

Wijzigingsplan

Zuideinde 174 te Oostzaan

Gemeente Oostzaan



Datum: 30 augustus 2016

Gemeente: Oostzaan (contactpersoon Marlies Cornelisse)

Opdrachtgever: Beijaard Bouwbegeleiding en Vormgeving – Namens de familie Brouwer

Project: Realisatie bedrijfsgebouw

Auteur: Remco Houtkamp

Telefoon: 06 14 390 205

Email: remco@planNL.nl

Status: Ontwerp

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	8
1.1	Aanleiding en doelstelling.....	8
1.2	Leeswijzer.....	8
2	PROJECTBESCHRIJVING	9
3	PLANGEBIED.....	10
3.1	Ligging	10
3.2	Vigerend bestemmingsplan	10
3.3	Strijdigheid	11
3.4	Wijzigingsbevoegdheid	11
4	BELEIDSKADER	14
4.1	Rijksbeleid	14
4.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	14
4.2	Provinciaal beleid.....	14
4.2.1	Provinciale Ruimtelijke Verordening & Structuurvisie Noord-Holland 2040	14
4.2.2	Cultuurhistorie.....	15
4.3	Gemeentelijk beleid	17
5	LANDSCHAP EN STEDENBOUW	18
5.1	Landschap	18
5.2	Stedenbouwkundige opzet	19
6	ONDERZOEK VAN DE OMGEVINGSASPECTEN	21
6.1	Geluid.....	21
6.2	Hinder van bedrijven.....	21
6.3	Archeologie	21
6.4	Bodemsituatie.....	21
6.5	Luchtkwaliteit.....	21
6.6	Water	22
6.7	Natuur, Flora en fauna	22
6.8	Externe veiligheid.....	22
6.9	Kabels en Leidingen	22
6.10	Parkeer en verkeer.....	23
6.11	Conclusie toets van de omgevingsaspecten	23
7	Juridische planbeschrijving	24
7.1	Agrarisch met waarden.....	24
7.2	Wonen & Natuur.....	24
7.3	Leiding – Hoogspanningsverbinding	24
7.4	Waarde Archeologie 1 en 2	24
7.5	Algemene regels	24

7.6	Staat van Bedrijfsactiviteiten	24
8	ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	25
8.1	Economische uitvoerbaarheid	25
8.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
Bijlage I -	Bedrijfsomvang en -type volgens NSO-typing	
Bijlage II:	Brief leidingbeheerder Tennet	
Bijlage III:	Resultaten AERIUS	

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

Aan het Zuideinde 174 te Oostzaan is het agrarische bedrijf van de familie Bouwer gevestigd. Vanuit het agrarische bedrijf wordt vee gehouden en worden diverse gronden grenzend aan de huiskavel en in de omgeving beheerd. Een deel van het beheer valt onder agrarisch natuurbeheer.

De werkzaamheden binnen het bedrijf worden uitgevoerd door twee generaties die met elkaar wonen, leven en werken op het agrarische perceel. Aan de voorkant van het perceel staat een afgeknotte stolp. De voorste helft daarvan is in gebruik als woning, maar is te klein geworden voor twee gezinnen. Er is dan ook een omgevingsvergunning aangevraagd om de stolp in zijn geheel te gebruiken als woning. De achterzijde, die als opslag in gebruik is, wordt verbouwd tot woning. De omgevingsvergunning voor de stolp wordt naar verwachting binnenkort verleend. De stolp is aan onderhoud toe, met name aan de achterzijde. Door de transformatie blijft de stolp behouden voor de toekomst.



Figuur 1-1 Afgeknotte stolp

Er ontstaat behoefte aan meer opslagruimte. De veranderende functie van de stolp ligt hier mede aan ten grondslag. De schaalvergroting en modernisering van agrarische bedrijven maken een ander soort opslag ook noodzakelijk. De familie Brouwer investeert in de bouw van een opslagschuur aan de achterzijde van het perceel. Het materieel en hooi zal hier worden gestald, waardoor een betere balans tussen wonen en werken ontstaat. De uitbreiding

voorziet verder in de mogelijkheid om meer vee te stallen. Dit komt het voortbestaan van het bedrijf ten goede en biedt de familie een toekomstperspectief.

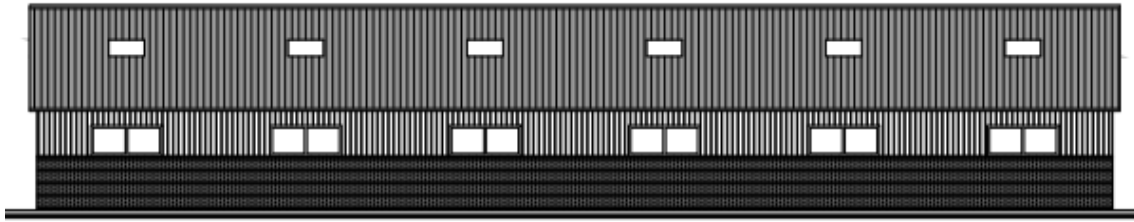
Het bouwperceel heeft een bescheiden afmeting. Door de uitbreiding zal het bouwvlak overschreden worden. De gemeente kan hier door middel van een omgevingsvergunning toestemming toe verlenen. Het voorliggende wijzigingsplan geeft inzicht in de effecten voor de leefomgeving en de inpasbaarheid van het bouwplan. Het aanwezige hoogspanningstracé is in de overwegingen meegenomen.

1.2 Leeswijzer

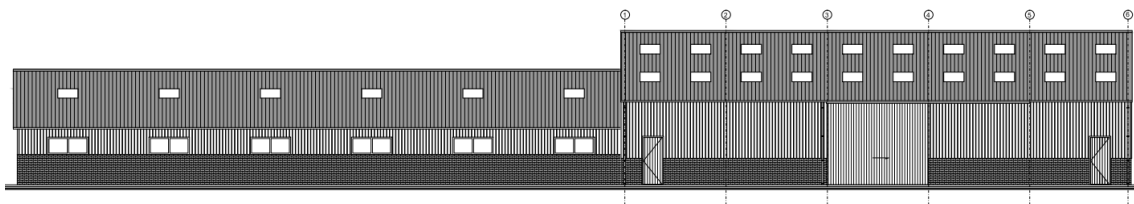
De toelichting op het wijzigingsplan kent de volgende opbouw. Na de inleiding wordt in *hoofdstuk 2* een projectbeschrijving gegeven. In *hoofdstuk 3* wordt vervolgens het plangebied beschreven. In *hoofdstuk 4* gaan we in op het relevante beleid, dat van toepassing is. *Hoofdstuk 5* besteedt aandacht aan de landschappelijke inpasbaarheid en de stedenbouwkundige opzet. De omgevingsaspecten komen aan de orde in *hoofdstuk 6*. Tot slot behandelt *hoofdstuk 7* de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 PROJECTBESCHRIJVING

De bestaande stal meet 15 bij 30 meter. Voor de gewenste bedrijfsvoering is een uitbreiding noodzakelijk. De familie Brouwer is voornemens om de bestaande stal uit te breiden. Het aangebouwde deel meet 25 bij 17,5 meter.



Figuur 2-1 Gevelaanzicht bestaande stal



Figuur 2-2 Bestaande stal met uitbreiding

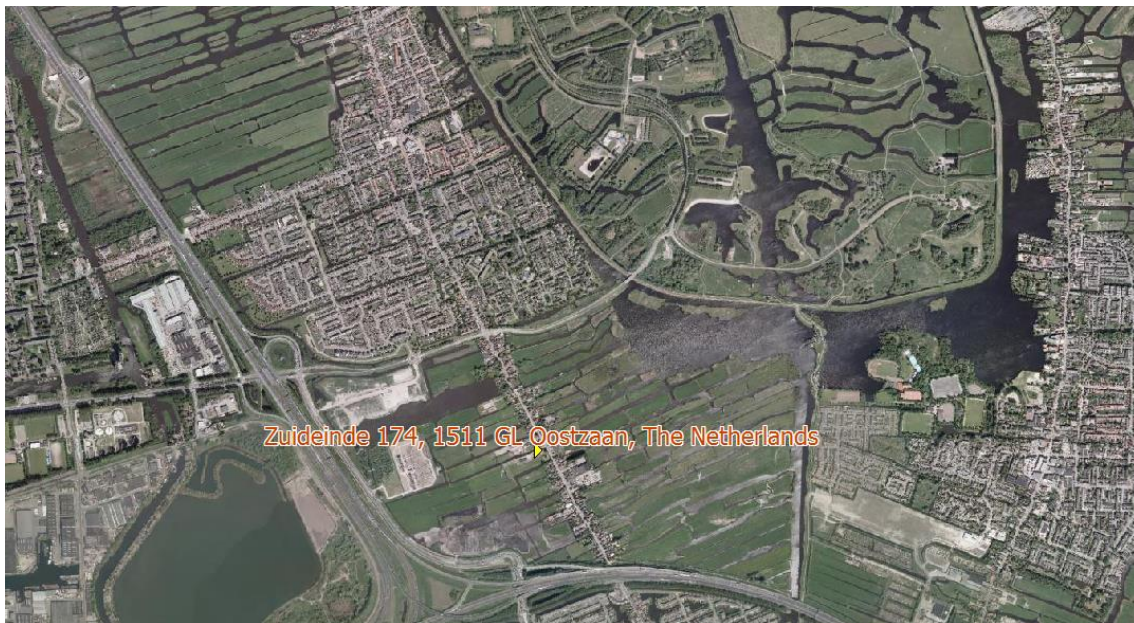
Een deel van de opslag vindt nu in de open lucht plaats. Daarnaast neemt de opslagruimte af door de transformatie van de stomp. Met de uitbreiding wordt weer voldoende voorzien in de benodigde stallingsruimte en ruimte voor de veestapel. De uitbreiding is meer toegespitst op de veranderende ruimtevraag voor opslag van producten en materialen. Dit hangt samen met de voortdurende algemene trend van schaalvergroting van agrarische bedrijven en de daarmee samenhangende materialen.



Figuur 2-3 Aan de westzijde gearceerde uitbreiding

3 PLANGEBIED

3.1 Ligging



Figuur 3-1 Ligging plangebied

Het agrarische perceel maakt onderdeel uit van de lintbebouwing van Oostzaan en ligt in de kom van de rijkswegen a8/a10 en op de grens van Zaandam, Amsterdam, Landsmeer en uiteraard Oostzaan. Op onderstaande luchtfoto is aan de oostzijde de stolp te zien en aan de westzijde de aanwezige hoogspanningsmast en de bestaande stal c.q. opslag.



Figuur 3-2 Luchtfoto plangebied

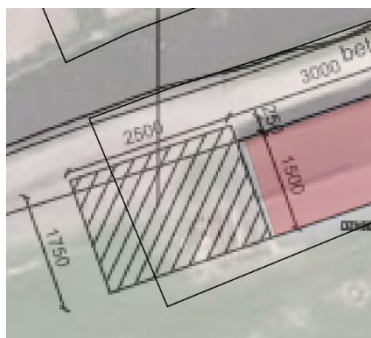
3.2 Vigerend bestemmingsplan

Het perceel ligt binnen het plangebied van het bestemmingsplan “Buitengebied Oostzaan”. Op de volgende illustratie is een deel van de verbeelding met het onderhavige perceel als detail weergegeven. Als ondergrond is een luchtfoto gebruikt. De bestemming "Agrarisch met waarden" is op het gehele perceel van toepassing. Op het detail is goed zichtbaar dat het bouwvlak, weergegeven door middel van een dikke zwarte lijn, slechts een deel van het perceel beslaat.



Figuur 3-3 Verbeelding vigerend plan met luchtfoto

3.3 Strijdigheid



Figuur 3-4 Uitbreiding

Het gebruik van het perceel verandert niet. Van een functioneel strijdig gebruik is dan ook geen sprake.

De bedrijfsgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd. Op de illustratie hiernaast is weergegeven dat de uitbreiding het onderhavige bouwvlak met circa 6 tot 7 meter overschrijdt.

Bij het ontwerp van bedrijfsgebouwen moet rekening worden gehouden met een minimale en maximale dakhelling van respectievelijk 30 en 60 graden. Het onderhavige bouwplan gaat uit van een dakhelling van 18 tot 22 graden.

De onderlinge afstand tot bestaande bebouwing mag niet meer dan vier meter bedragen. De voorziene uitbreiding grenst aan de thans aanwezige bebouwing en voldoet daarmee aan deze eis.

De dubbelbestemming "Leiding – Hoogspanningsverbinding" is van toepassing. Binnen deze bestemming is het verboden om te bouwen anders dan ten dienste van de hoogspanningsleiding. In hoofdstuk zes wordt hier nader op in gegaan.

3.4 Wijzigingsbevoegdheid

De uitbreiding kan in planologische zin gerealiseerd worden door het bouwvlak te vergroten. Het bouwvlak meet op dit moment circa 3.300 m². Het voorgestelde nieuwe bouwvlak meet 3.854 m². De achtergrens van het bouwvlak ligt op 10 meter afstand van de realiseren bebouwing. Deze afstand is nodig voor o.a. een mestplaat. Op de volgende afbeelding zijn de westelijke grens van het huidige bouwvlak (zwarte lijn) en het gehele nieuwe bouwvlak (rode lijn) weergegeven.



Figuur 3-5 Nieuw bouwvlak

In het bestemmingsplan “Buitengebied Oostzaan” is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het vergroten van agrarische bouwvlakken tot maximaal 1,5 hectare. Het bestemmingsplan stelt hieraan de volgende voorwaarden:

1. Het betreft een volwaardig agrarisch bedrijf;
2. De uitbreiding is aantoonbaar noodzakelijk voor een doelmatige en duurzame agrarische bedrijfsvoering;
3. De landschappelijke en ecologische waarden worden niet onevenredig aangetast;
4. Er wordt voorzien in een gebiedseigen landschappelijke inpassing;
5. Het woonmilieu in de nabije omgeving wordt niet aangetast;
6. De waarden als bedoeld in hoofdstuk 3 artikel 28 t.m. 34 worden niet onevenredig aangetast.

Bedrijfsomvang

De bedrijfsvoering is in handen van twee generaties. Vader en zoon Brouwer zijn van het agrarisch bedrijf afhankelijk voor wat betreft hun levensonderhoud afhankelijk van het agrarisch bedrijf. Zij werken respectievelijk voor 50% en 70% als agrariër. Op termijn zal het bedrijf volledig door de zoon worden overgenomen. Binnen het bedrijf zijn de volgende dieren aantallen aanwezig:

- 18 melkkoeien
- 18 stuks jongvee
- 80 schapen

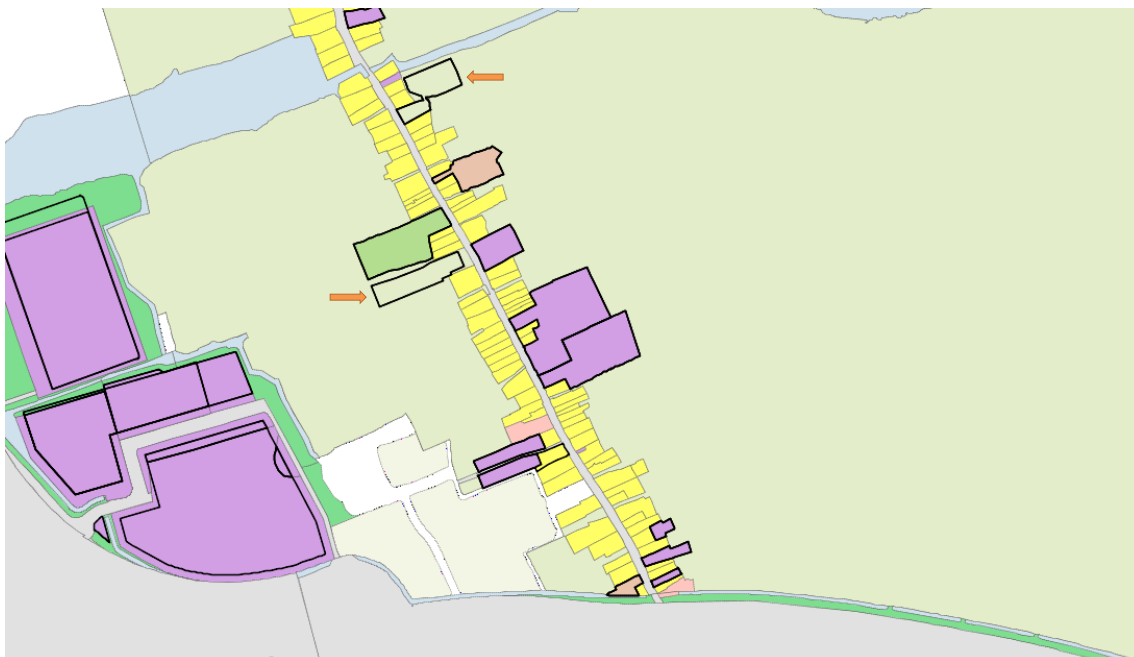
Daarnaast heeft het bedrijf 25 hectare aan agrarische natuurgronden in beheer. De bedrijfsomvang is afgezet tegen de standaarden van het LEI Wageningen UR (voorheen Landbouw Economisch Instituut). Op basis van de rekenmodule van het LEI is de standaardopbrengst (SO) in kaart gebracht (bijlage I). De standaardverdien capaciteit (SVC) bedraagt op basis van deze berekening €18.390,-. Het bedrijf is hiermee aan te merken als een klasse I bedrijf (zeer kleine bedrijven < €25.000,-).

Naast de huidige situatie is de toekomstige verdien capaciteit in kaart gebracht. Het voornemen bestaat om uit te breiden tot 30 stuks melkvee. Een verdere uitbreiding in de toekomst is mogelijk. Hiervoor dient echter wel de bedrijfsvoering te worden gewijzigd of de ten behoeve van het agrarische bedrijf beschikbare grasland te worden uitgebreid. Bij een uitbreiding tot 30 stuks melkvee stijgt de SVC tot €25.290,- en valt het bedrijf onder categorie 2 (kleine bedrijven).

Noodzaak

Nu de achterzijde van de stolp in gebruik genomen zal worden als woonruimte, komt een deel van de bedrijfsbebouwing te vervallen. Daarnaast bestaat het voornemen om de veestapel uit te breiden. De veranderende bedrijfsvoering en verdere algemene schaalvergroting in de agrarische bedrijfstak in combinatie met de gedeeltelijke functieverandering van de stolp maken de investering in een nieuw bedrijfsgebouw noodzakelijk. Het huidige agrarische bouwvlak is van een zeer bescheiden omvang. Een bouwvlak van één hectare is niet vreemd en de verwachting is dat meer bedrijven zullen doorgroeien tot 1,5 of 2 hectare of zelfs nog groter. De noodzaak om het bouwvlak te vergroten ligt dan ook grotendeels in de beperkte omvang die het nu heeft.

Door het bedrijf uit te breiden, heeft het toekomstperspectief. Agrariërs beheren de bij het bedrijf behorende gronden. Dit weegt nog zwaarder voor het onderhavige veenweidegebied, dat zich in mindere mate leent voor agrarische activiteiten op grotere schaal. Het aantal stuks melkvee dat per hectare gehouden kan worden, ligt lager dan in bijvoorbeeld een droogmakerij. Aan weersijden van het Zuideinde is nog één agrarisch bouwvlak aanwezig. Het behoud van de agrarische bedrijvigheid is van belang voor het beheer en de waarde van het landschap.



Figuur 3-6 Agrarische bouwvlakken langs Zuidende

Aantasting waarden

Doordat het bouwvlak in de lengte van de huidige structuur wordt uitgebreid en het achterterrein reeds in gebruik is ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering vindt er geen onevenredige aantasting van de gebiedseigen waarden of de leefomgeving plaats. De uitbreiding vindt plaats binnen de functionele en natuurlijke grenzen van het perceel. De effecten op de omgeving zijn hierdoor verwaarloosbaar. In hoofdstuk 6 wordt nog nader ingegaan op de verschillende omgevingsaspecten.

Conclusie

Het gemeentelijke beleid is er op gericht dat agrarische bouwvlakken alleen uitbreiden indien dit in samenhang is met een werkelijk agrarisch gebruik. Hiermee wordt voorkomen dat verstedelijking van het buitengebied verkapt gestimuleerd wordt. Het onderhavige familiebedrijf is op basis van de SO aan te merken als een zeer klein bedrijf. In de praktijk biedt het bedrijf ruimte aan 1,2 FTE. De uitbreiding van het bouwvlak biedt ruimte voor een toekomstbestendige bedrijfsvoering. Het voornemen bestaat om uit te breiden tot 30 stuks melkvee. Het agrarisch bedrijf kan op basis van de bijbehorende SO doorgroeien tot een categorie 2 oftewel een klein bedrijf. Het onderhavige bedrijf is dan ook aan te merken als een volwaardig agrarisch bedrijf.

De nevenactiviteiten van de familie Brouwer, zoals veehandel, hebben een relatie met de agrarische bedrijfsvoering. Van een uitbreiding ten behoeve van een stedelijke functie is dan ook geen sprake. Zoals aangegeven is de uitbreiding deels noodzakelijk vanwege de restauratie en de gebruiksverandering van de aanwezige afgeknotte stolp.

Het behoud van agrarische activiteiten is niet alleen voor de toekomst van het bedrijf van belang, maar ook voor het beheer van de bijbehorende gronden. Een transformatie naar een andere functie is niet gewenst.

4 BELEIDSKADER

Door het Rijk, de provincie en de gemeente zijn de afgelopen jaren diverse beleidsnota's vastgesteld die voor de ontwikkelingsmogelijkheden van het perceel Zuideinde 174 te Oostzaan van belang kunnen zijn. In het navolgende hoofdstuk wordt het beleid beschreven dat van toepassing is op het plangebied.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau.

In de structuurvisie schetst het Rijk de ambitie voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028.

Het Rijk heeft drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden geformuleerd en de daarbij behorende onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarvoor zij verantwoordelijk is en waarop zij resultaten wil boeken. Ten behoeve van het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving heeft de overheid de volgende onderwerpen van nationaal belang genoemd:

1. Verbeteren milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
2. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijk (her)ontwikkeling;
3. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
4. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
5. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), twee besluiten waarmee dat mogelijk is. Deze twee besluiten zijn verschillend van elkaar in aard (beleidsmatig versus procesmatig):

- Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro): Dit besluit geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen.
- Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro): Het Bro stelt vanuit de rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden.

Het ruimtelijke beleid is hiermee in vergaande mate gedecentraliseerd.

Conclusie

Uit de toets van de omgevingsaspecten komt naar voor dat het realiseren een staluitbreiding de situatie van de milieukwaliteit niet verslechterd. De leefbaarheid en veiligheid blijven gewaarborgd.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciale Ruimtelijke Verordening & Structuurvisie Noord-Holland 2040

Op 21 juni 2010 is de structuurvisie van de provincie Noord-Holland vastgesteld. Tevens is de "Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie" (PRVS) vastgesteld. Op 3 november 2010 is de verordening in werking getreden en daarna meerdere malen herzien. De laatste herziening dateert van 3 februari 2014. De naam is toen gewijzigd in "Provinciale Ruimtelijke Verordening". De regels uit de "Provinciale Ruimtelijke Verordening" vloeien voort uit de "Structuurvisie Noord-Holland 2040". De verordening schrijft voor waaraan bestemmingsplannen,

projectbesluiten en beheersverordeningen moeten voldoen. Op deze wijze heeft de provincie invloed op de ruimtelijke ordening in Noord-Holland.

De provincie Noord-Holland zet de komende dertig jaar in op compacte, hoogwaardige en bereikbare steden, omringd door aantrekkelijk recreatief groen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid. De provincie wil steden optimaal benutten, landschappen open houden en ruimte bieden aan economie en woningbouw. Zij streeft naar verdere stedelijke verdichting en helpt gemeenten bij het optimaliseren van het gebruik van stedelijk gebied. Hierbij legt de provincie de nadruk op de ontwikkeling van stationsomgevingen voor bus en trein, bedrijventerreinen, ondergronds bouwen en hoogbouw. In relatie tot deze verstedelijking streeft zij naar intensieve recreatiegebieden dichtbij de steden en extensieve recreatie daarbuiten. Tevens wordt er gestreefd naar meer samenhang in de totale recreatieve structuur. De opgave is om het landschap beleefbaar te maken.

Als 'Bestaand Bebouwd Gebied' wordt aangewezen de bestaande of de bij een op het moment van inwerkingtreding van de verordening geldend bestemmingsplan toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing, uitgezonderd bebouwing op agrarische bouwpercelen en kassen. Onder toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing wordt mede begrepen de daarbij behorende bebouwing ten behoeve van openbare voorzieningen, verkeersinfrastructuur alsmede stedelijk water en stedelijk groen van een stad, dorp of kern.

Zuideinde 174 is een agrarisch bouwperceel, en wordt daarmee niet tot het 'Bestaand Bebouwd Gebied' gerekend en maakt daarmee onderdeel uit van het landelijk gebied.

Het perceel maakt tevens onderdeel uit van het voormalige nationaal landschap Laag Holland en is in de "Provinciale Ruimtelijke Verordening" aangewezen als bufferzone. In dit gebied gelden de volgende kernkwaliteiten:

- Grote openheid van het landschap;
- Veel weide- en moerasvogels;
- Oude geometrische inrichtingspatroon in de droogmakerijen;
- Veenpakketten;
- Middeleeuwse strokenverkaveling en historische watergangen;
- Groot aantal archeologische locaties;
- Karakteristieke dijk- en lintdorpen.

Het onderhavige plan betreft de uitbreiding van agrarische bebouwing. Er is dan ook geen sprake van verdere verstedelijking. De genoemde kernkwaliteiten zijn in de wijde omgeving goed herkenbaar. In de directe omgeving zijn de kernkwaliteiten nog aanwezig, maar voor een groot deel aangetast. In hoofdstuk 5 wordt dieper ingegaan op de landschappelijke en stedenbouwkundige inpasbaarheid.

4.2.2 Cultuurhistorie

Op 21 juni 2010 is de "Leidraad Landschap en Cultuurhistorie" vastgesteld door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland. De leidraad is een aanvulling op de "Structuurvisie Noord-Holland 2040" en de "Provinciale Ruimtelijke Verordening".

Met de leidraad wil de provincie dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen de kwaliteiten van het landschap en cultuurhistorie meer worden verankerd. De leidraad is digitaal vertaald in de 'Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie'. De 'Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie' geeft informatie over landschapstypen, aardkundige waarden, cultuurhistorische objecten, archeologische verwachtingen en structuurdragers als molens, militaire structuren en historische dijken.

Het perceel ligt in een veenpolderlandschap. De provincie heeft grote gebieden in de omgeving aangewezen als aardkundig waardevol gebied. De strokenverkaveling is in de directe omgeving

nog duidelijk aanwezig. Ten westen van het perceel hebben grootschalige ontwikkelingen de waarden grotendeels verstoord.



Figuur 3-7 Aardkundig waardevolle gebieden

Op bovenstaande uitsnede van de provinciale 'Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie' laten de oranje vlakken de aardkundig waardevolle gebieden zien. De omgeving van de planlocatie, gemarkeerd met een ster, valt hier ondanks de nog aanwezige waarden buiten. Dit hangt vermoedelijk samen met de grootschalige ontwikkelingen in de nabijheid. De openheid is rondom deze locatie ernstig aangetast maar niet geheel verdwenen. Een foto in zuidwestelijke richting vanaf het achtererf laat dit duidelijk zien.



Figuur 3-8 Verstoring openheid

De bebouwing aan het Zuideinde vormt een strook van lintbebouwing. De stolp aan de voorzijde van het perceel is aan te merken als een cultuurhistorisch object.

Waterplan 2010 -2015

Het "Provinciaal Waterplan 2010-2015" beschrijft de kaders voor waterbeheer in Noord-Holland. Binnen deze kaders nemen hoogheemraadschappen, waterleidingbedrijven en gemeenten maatregelen om inwoners te beschermen tegen wateroverlast, de kwaliteit van het water te verbeteren en te zorgen voor voldoende water aan- en afvoer.

Het waterplan heeft het motto 'Beschermen, benutten, beleven en beheren'. Provinciale Staten hebben het plan op 16 november 2009 vastgesteld. Op basis van het waterplan geven waterschappen bij ruimtelijke ontwikkelingen een wateradvies aan de gemeenten over de effecten op het water (de watertoets).

Het bouwplan is van beperkte schaal, respecteert bestaande waterlopen. Er zijn geen effecten voor de waterhuishouding te verwachten.

4.3 Gemeentelijk beleid

Welstandsnota 2004

De gemeenteraad van Oostzaan heeft in juli 2004 de “Welstandsnota Oostzaan” vastgesteld. De nota geeft de kaders voor het welstandsbeleid. Hiermee worden bouwplannen getoetst aan redelijke eisen van welstand, om de fraaie leefomgeving te behouden en te versterken.

Het perceel maakt onderdeel uit van het gebied 'Lint en Buitengebied'. Dit is een regulier welstandsgebied. Het bouwplan zal door de welstandscommissie getoetst worden aan de welstandscriteria. De welstandsnota vraagt aandacht voor het aangrenzende veenweidegebied en de doorzichten. De inrichting van het erf is van belang.

De uitbreiding vindt plaats aan de achterzijde van een bestaand agrarisch bouwperceel. Vanuit het oogpunt van welstand is met name de bebouwing in het lint van groot belang. Het bouwplan is hier niet op van invloed, anders dan dat de stolp behouden kan worden door de eerder aangevraagde transformatie tot volledige woning. In hoofdstuk 5 wordt nader ingegaan op de landschappelijke en stedenbouwkundige inpasbaarheid.

5 LANDSCHAP EN STEDENBOUW

Voorliggend hoofdstuk besteedt aandacht aan de relatie tussen de nieuwe ontwikkelingen en de bestaande stedenbouwkundige en landschappelijke karakteristieken. Het toont aan hoe de nieuwe ontwikkeling past binnen de bestaande stedelijke en cultuurhistorische elementen.

5.1 Landschap

Het perceel maakt, zoals eerder aangegeven, onderdeel uit van een veenweidegebied. De kavelsloten die kenmerkend zijn voor de smalle strokenverkaveling, zijn duidelijk herkenbaar aanwezig. Ten westen van het perceel in de richting van de snelwegen is dit beeld ernstig verstoord door grootschalige ontwikkelingen. De dwarssloot bij de hoogspanningsmast achter op het perceel vormt de natuurlijke begrenzing. Op de luchtfoto is goed te zien dat in totaal vier percelen dieper in het landschap liggen dan de overige percelen in het lint. De dwarssloot ligt globaal gezien op een denkbeeldige grenslijn van deze percelen.



Figuur 5-1 Kavelstructuur

De beperkte uitbreiding van het bouwvlak valt ruim binnen de perceelsgrenzen en er wordt geen inbreuk gemaakt op de aanwezige landschapsstructuur. De invloed op het landschap is daarmee beperkt. Een deel van de opslag vindt op dit moment plaats in de open lucht, wat een verrommeling van het landschap tot gevolg heeft. Opslag in gebouwen gaat deze verrommeling tegen en verdient de voorkeur. Ter illustratie is op de volgende foto de thans aanwezige opslag aan de achterzijde van het perceel in kaart gebracht.



Figuur 5-2 Bedrijfsgebouw bestaand

5.2 Stedenbouwkundige opzet



Figuur 5-3 Bestaande bebouwing

De afgeknotte stolp aan de voorzijde van het perceel is zeer bepalend binnen de lintbebouwing. De luchtfoto laat zien dat aan weerszijde van de stolp doorzichten bestaan. De bestaande erfindeling en bebouwingsstructuur wordt op de achterzijde van het perceel voortgezet en is niet van invloed op de doorzichten.

Het agrarisch bouwvlak meet circa 0,3 ha. Dit is zeer bescheiden voor een volwaardig agrarisch bedrijf. Het formaat van het bouwvlak ligt ten grondslag aan de noodzaak om af te wijken van de toegestane bouw mogelijkheden.

Bouwvlakken van 1 ha tot 1,5 ha zijn niet vreemd voor een modern bedrijf. De nieuwe bebouwing is groter dan de aanwezige stal c.q. opslag. Doordat de uitbreiding ten westen van de bestaande bebouwing wordt gerealiseerd, neemt de grootte van de bouwwerken af in de richting van de erfonsluiting. Het meer kleinschalige karakter in het lint wordt hierdoor niet verstoord.

Het open middendeel van het erf blijft in stand. Dit komt het open karakter ten goede en de noodzakelijke ruimte om te werken en te manoeuvreren blijft behouden. Dit is van invloed geweest op het ontwerp en de overschrijding van het bouwvlak. Overwogen is dat een breder gebouw een negatief effect heeft op de bestaande doorzichten en de benodigde verkeersruimte. Stedenbouwkundig, maar ook vanuit technische en economische overwegingen, is het ontwerp de best inpasbare oplossing.

De dakhelling is in strijd met de regels van het “bestemmingsplan Buitengebied Oostzaan”. Bij het ontwerp is rekening gehouden met de bestaande bebouwing en is gekozen om aan te sluiten bij de dakhelling van de aangrenzende stal.

6 ONDERZOEK VAN DE OMGEVINGSASPECTEN

Op basis van de wetgeving moeten bestemmingen en wijzigingen daarvan getoetst worden aan de omgevingsaspecten. Onder de omgevingsaspecten worden onder meer verstaan: geluid, hinder van bedrijven, archeologie, bodem, luchtkwaliteit, water, flora, fauna, externe veiligheid, kabels, leidingen, parkeer en verkeer. Uit de onderstaande toets van de omgevingsaspecten komt naar voren of het bestemmingsplan daadwerkelijk uitvoerbaar is.

6.1 Geluid

De uitbreiding herbergt geen geluidgevoelige functies en heeft geen toename van geluidsoverlast tot gevolg.

6.2 Hinder van bedrijven

De uitbreiding herbergt geen functies die hinder ondervinden van bedrijven. Een agrarisch bedrijf kan wel hinder opleveren voor milieugevoelige bestemmingen zoals woningen. Het nieuwe gebouw zal gebruikt worden voor opslag. Vanuit deze functie valt geen hinder te verwachten. Een alternatieve invulling in de toekomst, bijvoorbeeld voor het houden van dieren, ligt buiten de gemeentelijke invloedssfeer. De uitbreiding aan de achterzijde van het perceel vergroot de afstand tot de milieugevoelige bestemmingen in het lint en heeft daarmee de voorkeur.

6.3 Archeologie

In het “bestemmingsplan Buitengebied Oostzaan” is een dubbelbestemming voor archeologie opgenomen. Het onderhavige perceel ligt binnen de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’.

In artikel 22.2.1 van het bestemmingsplan “Buitengebied Oostzaan” is bepaald dat bouwwerken ten behoeve van de bestemming mogen worden gebouwd. De uitbreiding is ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering en mag in overeenstemming met de regels worden gebouwd. In artikel 22.2.2 (bouwen ten behoeve van andere bestemmingen) is bepaald dat een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 2000 m² tevens is toegestaan. De regels zijn overgenomen in het onderhavige wijzigingsplan.

In relatie tot het bouwplan hoeft geen nader onderzoek naar aanwezige archeologische waarden te worden uitgevoerd.

6.4 Bodemsituatie

De bestemming wordt niet gewijzigd en vanuit dit opzicht is er dan ook geen aanleiding tot bodemonderzoek. Gelet op de functie van het nieuwe gebouw en het huidige gebruik van de grond is er geen gevaar voor de gezondheid te verwachten.

6.5 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Hiermee wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (hoofdstuk 5 titel 2) bedoeld.

De wet- en regelgeving noemt ‘gevoelige bestemmingen’ (zoals scholen en kinderdagverblijven) en maakt onderscheid tussen projecten die ‘in betekende mate’ (IBM) en ‘niet in betekende mate’ (NIBM) leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast moet de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging worden meegenomen in de afweging of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en moet afgewogen worden of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren.

De uitbreiding draagt niet in betekende mate bij aan de luchtkwaliteit. De nabijgelegen snelwegen zijn van invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse. De uitbreiding maakt echter geen gevoelige bestemmingen mogelijk. Nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

6.6 Water

Het bouwvlak wordt met circa 100m² overschreden. De toename van verhard oppervlak is in het licht van de waterhuishouding beperkt. Voor de uitvoering van het bouwplan worden geen waterlopen gedempt. Er bestaat dan ook geen aanleiding tot compensatie.

6.7 Natuur, Flora en fauna

Voor de uitvoering van het bouwplan worden geen bouwwerken gesloopt, noch wordt er beplanting verwijderd. De achterzijde van het perceel is reeds in gebruik als agrarisch bouwperceel (opslag en werkruimte). In redelijkheid zijn er dan ook geen negatieve effecten voor flora en fauna te verwachten.

Op enige afstand van het plangebied zijn drie natuurgebieden aanwezig. Een uitbreiding van de veestapel kan een toename van stikstofdepositie op deze gebieden tot gevolg hebben. Dit kan een ongewenst negatief effect hebben op de aanwezige natuurwaarden. Een uitbreiding van de veestapel is binnen de huidige planologische situatie al mogelijk. De vergroting van het bouwvlak hangt samen met de bedrijfsontwikkeling als geheel. Voor de volledigheid zijn daarom met de rekentool AERIUS de te verwachten effecten berekend. AERIUS is het rekeninstrument van de Programmatische Aanpak Stikstof. AERIUS ondersteunt vergunningverlening en ruimtelijke planvorming rond Natura 2000-gebieden en monitoring van de PAS. Onderstaande tabel laat per gebied de depositiewaarde in de bestaande situatie (1) en de voorziene situatie (2) zien. Het complete rapport is als bijlage bijgevoegd.

Natuurgebied	Hectare met hoogste projectverschil (mol/ha/j)			Hoogste depositie Situatie 2 (mol/ha/j)	Overschrijding KDW	Ontwikkelingsruimte beschikbaar
	Situatie 1	Situatie 2	Vershil			
Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske	0,37	0,55	+ 0,18	0,55		
Wormer- en Jisperveld & Kalverpolder	0,05	0,07	+ 0,02	0,07		
Polder Westzaan	0,04	0,06	+ 0,02	0,06		

De uitbreiding van de veestapel, kan tot gevolg hebben dat er een plicht ontstaat om vergunning aan te vragen in het kader van de Natuurbeschermingswet. De resultaten laten zien dat er een toename van depositie is te verwachten, maar dat deze onder de waarde van 1 mol blijven. Er is dan ook geen spraken van een te verwachten vergunningplicht. Wel wordt de drempelwaarde overschreden, waardoor een meldingsplicht ontstaat. Deze melding moet worden ingediend bij de provincie wanneer wordt overgegaan tot de uitbreiding van de veestapel.

6.8 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de veiligheid van mensen in een plangebied in relatie tot de opslag, het gebruik, de productie en het transport van gevaarlijke stoffen in of nabij het plangebied, voor zover die activiteiten risico's voor de bevolking kunnen geven.

De op te richten bebouwing is niet bestemd voor kort of langdurig verblijf van personen. De externe veiligheid is niet van invloed op de uitvoerbaarheid van het bouwplan.

6.9 Kabels en Leidingen

Achter op het perceel staat een hoogspanningsmast en de uitbreiding valt binnen de dubbelbestemming 'Leiding-Hoogspanning'. Overeenkomstig de planregels van het bestemmingsplan "Buitengebied Oostzaan" is het verboden om bouwwerken op te richten die niet ten dienste van de hoogspanningsleiding zijn.

Voor het bouwplan is toestemming gevraagd bij de leidingbeheerder (Tennet). De leidingbeheerder heeft schriftelijk te kennen gegeven geen bezwaar tegen het bouwplan te hebben, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden. De brief maakt als bijlage II onderdeel uit van dit wijzigingsplan.

6.10 Parkeer en verkeer

Het bouwplan is niet van invloed op de bestaande parkeer- en verkeerssituatie. De ontsluiting van het perceel blijft ongewijzigd. Parkeren vindt plaats op eigen terrein.

6.11 Conclusie toets van de omgevingsaspecten

Uit het bovenstaande blijkt dat er geen omgevingsaspecten zijn die het bouwplan belemmeren.

7 Juridische planbeschrijving

Het onderhavige wijzigingsplan sluit zo veel als mogelijk aan bij het moederplan “Buitengebied Oostzaan”. De uitbreiding van het bouwvlak is in de verbeelding opgenomen en de regels zijn vergelijkbaar met die van het moederplan. De belangrijkste bestemming, ‘Agrarisch met Waarden’, is ongewijzigd gebleven. De planregels zijn afgestemd op het bouwplan. De overige relevante bestemmingen en aanduidingen zijn overgenomen en de inhoud van de regels is gerespecteerd.

7.1 Agrarisch met waarden

Dit is de belangrijkste bestemming binnen het wijzigingsplan. De agrarische hoofdfunctie en de toegestane nevenfuncties zijn identiek aan het moederplan. Binnen de bouwregels is ten opzichte van het moederplan een afwijkende dakhelling voor bedrijfsgebouwen opgenomen. De helling komt overeen met het onderhavige bouwplan en de aanwezige bedrijfsgebouwen. Voorts zijn de wijzigingsbevoegdheden uit het moederplan overgenomen. Hierdoor behoudt het perceel dezelfde mogelijkheden tot transformatie als vergelijkbare percelen.

7.2 Wonen & Natuur

Deze bestemmingen komen niet voor op de verbeelding, maar zijn opgenomen in verband met de wijzigingsbevoegdheden.

7.3 Leiding – Hoogspanningsverbinding

Aan de achterzijde van het perceel staat een hoogspanningsmast. De bijbehorende beschermde zone is opgenomen in een dubbelbestemming. Binnen de dubbelbestemming gelden restricties ten aanzien van bouwen.

7.4 Waarde Archeologie 1 en 2

De mogelijk aanwezige archeologische waarden, worden beschermd door de regels die aan deze bestemmingen zijn gekoppeld. Het perceel ligt op de grens van twee beschermingsregimes.

7.5 Algemene regels

Na de specifieke enkel- en dubbelbestemmingen is een aantal algemene regels opgenomen. Ook deze regels zijn identiek aan het moederplan.

7.6 Staat van Bedrijfsactiviteiten

Op verschillende plaatsen binnen de planregels wordt verwezen naar de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Deze maakt als bijlage onderdeel uit van de planregels en is daarmee juridisch bindend.

8 ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Economische uitvoerbaarheid

Het bouwplan heeft geen kosten voor de gemeente tot gevolg die niet door de leges worden gedekt. De gemeente heeft aangegeven een planschadeovereenkomst te sluiten. Niet is gebleken dat planschade als gevolg van dit bouwplan te verwachten valt.

De realisatie hangt samen met de agrarische functie en is aan te merken als een normale bedrijfsuitbreiding. Er bestaat geen aanleiding tot verder onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpwijzigingsplan wordt op grond van artikel 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht ter inzage gelegd. Tijdens de termijn van terinzagelegging kan een ieder zowel mondeling als schriftelijk zijn zienswijzen over het plan naar voren brengen.

De uitkomsten kunnen na de terinzagelegging verwerkt worden.