

Beeldkwaliteitsplan

Kerkbuurt 89 Oostzaan (9-9-2016)



Locatie plangebied: Kerkbuurt 89 Oostzaan

Inhoud

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Doel	4
1.3 Het plan	4
1.4 Leeswijzer	4
2. Locatiekeuze	5
2.1 Locatiestudie	5
2.2 Milieurandvoorwaarden	7
3. Omgeving	8
3.1 Kwaliteiten	8
3.2 Historische ontwikkeling	8
3.3 Huidige verschijningsvorm	9
3.4 Landschappelijke context	10
3.5 Kwaliteiten en knelpunten	12
4. Beeldkwaliteit	13
4.1 Ontwikkeling	13
4.2 Erfinrichtingsplan	13
Bijlage	17

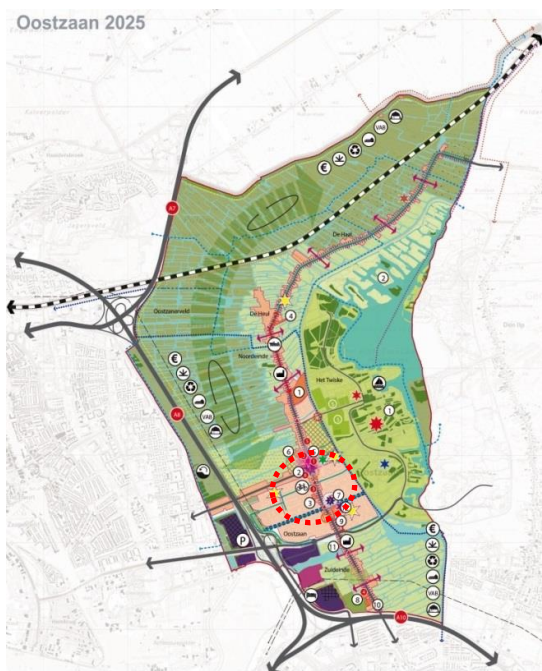
1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De maatschap Koeman heeft een melkveehouderijbedrijf aan de Kerkbuurt 89 te Oostzaan. Tevens is het bedrijf ingericht als (kleinschalig) paardenpension. De maatschap beheert 40 ha grasland in het Oostzanerveld (zie kaart structuurvisie Oostzaan 2025), waarvan 19 ha alleen varend is te bereiken. De maatschap Koeman wil een nieuwe stap in het natuurbeheer en de bedrijfsontwikkeling maken. Basis daarvan is de uitbreiding van het natuurbeheer met ongeveer 20 ha. Deze toename van het natuurbeheer vraagt een uitbreiding van de veestapel voor beweiding en ruige mestproductie. De maatschap is vanwege deze uitbreiding van het natuurbeheer voornemens een nieuwe potstal te bouwen.



Doorkijk vanaf voorerf richting achtererf



Structuurvisie 2025 Oostzaan met natuur (links) en gronden in natuurbeheer Mts. Koeman (rechts)

Dit beeldkwaliteitsplan licht de locatiekeuze, omgeving en de randvoorwaarden toe die ten grondslag liggen aan het planvoornemen. Het uiteindelijke erfinrichtingsplan is daarmee de ruimtelijke verbeelding van bovengenoemde elementen.

1.2 Doel

Het doel van dit document is om een beeld te geven van de toekomstige ontwikkelingen van het bedrijf waardoor het bij kan blijven dragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

Zoals gezegd worden de natuurgebieden in Oostzaan beheerd met de dieren van de maatschap. Het is daarom van belang dat de dieren nabij het gebied gehuisvest zijn. De voorgestelde ontwikkelingen zorgen ervoor dat deze duurzame instandhouding van de natuurgebieden gewaarborgd kan blijven.

1.3 Het plan

Het uitbreidingsplan van de maatschap Koeman omvat het volgende programma:

- een gecombineerd potstal van ongeveer 1500 m² (60x24,5 m) voor paarden en koeien;
- verharding voor opslag van materieel en manoeuvreerruimte voor bedrijfslogistiek en dieren.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 1 geeft een korte inleiding in het plan en dit document.

Hoofdstuk 2 beschrijft voorgaande locatiestudie en overige randvoorwaarden die aan de basis liggen voor dit plan.

Hoofdstuk 3 geeft een beeld van de omgeving van het plangebied.

Hoofdstuk 4 schets het erfinrichtingsplan voor de toekomst.

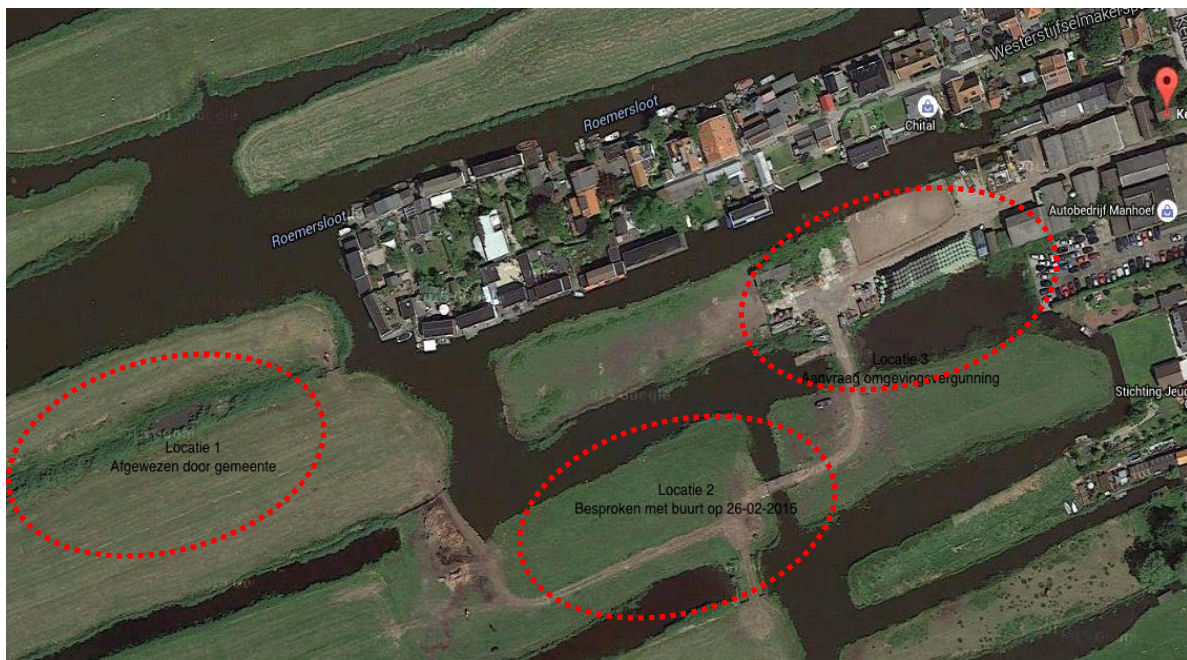
2. Locatiekeuze

2.1 Locatiestudie

Met de voorgenomen ontwikkeling blijft het ook in de toekomst mogelijk om het Oostzanerveld te onderhouden. Bij het zoeken naar een geschikte locatie voor de bedrijfsuitbreiding is een locatiestudie (zie separate bijlage voor volledige tekst) gedaan naar alternatieve locaties.

Om daadwerkelijk het Oostzanerveld naar behoren te kunnen onderhouden en een rendabele bedrijfsexploitatie te kunnen voeren, is in eerste instantie, om verdere bebouwing in het Oostzanerveld te voorkomen, gekeken naar de mogelijkheid tot bedrijfsverplaatsing. Het moge duidelijk zijn dat niet iedere locatie geschikt is. Immers, het bedrijf moet gelegen zijn in de directe nabijheid dan wel grenzend aan de te onderhouden gronden. Daarnaast dient de huiskavel (de kavel waar het bedrijf daadwerkelijk gevestigd is) afdoende ruim te zijn om de koeien te laten weiden. Aan de zijde van de Kerkbuurt in Oostzaan, die grenst aan de kant van de Rijksweg A8 zijn deze percelen niet voorhanden. Het perceel van mts. Koeman is het enige perceel met een (relatief) ruime huiskavel waarbij de koeien direct kunnen weiden. Het perceel van mts. Koeman is 13 hectare en biedt de noodzakelijke mogelijkheid om de melkkoeien, zoals gezegd, te kunnen weiden en een natuurlijk leefpatroon te bieden. Vanwege de kleine percelen is het melken van 40 melkkoeien op de (overige) vaarpercelen niet mogelijk.

Een bedrijfsverplaatsing behoort derhalve niet tot de mogelijkheden. Vanuit daar is gekeken naar de mogelijkheden op het bestaande perceel en de percelen ten westen daarvan. In samenspraak met het gemeentebestuur zijn de volgende locaties besproken.

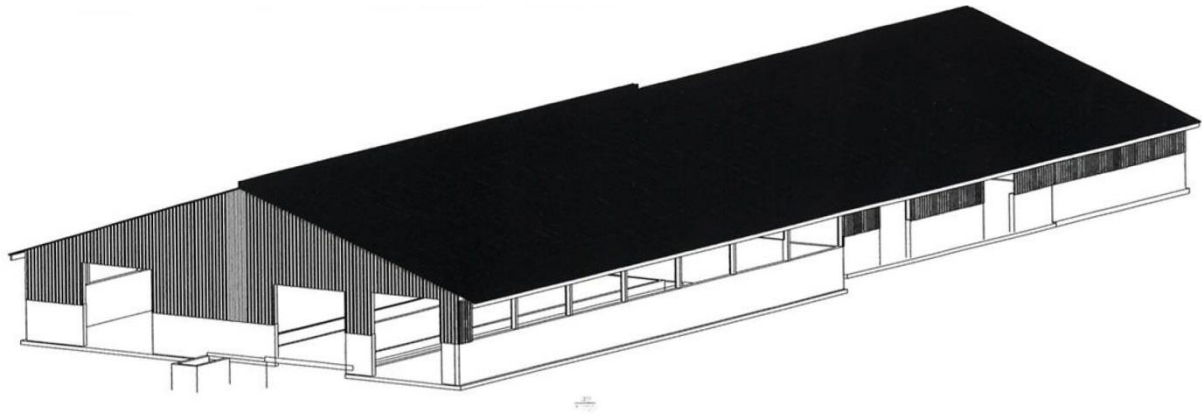


Alternatieve locaties uit de locatiestudie

Bij alle drie de locaties dienen sloten te worden gedempt (de bestaande kavels zijn onvoldoende groot om een stal te realiseren). Daarbij geldt dat bij locatie 1 en 2 de nodige infrastructuur moet worden aangelegd om de stal te kunnen bereiken. Dat is bij de derde locatie niet nodig; daar kan gebruik

worden gemaakt van de bestaande infrastructuur op het perceel. Mts. Koeman heeft na het afwegen van de voor- en nadelen gekozen voor de onder 3 genoemde locatie.

Gekozen is om in de nieuwe stal een combinatie te maken van een potstal, pensionstal en mestopslag in één gebouw. De nieuwe stal kan daardoor smaller gerealiseerd worden, gezien het feit dat één centrale doorgang ontbreekt, waardoor minder beslag op de ruimte wordt gelegd. Voor het bewerkstelligen van de nieuwe stal is het creëren van werkruimte noodzakelijk; de percelen zijn immers te smal. Daarbij dient rekening te worden gehouden met draaicirkels, loop/transportlijnen, waardoor voldoende ruimte om de nieuwe stal benodigd is.



Nieuwe stal (60x24,5 meter) met zicht op kopgevel aan noordwestelijke zijde

Gelet op het voorgaande is voornamelijk met betrekking tot transport van belang dat het betreffende water gedempt wordt. Voldoende ruimte is noodzakelijk om met trekkers en een wagen bij de mestopslag te kunnen komen. Door te kiezen voor de huidige locatie wordt de verstoring van het bestaande verkavelingspatroon tot een minimum beperkt. Slechts die aanpassingen worden gedaan om een werkbare situatie te realiseren.

2.2 Milieurandvoorwaarden

Vanuit milieuoogpunt dient bij de voorgestelde ontwikkeling rekening te worden gehouden met meerdere randvoorwaarden die zijn weergegeven in onderstaande kaart:



Kaart milieurandvoorwaarden (groot formaat kaart: zie bijlage)

Vaste afstanden op basis van de gemeentelijke geurverordening spelen een doorslaggevende rol. De nieuwe potstal dient op meer dan 50 meter van de bestaande woonbebouwing van de Kerkbuurt en het Westerstijfsepad te worden gerealiseerd. De huidige stallen liggen op een kleinere afstand. Dit houdt in dat de bedrijfskavel in zuidwestelijke richting wordt uitgebreid.

De omgeving van het planvoornemen is aangemerkt als weidevogelleefgebied. Als gevolg van het ontbreken van voldoende openheid en rust ligt voor weidevogels rond bebouwing, opgaande beplanting en infrastructuur een verstoorde zone. Daarbij is relevant dat tussen het plangebied en het Natura 2000-gebied een bebouwingslint (Westerstijfelmakerspad) is gelegen. De verstoringszone voor weidevogels om gebouwen is 175 meter. De plaats van het nieuwe stalgebouw en het bedrijfsterrein moet bij voorkeur binnen een afstand van 175 meter (binnen de verstoringszone) van gebouwen gevonden worden. Daarbij geldt in het algemeen, dat zo dicht mogelijk bij de bestaande gebouwen moet worden gebouwd.

3. Omgeving

3.1 Kwaliteiten

Dit hoofdstuk schetst een beeld van het plangebied en het omliggende landschap op het schaalniveau van landschap-omgeving-erf van algemeen naar gebiedsspecifiek. Het buitengebied van de gemeente Oostzaan ligt in het Nationaal Landschap Laag Holland¹. Het gebied kent grote natuur- en cultuurwaarden en geniet daarom bescherming. De planlocatie aan de Kerkbuurt 89 is gelegen in het landschapstype 'veenpolderlandschap'. Kwaliteiten van het veenpolderlandschap die zeer gewaardeerd worden zijn:

- De grote openheid van het landschap;
- De weide- en moerasvogels;
- De veenpakketten;
- De Middeleeuwse strokenverkaveling en historische watergangen;
- Het groot aantal archeologische locaties;
- Karakteristieke lintdorpen.

Van oudsher bestaat er op het boerenerf een traditionele erfindeling in het voor- en achtererf. De woning staat voor op het erf, aan het ontginningslint, met daaromheen het voorerf. De achterkant van het erf is het bedrijfsgedeelte. In het veenpolderlandschap is, vanwege de smalle percelen, veelal sprake van smalle en diepe achtererven. De bedrijfsbebouwing is dan ook veelal relatief smal en langwerpig en is parallel aan de watergangen gelegen. Beplanting beperkt zich veelal tot opgaand groen op het voorerf. Het achtererf is overwegend open en wordt begrensd door de watergangen.

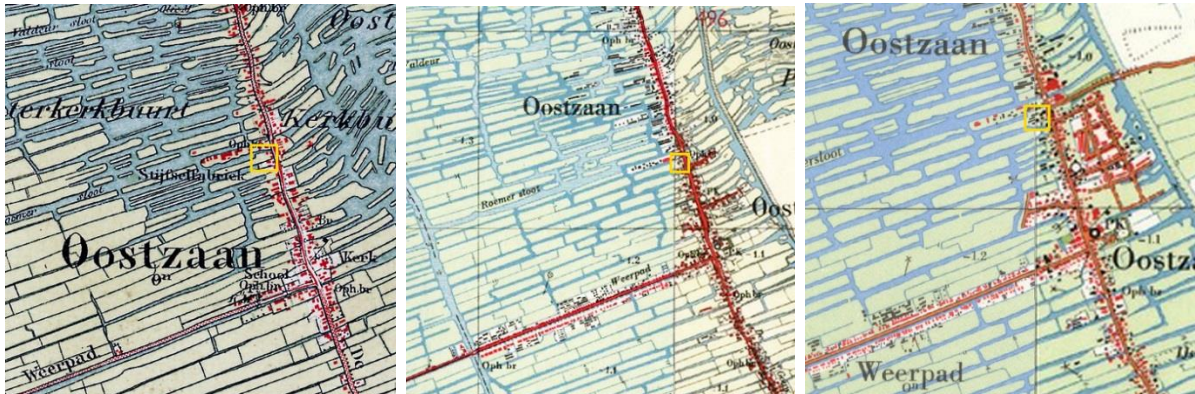
3.2 Historische ontwikkeling

Rond het begin van de jaartelling ontstond in de luwte van de duinenrij een moeras waar veen zich opbouwde. In dit moeras lagen verschillende veenstromen, zoals de Zaan en het Twiske. Tot 1000 n. Chr. was het landschap zeer nat en vanwege de hoogvenen, rietlanden en broekbossen zeer ontoegankelijk. Vanaf de 10^e eeuw vonden ontginningen in het gebied plaats en werden bestaande veenstroompjes bevaarbaar gemaakt. Door de sloten te bemalen en dijken aan te leggen hield men het landschap droog en bruikbaar voor de landbouw. Tegenwoordig vormt het water nog steeds het ordenend principe, in het (zeer) open gebied. Nog steeds zijn vele veenpolders alleen over het water bereikbaar. Op de historische kaart van 1894 is de lintbebouwing aan de Kerkbuurt en de Kerkstraat duidelijk aanwezig. Met name de Kerkbuurt is al uitgegroeid tot een bebouwingslint met aaneengesloten bebouwing, vanwaar de percelen in gebruik genomen worden. Aan weerszijden van het bebouwingslint is het waterrijke karakter duidelijk zichtbaar.

¹ Handboek Ontwerp uw eigen erf. Gemeente Oostzaan en Landschap Noord-Holland.

3.3 Huidige verschijningsvorm

Met name aan de oostzijde van de Kerkbuurt heeft het natte en open landschap plaats gemaakt voor bebouwing. Op de kruising van de Kerkbuurt en de Kerkstraat na, is het open en natte veenpolderlandschap ten westen van de Kerkbuurt vrijwel intact gebleven. De maatvoering en structuur van de percelen en watergangen variëren enigszins, zonder afbreuk te doen aan de landschapskarakteristieken. De watergangen functioneren nog steeds als ordenend principe en opgaande elementen, zoals bebouwing en beplanting, beperkt zich hoofdzakelijk tot een positie nabij het bebouwingslint.



Historische kaarten van respectievelijk 1894, 1950 en 1961



Historische kaarten van respectievelijk 1969, 1981 en 1993

3.4 Landschappelijke context

Aan het bebouwingslint is sprake van een eenvoudige, groene en representatieve voorerven. In het betrokken geval is sprake van een bedrijfswoning met gras en bomen die in dat beeld past.



Links voorerf aan de Kerkbuurt rechts belending

Op de bedrijfskavel, achter het voorerf, is sprake van bedrijfsgebouwen die op korte afstand van elkaar staan en zowel een ligging in de diepte als in de breedte over de kavel hebben. Hierdoor dragen deze niet direct bij aan het versterken van de smalle strokenverkaveling van de achterliggende veenpolder. De compactheid en kleine schaal van deze bouwwerken relateren zich sterker tot het bebouwingslint dan tot het achterliggende landschap. Het achtererf is vooral praktisch en naar behoefte ingericht. Er is sprake van (vrijwel) geen beplanting. Er is sprake van een (potentieel) doorzicht vanaf de Kerkbuurt richting het achterliggende landschap een de noordzijde van het perceel. In de bestaande situatie is er bovendien een doorzicht ter plekke van het erfpad voor de bedrijfskavel. Deze eindigt op een paardenbak en opslag van materialen, waardoor zicht op het landschap niet mogelijk is.



Beslotenheid achtererf met opslag en schuren

Achter de bedrijfskavel is het natte en open karakter van de veenpolder sterk aanwezig. Opvallend is de bebouwing aan het Westerstijfse makerspad die vrij diep vanaf het bebouwingslint in het open veenpolderlandschap steekt. De percelen direct achter de locatie aan de Kerkbuurt 89 zijn toegankelijk door middel van grondwallen en bruggetjes. De percelen ten noorden hiervan zijn alleen bereikbaar over het water.



Terugblik vanaf het land naar het lint (links) en uitzicht over een van de waterlopen het landschap in (rechts)



Vanaf het achtererf over het landschap parallel aan het lint (links) en uitzicht van het achtererf naar de bebouwing van het Westerstijfse makerspad (rechts)



Het erf met paardenbak en opslag(links) beeld vanaf het voorerf aan de noordelijke grens van het erf (rechts)



Open landschap met toegang voor veeboot naar eilandjes in de vaarpolder

3.5 Kwaliteiten en knelpunten

Resumerend kunnen we volgende kwaliteiten van het plangebied benoemen:

- Er is een bedrijfswoning met gras en bomen als voorzijde van het erf;
- Gaafheid karakteristieke slotenpatroon;
- Openheid op het achtererf achter de bebouwing;
- Aanwezigheid van een erfpad dat een rechte lijn vormt naar het landschap;
- Potentieel doorzicht vanaf de Kerkbuurt over het erf.

Knelpunten die te benoemen zijn voor het plangebied:

- Schuurbebouwing is ervvullend aanwezig, opgebouwd uit veel kleine hokken met een matige tot slechte staat/uitstraling;
- Blokkering zicht vanaf de Kerkbuurt naar het achtererf en open landschap door situering van de bebouwing en opslag op het erf;
- Opslag van materieel in de buitenlucht geeft een rommelig landschapsbeeld.

De hokken ten noordwesten en westen van de bedrijfswoning zullen op het termijn worden vervangen door een schuur. Hierbij zal een zeer belangrijke ruimtelijke verbetering ontstaan in het bebouwingsbeeld en het beeld vanaf het lint. De bebouwing wordt eenduidiger, gecompriëerder en er ontstaat een zichtlijn richting het landschap. Het nieuwe erf wordt rondom begeleid door gras en water. In de omgevingsvergunning wordt geborgd dat de landschappelijke inpassing met riet plaatsvindt, en het erf gefaseerd wordt opgeruimd (zie ook afbeeldingen voor fase 1 en 2 van de planontwikkeling). De fasering is noodzakelijk om met de voordelen die de nieuwe stal oplevert inkomsten te genereren waarmee de tweede fase kan worden bekostigd.

Het erfinrichtingsplan voorziet niet in opgaande beplanting. Dit past niet bij het karakter van de vaarpolder en staat op gespannen voet met de betekenis van het gebied als weidevogelleefgebied.

Uitgangspunten voor het nieuwe gebouw van de eerste fase zijn:

- eenvoudige hoofdvorm, een hoofdvolume (schuurtype met nok en lage goothoogte van 3,75 meter);
- materialisering in donkere tint gekleurd hout (zwart, of zeer donker grijs of groen) en een (donker)-grijze dakbedekking zodat het gebouw zich als één object toont en geen extra aandacht trekt in het landschap.



Kleur van het hout van de potstal

Uitgangspunten voor het nieuwe gebouw in de tweede fase zijn:

- eenvoudige hoofdvorm, een hoofdvolume;
- materialisering in groene hout in afstemming op de belending of in zwart, of zeer donker grijs of groen in afstemming op de potstal. Afdekking in (donker)-grijze dakbedekking.



Materialisering in afstemming op belending

Uitgangspunten voor het erf zijn:

- behoud van de bedrijfswoning met voorterrein van gras en bomen;
- behoud van het erfontsluitingspad;
- op termijn (tweede fase van het plan) opruimen van verschillende gebouwen achter de bedrijfswoning en herbouwen van een nieuwe schuur. Daarbij ruimte houden tot de noordelijke sloot. Hier ontstaat een zichtlijn naar het achterliggende water en landschap;
- maken van een samenhangend eiland met afstand tot de omliggende oevers, met geleidelijke oevers en rietkraag aan de noordzijde, westzijde en zuidzijde van de nieuwe stal;
- ten noorden van het centrale erfontsluitingspad een open zone waarin de bestaande paardenbak zijn plek behoudt;
- het overige terrein dat als gras is aangegeven opschonen en vrij houden van opslag. Opslag wordt ondergebracht en bestaande en nieuwe gebouwen en voor zover het hooibalen betreft op het verharde deel van het erf;
- het overige terrein dat als gras is ingericht gebruiken voor het weiden van paarden en jongvee. Eventuele noodzakelijke erfafscheidingen en de omheining van de paardenbak zijn ondergeschikt in het beeld;
- op het verharde deel van het erf een zone voor het manoeuvreren, ontsluiting, het buiten borstelen van paarden en voor zover nodig de opslag van hooibalen, dit laatste uitsluitend aan de noordzijde van het erf;
- alleen de verharding in de vorm van de betonplaat tot aan het water aan de westzijde t.b.v. de veeboot.



Erfinrichtingsschets fase 1



Erfinrichtingsschets fase 2

Bijlage

Separate bijlage: Kaart milieurandvoorwaarden BügelHajema

Separate bijlage: Notitie Catch Legal

Notitie

Datum: 28 juni 2016

Van: Roelof de Haan en Tanne van Wissen

Onderwerp: Koeman (nadere onderbouwing)

Inleiding

Recentelijk heeft de provincie zich ambtelijk uitgelaten over het plan van Koeman. Kort gezegd, komen zij tot de volgende opmerkingen:

- a) Het bouwen van een nieuwe, grote stal op deze locatie is niet ondenkbaar. Een nieuwe stal heeft weliswaar een behoorlijke impact op de waardevolle openheid en structuur van het landschap, maar tegelijkertijd draagt het bedrijf bij aan de openheid en het (natuur)beheer van het veenweidelandschap;
- b) Onvoldoende is onderbouwd of en in hoeverre rekening wordt gehouden met het kenmerkende sloten- en verkavelingspatroon van het Oostzanerveld, of wat de mogelijkheden hiertoe zijn; manoeuvreer
- c) De afweging bij de locatiekeuze van de stal is onvoldoende onderbouwd op alternatieven. Het is onvoldoende duidelijk wat de verschillende logistieke criteria en de randvoorwaarden vanuit de bestaande situatie precies zijn en hoe deze gezamenlijk hebben geleid tot deze oplossing.

Een korte reactie van mijn kant:

Ad a) Voor kennisgeving aangenomen

Ad b) Dit zijn landschappelijke opmerkingen en zullen nader worden besproken in het op te stellen beeldkwaliteitsplan of nadere uitwerking van het inrichtingsplan zoals die is opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing. Wel zal hieronder (onder c) uiteen worden gezet dat de breedte van de kavels mede tot gevolg heeft dat sommige (onderdelen) van sloten moeten worden gedempt.

Ad c) Dit onderdeel valt uiteen in twee verschillende onderwerpen, te weten de milieurandvoorwaarden en de bedrijfsrandvoorwaarden. Uit beide dient een onderbouwing te volgen waarom de keuze is gevallen op de voorgestelde locatie.

Milieurandvoorwaarden

De milieurechtelijke randvoorwaarden volgen uit:

- Wettelijke regelingen, zoals de Milieubeschermingswet, Wet geurhinder e.d.;
- Lokale regelgeving, zoals de Geurverordening;
- Natuurbeschermingswet 1998- vergunning: onderhavige locatie is getoetst en akkoord bevonden. Hierbij zit tevens ontwikkelruimte in op grond van de PAS. Bij (grote) verplaatsing van de stal zal de huidige vergunning niet meer toereikend kunnen zijn.



Op basis van deze gegevens kan een tekening worden geproduceerd waarbij rekening wordt gehouden met de van toepassing zijnde randvoorwaarden.

Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). De geurbelasting wordt berekend en getoetst met het verspreidingsmodel V-Stacks vergunning. Dit geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij. Voor dieren zonder geuremissiefactor gelden minimaal aan te houden vaste afstanden. Dieren zonder geuremissiefactor zijn onder andere melkvee, jongvee en paarden. De Regeling geurhinder en veehouderij is gepubliceerd op 18 december 2006. Bij gemeentelijke verordening kunnen gemeenten afwijken van de wettelijke normen. Voor de onderbouwing van andere normen wordt de geursituatie berekend met het verspreidingsmodel V-Stacks Vergunning. De gemeente Oostzaan heeft een geurverordening vastgesteld.

Op 2 april 2012 heeft de gemeenteraad de Geurverordening gemeente Oostzaan 2011 vastgesteld. De Wet geurhinder en veehouderij biedt gemeenten de mogelijkheid om hun eigen geurbeleid te voeren. De gemeente kan andere waarden voor geurbelasting of afstanden vaststellen in een gemeentelijke verordening, die de wettelijke waarden en afstanden uit de artikelen 3 en 4 van de Wet geurhinder en veehouderij vervangen. De 'nieuwe waarden' worden toegepast bij vergunningverlening op grond van de Wet milieubeheer. Om uitbreidingsmogelijkheden voor veehouderijen te creëren zijn in de geurverordening van de gemeente Oostzaan de vaste afstanden teruggebracht van 100 m naar 50 m voor geurgevoelige objecten in de bebouwde kom. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom zijn de vaste afstanden terug gebracht van 50 m naar 25 m.

Voor dieren, waarvoor geen geuremissiefactoren zijn vastgesteld (melkvee, jongvee, paarden), moet op grond van de geurverordening een afstand worden aangehouden van 50 meter tot geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom. De plaats van het nieuwe stalgebouw moet buiten de afstand van 50 meter van geurgevoelige gebouwen zoals woningen gevonden worden.

Weidevogelleefgebied

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening is bepaald dat een bestemmingsplan niet voorziet in de mogelijkheid van nieuwe bebouwing, anders dan binnen een bestaand bouwblok of een uitbreiding daarvan, tenzij de ingreep nete geen verstoring in het weidevogelleefgebied heeft. Als gevolg van het ontbreken van voldoende openheid en rust ligt voor weidevogels rond bebouwing, opgaande beplanting en infrastructuur een verstoorde zone. Daarbij is relevant dat tussen het plangebied en het Natura 2000-gebied een bebouwingslint (Westerstijfelmakerspad) is gelegen. De verstoringzone voor weidevogels om gebouwen is 175 meter (bron: SOVON). De plaats van het nieuwe stalgebouw en het bedrijfsterrein moet bij voorkeur binnen een afstand van 175 meter (binnen de verstoringzone) van gebouwen gevonden worden. Daarbij geldt in het algemeen, hoe dichter bij bestaande gebouwen hoe kleiner de verstoring voor weidevogels.



Landschappelijke inpassing

Het buitengebied van de gemeente Oostzaan ligt in het Nationaal Landschap Laag Holland. Het gebied kent grote natuur- en cultuurwaarden en geniet daarom bescherming. De planlocatie aan de Kerkbuurt 89 is gelegen in het landschapstype 'veenpolderlandschap'. Kwaliteiten van het veenpolderlandschap die zeer gewaardeerd worden zijn:

- De grote openheid van het landschap.
- De weide- en moerasvogels.
- De veenpakketten.
- De Middeleeuwse strokenverkaveling en historische watergangen.
- Het groot aantal archeologische locaties.
- Karakteristieke lintdorpen.

Van oudsher bestaat er op het boerenerf een traditionele erfindeling in het voor- en achtererf. De woning staat voor op het erf, aan het ontginninglint, met daaromheen het voorerf. De achterkant van het erf is het bedrijfsgedeelte. In het veenpolderlandschap is, vanwege de smalle percelen, veelal sprake van smalle en diepe achtererven. De bedrijfsbebouwing is dan ook veelal relatief smal en langwerpig en is parallel aan de watergangen gelegen. Beplanting beperkt zich veelal tot opgaand groen op het voorerf. Het achtererf is overwegend open en wordt begrensd door de watergangen.

Met de plaats van de stal en de inrichting van het hele bedrijfsterrein (het bestaande en nieuwe deel) wordt een zo compact mogelijke invulling beoogd.

Bedrijfsrandvoorwaarden

Alvorens tot onderhavige locatie te komen, zijn verschillende alternatieven de revue gepasseerd. Dat is altijd in overleg met het gemeentebestuur gegaan. Onvermijdelijk daarbij is dat rekening gehouden moet worden met de bedrijvigheid die op het perceel dient plaats te vinden. Immers, met de voorgenomen ontwikkeling blijft het ook in de toekomst mogelijk om het Oostzanerveld te onderhouden. Om te komen tot een doelmatige bedrijfsvoering gelden een aantal uitgangspunten. Hieronder zal ten eerste nader worden ingegaan op de verschillende alternatieven die zijn onderzocht. Daarna zal worden onderbouwd met welke bedrijfsrandvoorwaarden rekening dient te worden gehouden.

Alternatieven locaties

Om daadwerkelijk het Oostzanerveld naar behoren te kunnen onderhouden en een rendabele bedrijfsexploitatie te kunnen voeren, is in eerste instantie, om verdere bebouwing in het Oostzanerveld te voorkomen, gekeken naar de mogelijkheid tot bedrijfsverplaatsing. Het moge duidelijk zijn dat niet iedere locatie geschikt is. Immers, het bedrijf moet gelegen zijn in de directe nabijheid dan wel grenzend aan de te onderhouden gronden. Daarnaast dient de huiskavel (de kavel waar het bedrijf daadwerkelijk gevestigd is) afdoende ruim te zijn om de koeien te laten weiden. Aan de zijde van de Kerkbuurt in Oostzaan, die grenst aan de kant van de Rijksweg A8 zijn deze percelen niet voorhanden. Het perceel van mts. Koeman is het enige perceel met een (relatief) ruime huiskavel waarbij de koeien direct kunnen weiden. Het perceel van mts. Koeman is 13 hectare en biedt de noodzakelijk mogelijkheid om de melkkoeien, zoals gezegd, te kunnen weiden en een natuurlijk leefpatroon te bieden. Vanwege de kleine percelen is het melken van 40 melkkoeien op de (overige) vaarpercelen niet mogelijk.



Een bedrijfsverplaatsing behoort derhalve niet tot de mogelijkheden. Vanuit daar is gekeken naar de mogelijkheden op het bestaande perceel en de percelen ten westen daarvan.

In samenspraak met het gemeentebestuur zijn de volgende locaties besproken.

(zie verbeelding X)



1. Locatie 1 is gelegen op ongeveer 280 meter afstand van de Kerkbuurt in het Oostzanerveld. Om de nieuwe stal mogelijk te maken zal het water tussen de twee percelen gedempt moeten worden. De gemeente Oostzaan ging niet akkoord met dit voorstel gezien de impact op het Natura Netwerk Nederland-, Natura 2000- en het weidevogelleefgebied Oostzanerveld.
2. De tweede locatie is gelegen op circa 150 meter vanaf de Kerkbuurt. Hierbij dient ongeveer 1.000 m² aan water gedempt te worden om voldoende werkruimte te realiseren. Deze locatie is op 26 februari 2015 gepresenteerd tijdens een informatieavond voor omwonenden en geïnteresseerden. De locatie is door een aantal bewoners als ongewenst beschouwd, in verband met de te verwachten regelmatige verstoring van de natuur en de omgeving door transport ten behoeve van de bedrijfsvoering.
3. Locatie 3 ligt om en nabij 100 meter afstand van de Kerkbuurt en op circa 50 meter afstand van de woonboten gelegen aan het Westerstijfelmakerspad. Ten behoeve van de nieuwe stal dient circa 1.500 m² aan water gedempt te worden. Deze locatie sluit het meest aan bij de huidige bebouwing aan het lint van de Kerkbuurt en de bestaande bebouwing van de kern van Oostzaan. De inbreuk op de openheid van het landschap is daardoor stukken minder dan bij de andere voorgestelde locaties. Gelet op de wettelijke milieufstanden kan de nieuwe bebouwing niet dichterbij de woningen aan de Kerkbuurt of de woonboten aan het Westerstijfelmakerspad worden gesitueerd. Met deze locatie worden de bestaande zichtlijnen zoveel mogelijk behouden.



Bij alle drie de locaties dienen sloten te worden gedempt (de bestaande kavels zijn onvoldoende groot om een stal te realiseren). Daarbij geldt dat bij locatie 1 en 2 de nodige infrastructuur moet worden aangelegd om de stal te kunnen bereiken. Dat is bij de derde locatie niet nodig; daar kan gebruik worden gemaakt van de bestaande infrastructuur op het perceel.

Mts. Koeman heeft na het afwegen van de voor- en nadelen gekozen voor de onder 3 genoemde locatie. Daar liggen de volgende overwegingen aan ten grondslag:

- De negatieve effecten op het Natura 2000 gebied zijn minimaal;
- De negatieve en versturende effecten voor het weidevogelgebied zijn eveneens minimaal;
- Voor de omwonenden van de Kerkbuurt 89 heeft deze locatie het minste effect op de leefomgeving. Mts. Koeman heeft gekozen voor een locatie die de zichtlijnen van de woningen aan de Kerkbuurt zoveel mogelijk openhoudt. Met als gevolg dat slechts bij twee woningen sprake is van een belemmering van de bestaande zichtlijn op het Oostzanerveld.
- Het dempen van 1.500 m² aan water weegt op tegen een beperkt effect op de natuur en het weidevogelleefgebied. Bovendien wordt duidelijk (uit de verbeelding) dat de locaties 1 en 2 een grotere aantasting van (de openheid van) het Oostzanerveld zal veroorzaken. Bij deze locaties zijn tevens wijzigingen nodig aan de verkaveling en het slotenpatroon van het Oostzanerveld om onafhankelijk van de gebouwen aan de Kerkbuurt 89 te kunnen werken. Een dergelijke aantasting wordt door de keuze voor locatie 3 voorkomen.

Werkzaamheden (behouden van het Oostzanerveld)

Gelet op bovenstaande is locatie 3 de gekozen locatie voor het realiseren van onderhavig voornemen. Daar ligt tevens aan ten grondslag dat de huidige locatie het best past in de bedrijfsvoering van mts. Koeman. De potstal dient immers zo te worden vormgegeven en gesitueerd dat de werkzaamheden die mede noodzakelijk zijn voor het behoud van het Oostzanerveld, kunnen worden uitgevoerd. De volgende werkzaamheden en absolute randvoorwaarden zijn hierbij in ogenschouw genomen.

Door het combineren van een potstal, pensionstal en mestopslag in het te realiseren gebouw is er niet één centrale doorgang in het gebouw. Zou wel een centrale doorgang worden gerealiseerd dan neemt de omvang het gebouw in grote mate toe. De bestaande kavels tussen de sloten in het Oostzanerveld zijn niet breed genoeg. Sterker, geen een 'landje' is groot genoeg om de noodzakelijke stal te realiseren. Daarnaast sluit een relatief compacte stal aan bij de huidige bebouwing aan de Kerkbuurt en wordt de landschappelijke inbreuk door bebouwing in het Oostzanerveld beperkt.

Met de keuze voor een compacte stal, is het wel nodig ruimte om de stal heen te realiseren.

Met het ontbreken van een centrale doorgang door de stal, vindt transport rondom de stal plaats. Ten behoeve van transport buiten de nieuwe stal is aan de noordkant van de stal ruimte benodigd om deze bewegingen te laten plaatsvinden. Voor het kunnen uitvoeren van de bedrijfsexploitatie dient om de stal heen gemanoeuvreed te worden. Naast bewegingen van voertuigen vanuit de nieuwe stal op het huidige perceel, is eveneens ruimte benodigd voor transport vanaf het water. Zo gaat mts. Koeman circa 40 hectare aan vaarland beheren in het Oostzanerveld. Ten behoeve van transport over water wordt een aanlegsteiger gerealiseerd aan de westkant van de nieuwe stal. Een vaartuig zal diepwater nodig hebben om zowel vracht te kunnen laden als te kunnen lossen. Daarbij dient voldoende ruimte te zijn voor trekkers om de vracht te kunnen laden of lossen nabij de aanlegsteiger. Ten behoeve van dit transport zal aan de noordkant van de nieuwe stal ruimte worden gemaakt aansluitend op het bestaande erf en de daarop aanwezig gebouwen. Hierdoor zullen de meeste bewegingen richting het



bestaande erf (en derhalve niet richting het Oostzanerveld) worden gesitueerd. De werkzaamheden blijven dus grotendeels hetzelfde waarbij grotendeels gebruik wordt gemaakt van de bestaande infrastructuur op het perceel.

Samenvattend worden de gronden aan de noordzijde en oostzijde van de stal gebruikt voor het aanleveren van voer e.d. Vooralsnog zijn de koeien voorzien aan de oostzijde van de stal. De koeien zullen vanaf daar via de zuidzijde naar het land kunnen. De gronden aan de westzijde van de stal worden gebruikt voor alle werkzaamheden die direct verbandhouden met de werkzaamheden waarbij van het water gebruik dient te worden gemaakt.

Dempen van sloten

Uit voorgaande blijkt evenwel dat, om de nodige ruimte te creëren waarop de stal kan worden gerealiseerd en voldoende ruimte ontstaat om de noodzakelijke werkzaamheden te kunnen realiseren, water moet worden gedempt. Het dempen van 1.500 m² aan water is noodzakelijk om de nieuwe stal te kunnen realiseren en zo min mogelijk overlast te veroorzaken voor zowel de natuur als de omwonenden. Gekozen is om in de nieuwe stal een combinatie te maken van een potstal, pensionstal en mestopslag in één gebouw. De nieuwe stal kan daardoor smaller gerealiseerd worden, gezien één centrale doorgang ontbreekt, waardoor minder beslag op de ruimte wordt gelegd. Voor het bewerkstelligen van de nieuwe stal is het creëren van werkruimte noodzakelijk; de percelen zijn immers te smal. Daarbij dient rekening te worden gehouden met draaicirkels, loop/transportlijnen, waardoor voldoende ruimte om de nieuwe stal benodigd is

Gelet op het voorgaande is voornamelijk met betrekking tot transport van belang dat het betreffende water gedempt wordt. Voldoende ruimte is noodzakelijk om met trekkers en een wagen bij de mestopslag te kunnen komen.. Door te kiezen voor de huidige locatie wordt de verstoring van het bestaande verkavelingspatroon wel tot een minimum beperkt. Slechts die aanpassingen worden gedaan om een werkbare situatie te realiseren.

