

**Gemeente Oostzaan**

# **Wijzigingsplan Achterdichting 305**

**Toelichting, regels en analoge verbeelding**

6 september 2011

Kenmerk 0431-14-T01  
Projectnummer 0431-14



## **Toelichting**



## Inhoudsopgave

|           |                                                        |           |
|-----------|--------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Inleiding</b>                                       | <b>1</b>  |
| <b>2.</b> | <b>Juridisch- en beleidskader</b>                      | <b>2</b>  |
| 2.1.      | Juridisch kader                                        | 2         |
| 2.2.      | Beleidskader                                           | 3         |
| <b>3.</b> | <b>Huidige situatie</b>                                | <b>5</b>  |
| 3.1.      | Het landschap                                          | 5         |
| 3.2.      | De kavel Achterligging 305                             | 6         |
| <b>4.</b> | <b>Toekomstige situatie</b>                            | <b>8</b>  |
| 4.1.      | Algemeen                                               | 8         |
| 4.2.      | Bouwplan                                               | 8         |
| <b>5.</b> | <b>Nader onderzoek</b>                                 | <b>10</b> |
| 5.1.      | Algemeen                                               | 10        |
| 5.2.      | Natuurbeschermingswet                                  | 10        |
| 5.3.      | Flora- en faunawet                                     | 11        |
| <b>6.</b> | <b>Financiële uitvoerbaarheid</b>                      | <b>14</b> |
| <b>7.</b> | <b>Juridische aspecten</b>                             | <b>15</b> |
| 7.1.      | Algemeen                                               | 15        |
| 7.2.      | Wijzigingsplan                                         | 15        |
| 7.3.      | Plankaart (analoge verbeelding van het wijzigingsplan) | 15        |
| 7.4.      | Regels                                                 | 15        |
| <b>8.</b> | <b>Bijlagen</b>                                        | <b>17</b> |



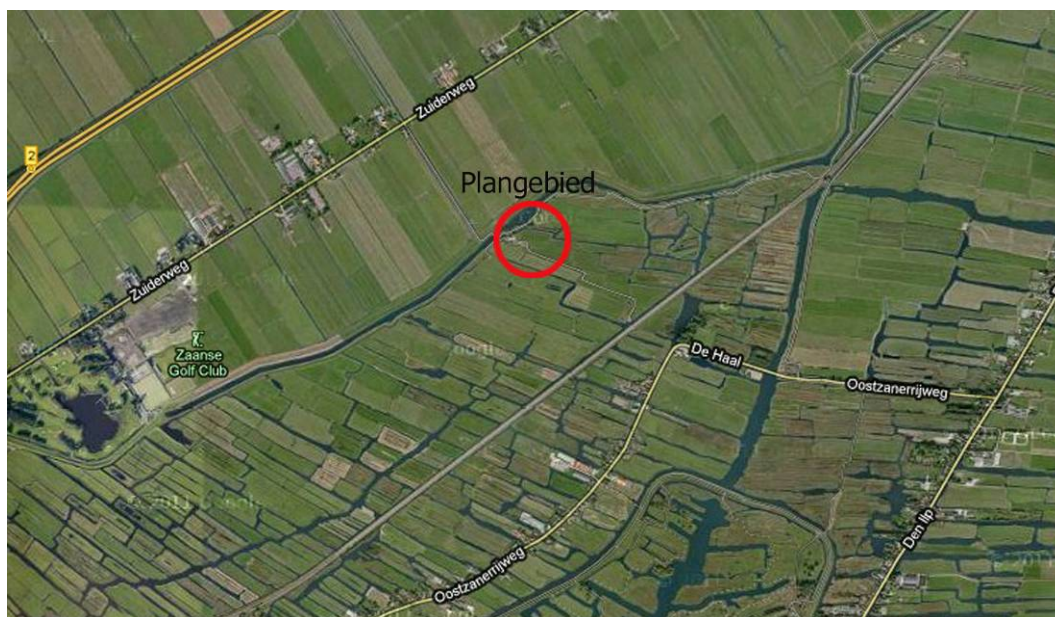
## 1. Inleiding

De gronden waarop dit wijzigingsplan van toepassing is zijn eigendom van natuurorganisatie Staatsbosbeheer. Het terrein met omliggend veenweidegebied omvat 120 hectare natuurterrein met weidevogeldoelstelling in het vaargebied van het Natura2000-gebied IJperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske. Het terrein wordt door Staatsbosbeheer verpacht.

Van de vogelsoorten waarvoor het gebied is aangewezen is het begrazingsbeheer noodzakelijk voor de broedvogels Kemphaan en Watersnip en voor de niet-broedvogels Smient, Slobeend en Grutto. Voor het beheer van de betreffende weidevogelpercelen zijn runderen nodig, zowel voor extensieve begrazing in het weideseizoen als voor het opeten van het hooi uit de terreinen, het wegwerken van het riet als strooisel en de productie van ruige mest in de winterperiode. Voor de runderen van het vaarbedrijf is een stal nodig. Met toestemming van Staatsbosbeheer heeft de huidige pachter een vergunning aangevraagd voor de bouw van een potstal op de locatie Achterdichting 305, waar ook de werkschuur van Staatsbosbeheer is gevestigd en waar de stalling van machines en werktuigen voor de uitvoering van het beheer en de opslag van afgevoerd grasgewas en gemaaid rietgewas uit de natuurterreinen plaatsvindt.

De gemeente Oostzaan heeft in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied-Noord een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, zodat Staatsbosbeheer daar een beheerboerderij kan bouwen (zie: Toelichting, pagina 61). Het voorliggende wijzigingsplan vormt de juridisch-planologische voorwaarde om de voorgestelde ontwikkeling mogelijk te maken.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



## 2. Juridisch- en beleidskader

### 2.1. Juridisch kader

De Wet ruimtelijke ordening (Wro), die op 1 juli 2008 in werking is getreden, bepaalt in artikel 3.6, lid 1 onder a dat bij een bestemmingsplan kan worden bepaald dat burgemeester en wethouders met inachtneming van bij het plan te geven regels (en binnen het plan te bepalen grenzen) het bestemmingsplan kunnen wijzigen. Deze mogelijkheid bestond ook reeds in de (oude) Wet op de Ruimtelijke Ordening (artikel 11 WRO).

Het bestemmingsplan Buitengebied-Noord is vóór 1 juli 2008 in ontwerp ter inzage gelegd. Immers, reeds op 29 september 1997 heeft de gemeenteraad van Oostzaan het bestemmingsplan Buitengebied-Noord vastgesteld. Dit bestemmingsplan is goedgekeurd door de provincie Noord-Holland.

#### *Procedure Wijzigingsplan*

Artikel 9.1.5 Invoeringswet Wro bepaalt dat een voor een wijzigingsplan op basis van een 'oud' moederplan de oude WRO van toepassing is, inclusief de procedurevoorschriften indien het ontwerp van dit wijzigingsplan voor 1 juli 2009 ter inzage heeft gelegen.

Wordt het wijzigingsplan met ingang vanaf 1 juli 2009 als ontwerp ter inzage gelegd dan geldt de Wro met het daarbij behorende procedurevoorschrift. In artikel 3.9a Wro is aangegeven dat afdeling 3.4 Awb van toepassing is met aanvullende regels voor de kennisgeving en de beschikbaarmaking. Burgemeester en wethouders besluiten over het wijzigingsplan binnen acht weken na afloop van de termijn van ter inzageligging, uiteraard ervan uitgaande dat zij in het bestemmingsplan zelf zijn aangewezen als bevoegd bestuursorgaan om het bestemmingsplan te mogen wijzigen op grond van artikel 3.6, lid 1 Wro.

Het nu voorliggende wijzigingsplan dient derhalve de procedure uit de Wro te doorlopen.

#### *Vorm Wijzigingsplan*

Artikel 8.1.2 Bro geeft voor wat betreft de vormgeving en opmaak van het wijzigingsplan aanvullend overgangsrecht. Een wijzigingsplan *mag* worden vormgegeven en ingericht in overeenstemming met het moederplan. Hierbij geldt als eis dat het ontwerp van het moederplan ter inzage is gelegd voor 1 januari 2010. Dit geldt dus per definitie voor moederplannen die op basis van de oude WRO zijn vastgesteld maar ook voor moederplannen op basis van de Wro die analoog ter inzage zijn gelegd tussen 1 juli 2008 en 1 januari 2010.

Het bestemmingsplan Buitengebied-Noord is opgezet volgens de oude WRO. Dat betekent dat het wijzigingsplan gedigitaliseerd *kan* worden en dat de vorm volgens de nieuwe Wro *kan* worden vormgegeven. Hiervoor is gekozen omdat dit het wijzigingsplan op deze wijze voldoet aan de laatste inzichten en vormvereisten. Het wijzigingsplan voldoet daarmee aan de SVBP 2008 en de praktijkrichtlijn bestemmingsplannen 2008.



## 2.2. Beleidskader

In het bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming Natuur (artikel 6). Ter plaatse is geen bouwvlak opgenomen waarbinnen de stal mag worden gebouwd. In het bestemmingsplan Buitengebied-Noord geeft artikel 6, lid 13. onder b de mogelijkheid om een nieuw agrarisch bouwperceel toe te voegen via een wijzigingsbevoegdheid. Daartoe zijn burgemeester en wethouders bevoegd de bestemming te wijzigen in "Agrarisch gebied met landschapswaarden", zodat daar een nieuw agrarisch bouwperceel kan worden gesitueerd ten behoeve van het beheer van de gronden ten noorden van de spoorlijn. De voorliggende locatie is op de plankaart (blad 1) opgenomen als "wijzigingsbevoegdheid agrarisch bouwvlak" met volgnummer 2.

Afbeelding 2: De locatie in het bestemmingsplan Buitengebied-Noord.



Binnen de bestemming Agrarisch gebied met Landschapswaarde (AI) zijn de bebouwingsbepalingen opgenomen die uitgangspunt vormen voor dit wijzigingsplan.

De geformuleerde uitgangspunten voor de bouwvlakken zijn:

- per agrarisch bouwvlak mag maximaal 1 dienstwoning worden gebouwd;
- de inhoud van de dienstwoning mag niet meer dan 600 m<sup>3</sup> bedragen;

- de onderlinge afstand tussen de gebouwen bedraagt niet minder dan 4 meter, tenzij de gebouwen aaneen worden gebouwd;
- de hoogte van de bouwwerken, geen gebouw zijnde mag maximaal 10 meter bedragen;
- mest- en sleufsilo's dienen uit milieu-oogpunt vanaf de bestemming "Verkeer" gezien, zo ver mogelijk naar de achterzijde van het bouwvlak te worden gesitueerd.

Deze uitgangspunten gelden ook voor de in dit wijzigingsplan op te nemen agrarisch bouwperceel.

### 3. Huidige situatie

#### 3.1. Het landschap

Het Oostzanerveld is één van de zogeheten Zaaneilanden, die ruim duizend jaar geleden zijn ontgonnen. Andere Zaaneilanden zijn bijvoorbeeld het Wormer- en Jisperveld en Westzaan. Deze Zaaneilanden waren oorspronkelijk hoogveenbulten, ontstaan door de stagnatie van zoet water uit regenrivieren achter de duinen. Het eiland Oostzaan is tien eeuwen geleden vanuit de al in de prehistorie bewoonde duinen door pioniers in cultuur gebracht. Dat gebeurde in eerste instantie door op de waterscheiding een ontsluitingspad te maken (de huidige weg met de straatnaam De Haal) die het gebied in tweeën deelde.

Aan deze nieuwe weg bouwden de nieuwe bewoners hun erven, woningen en stallen. Haaks op deze ontsluiting en aansluitend op hun nieuwe erven groeven de eerste veehouders sloten en vervolgens dwarssloten voor de ontwatering, zodat kleine percelen ontstonden met een oppervlakte geschikt voor de kleine veebedrijven met akkertjes. De ontginningen stopten als de gezinsbedrijven groot genoeg waren, of als een natuurlijke grens (een wildernis) werd bereikt. In dat geval groeven de ontginners een gezamenlijke eindsloot, een achterdichting.

Dit ontginningsbeeld heet "opstreckende verkaveling" en is in de huidige patronen van wegen en sloten nog goed te lezen en die patronen vormen daardoor de belangrijkste archeologische waarden van het Oostzanerveld. De wildernis, waar de pioniers op stuitten, waren bijna zeker de prut- en riet oevers van het toenmalige meer de Wijde Wormer, een in de elfde en twaalfde eeuw uitgewaaide veenrivier. In de elfde eeuw steeg de zeespiegel namelijk door een opwarming van het klimaat. In de eeuwen die daar op volgden, drong daarom de zee steeds vaker binnen. Na vele grote overstromingen bouwden de inwoners van Laag Holland in de dertiende eeuw de Waterlandse zeedijk en tal van dammen om de zee buiten te houden en binnendijken, sluizen en later molens om de landerijen droog te houden. In de Gouden Eeuw investeerden kapitaalcrachtige stedelingen in Noord-Holland in de droogmakerij van grote meren als de Wijde Wormer, de Schermer en de Purmer en kleine meren als de Schaalsmeer, de Enge Wormer en de Starnmeer.

**Afbeelding 3: De huidige bebouwing van het perceel vanuit het Oostzanerveld..**



Van oudsher en nog steeds zijn de meeste percelen van het Oostzanerveld alleen varend te bereiken. Door een gestage mineralisatie en inklinking van het veen zakte het maaiveld van de voormalige zaaneilanden steeds verder ten opzichte van het Normaal Amsterdams Peil. Totdat de laagveenpercelen in het vaarland zo nat en dras en onvruchtbaar waren, dat ze bij uitstek geschikt zijn als natuurterrein met hoge botanische waarden en een bijzondere fauna, beheerd met handarbeid, licht machinewerk en extensieve begrazing en een varend gebeuren voor het transport van vee, gewas, werktuigen en ruige mest.

### 3.2. De kavel Achterligging 305

De locatie Achterdichting 305 ligt aan de buitenkant van het Oostzanerveld, aan de voet van de omringdijk en direct achter de ringvaart van de droogmakerij de Wijde Wormer. Heel vroeger was hier geen bebouwing mogelijk, aangezien daar de "wildernis" begon en van ontsluiting over de weg geen sprake was. Na de omdijking en drooglegging van de Wijde Wormer in 1624, kwam de locatie aan het einde van de Westerdwarsweg te liggen, een onderdeel van de rationeel schematisch aangelegde ontsluitingsstructuur van de nieuwe droogmakerij. Door de aanleg van deze interne ontsluitingsweg werd het mogelijk om in het Oostzanerveld een boerderij te stichten en dat is inderdaad het geval geweest. Tot 1991 heeft hier een grote stolp gestaan. De laatste bewoner was melkveehouder en schapenboer.

Na de sloop van de stolp heeft Staatsbosbeheer een werkschuur, met een afmeting van 6x30 meter, gebouwd. Daarbij is gezocht naar een maatvoering, een vormgeving en materiaalgebruik die bij het landschap past.

Afbeelding 4: De bestaande werkschuur van Staatsbosbeheer en overige erfbebouwing.



Daarbij is gekozen voor een gebouw in de huisstijl van Staatsbosbeheer, een loods met een dak van golfplaten met een luifel, groene kunststof deuren en zijmuren en een achtermuur van zwart potdekselwerk. Het gebouw bevat een kantoor annex kantine, douche en toiletten, een werktuigberging en een veestal met een buiten uitloop.

Op het verharde erf zijn voorts nog de oude hooimijt met 4 roeden, een balenopslag en een mestplaat met een afmeting van 8x40 meter aanwezig.



## 4. Toekomstige situatie

### 4.1. Algemeen

Voor het bouwplan is een Beeldkwaliteitplan vervaardigd<sup>1</sup>. De hierna volgende beschrijving is aan het Beeldkwaliteitplan ontleend

### 4.2. Bouwplan

De nieuwe stal moet huisvesting bieden aan een veestapel van maximaal 146 dieren, bestaande uit 80 zoogkoeien, 65 pinken en kalveren en 1 stier. Dit aantal runderen is minimaal nodig om jaarrond het gewas op te eten dat in het natuurterrein groeit, waarbij uitsluitend de eigen ruige mest van het bedrijf op het land in de kringloop wordt gebracht en geen kunstmest wordt gebruikt. De gemeente Oostzaan heeft de omvang van het agrarisch bouwvlak aan de hand van de NGE berekeningen ambtelijk vastgesteld op 1,00 hectare.

De initiatiefnemer heeft er voor gekozen om met het nieuwe gebouw van 50 x 18 meter bij de bouwstijl van de loods van Staatsbosbeheer aan te laten sluiten. Op deze wijze wordt de nieuwe potstal een luifelstal met precies dezelfde contouren en een zelfde dak van golfplaten, windveren en waterborden als het bestaande gebouw.

Het is de bedoeling om in het bestaande gebouw van Staatsbosbeheer een ruimte voor de stallen van tractoren en werktuigen te maken ter plaatse van de huidige veestal.

Een groot deel van het erf behoudt de functie van parkeerplaats voor tractoren en werktuigen. Ook de opslagruimte voor de ongeveer 800 ronde balen gras, die uit het veld komen en nodig zijn voor het winterrantsoen van de runderen, alsmede de 400 ronde balen riet en eventueel aangekocht stro die nodig zijn voor het droog houden van het ligbed voor de dieren in de winter in de potstal, wordt gehandhaafd.

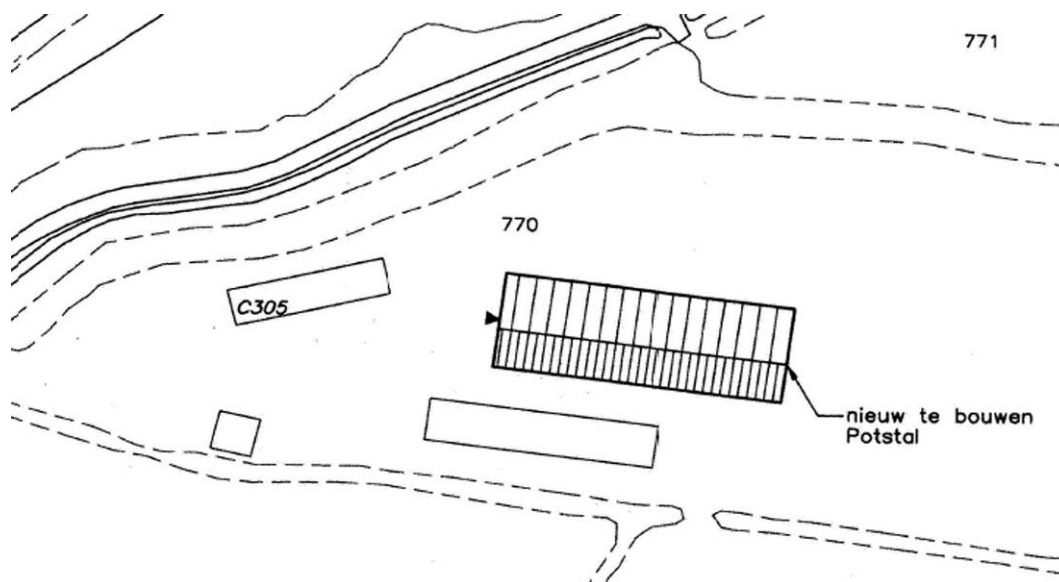
Op het erf moet naast de aanwezigheid van de gebouwen, de mest- en balenopslag, voldoende ruimte blijven voor het inrijden en keren van vrachtauto's met bijvoorbeeld krachtvoer, gasolie en vee, en voor tractoren met grote platte wagens met balen. Bovendien moet voldoende ruimte zijn voor het manoeuvreren van de shovel bij het laden van mestwagens en het af en aan rijden en keren van tractoren met mestwagens.

Het erf is van oudsher op de meeste plaatsen waar gewerkt wordt, verhard met steenkorrel. In het afgelopen jaar is reeds een begin gemaakt met het vernieuwen en uitbreiden van de erfbeplanting aan de wegkant en aan de zijkanten. Het is de bedoeling dat het zicht vanaf het erf naar het veld openblijft.

---

<sup>1</sup> Beeldkwaliteitplan Luifelstal, Achterdichting Oostzanerveld, Bart Edel Projecten, 30 april 2010.

Afbeelding 5: Nieuwe situatie.



Rekening houdend met de bovenbeschreven randvoorwaarden zal de nieuwe schuur naast de verharde mestopslagplaat en achter het aanwezige gebouw worden gesitueerd. Op deze wijze ontstaat een compact en efficiënt erf voor een volwaardig agrarisch bedrijf.

## 5. Nader onderzoek

### 5.1. Algemeen

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt in artikel 3.1.1.(onder f.) dat inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van het besluit (tot vaststelling van het bestemmingsplan) de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen (AWB, artikel 3.2). Wanneer gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheid die artikel 3.6, lid 1a van de wet biedt, dan kan het onderzoek deels worden uitgevoerd op het moment dat een wijzigingsplan wordt voorbereid. In dit hoofdstuk wordt verslag gedaan van het onderzoek dat is verricht ten behoeve van de in dit plan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zodat voldaan wordt aan de onderzoeksverplichtingen van het Besluit ruimtelijke ordening.

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan Buitengebied-Noord is reeds voldoende aandacht besteed aan de mogelijkheden om ter plaatse van de Achterdichting 305 een agrarisch bouwperceel te realiseren. In feite is hier vroeger een agrarisch bouwperceel aanwezig geweest en heeft Staatsbosbeheer de activiteiten (behoudens de dienstwoning) voortgezet.

In het kader van het nu voorliggende wijzigingsplan dient nog aandacht te worden besteed aan de verhouding tot de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet.

### 5.2. Natuurbeschermingswet

Nederland heeft sinds 1998 een nieuwe natuurbeschermingswet, die zich alleen richt op de bescherming van Gebieden. De gebieden die door de wet worden beschermd zijn de Habitat- en Vogelrichtlijngebieden, aangevuld met de vroegere Beschermd- en Staatsnatuurmonumenten.

Het Oostzanerveld maakt deel uit van het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden Natura-2000 en valt onder de bescherming van de Natuurbeschermingswet. Voor dergelijke gebieden worden zogenaamde "instandhoudingsdoelstellingen" geformuleerd. In het ontwerp-aanwijzingsbesluit is aangegeven voor welke soorten en habitats het Oostzanerveld samen met IJperveld, Varkensland en het Twiske is aangewezen.

De natuurwaarden in het Oostzanerveld zijn grotendeels niet gevoelig voor vermesting. Ze zijn typisch voor het voedselrijke laagveengebied en het huidige niveau van stikstofdepositie leidt niet tot negatieve effecten. De Veenmosrietlanden vertegenwoordigen in het systeem de meest voedselarme habitats en zijn wel zeer gevoelig voor vermesting en daarmee voor depositie van stikstof. Als daarop significant negatieve effecten optreden, zullen ook de andere habitattypen getoetst moeten worden. Als op veenmosrietland geen significant negatieve effecten optreden, zullen die ook niet aan de orde zijn bij de overige habitattypen.

Door de provincie Noord-Holland is dan ook aangegeven dat getoetst moet worden welke effecten de nieuwe stal zal hebben op de instandhoudingsdoelen van het veenmosrietland. Daarbij is



voorgeschreven dat getoetst dient te worden aan de hand van het effect op de dichtstbijzijnde rand van het veenmosrietland, en dat de deposities berekend moeten worden met het programma Agro-stacks. Voor veenmosrietland geldt het volgende instandhoudingsdoel: uitbreiding van oppervlakte en behoud van kwaliteit.

In 2009 is onderzoek<sup>2</sup> gedaan naar de effecten van de huidige en de toekomstige situatie. Uit het onderzoek komt het volgende beeld naar voren. Veenmosrietlanden zijn het meest vermestinggevoelige habitatype in het Oostzanerveld, alle andere habitattypen en soorten zijn (veel) minder vermestinggevoelig. Door de realisatie van de nieuwe stal zal de stikstofdepositie op veenmosrietlanden in het Oostzanerveld met maximaal 6,71 mol/ha/jr. toenemen.

De huidige stikstofdepositie in het Oostzanerveld (1580 mol/ha/jr.) overschrijdt de in Noord-Holland gehanteerde kritische depositie van veenmosrietland (1400 mol/ha/jr.) met ca. 180 mol/ha/jr. De nieuwe stal leidt derhalve tot een toename van de totale depositie met ca. 0,42% en een toename van de in Noord-Holland gehanteerde kritische depositie met een omvang van 0,48%.

De staat van instandhouding van de veenmosrietlanden wordt vooral beïnvloed door andere factoren dan de stikstofdepositie. De negatieve effecten van de nieuwe stal zijn minimaal en hebben naar verwachting geen meetbare gevolgen voor de instandhoudingsdoelen van het veenmosrietland en de andere onder de Natuurbeschermingswet beschermde waarden. Realisatie van de nieuwe potstal heeft ook geen andere negatieve effecten die leiden tot aantasting van de overige habitattypen en soorten waarvoor het Oostzanerveld is aangewezen. Er treedt geen oppervlakteverlies, biotoopvernietiging, verdroging en verstoring op, mits de bouwwerkzaamheden plaatsvinden buiten het broedseizoen.

Geconcludeerd kan worden dat het realiseren van de plannen niet leidt tot significant negatieve effecten op beschermde soorten en habitattypen in het Oostzanerveld, mits de bouwwerkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden.

### 5.3. Flora- en faunawet

De verplichtingen die voortkomen uit Europese regelgeving ten aanzien van de bescherming van soorten zijn opgenomen in de Flora- en faunawet. Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. In de wet is onder meer bepaald dat beschermde dieren niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en planten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden (algemene verbodsbepalingen, artikelen 8 t/m 12). Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende planten en dieren (zorgplicht, artikel 2). Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren. De Flora- en faunawet heeft dan ook belangrijke consequenties voor ruimtelijke plannen.

---

<sup>2</sup> Aequator Groen & Ruimte bv, Effecten van een nieuwe potstal, Achterdichting wijk C305, Oostzaan, op het Oostzanerveld, 30 oktober 2009.

Bij ruimtelijke plannen met mogelijke gevolgen voor beschermde planten en dieren is het verplicht om vooraf te toetsen of deze kunnen leiden tot overtreding van algemene verbodsbepalingen. Wanneer dat het geval dreigt te zijn, moet onderzocht worden of er maatregelen genomen kunnen worden om dit te voorkomen, of de gevolgen voor beschermde soorten te vermindere. Onder bepaalde voorwaarden geldt een vrijstelling of is het mogelijk van de minister van LNV ontheffing van de algemene verbodsbepalingen te krijgen voor activiteiten op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Ten aanzien van de criteria die voor vrijstellingen en ontheffingen gelden, kunnen drie groepen soorten worden onderscheiden. Deze groepen sluiten aan bij de indeling in tabellen van de AMvB Flora- en faunawet.

Begin mei 2011 is onderzoek<sup>3</sup> uitgevoerd naar de in het gebied voorkomende beschermde soorten. In dit onderzoek is onderzocht in hoeverre de bouw van de potstal en het geïntensiveerde gebruik als agrarisch bedrijf in strijd is met de bepalingen van de Flora- en faunawet en of er dientengevolge ontheffing ex artikel 75c van de Flora- en faunawet of een omgevingsvergunning met een Verklaring van geen bedenkingen (Vvgb) moet worden aangevraagd.

De belangrijkste ecologische gevolgen van het initiatief hangen samen met:

1. het bouwrijp maken;
2. de nieuwbouw en de inrichting van de buitenruimte;
3. het geïntensiveerde gebruik en de daarmee samenhangende uitstoot van ammoniak, geluid, licht, warmte e.d.

Ad 1) Op de plaats die bouwrijp gemaakt wordt, ter plekke van de nieuwbouw, komen geen beschermde of anderszins bijzondere planten- en diersoorten voor. Er worden ook geen bomen of struiken, potentiële nestelplekken, weggehaald.

Ad 2) Tijdens de bouw treedt door lawaai, bouwlampen en uitstoot van vervuilende stoffen verstoring van de natuur in de omgeving op. De omvang hiervan is beperkt en treft alleen verstoringgevoelige soorten zoals (broed)vogels en zoogdieren. Planten, amfibieën, vissen, libellen, dagvlinders en andere ongewervelde dieren worden minder getroffen. Om de vogels niet te schaden wordt voorgesteld de bouw buiten het broedseizoen (15 maart tot 15 juli) te laten plaatsvinden. De betreffende zoogdieren zoals Mol en Veldmuis zijn alleen (algemeen) beschermd. Hiervoor geldt sedert 2005 bij ruimtelijke ingrepen een vrijstelling.

Ad 3) Het gebruik van het erf zal alleen in de winter intensiever zijn dan in de huidige situatie. In de winter komen er in de omgeving alleen algemeen beschermde zoogdiersoorten voor. Verder geldt ook voor niet-broedvogels vrijstelling (van overtreding van de verbodsbepalingen) bij ruimtelijke ingrepen.

---

<sup>3</sup> Nieuwbouw potstal Achterdichting Oostzaan, toetsing aan de Flora- en faunawet, bureau Schenkeveld, 12 mei 2011.

*Conclusie*

De bouw en het gebruik van de nieuwe potstal aan Achterdichting 305 te Oostzaan heeft geen ingrijpende ecologische gevolgen. Het plangebied en directe omgeving herbergen buiten de broedvogelsoorten alleen algemeen beschermde soorten. De bijzondere (niet-kwalificerende) soorten in de wijdere omgeving zoals Grutto en Rietorchis worden niet beïnvloed.

Er hoeft geen ontheffing of Verklaring van geen bedenkingen (Vvgb) in het kader van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd. Voorwaarde bij deze conclusie is wel dat de nieuwbouw buiten het broedseizoen (15 maart - 15 juli) plaatsvindt.

Tenslotte wordt aanbevolen de voorzijde van het erf verder te beplanten, achterop de nieuwe bouwkegel een torenvalknestkast te plaatsen en de buitenverlichting naar boven af te scherpen.

## **6. Financiële uitvoerbaarheid**

De voorgenomen (her)ontwikkeling is een initiatief van een professionele agrariër met ervaring in deze sector. De economische haalbaarheid is verzekerd binnen de voorziene toekomstige ontwikkelingen in de agrarische sector en het natuurbeheer. De uitkomst dient als positief te worden beschouwd. Bovendien kan van een maatschappelijk belang worden gesproken aangezien het beheer van het veenweidegebied van groot belang is voor de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura2000-gebied.

## **7. Juridische aspecten**

### **7.1. Algemeen**

Het wijzigingsplan Achterdichting 305 vloeit voort uit de bepalingen van artikel 3.6, lid 1a van de Wet ruimtelijke ordening. Inhoudelijk voegt het plan zich naar de wijzigingsregels van het bestemmingsplan Buitengebied-Noord van de gemeente Oostzaan.

Het in hoofdstuk 4 beschreven bouwplan heeft een hoogte die past binnen de maximale hoogte van de in artikel 8, lid 3 van het bestemmingsplan Buitengebied-Noord. Ook wordt voldaan aan de bepaling dat de gebouwen minimaal 4 meter uit elkaar dienen te worden gebouwd.

Volgens artikel 3.9a Wro is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing op de voorbereiding van een wijziging. Dit is derhalve dezelfde procedure die reeds in het bestemmingsplan was aangegeven voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid.

### **7.2. Wijzigingsplan**

Het wijzigingsplan Achterdichting 305 is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten die is vervat in een GML-bestand NL.IMRO.0431.BW2011003002-0401 met bijbehorende regels. Dit wijzigingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

### **7.3. Plankaart (analoge verbeelding van het wijzigingsplan)**

Met de invoering van het digitale wijzigingsplan bestaat de plankaart (zoals die tot 1 juli 2008 bekend stond) formeel niet meer. Het digitale wijzigingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De papieren plankaart (nu bekend als de analoge verbeelding van het voorliggende plan) is getekend op een schaal 1:1.000 en omvat 1 kaartblad (genummerd 0431-14-P01). Het kaartblad geeft de bestemming van de gronden aan.

De analoge verbeelding omvat uitsluitend het agrarisch bouwperceel. De omvang van het bouwvlak bedraagt circa 1 hectare. Teneinde deze maat te verkrijgen is rondom een afstand van 1,5 meter tot aanwezige sloten in acht genomen.

### **7.4. Regels**

De fundamentele herziening van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het Besluit op de ruimtelijke ordening is op 1 juli 2008 in werking getreden. Vooruitlopend op deze inwerkingtreding heeft het ministerie VROM nu al het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP-2008) gepresenteerd. Deze standaard geeft aanbevelingen en richtlijnen voor de opzet van bestemmings-, uitwerkings- en wijzigingsplannen. Bij het opstellen van deze standaard is ook rekening gehouden met het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2008 (IMRO-2008) en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen 2008 (PRBP-2008).

Nu de invoering en uitwerking van bovenstaande richtlijnen een feit is, heeft de gemeente Oostzaan deze vertaald in het voorliggende wijzigingsplan. De inhoudelijke regeling is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied-Noord.

De regels van het voorliggende wijzigingsplan zijn onderverdeeld in drie hoofdstukken. Deze hoofdstukken zijn:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
2. Slotregels.

*1. Inleidende regels:*

In de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven (artikel 1). In feite blijven de regels (voorschriften) van het moederplan onverkort van toepassing. Het betreft hier dan ook de definiëring van de verhouding van beide plannen.

*2. Bestemmingsregels:*

Gelet op de toepassing van de Wro en de digitale standaarden kunnen de oude bestemmingen en begrippen niet in het wijzigingsplan worden overgenomen. De regels van artikel 2 voorzien in een korte "vertaling".

*3. Slotregels:*

In artikel 3 is de gebruikelijke slotregel overgenomen.

## **8. Bijlagen**

1. Aequator Groen & Ruimte bv, Effecten van een nieuwe potstal, Achterdichting wijk C305, Oostzaan, op het Oostzanerveld, 30 oktober 2009.
2. Nieuwbouw potstal Achterdichting Oostzaan, toetsing aan de Flora- en faunawet, bureau Schenkeveld, 12 mei 2011.
3. Beeldkwaliteitplan Luifelstal, Achterdichting Oostzanerveld, Bart Edel Projecten, 30 april 2010.