

ADVISEURS & INGENIEURS

Bouw
Ruimtelijke Ordening & Stedenbouw
Akoestiek & Bouwfysica
Milieu

Gemeente Oostzaan
t.a.v. C.S. Schipper-van de Voort
Postbus 15
1510 AA Oostzaan



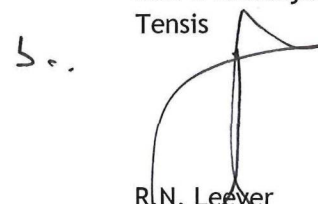
 TENSIS

Berlikum, 25 maart 2010

Wij zenden u bijgaande stukken zonder begeleidend schrijven.

- ☐ Ter kennisneming/informatie
- ☒ Volgens afspraak
- ☐ Op uw verzoek
- ☒ Ter behandeling van: Proj.besl. De Haal 94
- ☐ Overig:

Met vriendelijke groet,
Tensis


R.N. Leeuw
Adviseur RO

Bezoekadres

Kleasterdyk 12

9041 VG Berlikum

Tensis is een handelsnaam van Deta Staff BV

Postadres

Postbus 9

9040 AA Berlikum

T 088 10 20 300

F 088 10 20 301

info@tensis.nl

Friesland Bank 29 45 38 216

K.v.K. te Leeuwarden 011.13498

BTW nummer NL8156.82.475.B01

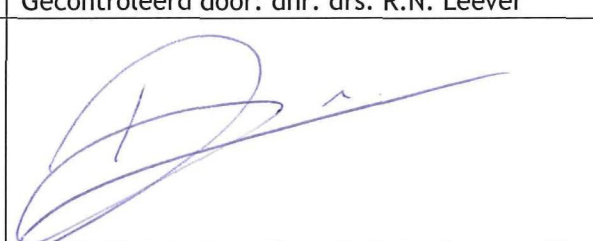
www.tensis.nl

Opdrachtgever: Dhr. D. Posch

Opgesteld door: Tensis

Hoorn, 22 december 2009

Projectnummer: T090079

Opgesteld door: mevr. mr. J. Weij	Gecontroleerd door: dhr. drs. R.N. Leever
	

Ruimtelijke onderbouwing
Projectbesluit recreatieappartementen
De Haal 94 - Oostzaan

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging	3
1.3	Leeswijzer	5
2.	Beleid	6
2.1	Rijksbeleid	6
2.2	Provinciaal beleid	7
2.3	Gemeentelijk beleid	10
2.3.1	Bestemmingsplan	10
2.3.2	Recreatie en toerisme	11
3.	Ruimtelijk kader en plan	12
3.1	Inleiding	12
3.2	Ruimtelijke en functionele kenmerken	12
4.	Beschrijving van het plan	14
4.1	Inleiding	14
4.2	Beschrijving indelingsvoorstel	14
5.	Onderzoek	17
5.1	Inleiding	17
5.2	Verkeer	17
5.3	Milieu	18
5.3.1	Geluid	18
5.3.2	Bodem	18
5.3.3	Externe veiligheid	18
5.3.4	Ecologie	19
5.3.5	Archeologie	21
5.3.6	Watertoets	22
6.	Economische en maatschappelijk uitvoerbaarheid	23
6.1	De economische uitvoerbaarheid	23
6.2	De maatschappelijke uitvoerbaarheid	23

Bijlagen

1. Bestemmingsplan
2. Inrichtingsvoorstel

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

In opdracht van dhr. D. Posch heeft Tensis een ruimtelijke onderbouwing opgesteld voor de realisatie van het bouwplan aan De Haal 94 te Oostzaan, op het perceel kadastraal bekend gemeente Oostzaan, sectie L, nummer 382. Het plan bestaat uit de herinrichting van een bestaand bedrijfspand, gebruikt als werkplaats en showroom voor een woonwinkel, voor realisatie van zeven recreatieappartementen.

Het perceel valt onder het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied-Noord" en heeft de bestemming "Bedrijven-3". Het voorgenomen gebruik voor recreatie is strijdig met de geldende bestemming en daarbij opgenomen regels. Doordat in de nieuwe situatie sprake zal zijn van een gecombineerd gebruik van het pand, deels voor bedrijfsdoeleinden, deels voor recreatie dient een projectbesluit ex artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening (Wro) genomen te worden om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken. Het thans in voorbereiding zijnde nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied van de gemeente treedt naar verwachting pas in 2013 in werking.

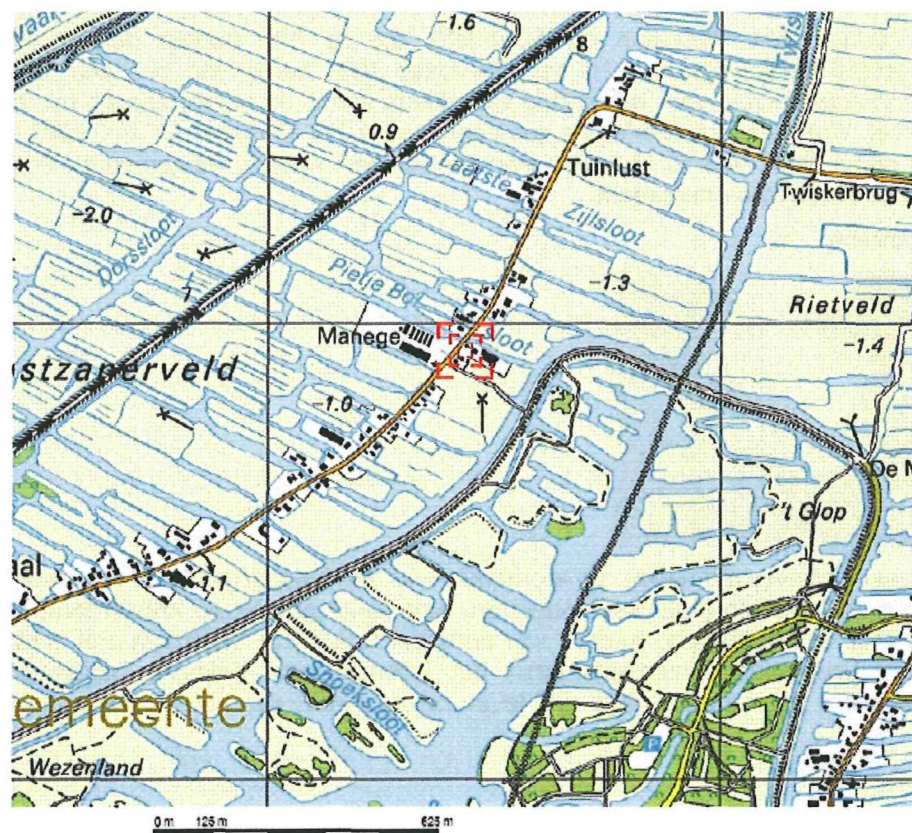
Om een projectbesluit te kunnen nemen is op grond van de Wro een goede ruimtelijke onderbouwing een wettelijk vereiste.

1.2 Ligging

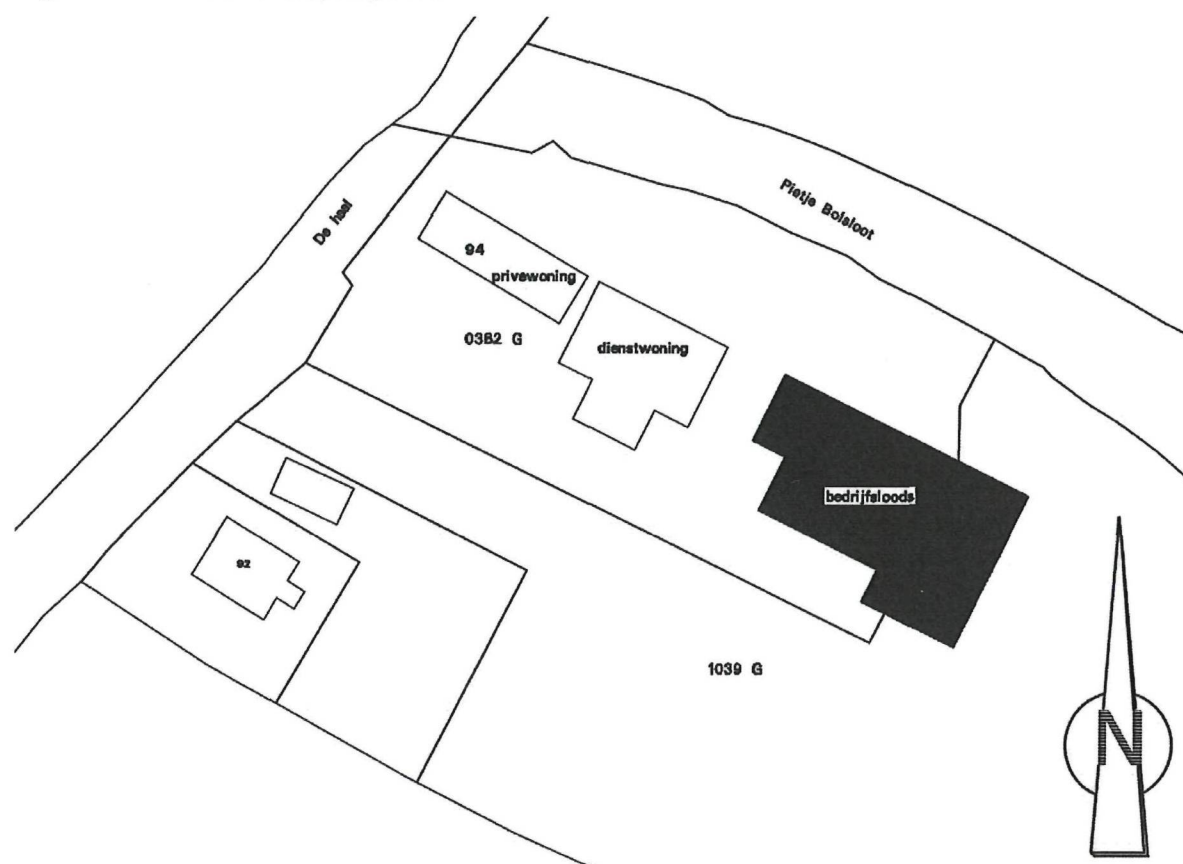
Het plangebied is gelegen aan De Haal 94 in Oostzaan (gemeente Oostzaan) en wordt omringd door grasland, ingericht voor recreatief gebruik door ondermeer ruiters.

Ten westen van het plangebied bevinden zich de stallen van de firma Taams. Dit betreft een paardenfokkerij waar tevens aanverwante nevenactiviteiten worden georganiseerd. Ten noorden van het plangebied (100 m) bevindt zich een brandstoffenhandel in (stook)olie en kolen. Verder westelijk is op 500 meter de spoorlijn Purmerend Zaandam gelegen. In de nabijheid van het perceel bevinden zich aan De Haal voorts nog verscheidene woonhuizen.

Figuur 1.1 ligging plangebied



Figuur 1.2 Kadastrale kaart plangebied



Oostzaan

Oostzaan is een dorp en gemeente in de Zaanstreek in de provincie Noord-Holland. Het dorp Oostzaan behoort samen met Westzaan en Assendelft tot de drie oudste dorpen van de Zaanstreek. De geregistreerde geschiedenis van Oostzaan gaat terug tot het jaar 800. De ontginning van het veenlandschap voor bewerking van akkers vormt de eerste aanzet tot wat nu het gebied Zaanstreek-Waterland kenmerkt. De gemeente telt 9.191 inwoners (31 mei 2009, bron: CBS) en heeft een oppervlakte van 16,13 km² (waarvan 4,63 km² water). De gemeente Oostzaan maakt deel uit van de Stadsregio Amsterdam.

Figuur 1.3 Ligging gemeente



In Oostzaan werd veel pluimvee gehouden. De eierhandel was een belangrijke bron van inkomsten. Zo telde Oostzaan grote eier- en pluimveehandelaren, met name gericht op Amsterdam. Menige Oostzaner is positief over Amsterdam. Andere van oudsher Oostzaanse bedrijven zijn transport, kruidenierszaken en houthandel. Daarnaast bezit het internationaal bekende bedrijven. Van oorsprong zijn Oostzaners een handelsvolkje. Dit leven ze tot aan de dag van vandaag nog steeds na.

1.3 Leeswijzer

De indeling van deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt. De voor het plan relevante beleidsstukken op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau worden beschreven in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de huidige situatie van het plangebied. Het plan wordt beschreven in hoofdstuk 4, waar wordt ingegaan op de wijze waarop de functie met bijbehorende bebouwing is opgenomen in het plan. Hoofdstuk 5 geeft een overzicht van omgevingsfactoren die van belang zijn voor de ontwikkeling van het plangebied. Tot slot geeft hoofdstuk 6 inzicht in de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2. Beleid

2.1 Rijksbeleid

Het ruimtelijk beleid voor Nederland is weergegeven in de Nota Ruimte waarin het ruimtelijk beleid is vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. De nota is op 27 februari 2006 in werking getreden.

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het schept ruimte voor ontwikkeling uitgaande van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De nota ondersteunt gebiedsgerichte ontwikkeling. Mede-overheden, maatschappelijke organisaties, burgers en marktpartijen worden uitdrukkelijk uitgenodigd mee te denken en mee te doen om te komen tot gebiedgerichte en breed gedragen regionale en lokale visievorming en beleidsuitvoering. Beperking door het rijk wordt alleen gesteld indien een nationaal belang in het geding is.

De taak van het rijk is de voorwaarden te scheppen, zodat provincies, gemeenten en andere partijen aan de slag kunnen. Dat betekent belemmeringen wegnemen en de uitvoerders van het beleid stimuleren en met kennis en kunde terzijde staan.

Centrale beleidsdoelstellingen van het nationaal beleid zijn:

- 1.versterking van de internationale concurrentiepositie;
- 2.bevordering krachtige steden en een vitaal platteland;
- 3.borging en ontwikkeling (inter)nationale waarden;
- 4.borging van veiligheid;

Het kabinet streeft naar een basiskwaliteit voor steden en dorpen en de bereikbaarheid daarvan. De minimale kwaliteitseisen hebben betrekking op gezondheid, veiligheid, milieu en natuur. Op het gebied van water, natuur en landschap geldt de basiskwaliteit op punten als de watertoets, functiecombinaties met water en het groen in en om de stad. Als uitgangspunt geldt het 'veroorzakersbeginsel': de initiatiefnemer zorgt voor opheffing van de veroorzaakte knelpunten.

Ruimtelijke kwaliteit wordt uitgedrukt in gebruik-, beleving- en toekomstwaarde. Bundeling staat hierbij voorop. Het rijk stuurt alleen op hoofdlijnen. Er gelden geen rode contouren meer en provincies en gemeenten mogen zelf- met inachtneming van bepaalde hoofdregels - bepalen waar ze bouwen. Iedere gemeente wordt voldoende ruimte geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Dit geldt ook voor landelijke gebieden waar vooral starters en ouderen moeite hebben om aan een geschikte woning te komen.

Nationaal landschap 'Laag Holland'

In de Nota Ruimte zijn nationale landschappen opgenomen, dit zijn gebieden met internationaal zeldzame en nationaal kenmerkende kwaliteiten op landschappelijk, cultuurhistorisch en natuurlijk gebied. Nationale landschappen moeten zich sociaal-economisch voldoende kunnen ontwikkelen terwijl de bijzondere kwaliteiten van het gebied worden behouden of worden versterkt. Uitgangspunt is 'behoud door ontwikkeling': mits de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt (ja, mits principe) zijn binnen nationale landschappen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. Door de ruimtevraag zorgvuldiger in lijn met bestaande patronen te accommoderen, kan de ruimtelijke kwaliteit juist worden ontwikkeld en verbeterd. De primaire verantwoordelijkheid voor de basiskwaliteit van het nationale landschap ligt bij de provincies. Maatvoering, schaal en ontwerp zijn bepalend voor behoud van de kwaliteiten van deze landschappen. Om die reden zijn grootschalige verstedelijkingslocaties niet toegestaan. Het begrip 'grootschalig' moet gerelateerd worden aan de kernkwaliteiten en het al bestaande verstedelijkingspatroon en verstedelijkingsvolume.

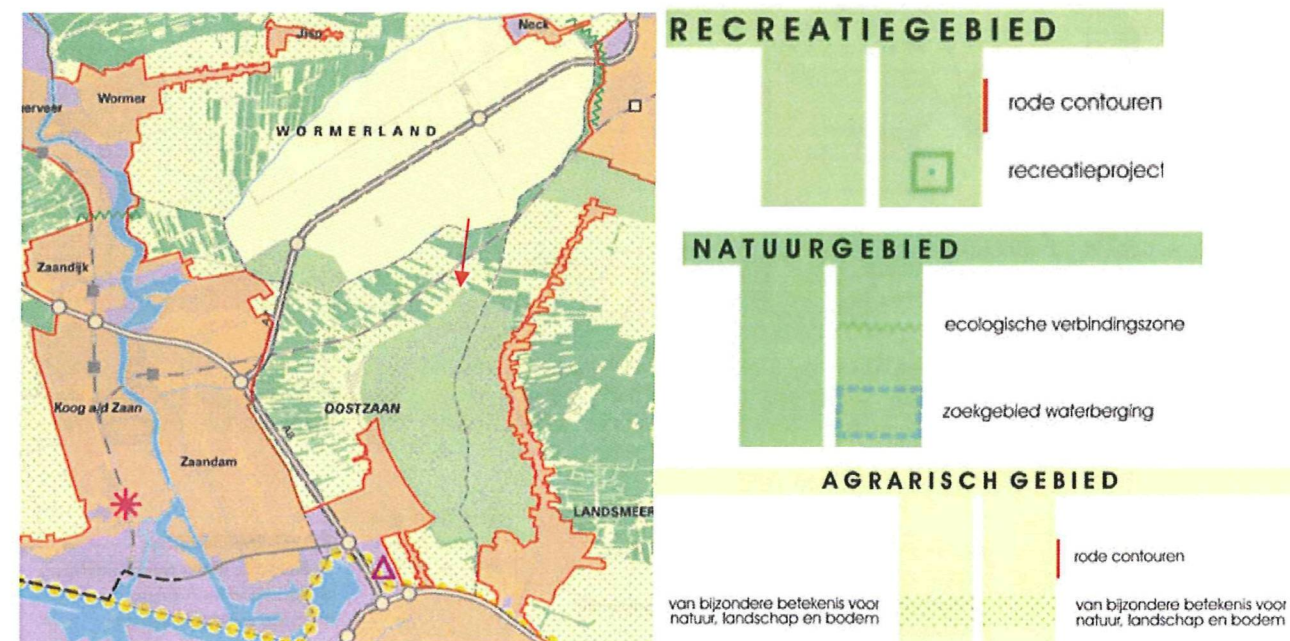
Onderhavige ontwikkeling past binnen de kaders van het rijksbeleid zodat recht gedaan wordt aan bestaande kwalitatieve waarden en een economisch leefbaar landelijk gebied.

2.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is vastgelegd in het streekplan “Streekplan Noord Holland Zuid”, vastgesteld door Provinciale Staten van Noord Holland op 17 februari 2003. Een aantal aspecten/beleidslijnen uit het streekplan is van belang voor het plangebied. In figuur 2.1 is het ontwikkelingsbeeld van het plangebied, zoals dat is opgenomen in het streekplan, weergegeven.

Eén van de doelstellingen van het streekplan Noord-Holland Zuid is behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit, met inachtneming van landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden. Kwaliteitsborging is zeer belangrijk om deze doelstellingen in de vervolgfase overeind te houden. Aan gemeenten wordt gevraagd hieraan invulling te geven door een beeldkwaliteitplan per nieuwe locatie buiten de rode streekplancontour vast te stellen. Doel hiervan is onder andere het behoud van belangrijke cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten.

Figuur 2.1 Fragment Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland-Zuid en relevante legenda



Het plangebied wordt op bovenstaand kaartbeeld aangrenzend omringd door agrarisch gebied, dat is aangemerkt als ‘van bijzondere betekenis voor natuur, landschap en bodem’. Dit gebied wordt nader aangeduid als het ‘Oostzanerveld’. Daarnaast grenst het plangebied direct zuidoostelijk aan het grote recreatiegebied ‘Twiske’.

Oostzanerveld

Het Oostzanerveld is een waterrijk veenweidegebied dat ligt binnen de gemeente Oostzaan. Het wordt omsloten door de autosnelweg A8, de ringdijk van de droogmakerij de Wijde Wormer, Het Twiske en de lintbebouwing van het dorp Oostzaan. Het gebied wordt door de spoorlijn Zaandam - Hoorn in twee gedeelten gesplitst: een noordelijk en zuidelijk deel. Het totale oppervlak bedraagt circa 600 ha, waarvan ongeveer 30% uit water bestaat. Het resterende deel (circa 400 ha) is verdeeld over 600 percelen die veelal omgeven zijn door rietkragen, een echte vaarpolder dus.

De gemeente Oostzaan en de provincie Noord-Holland hechten grote waarde aan duurzaam beheer van het veenweidegebied in het Nationaal Landschap Laag Holland. In het Oostzanerveld zijn veel ontwikkelingen gaande als gevolg van bestaande activiteiten. De provincie Noord-Holland wil die ontwikkelingen en het beleid goed op elkaar afstemmen. De uitdaging is een balans te vinden tussen natuur, recreatie, waterhuishouding, en een gezonde economische basis.

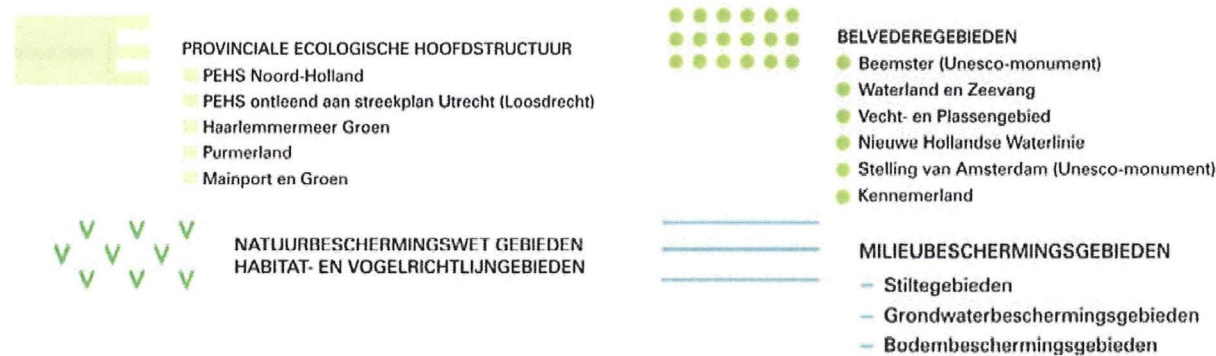
Natuur en milieu

De provincie geeft in haar streekplan naast de stedelijke, meer ontwikkelingsgerichte gebieden, het belang van het versterken van een provinciaal ecologische hoofdstructuur (PEHS) aan (figuur 2.2). Daartoe heeft zij kaartbeeld opgenomen waardoor duidelijk is waar en hoe met zorg voor te beschermen natuurwaarden, ontwikkeld mag te worden. Voor onderhavige locatie betekent dit dat sprake is van ligging in de provinciale ecologische hoofdstructuur.

Figuur 2.2 groene en cultuurhistorische waarden en milieubeschermingsbieden



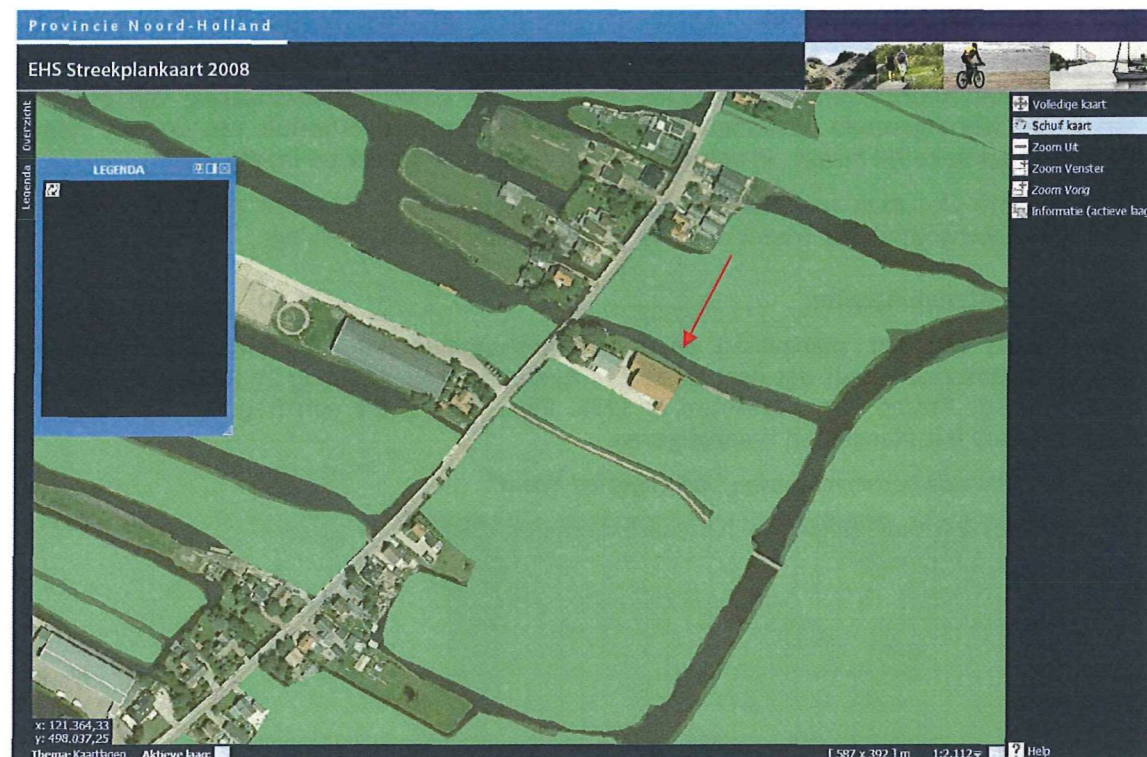
Bron: Streekplan Noord Holland-Zuid



De PEHS is een provinciaal netwerk dat valt binnen de kaders van de landelijke ecologische hoofdstructuur (EHS). De (P)EHS biedt dieren meer ruimte te fourageren, rusten en soortgenoten te ontmoeten. Daardoor nemen overlevingskansen toe. In 2008 is de provincie overgegaan tot een herijking van de tot dan toe gebruikte PEHS om tot een realiseerbare structuur te kunnen komen. Dit betekent een concretere afbakening, en daarmee beter toepasbaar beschermingsinstrument. In 2010 zal de herijkte PEHS door Provinciale Staten worden vastgesteld, ter vervanging van het gebruikte kaart. De onnauwkeurigheid van de globale kaart maakt een serieuze afweging lastig.

De nieuwe PEHS is momenteel reeds als concept te verkennen, waarbij blijkt dat voor onderhavige wijzigingsbevoegdheid de PEHS al te zien op het kaartbeeld van de uitsluitingsgebieden, concreter is afgebakend. In figuur 2.3 is te zien dat het nabijgelegen beheergebied Oostzanerveld direct aangrenzend is gelegen. Beperkingen als gevolg van de directe nabijheid van het beheergebied Oostzanerveld (op grond van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur) worden daarmee niet langer gezien. Er gelden ten aanzien daarvan geen beperkingen op grond van de Provinciale Milieu Verordening.

Figuur 2.3 EHS Streekplankaart 2008 - Herijking PEHS



Bron: <http://geo.noord-holland.nl/emap/ehs.html>

Recreatie streekplan

In 2000 heeft het Intergemeentelijk Samenwerkingsorgaan Waterland samen met de gemeente Oostzaan de regiovisie Waterland opgesteld. Deze visie diende onder andere als belangrijke bouwsteen voor de vaststelling van het streekplan Noord-Holland Zuid. In de visie zijn de hoofdlijnen voor de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting neergelegd. De daarin gemaakte afwegingen zijn gericht op de wens om de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving te waarborgen en te verhogen, maar ook om het gebied te manifesteren als plaats waar gewoond, gewerkt en gerecreëerd kan worden. Het ruimtelijk model in de visie gaat uit van 'selectieve concentratie'. Uitbreiding van wonen en werken wordt geconcentreerd in een beperkt aantal kernen, waar verantwoorde mogelijkheden zijn binnen duidelijke landschappelijke grenzen.

Concluderend

Voor wat betreft recreatie en toerisme geeft het provinciale beleid aan dat er mogelijkheden zijn voor kleinschalige maatregelen voor de verdere ontwikkeling van het toerisme. De provincie onderkent dat in de regio bestaat behoefte aan accommodaties voor logies. Daarnaast kan toerisme kansen bieden voor duurzaam en economisch vitale gebieden. De aanwezigheid van het beheergebied Oostzanerveld vormt geen beperking voor de verdere ontwikkeling van recreatie op onderhavige locatie.

Doordat sprake is van wijziging van het gebruik van bestaande bedrijfsbebouwing en geen ruimtelijke ingrepen plaatsvinden is geen sprake van een ingreep, waarvoor op grond van de Provinciale Milieuverordening ontheffing moet worden aangevraagd.

2.3 Gemeentelijk beleid

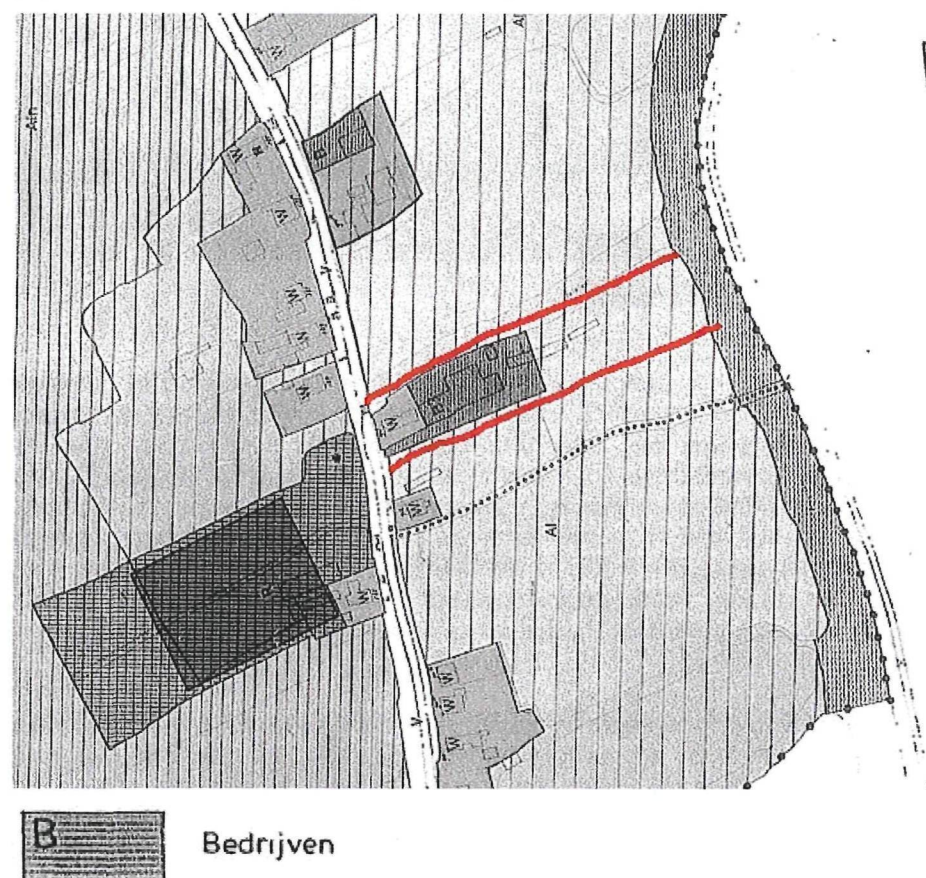
Het gemeentelijk beleid van toepassing op het plangebied is vastgelegd in het bestemmingsplan "Buitengebied-Noord" van de gemeente Oostzaan. De gewenste verandering van gebruik is in strijd met het vigerende bestemmingsplan, hetgeen een projectbesluit van de Wet ruimtelijke ordening noodzakelijk maakt. In paragraaf 2.3.1 wordt hier verder op ingegaan.

De gemeente Oostzaan treft op dit moment voorbereidingen voor een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied. Dit treedt naar verwachting eind 2013 in werking.

2.3.1 Bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan "Buitengebied-Noord" van de gemeente Oostzaan, zoals dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 29 september 1997 en door Gedeputeerde Staten is goedgekeurd in 1998. Figuur 2.4 geeft een fragment van de plankaart weer, waarop het plangebied is aangegeven.

figuur 2.4 Uitsnede bestemmingsplan "Buitengebied-Noord"



Aan het onderhavige plangebied is de bestemming "Bedrijven-3" toegekend. De met bestemming "Bedrijven" aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor bedrijven, behorend tot de categorieën 1 en 2 van de bij de planregels behorende "Staat van bedrijfsactiviteiten". Voorts wordt voor het onderhavige perceel in de planregels aangegeven dat de activiteit van 'machinale houtbewerking' mag worden uitgevoerd en daarmee de activiteiten in categorie 3A vallen. Maximaal 50% van het aanwezige bestemmingsvlak mag worden bebouwd.

De wens om recreatie als functie toe te voegen aan het plangebied is in strijd met de regels van het bestemmingsplan "Buitengebied-Noord". Derhalve dient een projectbesluit genomen te worden.

2.3.2 Recreatie en toerisme

De gemeenten Zaanstad, Wormerland en Oostzaan hebben samen een aanpakplan Toerisme Zaanstreek 2007-2010 opgesteld. Toerisme en recreatie worden door de gemeenten beschouwd als potentiële groeimarkten en kansrijke sectoren. Een goed verankerd toeristisch beleid zal zorgen voor meer bezoekers, een langere verblijfsduur, meer inkomsten en werkgelegenheid. Het aanpakplan Toerisme Zaanstreek is gericht op de bijzondere kwaliteitskenmerken van de Zaanstreek. De combinatie van stedelijke en landschappelijke aspecten en het contrast tussen de vele industriële monumenten en het groene, waterrijke landschap is uniek.

De Zaanstreek heeft veel kwaliteiten, maar deze dienen op een aantal fronten nog veel beter te presteren. Dit aanpakplan wil economische doelstellingen verbinden met toeristische kwaliteiten en kansen. Uitgaande van deze doelstellingen, kiezen we voor zes toeristisch-recreatieve 'dragere' als prioriteiten voor het beleid binnen de gestelde periode.

- promotie en marketing
- industrieel toerisme
- groen- en (vooral) waterrecreatie
- verblijfsaccommodaties
- evenementen
- de Zaanse Schans

De uitwerking en uitvoering van deze prioriteiten vraagt om positieve inzet en goed samenspel tussen gemeenten, regionale en provinciale (semi-)overheden en toeristisch-recreatieve ondernemers. In de notitie wordt verder aangegeven dat de gemeenten de vestigingsmogelijkheden voor andere verblijfsaccommodaties willen stimuleren en faciliteren.

Concluderend

Onderhavige ontwikkeling sluit goed aan op de door de gemeenten geformuleerde doelstelling. Het landelijke karakter van de gemeente Oostzaan maakt dat de economische veerkracht van de gemeente juist sterker dan Zaanstad en Wormerland, dient te putten uit het recreatief potentieel. Een groei van nieuwe bedrijvigheid ligt met de nabijheid van grote(re) stedelijke centra niet in rede. De realisatie van kwalitatief goede en bijzondere verblijfsaccommodaties zorgt daarmee juist voor een nieuwe en duurzame economische impuls.

3. Ruimtelijk kader en plan

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zal de huidige situatie van het plangebied en de omgeving worden beschreven. Het gaat hierbij om de ruimtelijke en functionele kenmerken van het gebied.

3.2 Ruimtelijke en functionele kenmerken

In de directe omgeving van het plangebied zijn hoofdzakelijk de volgende type bestemmingen aanwezig: “Agrarisch gebied met landschapswaarden”, “Recreatie”, “Wonen” en “Bedrijven”. Deze functies liggen allen aan het bebouwingslint van De Haal. De overwegend haakse oriëntatie van bebouwing aan De Haal draagt zorg voor het behoud van een open landschap. Deze wijze van bouwen heeft in het verleden extra bebouwing in de tweede lijn mogelijk gemaakt.

Het plangebied is omringd door grasland dat is aangemerkt als agrarisch gebied met landschapswaarden. Het uitgesproken open karakter hiervan geeft het gebied in aansluiting op het aangrenzende recreatiegebied Het Twiske, een sterk natuurlijk karakter.

Ten westen van het plangebied bevindt zich een paardenfokkerij waar tevens aanverwante recreatieve nevenactiviteiten worden georganiseerd. Ten noorden van het plangebied (100 m) bevindt zich een brandstoffenhandel in (stook)olie en kolen. Verder westelijk is op 500 meter de spoorlijn Purmerend - Zaandam gelegen. In de nabijheid van het perceel bevinden zich aan De Haal voorts nog verscheidene woonhuizen.

Figuur 3.1 geeft een overzicht van de ligging van de ruimtelijke en functionele kenmerken van het plangebied en de omgeving.

Figuur 3.1 overzicht ruimtelijke en functionele kenmerken plangebied





Westelijk naastgelegen perceel



Entree huidig bedrijf - in oostelijke richting gezien



Toegang perceel vanaf De Haal



De Haal in noordelijke richting



Onderhavig complex - gezien vanaf De Haal



De Haal in zuidelijke richting - rechts paardenfokkerij

In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de plannen.

4. Beschrijving van het plan

4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van het verbouwingsplan betreffende vestiging van zeven recreatieappartementen. Het gehele inrichtingsvoorstel is eveneens terug te vinden in bijlage 2 van deze ruimtelijke onderbouwing.

4.2 Beschrijving indelingsvoorstel

De functiewijziging betreft een zuiver interne aangelegenheid. Door de functiewijziging zal het ruimtelijk karakter van de omgeving niet worden gewijzigd. De inpandige wijziging kent een vestiging van zeven recreatiewoningen op de 1^e verdieping en zolder. Er zijn geen welstandelijke eisen betrokken bij de afweging medewerking te verlenen aan onderhavig plan.

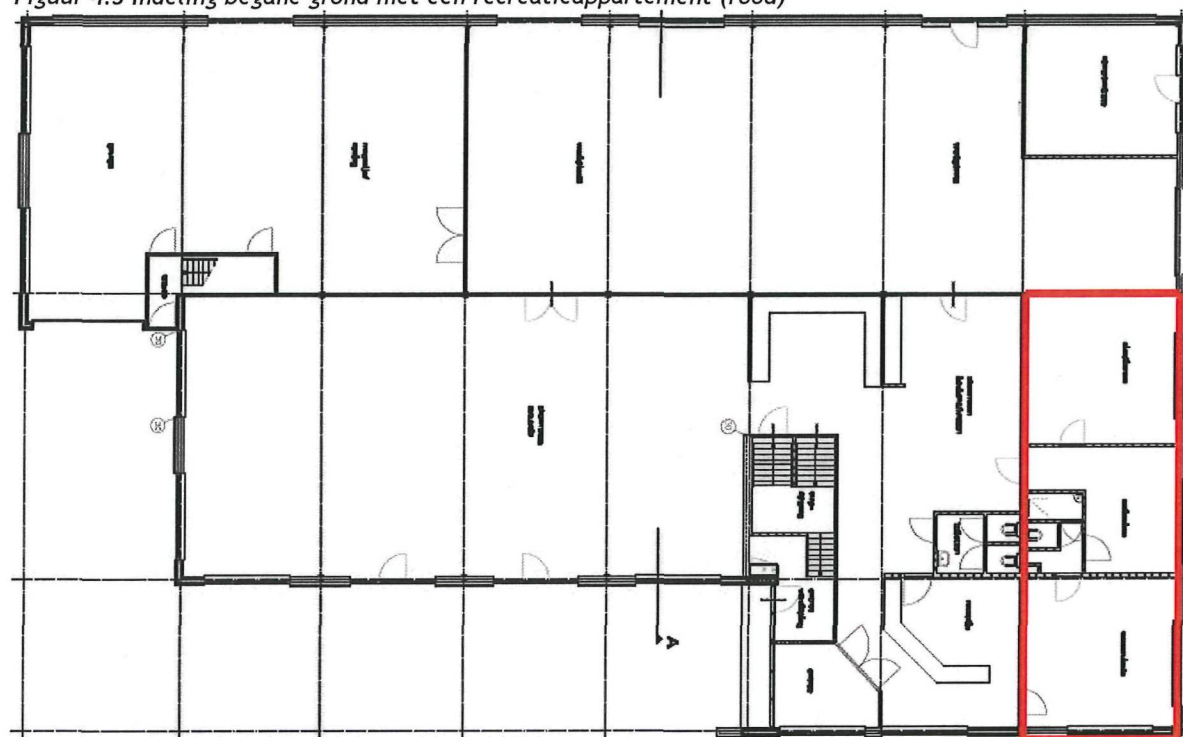
Figuur 4.1 Gevelaanzichten zijgevels (ongewijzigd)



Figuur 4.2 Gevelaanzicht zijde De Haal



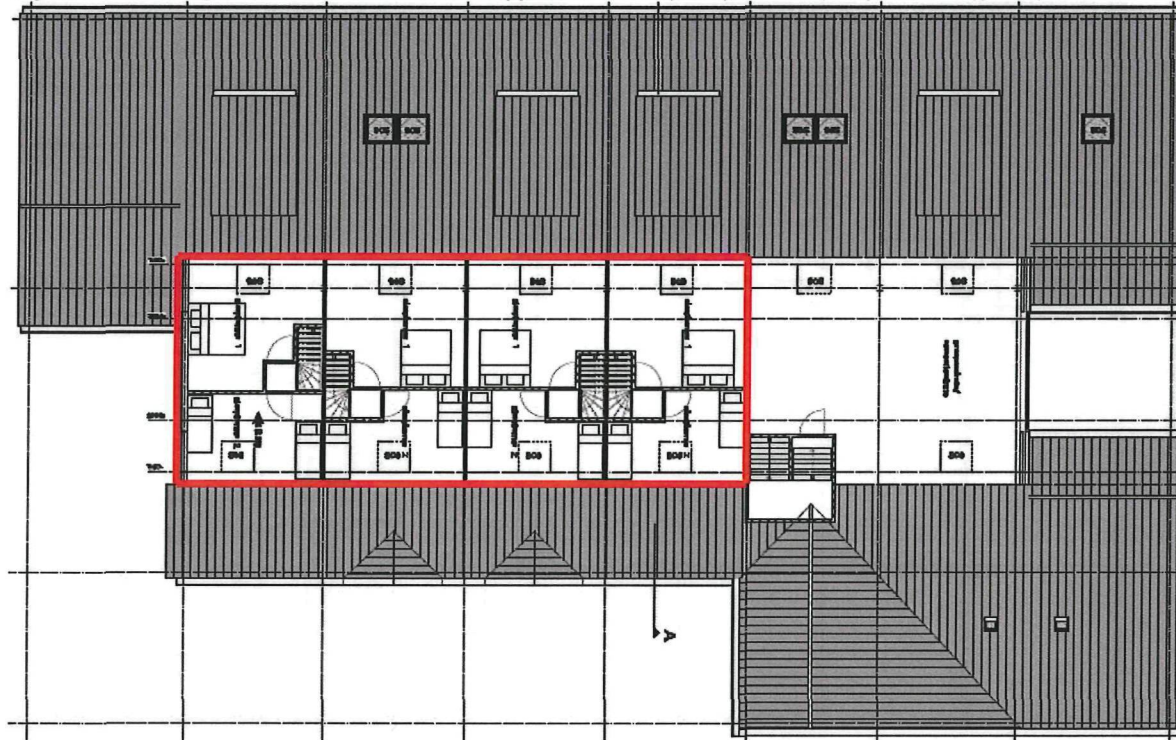
Figuur 4.3 Indeling begane grond met één recreatieappartement (rood)



Figuur 4.4 Indeling 1^e verdieping met twee recreatieappartementen (groen) en appartementen verdeeld over verdieping 1 en 2 (rood)



Figuur 4.5 Indeling zolder met vier recreatieappartementen (rood) en een groepsruimte (groen)



Met de voorgenomen gebruikswijziging worden zeven recreatieappartementen gecreëerd, variërend in omvang van 60 m² tot maximaal 90 m². Daarnaast wordt op de begane grond 150 m² gebruikt ten behoeve van de ambachtelijke houtbewerking, en worden op de begane grond en 1^e verdieping 400 m² en 150 m² gebruikt voor detailhandel in de vorm van opslag en magazijn.

5. Onderzoek

5.1 Inleiding

Een goede ruimtelijke onderbouwing bestaat tevens uit een onderzoek naar de voor de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling relevante aspecten. In dit kader zal hierna achtereenvolgens aandacht worden besteed aan de verkeerskundige aspecten, de van belang zijnde milieuhygiënische factoren en overige onderzoeksaspecten.

Gelet op het onderhavig plan komt aan slechts een beperkt deel van de te onderzoeken aspecten inhoudelijke waarde toe. De toevoeging van een zevental recreatieappartementen kent omwille van de inpandige inpassing, geen ruimtelijk effect.

5.2 Verkeer

Bij dit plan is sprake van het toevoegen van een zevental recreatieappartementen aan een bestaande gebruiksfunctie van een meubelzaak. Als gevolg van het toevoegen van de appartementen zal het recreatief gebruik van het omliggende gebied licht vergroot worden. Daartoe ontstaan enerzijds extra verkeersbewegingen als gevolg van de nieuwe recreatieve component, anderzijds krimpt het bestaande bedrijfsvloeroppervlak, waardoor het aantal verkeersbewegingen daarvoor zal afnemen.

CROW is het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte. Deze non-profitorganisatie ontwikkelt, verspreidt en beheert praktisch toepasbare kennis voor beleidsvoorbereiding, planning, ontwerp, aanleg, beheer en onderhoud. Zo stelt CROW de ASVV op, zijnde 'aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom'. Binnen deze ASVV worden onder andere kengetallen gegeven over de behoefte aan parkeerplaatsen ten behoeve van een bepaalde functie, daarnaast kan worden bepaald wat het gemiddeld aantal motorvoertuigbewegingen bedraagt.

Voor onderhavig bedrijf bedraagt de teruggang in verkoopvloeroppervlak (vvo) circa 200 m². Per 100 m² vvo wordt voor een dergelijk bedrijf gerekend met werkdagemaalwaardes van 11 motorvoertuigbewegingen en een zaterdagmaalwaarde van 29 motorvoertuigbewegingen. Dit betekent dat per saldo (o.g.v. 200m² vvo) sprake is van een teruggang van respectievelijk 22 en 58 motorvoertuigbewegingen.

In relatie tot de vestiging van een zevental recreatieappartementen zal ten opzichte van een gemiddelde jaarlijkse bezettingsgraad van zo'n 45 - 50% (Bron: Toerisme en recreatie in cijfers 2009 - CBS), sprake zijn van een gelijkblijvende verkeersintensiteit ten opzichte van de thans bestaande situatie.

Op grond van het CROW is geen exact kencijfer te bepalen voor het aantal motorvoertuigbewegingen voor onderhavige recreatieappartementen. Echter kan op basis van het aantal appartementen en een gemiddeld aantal van zes motorvoertuigbewegingen per appartement, per etmaal, gesproken worden van een verkeersgeneratie van zo'n 21 motorvoertuigbewegingen per etmaal bij een verwachte bezettingsgraad van circa 50%. Daarmee is sprake van een gelijkblijvende situatie.

Parkeren

De parkeerdruk in een gebied kan onevenredig toenemen op het moment dat onvoldoende voorzieningen zijn getroffen na het toevoegen van nieuwe functies. Met voldoende parkeervoorzieningen wordt voorkomen dat zich aan de openbare weg verkeersonveilige situaties voordoen, ofwel overlast ontstaat door een structureel tekort aan voorzieningen.

Voor onderhavige ontwikkeling is aan de zuid- en westzijde van het complex, op eigen terrein, voldoende ongemarkeerde parkeerruimte (ruim 500m²) beschikbaar. Derhalve is het voor initiatiefnemer niet noodzakelijk extra voorzieningen te treffen.

5.3 Milieu

5.3.1 Geluid

Ten behoeve van een ruimtelijke ontwikkeling van een op grond van de Wet geluidhinder aangewezen geluidgevoelig object, kan het nodig blijken nader akoestisch onderzoek te doen indien de verwachte verkeersintensiteit of aanwezige geluidskaarten daartoe aanleiding geven.

Onderhavig plan betreft de vestiging van recreatieappartementen en is gelegen op circa 40 meter van De Haal, een 50-km/u weg. Daarnaast is op een afstand van 500 meter de spoorlijn Purmerend - Zaandam gelegen.

Voorts is door de Raad van State bepaald dat recreatiewoningen die naar hun aard niet bestemd zijn voor bewoning in de zin van de Wet geluidhinder doch voor recreatief verblijf niet bij de besluitvorming hoeven te worden betrokken. ABRvS 30 mei 2000, nr. 199901166/1, Geluid, september 2000.

5.3.2 Bodem

In 1996 is door Lankelma Geotechniek B.V. op een gedeelte van het perceel aan De Haal 94 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd volgens de NVN 5740 voor een niet-verdachte locatie met een oppervlak <500 meter. Bij de uitgevoerde boringen zijn in de bovengrond schelpresten aangetroffen. Zintuiglijk zijn aan de boringen alsook het grondwater geen afwijkingen waargenomen die duiden op een mogelijke verontreiniging.

In het mengmonster van de bovengrond is een lichte verontreiniging met koper en PAK aangetoond. In het mengmonster van de ondergrond is een lichte verontreiniging met koper, lood en zink aangetoond. In het mengmonster van de bovengrond en van de ondergrond zijn de EOX aangetoond in een gehalt boven de detectielimiet (0,1) mg/kg). In of vlakbij (voormalig) agrarische gebieden kan een licht verhoogd gehalte aan EOX als de achtergrondwaarde worden beschouwd. In het grondwater is een zeer lichte verontreiniging met groen en tolueen aangetoond.

De aangetoonde gehalten aan koper, PAK, lood, zink, chroom en tolueen liggen allen ruim beneden het gemiddelde van de streef- en interventiewaarde, welke wordt gehanteerd als grenswaarde voor het uit te voeren nader onderzoek.

De aangetoonde (zeer) lichte verontreinigingen vormen, in de aangetoonde gehalten geen risico voor de volksgezondheid en het milieu.

5.3.3 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de grootte van het overlijdensrisico voor omwonenden als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

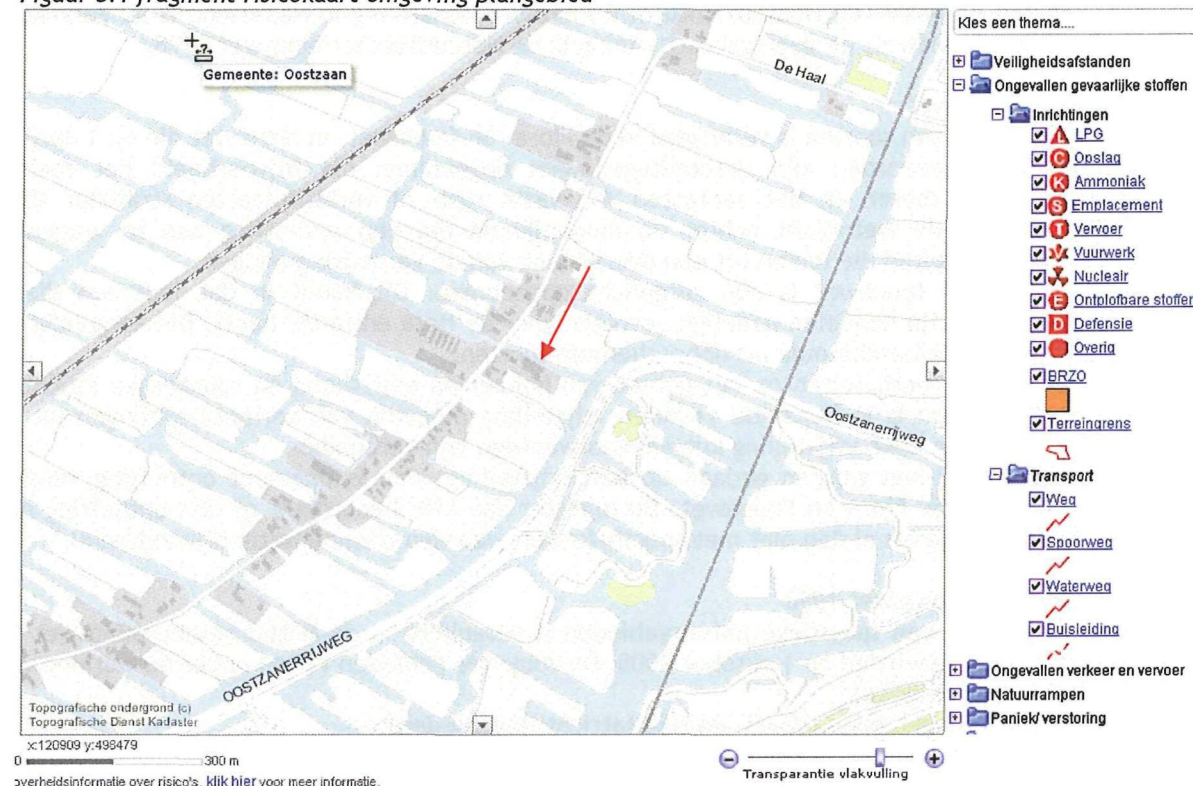
Risicobronnen voor de externe veiligheid zijn bedrijven (inrichtingen) waar grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen aanwezig zijn (LPG-tankstations), transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (via weg, water, spoor, buisleidingen) en luchtvaartterreinen in algemene zin (luchtvaartveiligheid). Bij de planvorming moet geïnventariseerd worden of voor bestaande risicobronnen voldoende afstand tot (geprojecteerde) kwetsbare (bijv. woningen) en beperkt kwetsbare objecten (bijv. winkel of bedrijf) wordt aangehouden.

De mate van externe veiligheid wordt bepaald door de grootte van twee te berekenen grootheden: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het plaatsgebonden risico wordt gebruikt bij de toetsing of een risicovolle activiteit op een bepaalde plek mag plaatsvinden en wat in de directe omgeving gebouwd mag worden. Het groepsrisico geeft aan wat de kans is op een ongeval waarbij tien of meer dodelijke slachtoffers vallen in de omgeving van de risicobron.

In het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen is het externe veiligheidsbeleid voor inrichtingen vastgelegd. Een belangrijke consequentie van deze AMvB voor het bestemmingsplan is dat er bij het opstellen van een bestemmingsplan rekening moet worden gehouden met het feit dat er geen kwetsbare functies (bijvoorbeeld woningen) binnen een 10-6 risicocontour van een gevaarzettende

functie worden gepland. Bovendien moet gekeken worden naar de beperkt kwetsbare functies binnen zo'n contour. Volgens de Risicokaart van de Provincie Noord-Holland komen in en rond het plangebied binnen een straal van 1000 meter geen risicovolle inrichtingen voor. De op een afstand van >100 meter gelegen olie- en conventionele brandstoffenhandel van de firma G.N. Schaap kent geen opslag van risicovolle stoffen en heeft derhalve geen risicocontour.

Figuur 5.1 fragment risicokaart omgeving plangebied



5.3.4 Ecologie

Als gevolg van voortgaande verstedelijking, intensieve landbouw en verdroging is er een voortdurende achteruitgang van de kwaliteit van de leefgebieden van planten- en diersoorten. De biodiversiteit, de natuur en het landschap staan sterk onder druk. Het beleid tracht verbetering in deze situatie te brengen door het ontwikkelen van samenhangende natuurgebieden, waardoor planten en dieren nieuwe leefgebieden kunnen bereiken, zoals de Ecologische Hoofd Structuur(EHS).

De EHS is een samenhangend netwerk van (potentieel) ecologisch waardevolle gebieden en verbindingzones daartussen. De EHS wordt uitgewerkt in provinciale streekplannen en vormt daarmee een richtinggevend kader voor structuurvisies en bestemmingsplannen. In een bestemmingsplan kan en moet de exacte ligging van de EHS worden aangegeven en worden voorzien van een passende bestemming. Nieuwe plannen, projecten en handelingen die significante gevolgen hebben voor de te behouden waarden en kenmerken worden niet toegestaan tenzij (nee-tenzij-principe) er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang. In dat geval moet een besluit worden genomen over de compenserende maatregelen.

Aangezien bepaalde diersoorten moeite hebben om te overleven in ons land werkt het ministerie van LNV aan een nieuwe opzet van het soortenbeleid: de leefgebiedenbenadering. Een van de kernpunten hierbij zijn de Rode lijsten (vastgesteld op 5 november 2004). Deze geven een overzicht van soorten die zijn verdwenen, achteruitgegaan dan wel zeldzaam geworden zijn. De rode lijsten hebben een signaleringsfunctie en geen juridische status. Dat is alleen het geval bij opname van de soort onder de Flora- en faunawet, dan wordt de soort beschermd.

Vogel- en Habitatrichtlijn

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG). Deze richtlijnen hebben tot doel de bescherming van (vogel)soorten en hun natuurlijke habitats. Elke lidstaat is verplicht om speciale beschermingszones (SBZones) aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: "Natura 2000". Sinds de implementatie van de bepalingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn in onze nationale wetgeving is een einde gekomen aan de rechtstreekse werking van de Vogel- en Habitatrichtlijn. De natuurbescherming in Nederland is nu verankerd in de Flora- en Faunawet, de gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet 1998.

Flora- en Faunawet

De bescherming van soorten is verankerd in de Flora- en faunawet. In deze wet die op 1 april 2002 van kracht is geworden zijn verbodsbepalingen opgenomen die bijvoorbeeld het doden of verwonden van dieren en het aantasten van vaste rust- of verblijfplaatsen strafbaar stellen. Artikel 75 van de wet biedt echter de mogelijkheid om een ontheffing aan te vragen voor bepaalde activiteiten die leiden tot een overtreding van de verbodsbepalingen.

In de Flora- en faunawet is een zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat iedereen dient te voorkomen dat zijn handelen nadelige gevolgen voor de flora en fauna heeft. Die zorgplicht geldt altijd, zowel voor beschermde als onbeschermde soorten.

Ten aanzien van activiteiten op het gebied van beheer en onderhoud en ruimtelijke inrichtingen en ontwikkelingen is in bepaalde gevallen vrijstelling mogelijk van verbodsbepalingen uit art 8 t/m 12. Aan dergelijke vrijstelling kunnen voorwaarden zijn verbonden.

Als geen beroep kan worden gedaan op een vrijstelling, dan is daarvoor ontheffing vereist op grond van art 75c Flora en Faunawet. De minister van LNV beoordeelt of een ontheffing al dan niet wordt afgegeven al dan niet met specifieke voorwaarden (compensatie bijvoorbeeld).

Natuurbeschermingswet 1998

De bescherming van specifieke natuurgebieden is verankerd in de Natuurbeschermingswet 1998, voor het laatst gewijzigd op 1 oktober 2005. De volgende gebieden vallen onder de werking van de Natuurbeschermingswet:

- Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden);
- Beschermde Natuurmonumenten;
- Gebieden die de minister van LNV aanwijst ter uitvoering van verdragen of andere internationale verplichtingen (met uitzondering van verplichtingen op grond van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn), zoals Wetlands.

Voor de beschermde gebieden die vallen onder de Natuurbeschermingswet zijn aanwijzingsbesluiten opgesteld, waarin staat voor welke soorten en habitats het betreffende gebied is aangewezen (de zogenaamde kwalificerende soorten en habitats) en welke instandhoudingsdoelstellingen er gelden voor deze soorten en habitats. Voor plannen of projecten die een (significant) negatief effect hebben op de kwalificerende soorten of habitats van het betreffende gebied geldt een vergunningplicht. Dit zijn de zogenaamde Natura 2000-gebieden.

De provincie waarin het betreffende Natura 2000-gebied ligt is het bevoegd gezag (en dus de vergunningverlener) op grond van de Natuurbeschermingswet. In de door de provincie opgestelde beheerplannen (verplicht voor alle Natura 2000-gebieden) wordt aangegeven welke activiteiten wel en niet mogelijk zijn in en rond die gebieden en op welke manier invulling wordt gegeven aan de instandhoudingsdoelstellingen voor het gebied. In figuur 5.2 wordt een overzicht gegeven van de nabij gelegen beschermde gebieden.

Figuur 5.2 plangebied in relatie tot de beschermde natuurgebieden



Conclusie

Het plangebied is gelegen binnen het beschermd nationaal landschap Laag Holland. Voorts is zij niet gelegen binnen de beschermde gebieden van de Ecologische hoofdstructuur, noch een Natura 2000 gebied. De begrenzing van het IJperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske (Natura 2000) is gelegen om het onderhavig plangebied. Daar met de toevoeging van een functie geen ruimtelijke wijzigingen zijn beoogd, behoeft in het kader van beschermde natuurgebieden, alsmede de Flora- en faunawet geen nadere afweging te worden gemaakt.

5.3.5 Archeologie

In 1992 werd het Europese Verdrag van Malta ondertekend door een groot aantal EU-landen, waaronder ook Nederland, met als doel het (Europees) archeologisch erfgoed veilig te stellen. Dit moet met name gestalte krijgen in het ruimtelijke ordeningsbeleid, wat betekent dat bij de voorbereiding van bestemmingsplannen meer aandacht moet worden besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden en dat een beschermende regeling moet worden opgenomen ten aanzien van die archeologische waarden.

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is in 2007 de Monumentenwet gewijzigd. De bescherming van de archeologische waarden is geregeld in de nieuwe Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ), die onderdeel uitmaakt van de Monumentenwet. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven en beschermd worden.

In onderhavig plan vinden geen bodemberoerende activiteiten plaats. Derhalve behoeft geen afweging op de grond van de WAMZ te worden gemaakt.

5.3.6 Watertoets

Meer ruimte voor water is nodig om klimaatveranderingen, zeespiegelrijzing en bodemdaling op te vangen. Een van de instrumenten om het nieuwe waterbeleid voor de 21e eeuw vorm te geven is de watertoets. Het doel hiervan is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De meerwaarde van de watertoets is dat zij zorgt voor een vroegtijdige systematische aandacht voor het meewegen van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De watertoets is wettelijk verankerd met het Besluit van 3 juli 2003 tot wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 in verband met gevolgen van ruimtelijke plannen voor de waterhuishouding (watertoets). De wijziging van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (Bro) regelt een verplichte waterparagraaf in de toelichting bij de genoemde ruimtelijke plannen en een uitbreiding van het vooroverleg met de waterschappen. De ruimtelijke structuurvisie is het instrument waarin de strategische ruimtelijke keuzen (locatiekeuzen) voor water en ruimtelijke ontwikkelingen worden gemaakt.

Ruimtelijke plannen en besluiten kunnen onder andere leiden tot wateroverlast, de waterkwaliteit verminderen of verdroging van natuurgebieden. De watertoets heeft als doel deze negatieve effecten te voorkomen en mogelijke kansen voor het watersysteem te benutten. De watertoets is bedoeld voor alle burgers en bedrijven die een ruimtelijke ontwikkeling voor ogen hebben. In dit geval betreft dat de nieuwbouw van een woning.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK), met een beheersgebied waartoe het plangebied behoort, zorgt in de provincie Noord-Holland boven het Noordzeekanaal voor het beheer en onderhoud van het water. HHNK heeft de zorg voor veiligheid, het voorkomen van schade, het op orde brengen en houden van het watersysteem als geheel en de verantwoordelijkheid voor de kwaliteit van het oppervlaktewater. HHNK geeft aan dat voor een ruimtelijke ontwikkeling op grond van een projectbesluit of een bestemmingsplan een watertoets vereist is.

In onderhavig plan is geen sprake van een ruimtelijke ontwikkeling. Derhalve is geen watertoets benodigd.

6. Economische en maatschappelijk uitvoerbaarheid

6.1 De economische uitvoerbaarheid

De nieuwe Wro brengt koppelingen aan tussen ruimtelijke besluiten en de grondexploitatie. De Wro bevat een specifieke afdeling (afdeling 6.4 Wro) "Grondexploitatie". In de praktijk staat deze afdeling, die als apart wetsvoorstel bij het parlement in procedure is gebracht, inmiddels beter bekend onder de naam "Grondexploitatiewet" (Grexxwet).

De Grexxwet poogt de regierol van de gemeente bij ruimtelijke ontwikkelingen, die door private grondeigenaren ter hand wordt genomen, te versterken. Zo krijgt de gemeente met deze wet de mogelijkheid om de te maken publieke kosten, die verband houden met de ontwikkeling van een bepaald gebied, op private grondeigenaren te verhalen.

In de praktijk sluiten gemeenten met private grondeigenaren in veel gevallen overeenkomsten, waarin zowel het kostenverhaal, als bepaalde locatie-eisen worden geregeld. De Grexxwet gaat er vanuit dat in het geval een dergelijke overeenkomst niet tot stand komt, de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt. Voor het aspect 'kostenverhaal' stelt de wetgever zelfs dat de gemeente de verplichting heeft om alle publieke kosten op grondeigenaren te verhalen. Is dit kostenverhaal niet contractueel geregeld, dan is de raad dus verplicht tot vaststelling van een exploitatieplan over te gaan.

Bovengenoemde verplichting geldt niet voor alle soorten bouwplannen. Om te kunnen bepalen of een exploitatieplan moet worden vastgesteld, dient de gemeente de zogenoemde Grexxtoets uit te voeren. De Grexxtoets bestaat uit een zestal te nemen stappen.

Zo dient het ten eerste te gaan om in het Besluit ruimtelijke ordening genoemde soorten bouwplannen (art. 6.2.1 Bro) (stap 1):

- de bouw van één of meer woningen;
- de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000m² of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

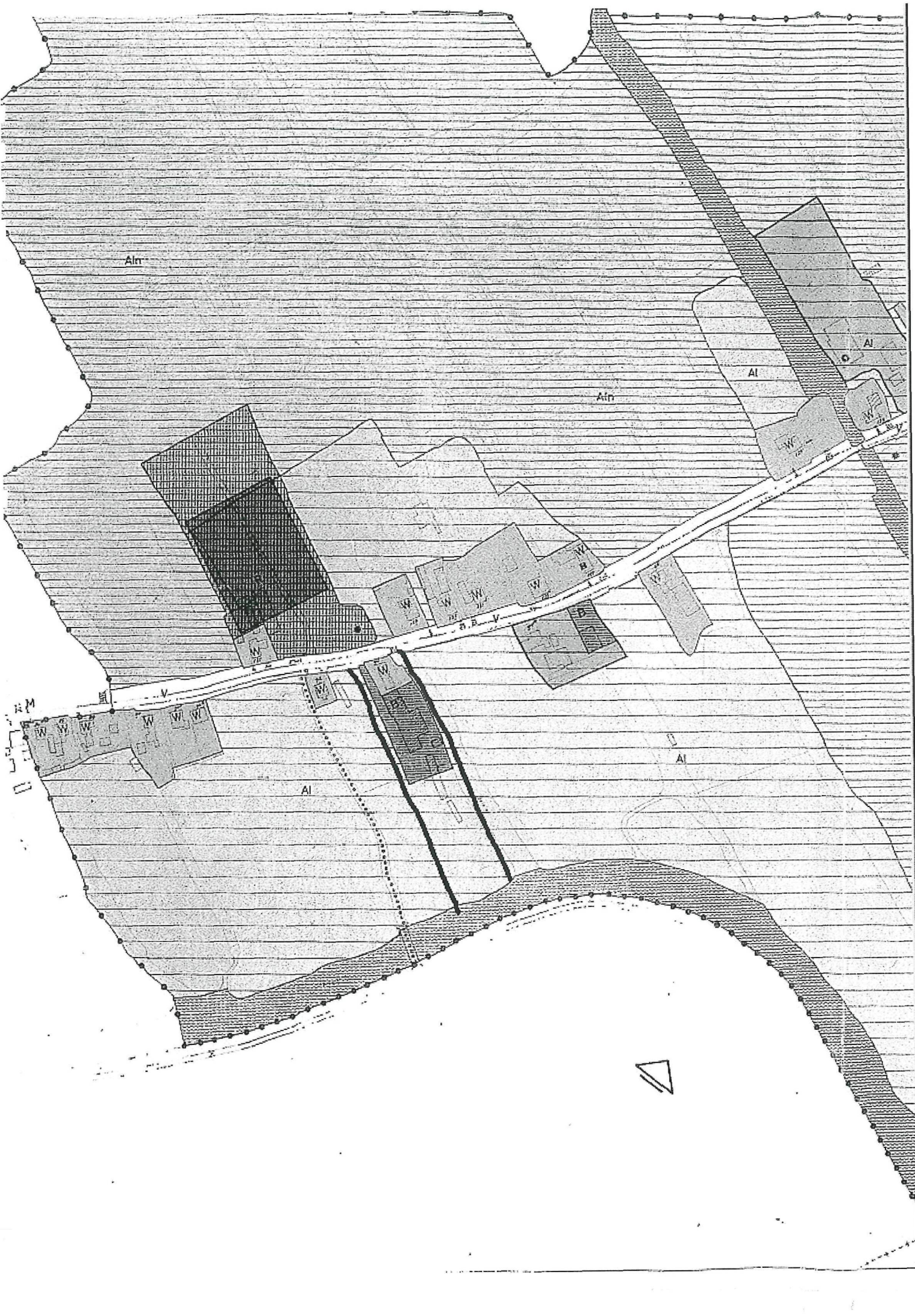
Onderhavig plan betreft een inpassende wijziging en valt daardoor niet binnen de hierboven genoemde soorten bouwplannen. Op basis van daarvan kan worden geconcludeerd dat ten behoeve van onderhavig bouwplan geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

In onderhavig geval komen alle kosten voor rekening van de aanvrager en worden er zodoende geen gemeentelijke kosten gemaakt die verhaald dienen te worden. Het kostenverhaal is zodoende voldoende verzekerd.

6.2 De maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijk uitvoerbaarheid wordt aangetoond met de resultaten van de periode voor het indienen van zienswijzen op de terinzagelgging van het ontwerpbesluit, waarin eenieder zijn of haar zienswijze kenbaar kan maken.

Bijlage 1
Bestemmingsplan



STENZIS

nadere aanwijzing

- s woonschip
w woonwagen

1562

Artikel 8 Agrarisch gebied met landschapswaarden (AI)

Doeleinden

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

Bebouwing

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

Aanlegvergunningstelsel

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

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

Toetsing

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

Gebruiksbeplanning

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

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

Vrijstelling

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

Artikel 11 Wonen (W)

Doeleinden

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

Bebouwing

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

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

Vrijstellingen

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

Wijzigingen

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

Procedure

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

Artikel 13 Bedrijven (B)

Doeleinden

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

Afbeelding 2: Nadere aanwijzingen binnen de bestemming bedrijven.

Nr	adres	bedrijfsactiviteit	SBI-code	cat.	opmerkingen*
1.	De Haal 24	groothandel in voedingsmiddelen	6253	3A	corr > cat 2
2.	De Haal 56	meubelfabriek/groothandel	6211, 2571	3B	
3.	De Haal 94	machinale houtbewerking	2551	3A	
4.	De Heul 8a	autoplaatwerkerij	6823, 6822	3B	corr > cat 3A
5.	Kerkstraat 6	aannemersbedrijf/lasbedrijf	5111	3A	
6.	Noordeinde 31	pluimveeslachterij	2015	4	
7.	Noordeinde 65	pluimveeslachterij/poelier	2015, 6511	4	corr > cat 3A
8.	Noordeinde 108a	constructiebedrijf	3480, 6862	3B	
9.	Stationsstraat 46	containervervoer	7239.9	3B	

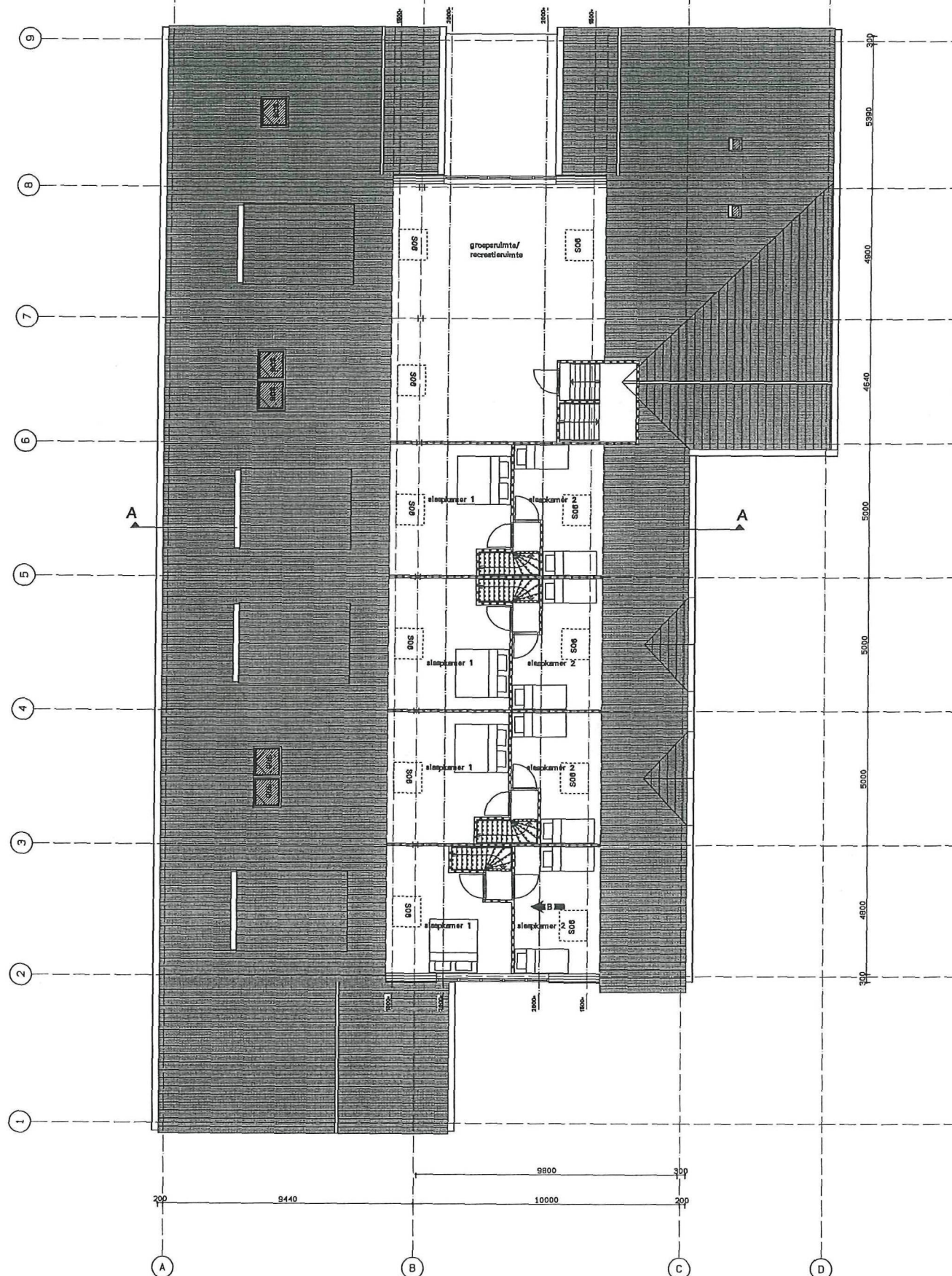
* In deze kolom staat aangegeven welke bedrijven door de gemeente in verband met de aard of de beperkte omvang van de bedrijfsactiviteiten zijn 'teruggeschaald'.

Bebouwing

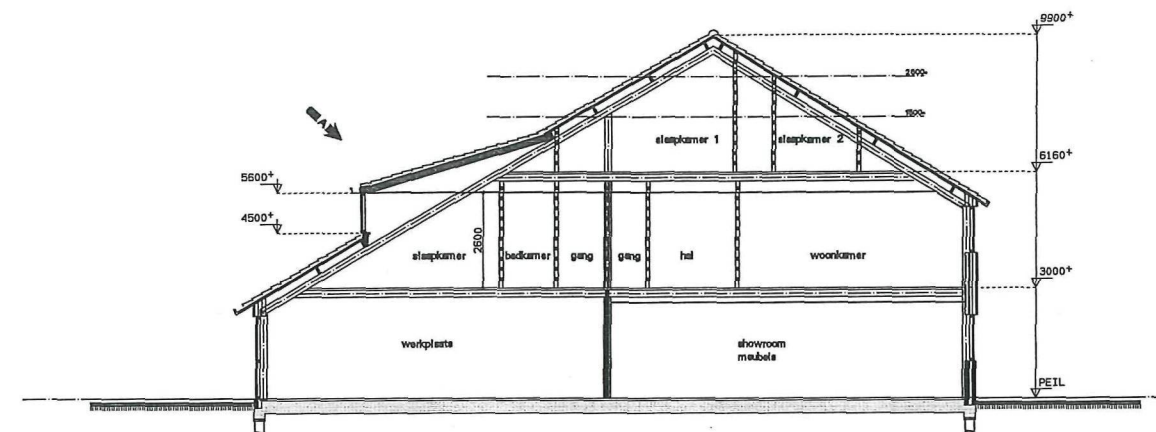
2. Voor het bouwen van gebouwen op de in lid 1 omschreven gronden gelden de volgende bepalingen:
 - a. maximaal 50% van het bestemmingsvlak mag worden bebouwd, tenzij op de plankaart een ander bebouwingspercentage is aangegeven;

Bijlage 2

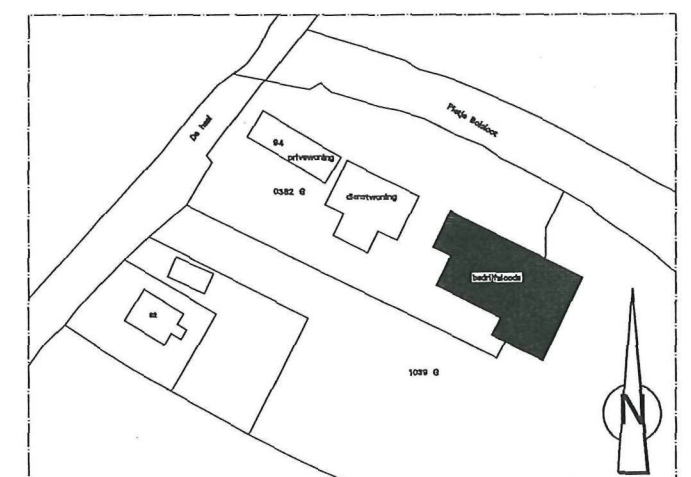
Inrichtingsvoorstel



Zolder



Doorsnede A-A



Situatie schaal 1:1000

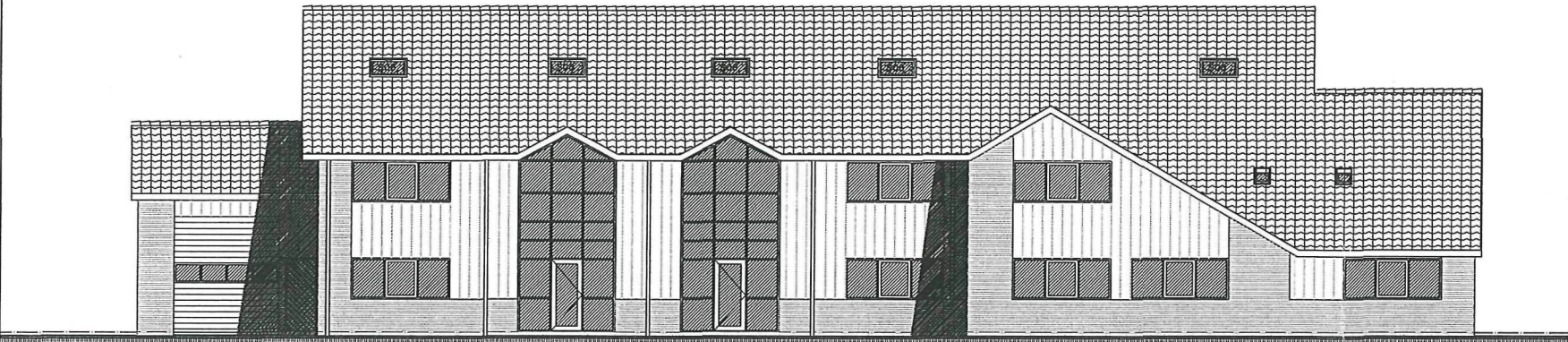
- A dakkapel aangegeven in doorsnede
- B indeling appartement 7

gewijzigd A 22-07-2009 23-09-2009

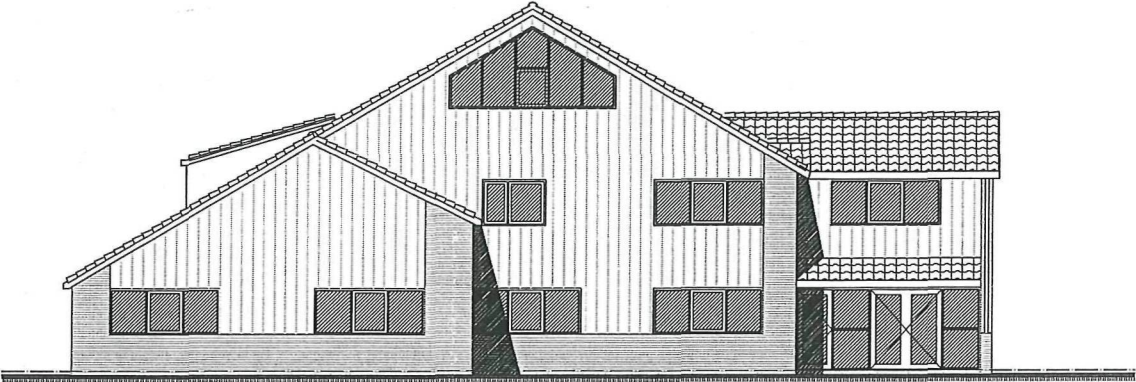
project	Recreatie woningen boven bestaande meubelzaak
opdrachtgever	Dhr. D. Posch
omschrijving	Bouwaanvraag 1e fase nieuwe toestand Zolder, Doorsnede A-A en situatie

Wageningen 12 1151 EG Broek in Weterland tel. 020-4631391 fax. 020-4633779 email: w3@w3architecten.nl Internet: www.w3architecten.nl	refe 0910-v01 schaal 1:100/1:1000 getekend dka datum 21-04-2009	werk 0910 tekening B
---	---	-------------------------

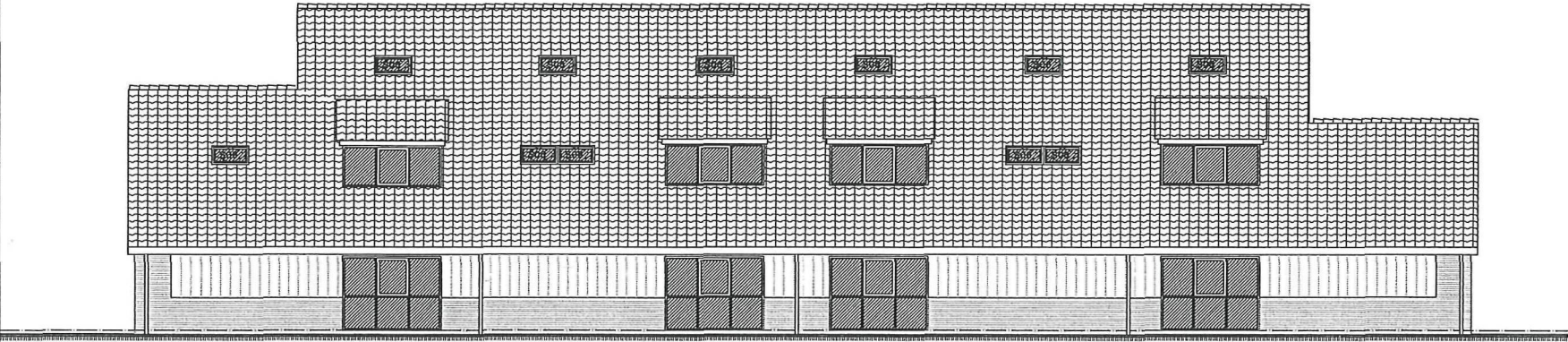
Appartement 1	80m ²
Appartement 2	98m ²
Appartement 3	93m ²
Appartement 4	78m ²
Appartement 5	78m ²
Appartement 6	78m ²
Appartement 7	81m ²



Voorgevel



linker zijanzicht



Achtergevel



Rechter zijanzicht

gewijzigd

project		Recreatie woningen boven bestaande meubelzaak	
opdrachtgever		Dhr. D. Posch	
omschrijving		Bouwaanvraag 1e fase nieuwe toestand Gevels	
Wegengouw 12 1161 EG Broek in Waterland tel. 020-4031391 fax. 020-4033778 email: w3@w3architecten.nl internet: www.w3architecten.nl		refe	0910-vol
 ARCHITECTEN EN INGENIEURS BV		schaal	1:100
		getekend aka	datum 21-04-2009
		werk	0910
		tekening	

