeologisch waardevol' staat aangegeven is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) grond- en/of andere werkzaamheden die dieper reiken dan 30 cm uit te voeren.
4. De in lid 3 genoemde werken en werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar, nadat de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) schriftelijk advies is gevraagd omtrent de gevolgen voor de archeologische waarden van het gebied.
5. Het in lid 3 bedoelde verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:
 - a. het normale onderhoud betreffen;
 - b. noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de gronden;
 - c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

Toetsing

6. Bij het behandelen van een aanvraag voor een aanlegvergunning nemen burgemeester en wethouders de in artikel 5 gegeven Beschrijving in hoofdlijnen in acht.

Artikel 17 Verkeer (V)*Doeleinden*

1. De op de plankaart voor "Verkeer (V)" aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor verkeersdoeleinden, met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde en andere werken, zoals parafelwegen, fiets- en voetpaden en bermen, alsmede voor water.

Bouwen

2. De hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde mag niet meer bedragen dan 10 meter.
3. Indien de bestaande hoogte van de bouwwerken, geen gebouw zijnde meer bedraagt dan 10 meter, mag de bestaande hoogte worden gehandhaafd.

Artikel 18 Spoorwegdoeleinden

Doeleinden

1. De op de plankaart voor "Spoorwegdoeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor verkeersdoeleinden ten behoeve van het vervoer per spoorbanen, onbebouwde terreinen, bermen, taluds en spoorsloten, met bij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en andere w

Volkstuinen

2. In afwijking van het bepaalde in lid 1, mogen de spoorwegbermen tevens als volkstuinen worden gebruikt.

Bebouwing

3. Voor het bouwen op de in lid 1 omschreven gronden gelden de volgende bepalingen:
 - a. de grondoppervlakte van een gebouw mag ten hoogste 15 m² bedragen;
 - b. de hoogte van een gebouw mag ten hoogste 5 meter bedragen;
 - c. de hoogte van afscheidingen mag ten hoogste 2,5 meter bedragen.
4. Voor het bouwen van op de in lid 2 bedoelde gronden gelden de volgende bepalingen:
 - a. er mogen geen gebouwen worden gebouwd;
 - b. als bouwwerk, geen gebouw zijnde, mogen uitsluitend kweekkassen/-bakken (zogenaamde eenruiters) worden gebouwd;
 - c. de hoogte van de kweekkassen mag niet meer bedragen dan 1 meter.

Artikel 19 Caravanstalling (C)

Doeleinden

1. De op de plankaart voor "Caravanstalling (C)" aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor het stallen van caravans, met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en andere werken, alsmede voor groenvoorzieningen.

Bebouwing

2. Voor het bouwen van gebouwen op de in lid 1 omschreven gronden gelden de volgende bepalingen:
 - a. de gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de bestaande gebouwen, met dien verstande dat de bestaande oppervlakte, goothoogte en hoogte met maximaal 10% mogen worden vergroot;
 - b. er zijn geen dienstwoningen toegestaan.

Gebruik

3. Per bestemmingsvlak mag (in de open lucht) maximaal het aantal daarin op de plankaart aangegeven caravans worden gestald.

Wijzigingen

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, op grond van en met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 van de Wet, de bestemming van de gronden als bedoeld in lid 1 te wijzigen in de aangrenzende bestemming
 - a. "Agrarisch gebied met natuur- en landschapswaarden" (artikel 7); of
 - b. "Agrarisch gebied met landschapswaarden" (artikel 8); en/of
 - c. "Wonen" (artikel 11), met dien verstande dat geen extra woning mag worden gebouwd,mits in het gehele bestemmingsvlak geen caravans meer in de open lucht worden gestald.

Artikel 20 Water

Doeleinden

De op de plankaart voor "Water" aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor (boezem)sloten ten dienste van de waterhuishouding met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals bruggen, duikers en keerwanden en andere werken.

Artikel 21 Waterkering (dubbelbestemming)

Doeleinden

1. De op de plankaart voor "Waterkering" aangewezen gronden zijn primair bestemd voor de instandhouding van waterkeringen met de daarbij behorende waterstaatswerken als taluds, dijken, wegen, alsmede voor bouwwerken, geen gebouw zijnde van waterbouwkundige aard, zoals duikers, keerwanden en beschoeiingen.

Vorrangsbepaling

2. Voor zover de in dit artikel bedoelde gronden tevens de bestemming "Natuur" (artikel 5) of "Wonen" (artikel 11), hebben, is:
 - a. het bebouwen en het gebruik slechts toegestaan als de waterstaatkundige belangen niet worden geschaad;
 - b. realisering van bouwwerken slechts mogelijk indien de beheerder van de waterkering om advies is gevraagd.

Hoofdstuk III Algemene bepalingen

Artikel 22 Algemene gebruiksbepalingen

Gebruiksbepalingen

1. Het is verboden de in dit plan begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken, in gebruik te nemen of te laten gebruiken voor een doel of op een wijze, die strijdig is met het in dit plan bepaalde, nadat de bij het plan aangegeven bestemming is verwezenlijkt.
2. Onder strijdig gebruik als bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval verstaan:
 - a. de opslag van vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte voer-, vaar- of vliegtuigen, kampeermiddelen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe bouwmaterialen, afval, puin, zand, grind en brandstoffen, één en ander met uitzondering van opslag, die als normaal bestanddeel van gebruik ingevolge de bestemming van de betrokken gronden is aan te merken;
 - b. het in gebruik nemen van onbebouwd blijvende gronden ten behoeve van de verblijfsrecreatie;
 - c. het in gebruik nemen van onbebouwd blijvende gronden voor doeleinden van handel en bedrijf;
 - d. de verkoop van motorbrandstoffen, met uitzondering van de verkoop van motorbrandstoffen op de gronden waarvoor op de plankaart de aanduiding "verkooppunt voor motorbrandstoffen" is gegeven;
 - e. de opslag en verkoop van LPG.

Vrijstelling

3. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1, indien en voor zover een strikte toepassing van deze bepaling zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik en die beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 23 Algemene vrijstellingsbevoegdheden

Meetverschillen

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, op grond van het bepaalde in artikel 15 van de Wet, vrijstelling te verlenen van de bepalingen van het plan, voor zover dit, tengevolge van geringe afwijkingen of onnauwkeurigheden op de plankaart, noodzakelijk is voor een goede uitvoering van het plan, met dien verstande dat de genoemde afwijkingen ten hoogste 3 meter mogen bedragen.

10%-regeling

2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, op grond van het bepaalde in artikel 15 van de Wet, vrijstelling te verlenen van de bepalingen van het plan ten behoeve van vermeerdering of vermindering van de voorgeschreven maten met betrekking tot de goothoogte, de hoogte en inhoud van bouwwerken, mits de vermeerdering of vermindering niet meer dan 10% bedraagt.

Artikel 24 Algemene wijzigingsbevoegdheden

Verschuiven

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, op grond van en met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 van de Wet, de plankaart te wijzigen, voor wat betreft het tot een maximum van 5 meter verschuiven van de bouw- en/of bestemmingsvlakken, mits de oppervlakte van de verschillende bestemmingen gelijk blijft.

Windmolens

2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, op grond van en met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 van de Wet, het plan te wijzigen ten behoeve van de bouw van windmolens, waarbij:
 - a. de hoogte van de windmolen niet meer mag bedragen dan 15 meter;
 - b. de afstand van de windmolen tot de bestemmingsgrens van de bestemmingen niet minder mag bedragen dan twee maal de rotordiameter van de molen;
 - c. de afstand van de windmolen tot een buiten het betreffende bouwperceel gelegen woning of andere geluidsgevoelige bebouwing niet minder mag bedragen dan 50 meter, of een zoveel kortere afstand als waarbij volgens een akoestisch onderzoek het geluid van de windturbine ter plaatse van de geluidsgevoelige bebouwing het achtergrondgeluidsniveau niet overschrijdt.

Agrarische bouwvlakken

3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, op grond van en met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 van de Wet, de plankaart te wijzigen ten behoeve van een nieuw agrarisch bouwperceel waarbij:
 - a. het woonmilieu, voor de omliggende woningen, woonwagens en/of -schepen niet in onevenredige mate wordt aangetast.
 - b. de wijzigingsbevoegdheid alleen mag worden toegepast voor volwaardige agrarische bedrijven;
 - c. moet worden aangetoond dat het niet mogelijk is gebruik te maken van vrijkomende, leegstaande en/of voormalige agrarische bedrijfsbebouwing;
 - d. bij bedrijfsverplaatsing zekerheid moet worden gesteld omtrent de beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten op de bestaande locatie;
 - e. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 1 hectare.
4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, op grond van en met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 van de Wet de plankaart te wijzigen voor wat betreft de vorm van een op de plankaart aangegeven agrarisch bouwvlak, dan wel vergroting van een dergelijk bouwvlak tot ten hoogste 1 ha, mits:
 - a. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond;
 - b. het woonmilieu, voor de omliggende woningen, woonwagens en/of -schepen niet in onevenredige mate wordt aangetast.

Beeldbepalende panden

5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, op grond van en met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 van de Wet, om het plan te wijzigen ten behoeve van:
- a. het splitsen van een bestaande woning in twee woningen;
 - b. de verbouw van een schuur tot woning,
- een en ander met dien verstande dat de wijzigingsbevoegdheid alleen kan worden toegepast indien dat leidt tot instandhouding van een waardevol beeldbepalend pand.

Extra woning

6. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, op grond van en met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 van de Wet, om het plan te wijzigen ten behoeve van het toelaten van één woning extra in het desbetreffende bouwvlak, met dien verstande dat:
- a. vaststaat dat de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op de bij de betreffende woning behorende gronden wordt gesloopt met uitzondering van maximaal 100 m² aan bijgebouwen;
 - b. de wijzigingsbevoegdheid alleen kan worden toegepast indien de oppervlakte van de te slopen bedrijfsbebouwing minstens 300 m² bedraagt;
 - c. door het toelaten van de extra woning de bedrijfsvoering van de omliggende (agrarische) bedrijven niet op onevenredige wijze wordt gehinderd, waarbij met name kan worden gedacht aan de milieu-aspecten;
 - d. de extra woning in de voorgevelrooilijn dient te worden gebouwd.

Natuur

7. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, op grond van en met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 van de Wet, om de agrarische bestemmingen (artikel 7 tot en met 9) te wijzigen in een bestemming die meer op de ontwikkeling en instandhouding van het veenweidegebied is gericht, met dien verstande dat het wijzigen uitsluitend mag geschieden ten aanzien van gronden waarvan vaststaat dat daar natuurontwikkeling zal plaats vinden.

Procedure

8. Burgemeester en wethouders nemen bij toepassing van wijzigingsbevoegdheden:
- a. de in artikel 5 gegeven Beschrijving in hoofdlijnen in acht;
 - b. de procedurevoorschriften zoals omschreven in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (artikelen 3.10 tot en met 3.13: openbare voorbereidings-procedure) in acht.

Hoofdstuk IV Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 25 Overgangsbepalingen

Bouwen

1. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van terzieslegging van het ontwerp van dit plan legaal is of kan worden gebouwd en dat afwijkt van dit plan, mag, mits de bestaande afwijkingen ook naar hun aard niet worden vergroot:
 - a. slechts gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. uitsluitend indien het bouwwerk door een calamiteit teniet is gegaan, geheel worden vernieuwd, mits de aanvraag tot bouwvergunning is ingediend binnen achttien maanden nadat het bouwwerk teniet is gegaan;
 - c. tot niet meer dan 110% van de oppervlakte respectievelijk inhoud van het in de aanhef bedoelde bouwwerk worden uitgebreid.

Gebruik

2. Het gebruik van grond en opstallen, strijdig met het plan op het tijdstip dat het plan rechtskracht krijgt, mag worden gehandhaafd.
3. Het is verboden om het met het plan strijdige gebruik te wijzigen, indien daardoor de bestaande afwijkingen van het plan worden vergroot.
4. Het bepaalde in lid 2 is niet van toepassing op gebruik als daar bedoeld, dat reeds in strijd was met het tot het daar genoemde tijdstip ter plaatse geldende bestemmingsplan en dat tot op drie maanden voor dat tijdstip nog niet bestond.

Vrijstelling

5. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 3, indien en voor zover een strikte toepassing van deze bepaling zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik en die beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 26 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in:

1. artikel 22, lid 1;
2. artikel 25, lid 3,

wordt aangemerkt als een strafbaar feit als bedoeld in artikel 59 van de Wet.

Artikel 27 Titel

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als "Voorschriften bestemmingsplan Buitengebied-Noord" van de gemeente Oostzaan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Oostzaan, gehouden op 29 september 1997

mevrouw H.L. Groen, voorzitter

de heer J. van Betuw, secretaris

Bijlage: staat van bedrijfsactiviteiten

De gebruikte categorieën staan voor de volgende bedrijfsactiviteiten:

- Categorie 1: Activiteiten, die door hun aard nodig en/of toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woningen;
- Categorie 2: Activiteiten, die door hun aard slechts toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woningen, indien geconcentreerd in een wijk of buurtcentrum;
- Categorie 3A: Activiteiten, die door hun aard slechts toelaatbaar zijn aan de rand van woonwijken (maximaal 50 meter afstand tot woningbouw);
- Categorie 3B: Activiteiten, die door hun aard slechts toelaatbaar zijn aan de rand van woonwijken (maximaal 100 meter afstand tot woningbouw).

Gebruikte afkortingen:

g.d.	groter dan
k.d.	kleiner dan
n.e.g.	niet elders genoemd
o.v.	opgesteld vermogen
p.c.	productie capaciteit
p.o.	productie oppervlakte
t/d	ton per dag
t/j	ton per jaar
t.o.	terreinoppervlakte
t/u	ton per uur
v.c.	verwerkingscapaciteit

SBI-code	Omschrijving van de bedrijfsactiviteit	Categorie
20.00.00	Voedings- en genotmiddelenindustrie	
20.12.00	Loonslachtersbedrijven	
20.22.02	Melkproductiefabrieken: p.c. k.d. 55.000 t/j	3A
20.23.00	Consumptie-ijsfabrieken	3B
20.72.00	Groente-inmakerijen en -leggerijen	3B
20.81.11	Broodbakkerijen: v.c. k.d. 2500 kg meel/week voor eigen winkelbedr.	2
20.81.12	Broodbakkerijen: v.c. k.d. 2500 kg meel/week ook voor derden	3A
20.81.20	Broodfabrieken	3B
20.82.00	Beschooftefabrieken	3B
20.83.00	Banketbakkerijen	1
20.84.00	Biscuit-, koek- en banketfabrieken	3B
20.92.01	Suikerwerkfabrieken: zonder suiker branden	3B
21.31.00	Deegwarenfabrieken	3A
21.36.01	Soeplaroma(fabrieken: zonder poederdrogen	3B
21.70.02	Tabakverwerkende industrie: sigaren	3B
22.00.00	Textielindustrie	
22.11.00	Wolvezelbewerkingsfabrieken	3B
22.12.00	Wolspinnerijen	3B
22.13.01	Wolspinnerijen-weverijen: aantal weefgetouwen k.d. 50	3B

22.14.01	Wolweverijen: aantal weefgetouwen k.d. 50	3B
22.21.00	Katoenvezelbewerkingsfabrieken	3B
22.22.00	Katoenspinnerijen	3B
22.24.01	Katoenspinnerijen-weverijen: aantal weefgetouwen k.d. 50	3B
22.25.01	Katoenweverijen: aantal weefgetouwen k.d. 50	3B
22.30.00	Tricot- en kousenfabrieken (incl. stukgoederenfabrieken)	3A
22.71.00	Huishoud- en woningtextielfabrieken	3B
22.72.00	Dekenstikkerijen, spreienfabrieken	3B
22.73.00	Zeilen, tenten- en dekkledenfabrieken	3A
22.91.00	Band-, vlecht-, kant- en passementfabrieken	3A
22.92.00	Vilt- en vezelfabrieken	3A
22.93.00	Touwslagerijen	3A
22.94.01	Jutespinnerijen: aantal weefgetouwen k.d. 50	3B
22.99.00	Textielindustrie: coaten, cacheren, impregneren	3A
23.00.00	<i>Kledingindustrie</i>	
23.10.00	Confectiekleding industrie	2
23.20.00	Loonconfectiefabrieken	2
23.30.00	Maatkledingbedrijven	1
23.40.00	Pelsbereiderijen, bontfabrieken en bontwerkerijen	3A
23.50.00	Hoeden-, petten- en mode-artikelenfabrieken	1
24.00.00	<i>Lederwarenindustrie</i>	
24.20.00	Lederwarenfabrieken	3A
24.30.00	Schoenindustrie	3A
25.00.00	<i>Hout- en meubelindustrie</i>	
25.21.00	Triplex- en fineerfabrieken	3B
25.23.01	Houtconserveringsbedrijven: met zoutoplossingen	3B
25.31.00	Timmerfabrieken	3B
25.40.00	Houten emballage industrie	3B
25.62.00	Borstelwarenfabrieken	3B
25.63.00	Mandenmakerijen	2
25.69.00	Vlechtwarenfabrieken	2
25.71.00	Meubelfabrieken (incl. lakspuiterijen)	3B
25.72.00	Grafkistenbedrijven	2
25.73.00	Rietmeubelfabrieken	3A
25.74.00	Matrassenfabrieken	3A
25.75.00	Woningstofferderijen	1
26.00.00	<i>Papier- en papierwarenindustrie</i>	
26.10.02	Papier- en kartonfabrieken: p.c. k.d. 3 t/u	3A
26.31.01	Golfkartonfabrieken: p.c. k.d. 3 t/u	3B
26.32.00	Kartonnagefabrieken	3B

27.00.00	<i>Grafische industrie, uitgeverijen</i>	
27.12.00	Hoogdrukkerijen en kopieerinrichtingen	3A
27.13.01	Vlakdrukkerijen: offset-vellen-drukkerijen	3A
27.14.02	Rotatie-diepdrukkerijen: met terugwinning oplosmiddel	3B
27.15.00	Chemigrafische bedrijven	2
27.16.00	Loonzetterijen	1
27.30.00	Binderijen	2
28.00.00	<i>Aardolie- en steenkoolverw. industrie</i>	
28.24.00	Smeeroliën- en vetten fabrieken	3B
29.00.00	<i>Chemische industrie</i>	
29.61.02	Geneesmiddelenfabrieken: formulering en afvullen	3A
29.62.00	Verbandmiddelenfabrieken	2
29.91.01	Lijm- en plakmiddelen fabr.: zonder dierlijke en synth. grondstoffen	3B
29.92.00	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	3B
29.93.00	Poetsmiddelenfabrieken	3B
29.94.00	Fotochemische productenfabrieken	3B
31.00.00	<i>Rubber en kunststofverwerkende industrie</i>	
31.12.00	Rubber artikelen fabrieken	3B
31.20.02	Loopvlakvernieuwingsbedrijven: v.o. k.d. 100 m²	3A
32.00.00	<i>Bouwmaterialen, aardewerk en glasindustrie</i>	
32.20.02	Aardewerkindustrie: elektrische ovens k.d. 40 kW totaal	3A
32.30.01	Kalkzandsteenfabrieken: p.c. k.d. 100.000 t/j	3B
32.52.01	Asbestcementwarenfabrieken: p.c. k.d. 100 t/d	3B
32.53.01	Betonmortelcentrales: p.c. k.d. 100 t/u	3B
32.54.00	Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	
32.54.00	Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	3B
32.60.01	Natuurst. bew.bedr.: zonder breken, zeven en drogen	3B
32.71.00	Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	3A
32.81.01	Glasfabrieken: p.c. k.d. 5.000 t/j	3B
32.82.01	Glasbewerkingsbedrijven: graveren, etsen etc.	3A
32.83.00	Glas in loodzetterijen	2
34.00.00	<i>Metaalproductenindustrie</i>	
34.02.01	Non-ferro-metaalgieterijen: p.c. k.d. 4.000 t/j	3B
34.12.00	Stamp-, pers- en forceerbedrijven	3B
34.20.00	Schroeven-, massadraaiwerk- en verenindustrie	3B
34.50.00	Metalen-meubelfabrieken (incl. lakken en moffelen)	3B
34.70.00	C.v.-ketel en radiatorenfabrieken(excl.moffelen)	3B
34.91.00	Smederijen, lasinrichtingen en bankwerkerijen	3B
34.92.00	Reparatiebedrijven voor landbouwmachines	3B

34.93.01	Metaalopp.behandelingsbedr.: mechanisch (slijpen, polijsten)	3B
34.93.02	Metaalopp.behandelingsbedr.: anodiseren, eloxeren	3B
34.93.03	Metaalopp.behandelingsbedr.: chemische oppervlakte-behandeling	3B
34.93.04	Metaalopp.behandelingsbedr.: emaileren	3B
34.93.05	Metaalopp.behandelingsbedr.: galvaniseren	3B
34.93.07	Metaalopp.behandelingsbedr.: metaalharden	3B
34.93.08	Metaalopp.behandelingsbedr.: lakspuiten en moffelen	3B
34.93.09	Metaalopp.behandelingsbedr.: scoperen	3B
35.01.00	Machine industrie - p.o. k.d. 2000 m²	3B
36.00.00	<i>Elektronische industrie</i>	
36.91.00	Accumulatoren- en batterijenfabrieken	3B
36.97.00	Elektrische apparaten fabrieken	3B
37.00.00	<i>Transportmiddelindustrie</i>	
37.30.00	Auto-onderdelen fabrieken	3B
37.60.00	Rijwiel- en motorrijwielfabrieken	3B
38.00.00	<i>Overige industrie</i>	
38.00.01	Instrumenten- en optische industrie	2
39.30.00	Foto- en filmlaboratoria	2
39.41.00	Speelgoedartikelen fabrieken	3A
39.42.00	Sportartikelen fabrieken	3A
39.50.00	Sociale werkplaats (met lakspuiterijen)	3B
39.99.02	Compostbedrijven: gesloten	3B
51.00.00	<i>Bouwnijverheid</i>	
51.00.01	Bouwbedrijven: algemeen	3A
51.00.02	Bouwbedrijven: impregneren, bitumineren, verven	3A
51.00.03	Bouwbedrijven: ijzervlechten, steenbewerken	3B
52.00.00	Bouwinstallatiebedrijven	2
61.00.00	<i>Groothandel en opslag</i>	
61.11.00	Akkerbouwproducten, algemeen assortiment	2
61.12.00	Granen	3B
61.13.00	Zaaizaad en pootgoed	3A
61.14.00	Fijne zaden en peulvruchten	2
61.15.00	Hooi en stro	3A
61.16.00	Meng-, kracht-, ruwvoerders	3A
61.17.00	Bloemen, planten en tuinbenodigdheden	2
61.18.01	Meststoffen: kunstmest (niet explosief)	3A
61.18.03	Meststoffen: dierlijke mest gesloten opslag	3A
61.19.00	Akkerbouwproducten n.e.g.	2
61.21.00	Levend vee	3B

61.22.00	Wilde dieren en siervissen	3A
61.31.00	Textielgrondstoffen en halffabrikaten	3A
61.32.00	Huiden en vellen	3B
61.33.00	Leder en halffabrikaten	3A
61.34.00	Ruwe tabak	3B
61.43.00	Non-ferro-metalen en halffabrieken	3B
61.44.00	Minerale olieproducten (exclusief brandstoffen)	3B
61.46.01	Vaste brandstoffen: klein, lokaal verzorgingsgebied	3B
61.53.00	Oliën, vetten en oliehoudende grondstoffen	3B
61.54.00	Rubber en kunststofproducten	3A
61.60.00	Hout, vlakglas en sanitair	3A
61.66.00	Zand en grind	3A
61.70.00	Machines, technische benodigheden	3A
61.91.00	Verpakkingsmateriaal	3A
61.92.00	Scheepsbenodigheden	2
61.99.00	Vakbenodigheden	2
62.10.00	Meubelen, antiquiteiten, e.d.	3A
62.20.00	Huishoudelijke artikelen	2
62.27.00	Verf en behang	3B
62.30.00	Textielwaren en schoeisel	3A
62.40.00	Plantaardige voedings- en genotmiddelen	3A
62.60.00	Farmaceutische/medische/kosmetische art. en reinigingsmiddelen	3A
62.70.00	Papier, boeken, kantoorbehoeften	3A
62.80.01	Optische, fotografische, sport- e.d. artikelen: zonder vuurwerk	2
62.80.02	Optische, fotografische, sport- e.d. artikelen: met vuurwerk	3B
62.91.01	Schroot: algemeen	3B
62.91.02	Schroot: autosloperijen	3A
62.93.03	Oude materialen en afvalstoffen - puin, glas, hout	3B
68.00.00	<i>Reparatiebedrijven voor gebruiksgoederen</i>	
68.10.00	Schoen- e.a. lederwarenreparatiebedrijven	1
68.21.00	Autoreparatiebedrijven	2
68.22.00	Autoplaatwerkerijen	3B
68.23.00	Autospuitinrichtingen	3A
68.24.00	Autobekleiderijen	1
68.29.01	Autoreparatiebedrijf: zonder tectyleerderij	2
68.29.02	Autoreparatiebedrijf: met tectyleerderij	3B
68.30.00	Fietsen-, bromfietsen- en motorfietsen-reparatiebedrijf	2
68.40.00	Uurwerkenreparatiebedrijf	1
68.50.00	Goud- en zilversmederijen (reparatiebedrijf)	1
68.60.00	Reparatiebedrijven voor elektronische gebruiksgoederen	1
68.70.00	Reparatiebedrijven voor muziekinstrumenten	1
68.90.00	Reparatiebedrijven voor n.e.g. gebruiksgoederen	1

72.00.00	<i>Wegvervoer</i>	
72.22.00	Touringcarbedrijven	3B
72.30.00	Goederenwegvervoerbedrijven: zonder schoonmaken tanks	3B
72.41.00	Autoparkeer- en stallingsbedrijven	3A
72.43.00	Pomp- en compressorstations	3A
85.00.00	<i>Verhuur van machines en andere roerende goederen</i>	
85.10.00	Autoverhuurbedrijven	3A
85.20.00	Machineverhuurbedrijven	3A
85.30.00	Verhuurbedrijven van gebruiksgoederen	2
98.00.00	<i>Dienstverlenende bedrijven</i>	
98.21.00	Schoonmaakbedrijven voor gebouwen	2
98.22.00	Schoorsteenveegbedrijven	1
98.23.00	Autowasserijen	3A
98.24.00	Glazenwasserijen	1
98.31.00	Wasserijen en strijkinrichtingen	3B
98.32.00	Chemische wasserijen en ververijen	2
98.33.00	Wasverzendinrichtingen	2
98.34.00	Stoppage- en oppersinrichtingen	1
98.35.00	Wasserettes, wassalons	1
98.50.00	Foto-ateliers	1