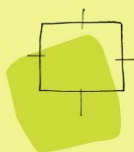


Ruimtelijke onderbouwing
Kerkbuurt 89 te Oostzaan



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

**Ruimtelijke onderbouwing
Kerkbuurt 89 te Oostzaan**

Inhoud

Rapport

31 mei 2017

Projectnummer 182.13.02.00.00



Ruimte voor de leefomgeving

BügelHajema, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Vigerend beleid	3
1.3	Leeswijzer	4
2	Projectbeschrijving	6
2.1	Huidige situatie	6
2.2	Toekomstige situatie	11
3	Beleid	17
3.1	Rijksbeleid	17
3.2	Provinciaal beleid	18
3.3	Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier	21
3.4	Gemeentelijk beleid	21
4	Milieuaspecten	27
4.1	Ecologie	27
4.1.1	Gebiedsbescherming	27
4.1.2	Soortenbescherming	29
4.1.3	Conclusie	33
4.2	Geur	33
4.3	Milieuzonering	35
4.4	Geluidhinder	36
4.5	Verkeer	36
4.6	Externe veiligheid	37
4.7	Water	38
4.8	Cultuurhistorie en archeologie	38
4.8.1	Cultuurhistorie	38
4.8.2	Archeologie	39
4.9	Bodem	39
4.10	Luchtkwaliteit	40
4.11	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	40
5	Juridische toelichting	42
5.1	Vormgeving	42
5.2	Procedure	42
6	Uitvoerbaarheid	43
6.1	Economische uitvoerbaarheid	43
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

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, 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. Bij de locatiekeuze hebben de vaste afstanden op basis van de gemeentelijke geurverordening een doorslaggevende rol gespeeld. De nieuwe potstal dient op meer dan 50 meter van de bestaande woonbebouwing van de Kerkbuurt en het Westerstijfelpad te worden gerealiseerd. De huidige stallen liggen op een kleinere afstand. Dit houdt in dat de bedrijfskavel in zuidelijke richting wordt uitgebreid.

Initiatiefnemer heeft ervoor gekozen om de aanvraag op te splitsen. Allereerst zal de planologische afwijking worden aangevraagd en vervolgens het onderdeel bouwen.

1.2 Vigerend beleid

Het geldende bestemmingsplan voor de locatie van de nieuwe stal is het bestemmingsplan Buitengebied Oostzaan (vastgesteld op 24 juni 2013). Het huidige agrarische bouwperceel is overigens gelegen in het bestemmingsplan Kom uit 2009.

De nieuwe potstal is gelegen in de bestemming 'Agrarisch met waarden' en is nader aangeduid als 'weidevogelgebied, open landschap, verkavelingspatroon'. De voor 'agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- uitoefening van een volwaardig grondgebonden agrarisch veehouderijbedrijf en een paardenhouderij in de vorm van verbrede landbouw,
- kleinschalig kamperen op een terrein voor ten hoogste 25 kampeermiddelen in de periode van 15 maart t/m 31 oktober, binnen of direct grenzend aan het bouwvlak,
- gecombineerde landbouw,
- extensief dagrecreatief medegebruik,
- sloten en andere watergangen,
- instandhouding van de Natura 2000-doelstellingen,
- bijbehorende voorzieningen, waaronder begrepen groenvoorzieningen.

Buiten de bouwvlakken mogen uitsluitend worden gebouwd de voor de agrarische bedrijfsvoering nodige (bouw)werken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde (bouw)werken voor mestopslag, sleufsilos, mestsilos, kuilvoerplaten.

Ter plaatse van de aanduiding 'weidevogelgebied, open landschap, verkavelings-patroon' zijn de gronden, naast de aldaar voorkomende bestemming, mede bestemd voor:

1. het in stand houden van de openheid van het landschap;
2. het in stand houden van het specifieke verkavelingspatroon middels handhaving van de karakteristieke oriëntatierichting en de strokenverkaveling van de percelen en de daar tussen gelegen brede sloten;
3. het in stand houden van het weidevogelgebied middels het in stand houden:
 - van het openhouden van het landschap;
 - van de vegetatie, het gebruik als grasland en het voorkomen van overlast met name gedurende het broedseizoen, en
 - van een voldoende hoge grondwaterstand.

De locatie van de potstal heeft tevens de dubbelbestemming Waarde – archeologie 2. Voor een bouwwerk met een oppervlakte van meer dan 2.000 m² en graaf- en heiwerkzaamheden die dieper gaan dan 0,3 m onder peil, dient een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Als uit dit rapport blijkt dat de archeologische waarden door het oprichten van het bouwwerk zullen worden verstoord kunnen burgemeester en wethouders bepaalde voorwaarden aan de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen verbinden. Wanneer de archeologische waarde van het terrein al uit andere informatie (bijvoorbeeld uit eerder uitgevoerd onderzoek) bij de gemeente bekend is, is het niet nodig nieuw onderzoek uit te voeren. Voor een aantal werken en werkzaamheden geldt een aanlegvergunningvereiste.

Omdat de nieuwe potstal buiten het bouwvlak is gesitueerd is het voornemen strijdig met het bestemmingsplan.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Oostzaan hebben besloten om medewerking te verlenen en op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) af te wijken van het bestemmingsplan voor de realisatie van de stal.

Onderdeel van de Wabo-procedure is een ruimtelijke onderbouwing. Deze ruimtelijke onderbouwing ligt nu voor.

1.3 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt de huidige en toekomstige situatie van het plangebied omschreven. In hoofdstuk 3 komt het relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid aan de orde. De resultaten van diverse onderzoeken komen in hoofdstuk 4 aan bod. Hoofdstuk 5 gaat in op de juridische

vormgeving van het plan. Ten slotte gaat hoofdstuk 6 kort in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2 Projectbeschrijving

2.1 Huidige situatie

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 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.

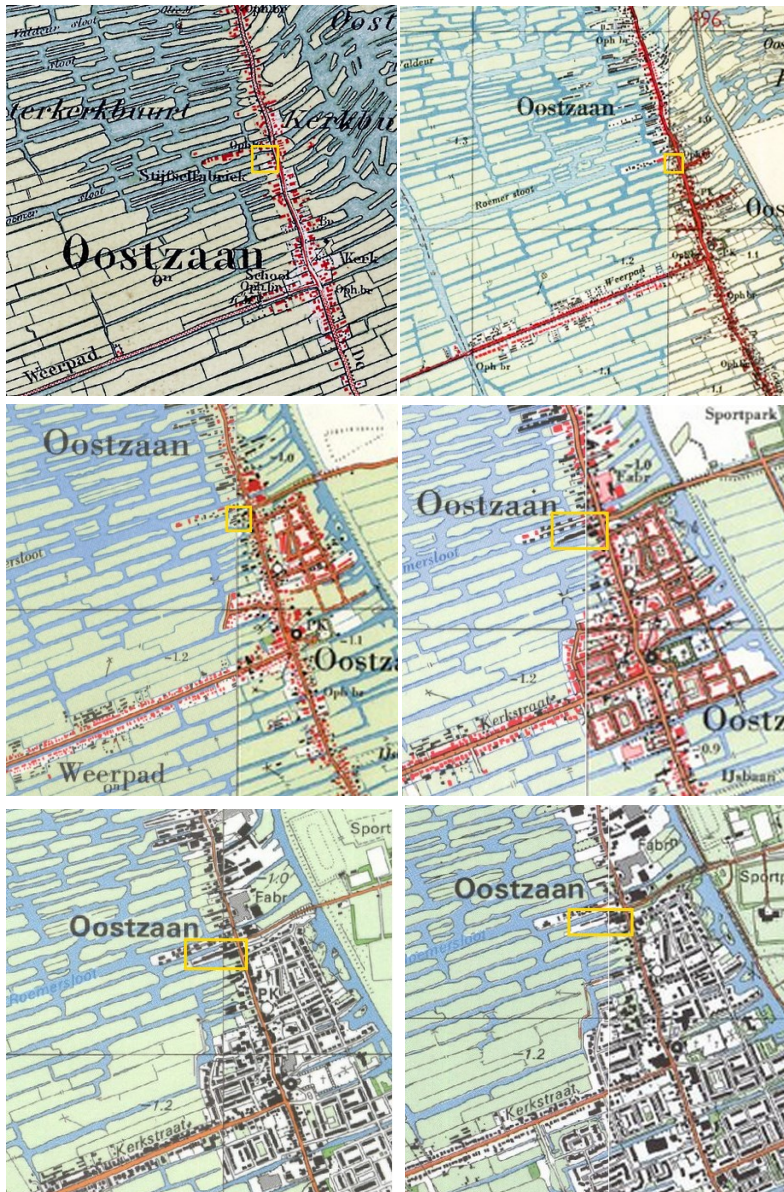
Historische ontwikkeling

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 10e 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 (zie volgende pagina) 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.

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 ele-

menten, zoals bebouwing en beplanting, beperkt zich hoofdzakelijk tot een positie nabij het bebouwingslint.



Boven: Historische kaarten van respectievelijk 1894 en 1950
Midden: Historische kaarten van respectievelijk 1961 en 1969
Onder: Historische kaarten van respectievelijk 1981 en 1993

Landschappelijke context Kerkbuurt 89

Aan het bebouwingslint is sprake van een eenvoudig, groen en representatief voorerf. Het voorerf vormt het visitekaartje en is netjes en gecultiveerd. De groene en kleinschalige uitstraling sluit goed aan op de maat van het noordelijk gelegen kavel. Kenmerkend voor de streek is de bebouwing (stolpen) met (groene) houten gevels en (oranje) dakpannen (de Zaanse huizen).



Voorerf Kerkbuurt 89



Noordelijk gelegen kavel

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 doorzicht vanaf de Kerkbuurt richting het achterliggende landschap. Het doorzicht is tevens het erfpad voor de bedrijfskavel en eindigt op een paardenbak en opslag van materialen, waardoor zicht op het landschap niet mogelijk is.

Achter de bedrijfskavel is het natte en open karakter van de veenpolder sterk aanwezig. Opvallend is de bebouwing ten noorden aan de Westerstijfse makerspad die vrij diep vanaf het bebouwingslint in het open veenpolderlandschap is gelegen. 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.



opslag



doorzicht op bedrijfskavel richting Kerkbuurt



zicht richting Polder Oostzaan



te dempen waterloop



zicht op Kerkbuurt in zuidoostelijke richting



woonbebouwing Westerstijfsmakerspad

Op de bedrijfskavel staan meerdere stallen ten behoeve van de melkveehouderij en (kleinschalige) pensionstalling voor paarden. Twee opslagstallen voor hooi en stro worden in het voorjaar ingericht als aflamstal voor de schapen (huidige situatie).

In de huidige situatie bestaat de veestapel uit:

- 21 melkkoeien;
- 14 jongvee rund;
- 70 schapen;
- 7 paarden;
- 5 pony's;
- 2 vleesstieren;
- 1 fokstier;
- 7 geiten.

De maatschap beheert 40 ha grasland in het Oostzanerveld, waarvan 19 ha alleen varend is te bereiken. Deze 19 ha betreffen 29 percelen.

Van de overige 21 ha, zogenaamd rijland, is 13 ha huiskavel en is gelegen achter de bedrijfskavel. De overige 8 ha rijland is bereikbaar via de openbare weg. Met een aandeel van 40 ha heeft Maatschap Koeman een groot en belangrijk aandeel in het natuurbeheer van het Oostzanerveld.



Gronden in natuurbeheer bij Mts Koeman hoofdzakelijk te bereiken over het water

De ruige mestproductie van maatschap Koeman is belangrijk voor het natuurbeheer en het weidevogelbeheer. De ruige mest van de pensionpaarden (warme mest) en de melkkoeien (koude mest) vormt een uitstekende combinatie om ruige mest te produceren. Deze ruige mest bevordert het

bodemleven van de percelen in het Oostzanerveld, waardoor de weidevogels een goede voedselbasis krijgen om aan te sterken na aankomst van de vogeltrek, te broeden en het nest te verdedigen en vinden de jongen voldoende insecten in de aanwezige vegetatie. Het grasland wordt hoofdzakelijk beweid en zo min mogelijk gemaaid.

2.2 Toekomstige situatie

Maatschap Koeman is met het oog op een gezonde en efficiënte bedrijfsvoering voornemens om het huidige natuurbeheer uit te breiden met ongeveer 20 ha tot een totaal van circa 60 ha. Deze toename van het natuurbeheer vraagt een uitbreiding van de veestapel voor beweiding en ruige mestproductie.

In de nieuwe situatie zal de veestapel bestaan uit:

- 40 melkkoeien;
- 20 jongvee rund;
- 70 schapen;
- 20 paarden;
- 4 pony's;
- 1 fokstier.

De maatschap is vanwege deze uitbreiding van het natuurbeheer voornemens een nieuwe potstal te bouwen. Bij de locatiekeuze hebben de vaste afstanden op basis van de gemeentelijke geurverordening een doorslaggevende rol gespeeld. De nieuwe potstal dient op meer dan 50 meter van de bestaande woonbebouwing van de Kerkbuurt en het Westerstijfelpad te worden gerealiseerd. De huidige stallen liggen op een kleinere afstand. Dit houdt in dat de bedrijfskavel in zuidelijke richting wordt uitgebreid.

Nut en noodzaak

Voor het natuurbeheer in het Oostzanerveld en het weidevogelbeheer in het bijzonder, speelt de ruige mestproductie van Maatschap Koeman een belangrijke rol. De mest van pensionpaarden (warme mest) en melkkoeien (koude mest) vormt een goede combinatie om ruige mest te produceren. Deze ruige mest bevordert het bodemleven in het Oostzanerveld, waardoor weidevogels een goede voedselbasis hebben.

Met een nieuwe potstal en uitbreiding van de melkveehouderijtak, kan het voeren, melken en uitmesten worden gemechaniseerd. Door deze mechanisatie is in de toekomst minder arbeid noodzakelijk. Met een groei van het natuurbeheer en het daaraan verbonden aantal dieren kan de economische omvang van Maatschap Koeman groeien van circa 65 nge in de huidige situatie, naar circa 105 nge in de toekomst. Hierdoor ontstaat een bestendige situatie.

Er is een potstal nodig met een oppervlakte van circa 60 bij 25 meter (circa 1.500 m²). Deze oppervlakte is nodig om de volgende redenen.

MELKKOEIEN EN JONGVEE

In de helft van het gebouw (circa 750 m²) worden melkkoeien en jongvee gestald. In het handboek Melkveehouderij 2016-2017 wordt op pagina 10-23 de volgende richtlijnen gegeven voor huisvesting melkvee in een potstal:

- Ligruimte per koe, minimaal 6 m².
- Breedte loop-eetruimte, minimaal 3 m.
- Vreetruimte per koe, circa 2-3 m².

Voor de melkkoeien is 315 m² ligruimte opgenomen. Per melkkoe is dit 7,8 m². Voor de melkkoeien is loopruimte opgenomen van circa 2,6 m² per koe, circa 104 m² totaal. Voor het jongvee, de stier en ziekenboeg is circa 167 m² beschikbaar. Hier worden maximaal 20 kalveren, pinken en niet melkgevende vaarzen gehuisvest en is ruimte voor een afkalfbbox en een stierenbox. Verder is een voergang ingepland van circa 124 m² en ruimte voor een tanklokaal en melkstal, circa 50 m².

Het voorgaande geeft aan dat de lig- en loopruimte voor de melkkoeien voldoet aan de huidige eisen voor huisvesting melkkoeien in een potstal. Daarnaast is er voldoende ruimte aanwezig voor jongvee, huisvesting van de stier en opvang van koeien in een afkalfbbox. De werkruimtes, voergang en melkstal/tanklokaal zijn minimaal van oppervlakte.

PAARDEN EN PONY'S

De sectorraad paarden heeft in 2010 een richtlijn opgesteld voor huisvesting paarden. In deze richtlijn staat beschreven dat een minimale oppervlakte van 10 m² per paardenbox wordt aangehouden bij nieuwbouw.

In de nieuwbouw van de maatschap Koeman is ruimte voor 28 boxruimtes, totaal circa 420 m². Per box is 3 m x 3,46 m is 10,38 m² beschikbaar. 4 ruimtes zijn bestemd voor inrichting als zadelkamer, kleedruimte, opslag voer en hooi, afsputbox.

Het voorgaande geeft aan dat de paardenstal voldoet aan de richtlijn huisvesting paarden. De doorloopgangen zijn 2,5 m breed en hebben de minimale ruimte om twee paarden elkaar te laten passeren.

OVERDEKTE MESTOPSLAG, STRO-OPSLAG

De overdekte mestopslag heeft een oppervlakte van 266 m². Het gebruik van de opslag is tweeledig. Het winterseizoen wordt gestart als stro-opslag, waarmee de potstal en de paarden worden opgestrooid. Eén á twee keer per winterseizoen wordt de potstal leeggehaald en wordt de ruige mest opgeslagen in de overdekte opslag. Een deel van het stro is dan al gebruikt in de potstal en door de paarden. Verwacht wordt dat de koeien, jongvee en paarden circa 500 - 600 m³ ruige mest produceren. Dit betekent dat de mestopslag gemiddeld tot circa 2 meter hoog is gevuld met mest.

Het voorgaande geeft aan dat de mest-, annex stro-opslag een minimale omvang heeft om in de winterperiode alle stro en mest overdekt op te slaan.

Conclusie voor het geheel:

De huisvesting potstal, paarden en mestopslag van de maatschap Koeman heeft de minimale maten voor een moderne huisvesting van de beoogde aantallen koeien en paarden. Daarnaast zijn de werkruimtes beperkt in omvang. Het gebouw heeft deze minimale oppervlakte nodig om op een adequate manier dieren te huisvesten en om efficiënt te kunnen werken.

De vergoeding voor het natuurbeheer en de extra opbrengsten van de uitbreiding van de veestapel zijn essentieel voor de bedrijfsvoering van de maatschap en de continuïteit. Voorheen ontving de maatschap een zogenaamde vaarvergoeding. Dit is een tegemoetkoming voor de meerkosten die de ondernemers moeten maken in hun bedrijfsvoering om de stukken land over het water te bereiken om daar landbouwactiviteiten uit te voeren. Die percelen worden beweide of gemaaid om verwildering te voorkomen. Door het wegvallen van de vaarvergoeding is het rendement van de 19 ha vaarland de komende jaren negatief.

De continuïteit van het agrarische bedrijf van Maatschap Koeman is derhalve rechtstreeks verbonden met de instandhouding van de natuurwaarden in het Oostzanerveld en de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het veenweidegebied.

Locatiekeuze

Na het besluit door Maatschap Koeman om uit te breiden, is gezocht naar een geschikte locatie om deze uitbreiding te realiseren. Gezocht is naar een locatie in het bebouwingslint van Oostzaan, Noordeinde en De Heul opdat het vaarland eenvoudig bereikbaar is. In dit bebouwingslint zijn geen agrarische bedrijfskavels te koop noch zijn er andere bebouwingsmogelijkheden beschikbaar. De optie om het bestaande bedrijf te verplaatsen naar elders, is dus niet voor handen.

Daarom is vervolgens een locatie gezocht in aansluitend op de huidige bedrijfskavel. In deze locatiekeuze is rekening gehouden met de situering ten opzichte van de bestaande woonbebouwing van de Kerkbuurt en het Westerstijfsepad, een efficiënte bedrijfsvoering en de mogelijkheden voor een goede landschappelijke inpassing. Voor de planontwikkeling aan Kerkbuurt 89 te Oostzaan is een beeldkwaliteitsplan opgesteld (beeldkwaliteitsplan Kerkbuurt 89 Oostzaan dd. 9-9-2016) waarin de locatiekeuze en de ruimtelijke inrichting van het plangebied nader wordt verantwoord.

Erfinrichtingsplan

De voorgenomen uitbreiding in de vorm van een nieuwe potstal vormt een breuk met het bestaande organisch gegroeide erf. Niet alleen wat betreft schaal, maar vooral wat betreft functionaliteit. Logischerwijs zou de nieuwe stal achter de bestaande bebouwing op het achtererf gesitueerd worden. Om planologische redenen is dit niet mogelijk zoals hiervoor is geschetst, waardoor wordt uitgeweken naar het zuidelijk gelegen onbebouwde eiland. Om logistieke redenen wordt daarbij demping van de tussengelegen watergang voorzien. Hiermee ontstaat één aaneengesloten erf waarbij de nieuwe stal ontsloten wordt vanaf de noordzijde. De afstand voor de nieuwbouw ten opzichte van bestaande bebouwing is bepaald op 50 m vanaf de rand van de bebouwing langs het Westerstijfsepad en 65 m vanaf het naastgelegen bedrijfspand Kerkbuurt 83-87.

De gekozen situering maakt het mogelijk dat de nieuwe stal te bereiken is via de huidige ontsluiting. Op de bestaande bedrijfskavel is voldoende parkeergelegenheid.

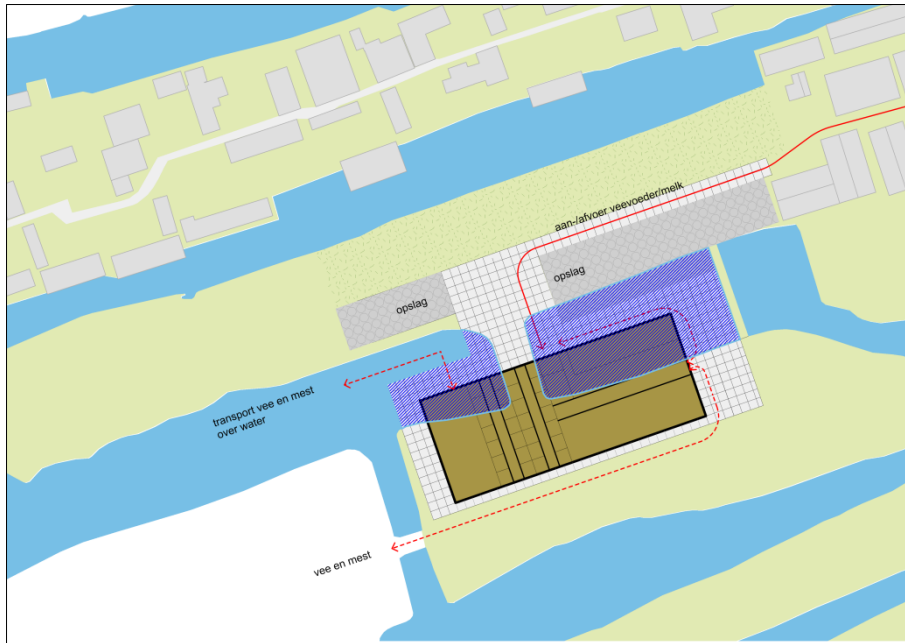


Positionering nieuwe stal

De nieuwe stal komt ruimtelijk als volume los te staan van de bebouwing op het bestaande erf, zowel wat betreft schaal en korrelgrootte als positie. De nieuwe stal van 60 m x 24,5 m en nokhoogte van 8 m is een groot volume dat niet met beplanting kan worden gecamoufleerd. Aangezien de locatie onderdeel uit maakt van het Beheertype 'Vogelgrasland in open landschap' gericht op weidevogelbeheer is opgaande beplanting uitgesloten. Het is zaak om de stal als een zo eenvoudig mogelijk gebouw in één hoofdvolume architectonisch vorm te geven (schuurtype met nok en lage goothoogte van 3,75 m). Materialisering dient aan te sluiten op bestaande typen, bij voorkeur donker hout en een (donker)-grijze dakbedekking zodat het gebouw zo veel mogelijk als één object zich toont.

De nieuwbouw kan aangewend worden om de erfinrichting op te schonen en opnieuw te ordenen. De bestaande bebouwing blijft vooralsnog gehandhaafd, maar de voorgenomen nieuwbouw kan aanleiding zijn om in een latere fase bestaande bebouwing op te schonen en daarmee het doorzicht vanaf het lint naar het achtererf te verbeteren.

De bestaande opstallen worden in beginsel gesloopt in 2024 tegelijk met de verplichte asbestsanering en conform de hierover gemaakte afspraken in de commissie ARO.

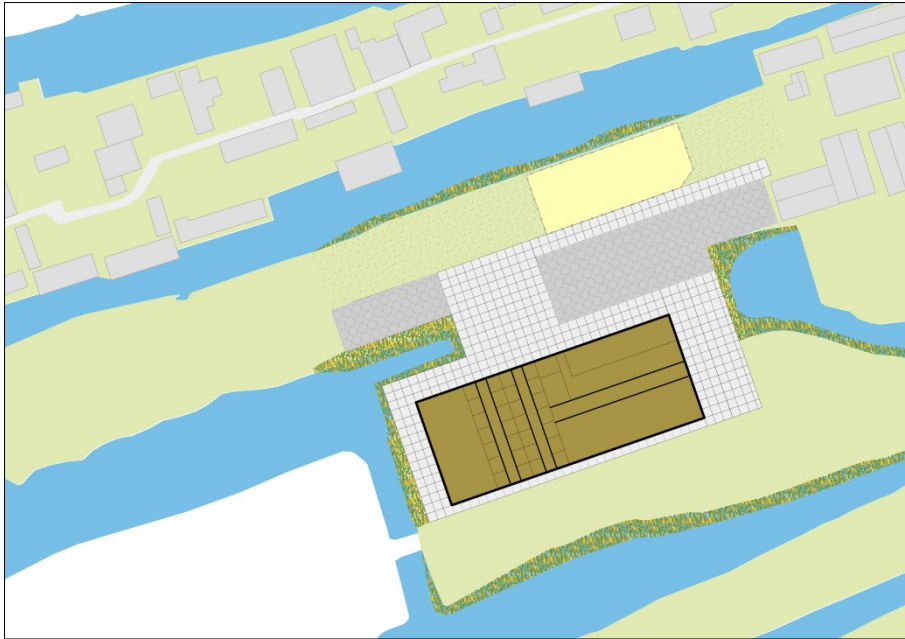


Functionele indeling erf

Met de situering van de nieuwe stal en de voorgenomen demping wordt een zo compact mogelijke invulling beoogd, waarbij voor het bestaande achtererf de volgende zonering wordt voorgesteld:

- Ten noorden van het centrale pad een open zone waarin de bestaande paardenbak een plek krijgt. Het overige terrein zo veel mogelijk opschonen en vrij te houden van opslag. Waar mogelijk zijn delen in te richten als paardenweide met een beheer van natuurlijk, bloemrijke graslanden omdat paarden baat hebben bij kruidenrijke graslanden met een lage voedingswaarde. De noordelijke oever tegenover de woningbouw en woonschepen van het Westerstijfse makerspad omvormen naar een natuurlijke oever met een zo veel mogelijk aaneengesloten robuuste rietkraag.
- Ten behoeve van de functionaliteit van de nieuwe stal (onder meer melktank, voeraanvoer en mestafvoer) dient een deel van het water aan de noordzijde van de stal gedempt te worden. Om zoveel mogelijk van de kenmerkende waterstructuur leesbaar te houden, blijft de aanzet van de deels te dempen waterloop aan weerszijden van de stal intact.
- Tussen de nieuwe stal en de open zone met de paardenbak ontstaat een zone die zich leent voor opslag. Voorkomen moet worden dat buiten-opslag ten zuiden van de nieuwe stal gesitueerd wordt omdat dit leidt tot een rommelig beeld.

De oevers rond de nieuwe stal moeten alle geschikt gemaakt worden voor de ontwikkeling van een zo veel mogelijk aaneengesloten brede rietkraag, als overgang tussen het open grasland en de nieuwe stal.



Toekomstige erfinrichting

Voor de landschappelijke inpassing is aangesloten bij het Erfhandboek Oostzaan van het Landschap Noord-Holland.

3 **Beleid**

3.1 **Rijksbeleid**

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt onder andere de Nota ruimte. In deze structuurvisie staan alle plannen voor ruimte en mobiliteit voor de komende decennia. Met de structuurvisie wordt een vereenvoudiging van de bestaande regelgeving nagestreefd, waarin meer verantwoordelijkheid bij de lagere overheden komt te liggen. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, neemt de gemeente nog wel een 'ladder' voor duurzame verstedelijking op (gebaseerd op de 'SER-ladder').

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland:

- Vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland.
- Verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker vooropstaat.
- Waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk ziet voor een aantal topsectoren goede kansen op het internationale speelveld. Dit zijn: logistiek, water, hightech, creatieve industrie, energie, chemie en voedsel en tuinbouw.

De Nationale Landschappen hebben tot doel de specifieke kernkwaliteiten van de landschappen te behouden en te versterken. Het Oostzaanse buitengebied maakt onderdeel uit van Nationaal Landschap Laag Holland, waarvan openheid van het veenweidelandschap één van de kernkwaliteiten is.

BESLUIT ALGEMENE REGELS RUIMTELIJKE ORDENING

De borging van de uitspraken uit de SVIR heeft in juridische zin plaatsgevonden in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit is op 30 december 2011 (gedeeltelijk) in werking getreden. Op 1 oktober 2012 is het Barro aangevuld.

In het Barro zijn de verschillende nationale belangen vastgelegd die doorwerking moeten krijgen bij lagere overheden. Het gaat om de volgende nationale belangen: rijksvaarwegen, project Mainport-ontwikkeling Rotterdam, kustfundament, grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, defensie, Ecologische Hoofdstructuur, erfgoederen van universele waarden, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Het onderhavige project heeft geen betrekking op een nationaal belang. Het project is in overeenstemming met het Rijksbeleid, zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. Daarin staat dat pas als herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende ruimte biedt om aan de ruimtevraag van het plan te voldoen, er sprake kan zijn van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is in artikel 1.1.1 van het Bro als volgt gedefinieerd: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Uitbreiding van een agrarisch bedrijf valt niet onder het begrip 'stedelijke ontwikkeling' zoals hierboven bedoeld. De ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve niet van toepassing.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040 (2010)

Provinciale Staten hebben op 21 juni 2010 de "Structuurvisie Noord-Holland 2040" vastgesteld. In de structuurvisie zijn de uitgangspunten en de sturingsfilosofie uit het "Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord", het voorheen geldende streekplan, overgenomen. In de structuurvisie geeft de provincie aan welke doelen zij zich in de periode tot 2040 stelt. Hoofddoel is dat Noord-Holland een mooie, veelzijdige en internationaal concurrerende provincie blijft door in te zetten op klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik.

Provinciale Ruimtelijke Verordening (2014)

Om de uitvoering van provinciale beleidslijnen uit de structuurvisie te kunnen waarborgen, geldt de "Provinciale Ruimtelijke Verordening" (PRV). Hierin is het beleid uit de structuurvisie in regels gevat. De PRV wordt regelmatig aangepast naar aanleiding van nieuwe wetgeving en/of provinciaal beleid. Provinciale Staten hebben op 28 september 2015 de Provinciale Ruimtelijke Verordening gewijzigd. Op 15 december 2014 en op 2 maart 2015 zijn wijzigingen van de PRV vastgesteld door PS met betrekking tot Wind op Land. Deze wijzigingen treden op 15 januari 2016 in werking.

In de PRV zijn verschillende regels over de inhoud van en de toelichting op ruimtelijke plannen vastgelegd. Het gaat hierbij om onderwerpen waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Het provinciaal belang moet de inzet van de PRV kunnen rechtvaardigen.

De locatie van de stal ligt in het gebied dat in de PRV is aangewezen als:

- landelijk gebied;
- bufferzone;
- aardkundige waarden;
- weidevogelleefgebieden.

LANDELIJK GEBIED

Een bestemmingsplan (hieronder wordt tevens verstaan een omgevingsvergunning) in landelijk gebied mag niet voorzien in nieuwe woningbouw, landgoederen, bedrijventerrein, kantoren en/of andere vormen van verstedelijking in het landelijk gebied.

In gebied voor gecombineerde landbouw heeft het agrarisch bouwperceel een omvang van maximaal 1,5 ha.

Conclusie

In onderhavig geval wordt het agrarisch bouwperceel vergroot. De totale oppervlakte is echter kleiner dan 1,5 ha.

BUFFERZONE

Een bestemmingsplan in de bufferzone maakt verdere verstedelijking niet mogelijk in de vorm van nieuwe bebouwing voor stedelijke functies buiten bestaand bebouwd gebied.

Conclusie

In onderhavig geval wordt niet gebouwd voor stedelijke functies. Derhalve wordt aan dit aspect voldaan. Nut en noodzaak van de nieuwbouw zijn verwoord in paragraaf 2.2. Voorts is daar ook aangegeven dat geen aanvaardbaar alternatief aanwezig is om de bedrijfsuitbreiding elders te realiseren.

AARDKUNDIGE WAARDEN

In de toelichting van een bestemmingsplan wordt aangegeven in hoeverre rekening is gehouden met de voorkomende bijzondere aardkundige waarden.

Conclusie

Het Oostzaanse buitengebied maakt onderdeel uit van Nationaal Landschap Laag Holland. Op de provinciale waardenkaart is de Polder Oostzaan aangeduid als laagveen met verlandende petgaten. Het grondgebruik is weide, moeras/natuurontwikkeling.

Onderhavig plan voegt weliswaar bebouwing toe aan de rand van de Polder Oostzaan waarbij ook water wordt gedempt. Ter compensatie worden voorheen dichtgeslibde sloten hersteld. Daarnaast heeft maatschap Koeman een zeer belangrijke functie bij het beheer van de natuurwaarden in de polder.

Nut en noodzaak van de nieuwbouw zijn verwoord in paragraaf 2.2. Voorts is daar ook aangegeven dat geen aanvaardbaar alternatief aanwezig is om de bedrijfsuitbreiding elders te realiseren.

WEIDEVOGELLEEFGEBIEDEN

Een bestemmingsplan voorziet niet in de mogelijkheid van nieuwe bebouwing, anders dan binnen een bestaand bouwblok of een uitbreiding daarvan, tenzij de ingreep netten geen verstoring in het weidevogelleefgebied heeft.

Conclusie

Als gevolg van het ontbreken van voldoende openheid en rust, ligt voor weidevogels een verstoorde zone rondom bebouwing, opgaande beplanting en infrastructuur. Daarbij is relevant dat tussen het plangebied en het Natura 2000-gebied een bebouwingslint (Westerstijfelmakerspad) is gelegen. Negatieve effecten op relevante vogelsoorten worden dan ook niet verwacht.

Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (2010)

De leidraad landschap en cultuurhistorie is de nota voor het cultuurhistorische beleid van de provincie Noord-Holland. Om de kernkwaliteiten van Om de kernkwaliteiten te behouden geldt het algemene uitgangspunt 'behoud door ontwikkeling'. Nieuwe ontwikkelingen zijn mogelijk, mits deze voldoen aan inhoudelijke eisen.

De regio Waterland/Zaanstreek, waar Oostzaan deel van uitmaakt, wordt omschreven als een karakteristiek Hollands cultuurlandschap dat bestaat uit een vrijwel aaneengesloten veenontginningslandschap afgewisseld met grote, voornamelijk 17e eeuwse droogmakerijen. Het gebied wordt gekenmerkt door de opvallende contrasten en de samenhang in landschapstypen tussen beiden.

Het veenweidegebied heeft in de gemeente Oostzaan een hoge concentratie van archeologische vindplaatsen. Ook internationaal gezien is de combinatie van oude veenweidegebieden met 17e eeuwse droogmakerijen zeldzaam. De historische verkavelingsstructuren zijn grotendeels zichtbaar in het landschap, waarbij het waterpatroon vaak bepalend is voor de identiteit.

De provincie wenst de Noord-Hollandse landschappen optimaal te gebruiken door hun (kern)kwaliteiten te benutten bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Conclusie

In paragraaf 2.2 is een erfinrichtingsplan opgenomen waarbij een verantwoording van de landschappelijke inpassing is opgenomen.

Uitvoeringsprogramma Nationaal Landschap Laag-Holland

In het kader van de streekplanherziening Laag Holland, waarin de begrenzing van het Nationaal Landschap wordt vastgesteld, zijn de kernkwaliteiten uitgewerkt naar ruimtelijke doelstellingen. Deze ruimtelijke doelstellingen zijn hieronder weergegeven:

- Het open houden van het veenweidelandschap;
- Behoud van de veenweidegebieden.
- Het behoud en de ontwikkeling van ecologisch belangrijke gebieden, vooral de gebieden die onder de Habitatrichtlijn vallen.
- Het behoud van het cultuurhistorische karakter van het gebied.
- Het vergroten van de toegankelijkheid van het Nationaal Landschap door realisatie van recreatieve verbindingen en toeristische voorzieningen (bijvoorbeeld fiets- en kano verhuur).
- Realisatie van nieuwe natuur en recreatiegebieden.
- Een duurzaam watersysteem dat de gebruiksfuncties ondersteunt.

- Bedrijfsvergroting, structuurverbetering en specialisatie van agrarische bedrijven zodat het land duurzaam beheerd kan worden.

Conclusie

In paragraaf 2.2 is een erfinrichtingsplan opgenomen waarbij een verantwoording van de landschap-pelijke inpassing is opgenomen. Daarnaast draagt het natuurbeheer dat door Maatschap Koeman wordt uitgevoerd, in ruime mate bij aan voornoemde doelstelling.

3.3 Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Waterbeheersplan

Vanaf 1 januari 2010 is het WBP4 van kracht. In het Waterbeheersplan 2010-2015 'Van veilige dijken tot schoon water' beschrijft het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier de doelstellingen voor de periode 2010-2015 voor de drie kerntaken: veiligheid tegen overstromingen, droge voeten en schoon water. Deze taken worden de komende periode sterk beïnvloed door de klimaatverandering en de uitgangspunten van de Europese Kaderrichtlijn Water. Het kerndoel is vierledig:

- Het op orde houden van het watersysteem en dit onder dagelijkse omstandigheden doelmatig en integraal beheren.
- De verontreiniging van het watersysteem door directe en indirecte lozingen voorkomen en/of beheersbaar te houden.
- Het op orde houden van de primaire waterkeringen en overige waterkeringen met een veiligheidsfunctie en deze onder dagelijkse omstandigheden doelmatig beheren.
- Het in stand houden en ontwikkelen van een calamiteitenorganisatie die onder bijzondere omstandigheden onmiddellijk operationeel is en die beschikt over actuele calamiteitenbestrijdingsplannen voor veiligheid, wateroverlast en waterkwaliteit.

Conclusie

Het plan voldoet aan het waterbeheersplan. Zie ook paragraaf 4.6.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Oostzaan 2025

Op 14 september 2015 heeft de raad de Structuurvisie Oostzaan vastgesteld. Deze structuurvisie schets de ruimtelijke ambitie van de gemeente Oostzaan voor de periode tot 2025. Het betreft hier een integrale ambitie met inbegrip van de beleidsonderwerpen wonen, economie, welzijn, zorg en educatie, agrarisch en natuurbeheer, recreatie en ontspanning, verkeer en infrastructuur, groen en water, archeologie en cultuurhistorie en milieu en duurzaamheid. Deze ambitie laat zich als volgt samenvatten:

Oostzaan is een zelfstandige gemeente met een eigen identiteit. Deze identiteit wordt ontleend aan haar ligging als levendige, groene en landelijke gemeente te midden van het grootstedelijk netwerk van de deltametropool. Kenmerkend is de Oostzaanse maat, schaal en sfeer als tegenhanger van de

grootstedelijke dynamiek in de directe omgeving. Een veilige, duurzame woon- en werkomgeving in de directe nabijheid van een uniek natuur- en cultuurlandschap. Uitnodigend voor zowel de eigen bevolking als de 'stedeling op zoek naar rust en ruimte'. Door een passend woningbouwprogramma is een goede bevolkingssamenstelling van zowel jong als oud gewaarborgd en is het voorzieningenniveau hierop ruimschoots toegesneden.

In het buitengebied voert agrarisch natuurbeheer in combinatie met een op de recreatie gerichte verbrede vorm van landbouw de boventoon. Het cultuurlandschap is toegankelijk en biedt ruimte aan allerlei laag dynamische vormen van recreatie. Dit zowel extensief in de vorm van wandelen, fietsen, vissen en kanoën, als intensief in de vorm van dag recreatieve voorzieningen op het gebied van ontspanning en wellness. Deze waarden tezamen maken Oostzaan tot een plek met een sterke eigen identiteit in de regio waar jong en oud zich thuis voelt.

Uitbreiding van bestaande agrarische bedrijven is binnen deze structuurvisie mogelijk tot 1,5 hectare, conform provinciaal beleid. Voor deze uitbreidingsmogelijkheden sluit voorliggende visie qua ambitie in hoofdlijnen aan bij het bestemmingsplan buitengebied Oostzaan.

Uitbreiding wordt toegestaan onder de volgende randvoorwaarden:

- De uitbreiding moet aantoonbaar noodzakelijk zijn voor een doelmatige en duurzame agrarische bedrijfsvoering;
- Het moet de landschappelijke en ecologische waarden niet onevenredig aantasten;
- Er moet geen nadeliger milieuhygiënische situatie ontstaan;
- De uitbreiding wordt voorzien van een gebiedseigen landschappelijke inpassing.
- Er ontstaan geen significante negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura2000-gebied.

Conclusie

Aan deze voorwaarden wordt voldaan.

Een (kleinschalige) pensionstalling past binnen de randvoorwaarden onder voorwaarde dat deze nevenactiviteit niet leidt tot een toename van de druk op het Oostzanerveld en/of tot overlast voor de directe woonomgeving.

Uit de passende beoordeling (zie paragraaf 4.1) blijkt dat voorliggende project geen significant negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van het Oostzanerveld. Daarnaast wordt voldaan aan de afstandseisen ten opzichte van omliggende woningen wat betreft geur.

Een pensionstalling is een vorm van een gebruiksgerichte paardenhouderij. Deze is in tegenstelling tot een productiegerichte paardenhouderij niet gericht op het fokken en africhten van paarden. Een gebruiksgerichte paardenhouderij betreft een nevenactiviteit; een productiegerichte paardenhouderij is een hoofdactiviteit. Het bedrijfsplan onderbouwt voorts het ongeschikte karakter van de pensionstalling.

De omvang van de pensionstalling is gewaarborgd in de Nbw-vergunning. Doorgroei van nevenactiviteit tot hoofdactiviteit is hierdoor niet mogelijk.

Archeologienota Oostzaan 2011

Om duidelijk te maken hoe de gemeente Oostzaan de archeologie gaat beschermen, conform de uitgangspunten van de vernieuwde Monumentenwet 1998, is deze archeologienota geschreven.

Het behouden van vindplaatsen kan de gemeente volgens de nieuwe wet bereiken door op de kaart van het bestemmingsplan de gebieden aan te geven waar archeologische vindplaatsen te verwachten zijn. Deze gebieden zijn de zogenaamde 'archeologiegebieden' en moeten op de bestemmingsplankaart worden aangeduid met de code WR-A. Aan deze archeologiegebieden worden regels verbonden ter bescherming van de archeologische vindplaatsen.

Wanneer voor werkzaamheden, groter dan 100 m², in bovengenoemde archeologiegebieden omgevingsvergunning noodzakelijk is, kan de aanvrager van de vergunning door de gemeente worden verplicht maatregelen te treffen om een vindplaats te beschermen of op te graven.

In het buitengebied (de veenweiden) liggen de archeologische vindplaatsen, zoals middeleeuwse ontginningsboerderijen en molenplaatsen, wijd verspreid. De kans dat bij een ingreep van 100 m² een vindplaats wordt verstoord is daarom niet groot. Voor deze gebieden kan - gebaseerd op hetzelfde artikel 41a van de Monumentenwet 1988 - om deze reden een grotere ondergrens worden gehanteerd dan de 100 m² uit de wet. Voorgesteld wordt om voor deze gebieden een minimummaat van 2000 m² te hanteren.

Uit archeologisch onderzoek in diverse delen van Oostzaan blijkt dat archeologische sporen langs oude bewoningslinten en in oude bewoningskernen te verwachten zijn op een diepte van 50 cm op die plaatsen waar bebouwing heeft bestaan. Door het bebouwen en het bijbehorende grondgebruik is de bovenste 50 cm van de bodem verstoord, waardoor de archeologische vindplaatsen pas op 50 cm diepte beginnen. Daarom wordt voorgesteld om in de bestemmingsplannen voor de oude dorpskernen deze dieptemaat te gebruiken als maat, waarboven de bodem verstoord mag worden zonder de verplichting tot het treffen van maatregelen met betrekking tot archeologie.

In de weidegebieden is het normale grondgebruik vaak minder verstorend geweest dan in de bewoonde gebieden. Het is immers eeuwenlang grasland geweest waar weinig werd gegraven. Daarom wordt voorgesteld om in het buitengebied een dieptemaat van 30 cm te hanteren als maat, waarboven de grond verstoord mag worden zonder de verplichting maatregelen met betrekking tot archeologie te nemen.

Wanneer een bouwplan binnen de minimum oppervlaktemaat óf alleen maar binnen de minimum dieptemaat valt, hoeft er geen archeologisch onderzoek plaats te vinden. Navolgend schema biedt een overzicht van de verschillende waarden en bijbehorende oppervlakten en dieptematen.

Bestemming	Grootte van de verstor- ring van oppervlak waarboven archeologie maatregelen verplicht zijn	Verstoringsdiepte waar beneden archeologie maatregelen verplicht zijn	Ligging
Waarde archeologie WRA-1	100 m²	50 cm	Oude bewoningslinten en kernen
Waarde archeologie WRA-2	2.000 m²	30 cm	Buitengebied
Waarde archeologie WRA-3	50 m²	30 cm	Rond oude kerken, bij de schans, bij molens en bij resten van middel- eeuwse boerderijen in het veld

Conclusie

Aan deze voorwaarden wordt voldaan.

Geurverordening

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.

Conclusie

Aan deze voorwaarden wordt voldaan.

Waterplan 2007-2016

De watertoets is verankerd in artikel 3.1.6 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro verplicht tot het opnemen van een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding in de toelichting van ruimtelijke plannen. De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

In 2006 is het waterplan Oostzaan 2007-2016 vastgesteld. Het waterplan is opgesteld door de gemeente Oostzaan en het hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Het waterplan beschrijft de huidige en gewenste situatie van de volgende punten:

- Beschrijving watersysteem.
- Waterkwantiteit.
- Waterkwaliteit en ecologie.
- Waterrecreatie.
- Waterbeleving en -inrichting.
- Beheer en onderhoud.
- Afvalwaterketen.
- Grondwater.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang om water van het begin af aan mee te nemen in de planvorming. Om dat te waarborgen is de watertoets in het leven geroepen. Daarbij moet worden gedacht aan verschillende waterthema's, zoals waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkeringen, afvalwaterketen en beheer & onderhoud van nieuw oppervlaktewater. In het waterplan is een checklist opgenomen die het hoogheemraadschap gebruikt bij de watertoets.

Om in de nieuwe gebieden gezonde, robuuste watersystemen te realiseren zal al vanaf de start ruimte moeten worden ingeruimd voor voldoende water en oevers. Zo is het belangrijk dat er geen geïsoleerde of doodlopende watergangen worden gerealiseerd. Bij extra verharding zal compenserende waterberging moeten worden gerealiseerd. Ook bieden ruimtelijke ontwikkelingen kansen om bijvoorbeeld water meer zichtbaar te maken.

Conclusie

Aan deze voorwaarden wordt voldaan.

Welstandsnota Oostzaan

Het welstandsbeleid voor het lint en buitengebied van Oostzaan is gericht op het handhaven van de kwaliteit in het gebied. De hoge landschappelijke waarde van de veenweiden in samenhang met de kleinschalige bebouwing is hiervan de basis. De belevingswaarde is hoog, wat mede te danken is aan de vele doorzichten op de velden en de combinatie tussen wonen en werken. Grootschalige ontwikkelingen zijn niet te verwachten. De dynamiek blijft beperkt tot uitbreiding aan en vervanging van bestaande gebouwen. Het bestemmingsplan voor het buitengebied heeft een conserverend bouwbeleid.

Het lint en buitengebied van Oostzaan zijn regulier welstandsgebied. Versterken van de kleinschaligheid en afwisseling is de inzet voor het welstandsbeleid. Behoud van de openheid in de relatie tussen weg, weiland en bebouwing is gewenst, waarmee nadruk komt te liggen op de inrichting van het erf. Aan- en bijgebouwen dienen dan ook bij voorkeur achter de woning te worden geplaatst.

Conclusie

In paragraaf 2.2 is een erfinrichtingsplan opgenomen waarbij een verantwoording van de landschappelijke inpassing is opgenomen.

4 Milieuaspecten

4.1 Ecologie

Om de uitvoerbaarheid van het plan te toetsen, is een inventarisatie van natuurwaarden uitgevoerd. Het doel hiervan is om na te gaan of een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet (Ffw), een Voortoets in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998) of een analyse in het kader van het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid noodzakelijk is. Naast het raadplegen van bronnen is het projectgebied ten behoeve van de inventarisatie op 20 januari 2016 bezocht door een ecooloog van BügelHajema Adviseurs bv.

4.1.1 Gebiedsbescherming

Voor het projectgebied is de volgende wet- en regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming relevant: de Natuurbeschermingswet 1998 en de provinciale structuurvisie en verordening.

Natuurbeschermingswet 1998

In de Nbw 1998 is de bescherming van specifieke (natuur)gebieden geregeld. In de Nbw 1998 zijn ook de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verwerkt. Onder de Nbw 1998 worden drie typen gebieden aangewezen en beschermd: Natura 2000-gebieden, Beschermde Natuurmonumenten en Wetlands. Activiteiten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningsplichtig. Relevant daarbij is dat de Nbw 1998 een externe werking kent.

Ecologische hoofdstructuur

De EHS (tegenwoordig Natuurnetwerk Nederland genoemd) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het nationale natuurbeleid. De begrenzing en ruimtelijke bescherming van de provinciale EHS is uitgewerkt in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

Natuur buiten de EHS

Vanuit de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening wordt buiten de EHS-gebieden bij ruimtelijke plannen specifiek ingezet op de bescherming van bestaande natuurgebieden en wordt verder specifiek ingezet op de bescherming van Weidevogelleefgebieden (PRVS artikel 25).

Inventarisatie

Het meest nabijgelegen natuurgebied in het kader van de Nbw 1998 is Natura 2000-gebied Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske. Dit Natura 2000-gebied ligt op een afstand van 15 tot 20 meter ten noorden van de locatie voor watercompensatie. De afstand tot de nieuwbouwlocatie is circa 75 meter. Volgens de provinciale verordening (geraadpleegd via ruimtelijkplannen.nl) ligt het projectgebied in weidevogelgebied (zie ook 3.2), maar buiten de EHS.

Toetsing

In Natura 2000-gebied Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske worden geen werkzaamheden uitgevoerd. In voorliggende situatie kan echter wel sprake zijn van (significant) negatieve effecten door externe werking.

Onderzoek naar de eventuele effecten van het gebruik van de nieuw te bouwen stal op Natura 2000-gebied Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske, is onderzocht middels een Passende beoordeling¹. Hieruit blijkt dat ten aanzien van de verandering van de stikstofdepositie in het kader van de PAS een vergunningsaanvraag noodzakelijk is.

Passende beoordeling

De locatie van de nieuwe potstal ligt op ongeveer 100 m afstand van het Natura 2000-gebied Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske. Vee is een belangrijke bron van ammoniakemissie (stikstofemissie) in Nederland, hetgeen leidt tot verzuring en vermesting van kwetsbare natuurterreinen. Op dit moment is de stikstofdepositie in het Natura 2000-gebied Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske hoger dan de zogenoemde kritische depositiewaarde.

De Natura 2000-gebieden Polder Westzaan en Wormer- en Jisperveld & Kalverpolder liggen op een afstand van respectievelijk ongeveer 4,6 kilometer en 3,4 kilometer tot het plangebied. De stikstofdepositie in deze gebieden is ook hoger dan de zogenoemde kritische depositiewaarde.

Om schade aan de natuurwaarden waarvoor Natura 2000-gebieden zijn aangewezen, te voorkomen, bepaalt de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998) dat plannen en projecten die de kwaliteit van de habitats kunnen verslechteren of die een verstorend effect kunnen hebben op de soorten (de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied), niet mogen plaatsvinden zonder vergunning.

PAS

Op 1 juli 2015 is de landelijke stikstof aanpak, de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) in werking getreden. In de PAS zijn maatregelen opgenomen die enerzijds zorgen voor een daling van de stikstofdepositie en anderzijds bijdragen aan het herstel van de natuurkwaliteiten in Natura 2000-gebieden. Hierdoor ontstaat ruimte voor nieuwe economische ontwikkelingen.

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland hebben op 9 juni 2015 een beleidsregel vastgesteld voor de toedeling van ontwikkelingsruimte. Aan een project wordt bij een toestemmingsbesluit niet meer dan 3 mol stikstof per hectare per jaar aan ontwikkelingsruimte toebedeeld.

Vooruitlopend op het Besluit emissiearme huisvestingssystemen landbouwdieren, hebben Gedeputeerde Staten van Noord-Holland op 23 juni 2015 een tijdelijke beleidsregel vastgesteld waardoor

¹ Venema, D.J. (2015). Passende beoordeling realisatie potstal Kerkbuurt 89 te Oostzaan. Projectnummer 182.00.00.00.00. BügelHajema Adviseurs bv.

vanaf 1 juli 2015 uitsluitend Natuurbeschermingswetvergunningen worden verstrekt voor stallen die minder stikstof in de lucht brengen.

In de beleidsregel (en later het Rijksbesluit) staan voorschriften die de emissie vanuit dierenverblijven aan een maximum verbinden. Agrariërs die een vergunning aanvragen voor een nieuwe stal en een beroep doen op de ontwikkelingsruimte die vrijkomt met de PAS, moeten zich aan deze voorschriften houden. Dit geldt ook voor vervanging of verbouwing van een bestaande stal.

Voor onderhavig project is een beroep gedaan op de ontwikkelingsruimte. Bij de vergunningsaanvraag is een natuurtoets opgesteld die een beschrijving geeft van de aard en omvang van de activiteit. Deze natuurtoets (Passende beoordeling realisatie potstal Kerkbuurt 89 te Oostzaan) is bijgevoegd.

De stikstofdepositie als gevolg van de bedrijfsuitbreiding is berekend met het programma AERIUS. Er worden als gevolg van het project, met uitzondering van de toename van stikstofemissie/-depositie, geen significant negatieve effecten verwacht op instandhoudingsdoelstellingen van in het kader van de Nbw 1998 beschermde Natura 2000-gebieden.

Ten aanzien van de verandering van de stikstofdepositie is in het kader van de PAS een vergunningsaanvraag gedaan. Er is een positieve ontwerp Nbw-vergunning afgegeven en er zijn door derden geen zienswijzen tegen het ontwerpbesluit ingediend.

4.1.2 Soortenbescherming

Projectgebied

Het projectgebied betreft twee locaties nabij het erf van Kerkbuurt 89 in Oostzaan. De locatie waar de bouw van den stal is beoogd betreft een partij water met diverse rietzones. De locatie waar de watercompensatie is beoogd bestaat uit een vochtige zone met een rietvegetatie. In het projectgebied zijn geen gebouwen en bomen aanwezig. In het kader van de bouw van de stal wordt het daar aanwezige oppervlaktewater gedempt. Daarnaast wordt de rietvegetatie verwijderd ten bate van watercompensatie.

Onderzoek

SOORTBESCHERMING

Flora- en faunawet

Achter de Ffw staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende beschermde dieren en planten en hun leefomgeving. Beschermde soorten worden opgesomd in de 'lijsten beschermde inheemse planten- en diersoorten'. De Algemene Maatregel van Bestuur ex artikel 75 van de Ffw van 23 februari 2005, kent een driedeling voor het beschermingsniveau van planten- en diersoorten, hierna te noemen: licht, middelzwaar beschermd en streng beschermd. De inheemse vogelsoorten hebben een afwijkend beschermingsregime; ze vallen zowel onder het middelzware als strenge beschermingsregime.



Impressie van het projectgebied: links de locatie voor watercompensatie en rechts de uitbreidingslocatie (20 januari 2016)

Inventarisatie

Ten aanzien van de aanwezigheid van beschermde soorten is, naast het uitgevoerde veldbezoek, via Quickscanhulp.nl² (© NDFF - quickscanhulp.nl 19-01-2016 09:29:05) soortinformatie uit de Nationale Database Flora en Fauna³ opgevraagd. Hieruit blijkt dat uit de omgeving van het projectgebied diverse waarnemingen van zwaarder beschermde planten- en diersoorten bekend zijn. Het gaat daarbij om de vaatplant rietorchis, het reptiel ringslang, dagvlinder rouwmantel, zoogdier waterspitmuis en diverse vogels en vleermuizen. Onderstaand wordt nader ingegaan op deze en andere soort(groep)en.

In het projectgebied zijn plantensoorten van voedselrijke omstandigheden zoals riet, ridderzuring, kruipende boterbloem, Engels raaigras, pitrus, kropaar en lisdodde aangetroffen. Tijdens het veldbezoek zijn geen beschermde plantensoorten waargenomen, deze zijn gezien de inrichting en het gebruik van het terrein ook niet te verwachten. De beschermde plantensoort rietorchis genoemd in de NDFF komt naar verwachting voor in het nabijgelegen natuurgebied (Natura 2000-gebied IJperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske).

In de rietzones in het projectgebied zijn broedvogels zoals rietzanger en kleine karekiet broedend te verwachten. Daarnaast zijn in de oeverzones broedvogels als meerkoet en wilde eend te verwachten. Broedlocaties van broedvogels met jaarrond beschermde nesten zijn niet aangetroffen in het pro-

² Quickscanhulp.nl is een online applicatie waarmee een afgeleide van data uit de NDFF wordt weergegeven. Het is daarmee een hulpmiddel voor ervaren ecologen om te bepalen of een beschermde soort wel of niet in het projectgebied kan voorkomen. Quickscanhulp.nl geeft aan op welke afstand waarnemingen van beschermde soorten in relatie tot het projectgebied zijn aangetroffen. Voor Quickscanhulp.nl worden alleen gevalideerde waarnemingen gebruikt.

³ Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF). De NDFF is de meeste complete natuurdatabank van Nederland. De NDFF geeft informatie over waarnemingen van beschermde en zeldzame planten en dieren en bevat uitsluitend gevalideerde gegevens. Informatie is te vinden op www.natuurloket.nl.

jectgebied. Ook maakt het projectgebied geen onmisbaar onderdeel uit van leefgebied van deze soorten die mogelijk in de omgeving broeden.

Door de afwezigheid van gebouwen en bomen kunnen verblijfplaatsen van vleermuizen worden uitgesloten in het plangebied. Het projectgebied wordt mogelijk wel door vleermuizen gebruikt als foerageergebied.

Uit de omgeving van het projectgebied (met name uit het op korte afstand gelegen Natura 2000-gebied IJperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske) is het voorkomen bekend van de streng beschermde muizen waterspitsmuis en noordse woelmuis (onder andere telmee.nl, Bekker 2009⁴. Hoo-geboom *et al.* Ten aanzien van de aanwezigheid van beschermde soorten is, naast het uitgevoerde veldbezoek, via Quickscanhulp.nl⁵ (© NDFF - quickscanhulp.nl 19-01-2016 09:29:05) soortinformatie uit de Nationale Database Flora en Fauna⁶ opgevraagd. Hieruit blijkt dat uit de omgeving van het projectgebied diverse waarnemingen van zwaardere beschermde planten- en diersoorten bekend zijn. Het gaat daarbij om de vaatplant rietorchis, het reptiel ringslang, dagvlinder rouwmantel, zoogdier waterspitsmuis en diverse vogels en vleermuizen. Onderstaand wordt nader ingegaan op deze en andere soort(groep)en.

In het projectgebied zijn plantensoorten van voedselrijke omstandigheden zoals riet, ridderzuring, kruipende boterbloem, Engels raaigras, pitrus, kropaar en lisdodde aangetroffen. Tijdens het veldbezoek zijn geen beschermde plantensoorten waargenomen, deze zijn gezien de inrichting en het gebruik van het terrein ook niet te verwachten. De beschermde plantensoort rietorchis genoemd in de NDFF komt naar verwachting voor in het nabijgelegen natuurgebied (Natura 2000-gebied IJperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske).

In de rietzones in het projectgebied zijn broedvogels zoals rietzanger en kleine karekiet broedend te verwachten. Daarnaast zijn in de oeverzones broedvogels als meerkoet en wilde eend te verwachten. Broedlocaties van broedvogels met jaarrond beschermde nesten zijn niet aangetroffen in het projectgebied. Ook maakt het projectgebied geen onmisbaar onderdeel uit van leefgebied van deze soorten die mogelijk in de omgeving broeden.

⁴ Bekker D.L., 2009. Voortgangsonderzoek naar de verspreiding van noordse woelmuis, waterspitsmuis en veldspitsmuis in 2008 met behulp van braakbalanalyse. VZZ rapport 2009.05. Zoogdierverseniging VZZ, Arnhem.

⁵ Quickscanhulp.nl is een online applicatie waarmee een afgeleide van data uit de NDFF wordt weergegeven. Het is daarmee een hulpmiddel voor ervaren ecologen om te bepalen of een beschermde soort wel of niet in het projectgebied kan voorkomen. Quickscanhulp.nl geeft aan op welke afstand waarnemingen van beschermde soorten in relatie tot het projectgebied zijn aangetroffen. Voor Quickscanhulp.nl worden alleen gevalideerde waarnemingen gebruikt.

⁶ Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF). De NDFF is de meeste complete natuurdatabank van Nederland. De NDFF geeft informatie over waarnemingen van beschermde en zeldzame planten en dieren en bevat uitsluitend gevalideerde gegevens. Informatie is te vinden op www.natuurloket.nl.

Door de afwezigheid van gebouwen en bomen kunnen verblijfplaatsen van vleermuizen worden uitgesloten in het plangebied. Het projectgebied wordt mogelijk wel door vleermuizen gebruikt als foerageergebied.

Uit de omgeving van het projectgebied (met name uit het op korte afstand gelegen Natura 2000-gebied Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske) is het voorkomen bekend van de streng beschermde muizen waterspitsmuis en noordse woelmuis (onder andere telmee.nl, Bekker 2009⁷, Hoo-geboom *et al.* 2014⁸ en Buiks 2014⁹). In het projectgebied is voor deze soorten potentieel leefgebied aanwezig in de rietvegetatie waar de watercompensatie is beoogd. Ook zijn licht beschermde grondgebonden zoogdieren als mol en andere (spits)muizen te verwachten. Verblijfplaatsen van andere zwaarder beschermde zoogdieren zijn niet in het projectgebied aangetroffen en te verwachten.

Gezien bekende verspreidingsgegevens en de aanwezigheid van geschikt biotoop kan de aanwezigheid van beschermde vissoorten (zoals kleine modderkruiper en bittervoorn) in het projectgebied niet worden uitgesloten (Quickscanhulp.nl, telmee.nl en Buiks 2014). Het oppervlaktewater kon tijdens het verkennend veldbezoek wegens de vorst niet worden bemonsterd op de aanwezigheid van vissen. Bovendien verplaatsen vissen zich in de winterperiode naar diepere delen van oppervlaktewater en zijn daardoor in die periode moeilijker te inventariseren.

Uit de omgeving van het projectgebied zijn waarnemingen van de streng beschermde ringslang bekend (Quickscanhulp.nl en Buiks 2014). In het projectgebied zijn geen voortplantingslocaties (broeihoop voor eieren) aangetroffen. Ook is het projectgebied niet geschikt als overwinteringslocatie (geen vorstvrijeplekken door hoge waterstand). Het projectgebied zal door ringslang hooguit als foerageergebied gebruikt worden.

Het oppervlaktewater vormt geschikt voortplantingsbiotoop voor licht beschermde amfibieënsoorten als bastaardkikker, gewone pad en bruine kikker. Overwintering van enkele exemplaren amfibieën is alleen te verwachten in de waterbodem. Geschikt leefgebied voor zwaarder beschermde amfibieën zoals rugstreeppad ontbreekt in het projectgebied.

Tijdens het veldbezoek zijn geen beschermde ongewervelden aangetroffen. Voor beschermde ongewervelden is ook geen geschikt biotoop binnen en direct rond het projectgebied aanwezig. Wegens het ontbreken van geschikt biotoop worden ze ook op een ander moment in het jaar niet verwacht in het projectgebied.

⁷ Bekker D.L., 2009. Voortgangsonderzoek naar de verspreiding van noordse woelmuis, waterspitsmuis en veldspitsmuis in 2008 met behulp van braakbalanalyse. VZZ rapport 2009.05. Zoogdierverseniging VZZ, Arnhem.

⁸ Hoo-geboom, D.M., F. Visbeen, J. Wondergem, W. Ruitenbeek (red.) (2014). Atlas van de Noord-Hollandse zoogdieren. Landschap Noord-Holland, Heiloo & Noordhollandse Zoogdier Studiegroep (NOZOS), Alkmaar.

⁹ Buiks J.J.W.M. (2014). Gedragscode Flora- en faunawet Gemeente Oostzaan. Definitief, versie 02. Gemeente Oostzaan.

Toetsing

De aanwezigheid van de zwaarder beschermde vissen kleine modderkruiper en bittervoorn en de streng beschermde waterspitsmuis en noordse woelmuis kunnen niet worden uitgesloten in het plangebied. Om hierover zekerheid te krijgen is aanvullend onderzoek nodig. Voor vissen wordt dit onderzoek bij voorkeur in de periode april-juni uitgevoerd. Voor de muizensoorten wordt het onderzoek bij voorkeur in de periode augustus-oktober uitgevoerd. Onderzoek in een andere periode van het jaar vraagt een grotere onderzoeksinspanning.

Indien werkzaamheden tijdens het broedseizoen worden uitgevoerd kunnen in gebruik zijnde nesten van vogels worden verstoord. Het is verboden nesten van vogels (indien nog in functie) te verstoren of te vernietigen (artikel 11 en 12 van de Ffw). Om verstoring van in gebruik zijnde nestplaatsen te voorkomen dient bij de planning en uitvoering van de werkzaamheden daarom voldoende rekening te worden gehouden met het broedseizoen of dient voorafgaand aan de werkzaamheden te worden vastgesteld dat geen broedgevallen aanwezig zijn. De Ffw kent geen standaardperiode voor het broedseizoen. Het is van belang of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen ongeveer van 15 maart tot 15 juli duurt.

Als gevolg van de werkzaamheden kunnen verblijfplaatsen van enkele licht beschermde amfibie- en zoogdiersoorten worden verstoord en/of vernietigd (artikel 9 Ffw). Ook kunnen hierbij enkele exemplaren worden gedood (artikel 11 Ffw). Licht beschermde soorten worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen in de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Wel geldt voor deze soorten de zorgplicht van de Ffw.

Wanneer een zwervend exemplaar van ringslang de locatie zou aandoen kan deze vluchten wanneer de werkzaamheden worden opgestart. Schade zal hierbij niet optreden.

4.1.3 Conclusie

Op basis van de uitgevoerde ecologische inventarisatie is nog onvoldoende beeld van de natuurwaarden ontstaan. Zodoende is aanvullend onderzoek noodzakelijk voor specifiek de soortgroepen vissen en grondgebonden zoogdieren (waterspitsmuis en noordse woelmuis).

Bij de planning en uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met nestende vogels. Verstoring van broedgevallen (in gebruik zijnde nesten van vogels) dient te worden voorkomen.

4.2 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuevergunning, 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 (zie ook hoofdstuk 3.4).

Voor het aspect geurhinder is de Wet geurhinder en veehouderij het toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. In artikel 3, lid 1, onder c en d is bepaald dat de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object, gelegen buiten een concentratiegebied 2,0 odour units per kubieke meter lucht (ouE/m^3) in de bebouwde kom en $8,0 \text{ ouE}/\text{m}^3$ buiten de bebouwde kom mag bedragen.

Om te bepalen of de geurbelasting van de nieuwe potstal minder dan 2,0 odour is op de meest nabijgelegen geurgevoelige objecten is een V-Stacks berekening uitgevoerd voor de 70 te houden schapen. Uit deze berekening komt naar voren dat de geurbelasting ruim onder de norm van 2,0 odour blijft.

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. Aan deze vaste afstand wordt voldaan.

Gegenereerd op: 20-01-2016 met V-STACKS Vergunning versie 2010 (c) KEMA Nederland B.V.

Naam van de berekening: Maatschap Koeman Oostzaan

Gemaakt op: 20-01-2016 14:42:14

Rekentijd: 0:00:05

Naam van het bedrijf: Maatschap Koeman

Berekende ruwheid: 0,64 m

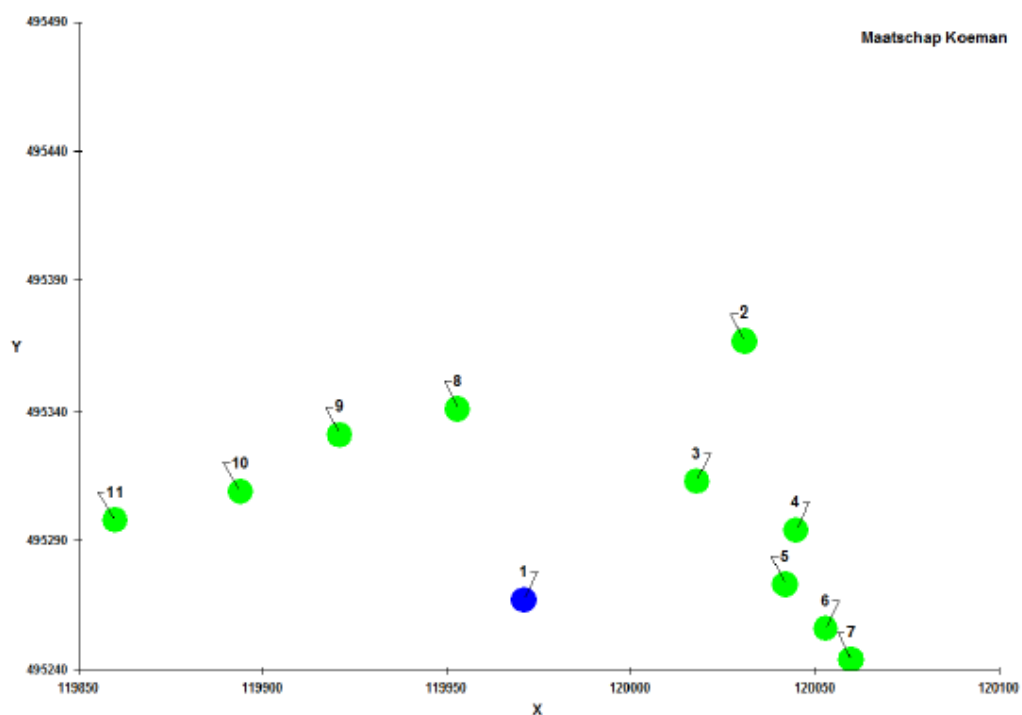
Meteo station: Schiphol

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	Stal nieuwe situatie	119 971	495 267	5,0	4,0	0,50	0,50	546

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
2	Kerkbuurt 93	120 031	495 367	2,0	0,3
3	Kerkbuurt 85	120 018	495 313	2,0	0,6
4	Kerkbuurt 81	120 045	495 294	2,0	0,3
5	Kerkbuurt 79	120 042	495 273	2,0	0,4
6	Kerkbuurt 75	120 053	495 256	2,0	0,4
7	Kerkbuurt 73	120 060	495 244	2,0	0,3
8	Westerst.pad 5a	119 953	495 341	2,0	0,4
9	Westerst.pad 7	119 921	495 331	2,0	0,4
10	Westerst.pad 9b	119 894	495 309	2,0	0,3
11	Westerst.pad 11a	119 860	495 298	2,0	0,2



4.3 Milieuzonering

Bedrijven (of andere milieubelastende bedrijvigheid) in de directe omgeving van woningen (of (andere) milieugevoelige gebieden) kunnen daar (milieu)hinder vanwege geur, stof, geluid, gevaar en dergelijke veroorzaken. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, zoals die uitgangspunt is van

de Wet ruimtelijke ordening (Wro), is het waarborgen van voldoende afstand tussen bedrijven en woningen noodzakelijk.

In de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering is voor het houden van melkvee, paarden en/of schapen, houden omwille van mogelijke geuroverlast, een indicatieve afstand van 50 of 100 m ten opzichte van hindergevoelige objecten aangegeven. Op basis van de geurverordening bedraagt deze afstand 50 m.

Hieraan wordt voldaan. Ook de mogelijke herontwikkeling van het nabijgelegen garagebedrijf ten behoeve van wonen, voldoet aan de afstandsnormen.

4.4 Geluidhinder

Op basis van artikel 76a van de Wet geluidhinder dient bij het voorbereiden van een omgevingsvergunning, dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op gronden behorende tot een zone, een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. Dit onderzoek is alleen noodzakelijk als gevels van woningen of andere de geluidsgevoelige functies, binnen de wettelijke geluidszone van een weg zijn gesitueerd.

In onderhavig geval wordt geen geluidsgevoelige functie gerealiseerd zodat een nadere beschouwing achterwege kan blijven.

4.5 Verkeer

De nieuwbouw van de potstal zal, ten opzichte van de huidige situatie, een geringe toename van het aantal verkeersbewegingen tot gevolg hebben. De omvang van het bedrijf zal immers toenemen. De navolgende tabel vergelijkt de verkeersaantrekkende werking van de huidige bedrijfsvoering met die van de nieuwe situatie.

Tabel 1. Verkeersbewegingen per bedrijfsonderdeel per dag

Bedrijfsonderdeel	Huidige situatie	Nieuwe situatie
Pensionstal gasten	32 verkeersbewegingen om te komen en te gaan waarvan: - 21 verkeersbewegingen lopen/fietsen. - 11 verkeersbewegingen auto's.	48 verkeersbewegingen om te komen en te gaan. 32 verkeersbewegingen lopen/fietsen. 16 verkeersbewegingen auto's.
Landwerkgronden 4 ha aan de openbare weg	24 verkeersbewegingen per jaar 560 verkeersbewegingen vee tellen per jaar	24 verkeersbewegingen per jaar 560 verkeersbewegingen vee tellen per jaar
Bevoorrading	276 verkeersbewegingen per jaar	276 verkeersbewegingen per jaar
Bedrijfsleider	4 verkeersbewegingen per dag	4 verkeersbewegingen per dag
Huiskavel 13 ha.	Normaal agrarisch gebruik	Normaal agrarisch gebruik
Vaarland	23 ha. Normaal agrarisch gebruik	43 ha. Normaal agrarisch gebruik

Meer in detail kan daar het volgende over worden gezegd.

Pensionstal

Verkeersbewegingen van verzorgers van de paarden en pony's brengen in de huidige situatie (volgens berekeningen opgenomen in de Natuurbeschermingswetvergunning op basis van 12 paarden en 4 pony's) 32 verkeersbewegingen met zich mee. Tweederde komt lopend of per fiets. Fietsen parkeren op het eigen erf. Een derde komt per auto. Dit parkeren vindt ook op eigen erf plaats. Dit kan op het verharde plein tussen de paardenbak en de nieuwe schuur. Dit plein wordt ook gebruikt voor het agrarische bedrijf, maar bezoekers van de pensionstalling komen vooral in de avond terwijl de agrarische activiteiten met name overdag plaatsvinden.

De bezoekers van de pensionstal die met de auto komen brengen thans 11 verkeersbewegingen met zich mee. In de nieuwe situatie (met conform de natuurbeschermingswetvergunning 20 paarden en 4 pony's) zijn er 48 verkeersbewegingen per dag. 32 verkeersbewegingen zijn lopend/fietsend, 16 verkeersbewegingen vinden plaats per auto. Auto's parkeren in de openbare ruimte.

De nevenactiviteit pensionstalling heeft een verkeersaantrekkende werking. Aangezien er geen sprake is van het organiseren van evenementen is de verkeersaantrekkende werking gering. De Handreiking Paardenhouderij en Ruimtelijke Ordening (Sectorraad Paarden en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten) stelt dat bij een normale bedrijfssituatie er tussen de 4 en 15 voertuigen in een periode van circa twee uur aan het in exploitatie zijn van de gebruiksgericte paardenhouderij worden toegerekend. De praktijk heeft geleerd, dat de voertuigen niet tegelijkertijd aan komen rijden, maar met kleine tussenpozen. De ruimtelijke impact daarvan is gelijk aan het heersende verkeersbeeld van de betreffende openbare weg. Indien alle verzorgers tegelijk zouden komen dan zijn er maximaal 8 parkeerplaatsen nodig bij de 16 voorspelde verkeersbewegingen per dag. Dit is een niet/nauwelijks voorkomende situatie. Realistisch is dan ook dat circa 4 parkeerplaatsen in de openbare ruimte zullen worden benut.

De overige bedrijfsonderdelen leveren niet/nauwelijks mutaties op in de te verwachten verkeersbewegingen (zie de hiervoor getoonde tabel).

4.6 Externe veiligheid

Op 27 oktober 2004 zijn het Besluit externe veiligheid inrichtingen en de Regeling externe veiligheid inrichtingen van kracht geworden. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen zijn risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot inrichtingen met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd.

Uit de provinciale risicokaart blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn.

Eveneens liggen er in de nabijheid geen wegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en ligt het plangebied buiten de invloedssfeer van risicovolle buisleidingen.

4.7 Water

WET- EN REGELGEVING

Op grond van artikel 3.1.6 Bro dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In die paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate er gevlogen zijn voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde water-toets. Het doel hiervan is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Door middel van de watertoets wordt in een vroegtijdig stadium aandacht besteed aan het wateraspect.

GEVOLGEN VOOR DE WATERHUISHOUDING

Ten behoeve van de bouw van de stal wordt een waterloop gedeeltelijk gedempt, in totaal circa 1.600 m². Deze demping wordt nabij, in het verlengde van het Westerstijfse makerspad, volledig gecompenseerd door een dicht gegroeide sloot tussen twee percelen weer open te maken. Voor deze demping is op 21 december 2015 een watervergunning verleend. Deze watervergunning is bijgevoegd.

Voor de bouw van de stal zal geen gebruik worden gemaakt van uitlogbare materialen zoals koper, lood en zink.

WATERADVIES

De waterbeheerder in en in de directe omgeving van het plangebied is het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). Zoals hiervoor vermeld heeft het Hoogheemraadschap een watervergunning afgegeven voor het dempen van een waterloop en het verbreden van een waterloop ter compensatie. De te dempen waterloop is in eigendom van het Hoogheemraadschap en wordt verworven door de Maatschap Koeman.

Middels de aan de watervergunning voorschriften zijn de zorg voor de waterhuishouding en de waterkeringen voldoende gewaarborgd.

4.8 Cultuurhistorie en archeologie

4.8.1 Cultuurhistorie

Cultuurhistorie gaat over de geschiedenis van de gebouwde omgeving, de landschappen, tradities en de verhalen die erbij horen. Sinds 1 januari 2012 is de gemeente wettelijk verplicht om cultuurhistorische belangen mee te wegen in ruimtelijke vraagstukken.

Als handreiking voor het onderzoek naar cultuurhistorie is de provinciale Leidraad landschap en cultuurhistorie (zie paragraaf 3.2) met bijbehorende digitale informatiekaart beschikbaar. Voor deze

ruimtelijke onderbouwing is deze informatie geraadpleegd. In hoofdstuk 2 is gedetailleerd ingegaan op de cultuurhistorische waarden.

4.8.2 Archeologie

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Monumentenwet is geregeld hoe met archeologische vindplaatsen en zichtbare monumenten moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij de planvorming te betrekken.

Ten aanzien van archeologie beschikt de gemeente Oostzaan over een eigen gemeentelijk toetsingskader voor het plangebied.

Op grond van het archeologiebeleid is het plangebied dubbelbestemd als 'Waarde – Archeologie'. Voor ontwikkelingen met bodemwerkzaamheden met een diepte van meer dan 0,3 meter en/of een grootte van meer dan 2.000 m² is op grond van deze dubbelbestemming het uitvoeren van een archeologisch onderzoek nodig.

Bodemwerkzaamheden dieper dan 0,3 vinden uitsluitend ter plekke van de nieuwe potstal plaats. De potstal heeft een oppervlakte van circa 1.500 m² (60 m bij 24,5 m) en blijft hiermee onder de norm van 2.000 m².

Archeologisch vervolgonderzoek is derhalve niet vereist.

4.9 Bodem

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in de toelichting op een ruimtelijk plan inzicht verkregen moet worden in de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder meer duidelijkheid over de noodzakelijke financiële investering in een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering moet bestaan. Een onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is derhalve onderdeel van de onderzoeksverplichting bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan. Daarnaast geldt in het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de volksgezondheid dat het bestemmen van gronden met een bodem van onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit met een hiervoor gevoelige bestemming, zoals wonen, in beginsel moet worden voorkomen.

Op de kaart van het Bodemloket is zoveel mogelijk informatie verzameld over de kwaliteit van de bodem. Bij het bodemloket zijn van het plangebied geen bodemonderzoeken en/of bodemsaneringen bekend. Daarnaast wordt geen meeding gemaakt van historische activiteiten met betrekking tot bodemverdachte werkzaamheden ter plaatse.

Gelet op voorgaande vormt de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem in de bestaande situatie planologisch gezien geen belemmering voor voorliggend plan.

4.10 Luchtkwaliteit

Nederland heeft de regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing) en locaties waartoe leden van het publiek gewoonlijk geen toegang hebben.

NSL/NIBM

Op 15 november 2007 is dit deel van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

De ministerraad heeft op voorstel van de minister van Infrastructuur en Milieu ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

In de praktijk is een ruimtelijke ontwikkeling per definitie 'niet in betekenende mate' als de verkeers-toename als gevolg van die ontwikkeling minder bedraagt dan circa 1.400 bewegingen door motorvoertuigen per etmaal. Daarvan zal door de bouw van de potstal zeker geen sprake zijn. Nader onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit kan dan ook achterwege blijven.

4.11 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. Het aantal situaties waarvoor een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht moet worden uitgevoerd is verminderd. Er zijn nu meer situaties waar eerst beoordeeld kan worden of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst van het Besluit die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen zijn. Hoewel het onderhavige project niet voorkomt op de D-lijst¹⁰, is in de onderstaande tekst wel beoordeeld of sprake is van belangrijke milieugevolgen.

¹⁰ Een MER-beoordeling is niet nodig omdat het bedrijf onder de drempelwaarde blijft van Categorie D 14 van het Besluit Milieueffect rapportage (Besluit MER).

Gekeken is naar de kenmerken en de plaats van het project (A) en de kenmerken van het potentiële effect (B).

A - Kenmerken van het project en de plaats van het project:

- de drempelwaarde van categorie D 14 bijlage 1 van het Besluit Milieueffectrapportage wordt niet overschreden;
- de omvang van het plan is beperkt;
- de uitbreiding van de veestapel is een uitbreiding die in grootte slechts 10% vormt van de drempelwaarde;
- het betreft een bestaande inrichting die gaat veranderen. De veestapel wordt weliswaar beperkt uitgebreid maar er wordt een nieuwe stal gerealiseerd die verder van de Kerkbuurt is gelegen. Dit maakt dat de invloed van de ontwikkeling beperkt zal zijn;
- in de voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt de invloed van de gewenste bedrijfssituatie in kaart gebracht (zie onder meer de onderdelen geur, geluid, externe veiligheid, verkeer, bodem, luchtkwaliteit). Hieruit blijkt dat de invloed beperkt is;
- er wordt voldaan aan de afstandseisen die voor diverse milieuaspecten aan de orde zijn;
- er is een Nbw-procedure gevoerd en een Nbw-vergunning afgegeven en de inrichting maakt deel uit van een bestaand landbouwbedrijf, dat is gelegen aan lintbebouwing aan een doorgaande weg;
- er zijn in de directe omgeving van de locatie diverse agrarische activiteiten. De omgeving betreft geen rustige, monofunctionele woonbuurt;
- het uitbreiden van de veestapel brengt een aantal milieugevolgen met zich mee. De milieugevolgen worden echter gereguleerd in het Activiteitenbesluit;
- voor de bescherming van de omliggende Natura 2000-gebieden geeft een vormvrije m.e.r. geen meerwaarde;
- in de directe nabijheid zijn geen stilte gebieden, waterwingebieden en aardkundige monumenten gelegen.

B - Kenmerken van het potentiële effect:

- er wordt voldaan aan de afstandseisen ten aanzien van de relevante milieuaspecten (zie de voorgaande paragrafen van dit hoofdstuk);
- in de ruimtelijke onderbouwing is de invloed van de gewenste bedrijfssituatie in kaart gebracht (onder meer geur, geluid, externe veiligheid, verkeer, bodem en luchtkwaliteit);
- uit deze analyse blijkt dat er slechts een beperkt nadelig milieueffect aan de orde is.

Uit het voorgaande blijkt dat de activiteiten geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu hebben (grote afstand tot gevoelige gebieden, de locatie en de omgeving hebben geen bijzondere kenmerken waardoor er een verwaarloosbare kans is op belangrijke nadelige effecten, de activiteit leidt niet tot grote emissies, de ruimtelijke consequenties van het plan zijn beperkt e.d.). Naar alle Europese criteria voor de afweging hieromtrent is gekeken. Dit project geeft geen aanleiding voor een vervolgonderzoek in het kader van een m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling.

5 Juridische toelichting

5.1 Vormgeving

Zoals in de inleiding is aangegeven, is er voor gekozen het onderhavige project mogelijk te maken door middel van een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan (hierna omgevingsvergunning) als bedoeld in artikel 2.12, lid a onder 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (voorheen een projectbesluit als bedoeld in artikel 3.10 Wro).

De omgevingsvergunning bestaat in ieder geval uit een goede ruimtelijke onderbouwing (2.12, lid a onder 3 Wabo) en uit een verbeelding die het mogelijk maakt om in een digitale omgeving de plannen weer te geven en de locatie (geometrische plaatsbepaling) vast te leggen.

5.2 Procedure

In artikel 3.10 Wabo is bepaald dat voor de in deze ruimtelijke onderbouwing bedoelde omgevingsvergunning de uitgebreide voorbereidingsprocedure als beschreven in artikel 3.10 Wabo van toepassing is.

Na aankondiging in de Staatscourant en in één of meer plaatselijke dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen wordt de ontwerp-omgevingsvergunning gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijzen omtrent het ontwerp naar voren brengen. Deze procedure is vastgelegd in de Algemene wet bestuursrecht, afdeling 3.4. De raad van de gemeente Oostzaan dient een verklaring van geen bedenkingen (artikel 3.11 Wabo) af te geven.

De beslistermijn op de ontwerp-omgevingsvergunning van 6 maanden begint te lopen op de dag ná de dag van ontvangst van de aanvraag (art. 3.12 lid 7 Wabo). De beslistermijn van 6 maanden mag eenmaal verlengd worden, met ten hoogste 6 weken (art. 3.12 lid 8 Wabo). Na de vaststelling van de omgevingsvergunning maakt het bevoegd gezag het vaststellingsbesluit bekend. De mededeling van het definitieve besluit wordt tevens langs elektronische weg gedaan en beschikbaar gesteld (art. 6.14 Bor jo. Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012).

Op de ontwerp-omgevingsvergunning moet tevens het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Wet ruimtelijke ordening worden gevoerd (artikel 6.18 Besluit ruimtelijke ordening). Indien door Gedeputeerde Staten of de inspecteur een zienswijze is ingediend en deze zienswijze niet volledig is overgenomen, wordt het vaststellingsbesluit na 6 weken na de vaststelling van de omgevingsvergunning bekendgemaakt. Uiterlijk 6 weken na bekendmaking van het vaststellingsbesluit, kan er beroep worden ingesteld bij de sector bestuursrecht van de rechtbank en eventueel hoger beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld om te kunnen voorzien in een passende regeling voor de nieuwbouw van de stal.

De kosten voor de noodzakelijke onderzoeken voor de voorliggende ruimtelijke onderbouwing worden door de initiatiefnemer van het plan gedragen. De kosten van de realisatie van het project worden door de initiatiefnemer gedragen.

Op basis van deze overweging moet de voorliggende ruimtelijke onderbouwing economisch uitvoerbaar worden geacht.

In het bedrijfsplan is een berekening opgenomen van de kosten en baten opgenomen. Hieruit blijkt dat met de voorgenomen uitbereiding een gezonde bedrijfsvoering ontstaat.

De exploitatiekosten zijn derhalve anderszins verzekerd. Een exploitatieplan op grond van de Grondexploitiewet is dan ook niet noodzakelijk. Dit betekent dat de uitvoerbaarheid van het voorliggende project niet door onvoldoende economische uitvoerbaarheid wordt belemmerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op donderdag 26 februari 2015 is het bedrijfsplan van Maatschap Koeman gepresenteerd aan omwonenden en de Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting (hierna: WOV). Een dag voorafgaand aan deze presentatie/informatieavond bestond de mogelijkheid om het desbetreffende bedrijf te bezoeken.

De informatieavond is door 60 à 70 geïnteresseerden bezocht. Naast bewoners van de Kerkbuurt en het Westerstijfselmakerspad zijn ook andere belangstellenden uit Oostzaan, zoals de WOV, en de Oostzaanse politiek verschenen. Tijdens de informatieavond zijn de plannen gepresenteerd en is tevens de juridisch planologische procedure toegelicht. Er kwamen grotendeels positieve reacties uit de zaal met een kritische noot ten aanzien van het bouwen in het Oostzanerveld. Na de informatieavond heeft Maatschap Koeman contact gehouden met omwonenden.

Inmiddels is de aanvraag om omgevingsvergunning ingediend en gedurende deze ruimtelijke procedure zal de mogelijkheid worden geboden om in te spreken. Bovendien is Maatschap Koeman voornemens om, al dan niet in samenspraak met de gemeente Oostzaan, alvorens definitieve besluitvorming zal plaatsvinden, nogmaals een inloopavond te organiseren.

Artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) verplicht om bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning overleg te voeren met het Rijk, de provincie en het waterschap. Dit overleg is vormvrij en de betreffende instanties kunnen ook aangeven wanneer overleg niet nodig is.

De resultaten van het overleg worden te zijner tijd in deze paragraaf opgenomen.

Colofon

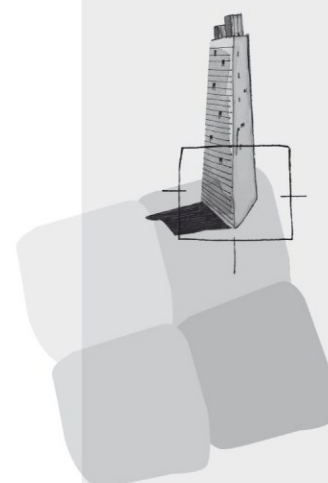
Opdrachtgever
Catch Legal namens
maatschap Koeman

Contactpersoon
Mevrouw T. van Wissen

Rapport
BügelHajema Adviseurs b.v.
Mevrouw ir. M. Teensma

Projectleiding
BügelHajema Adviseurs b.v.
De heer drs. J. van Brussel

Projectnummer
182.13.02.00.00



BügelHajema Adviseurs bv
Adviseurs voor
leefomgeving en
omgevingsrecht BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
T 058 215 25 15
F 0592 314 035
E info@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en
Amersfoort