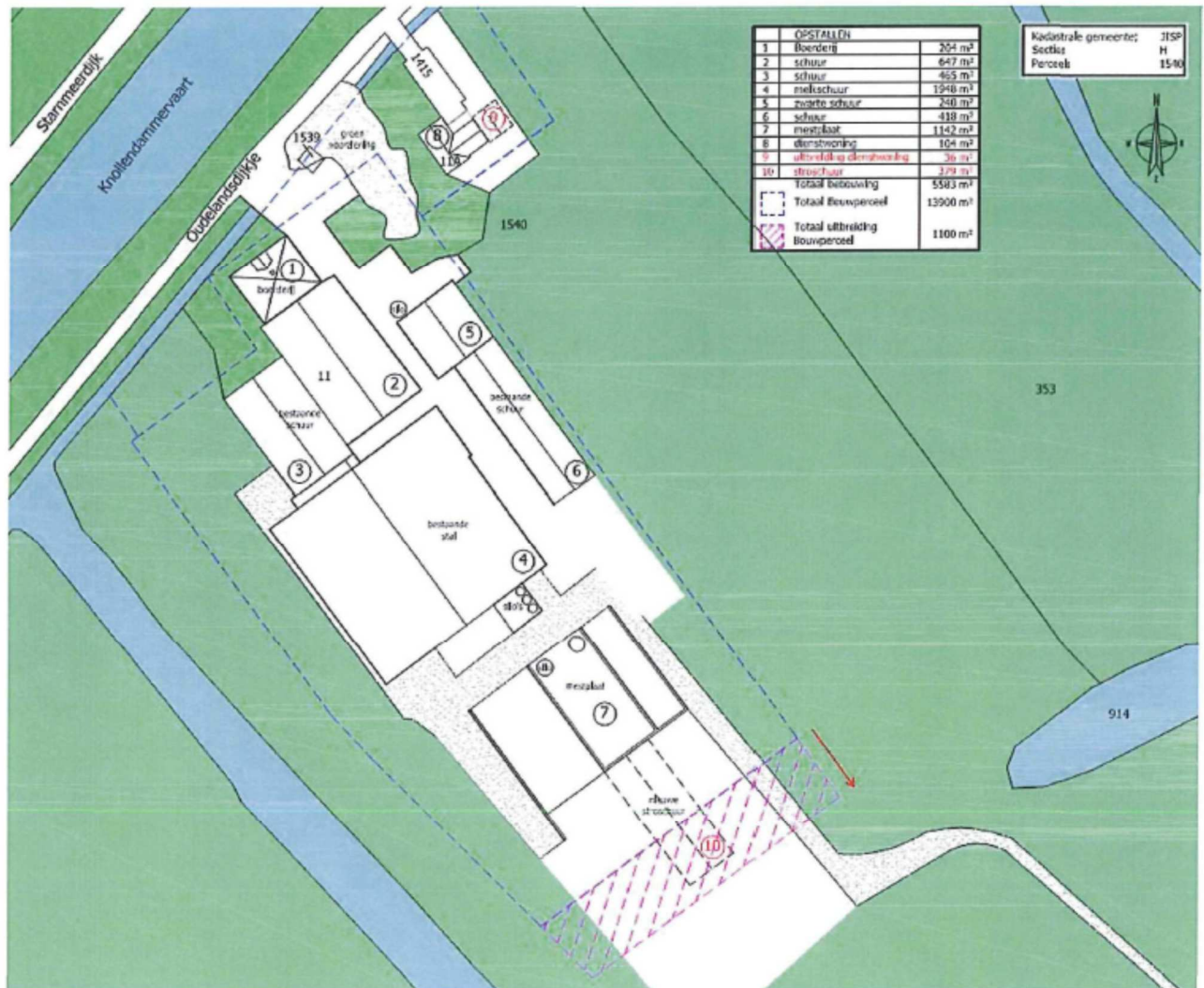


Toelichting Realisatie stroschuur op Oudelandsdijk 11a (AI)

Aanleiding

Op 9 december 2014 heeft Koppes Bouw namens AI een verzoek gedaan om wijziging van het bouwvlak tot 1,5 hectare. Door overname van bedrijven in de omgeving is het bedrijf gegroeid (schaalvergroting). Ten behoeve van de bedrijfsvoering is het noodzakelijk om een stroschuur van 379 m² te realiseren. Daarin worden hooi en stro opgeslagen. Momenteel gebeurt dit via ingesealde balen op het terrein.



Tekening bovenstaand: situatietekening met opstallen en contourlijn bouwperceel (blauw gestippeld), en gewenste uitbreiding bouwperceel (paars gestippeld/gearceerd).

Probleemstelling

Het perceel heeft volgens het huidige bestemmingsplan Landelijk Gebied (verder bestemmingsplan), dat op 5 november 2008 onherroepelijk is geworden de bestemming Agrarisch gebied met natuurlijke en agrarische waarden (artikel 4). Het huidige bouwvlak is 1,39 hectare. Alleen binnen het bouwvlak mogen agrarische bedrijfsgebouwen (zoals een stroschuur) gerealiseerd worden. Het is om logistieke redenen niet mogelijk de stroschuur binnen het huidige bouwvlak te realiseren.

Het verzoek is daardoor in strijd met het geldende bestemmingsplan. Hierdoor dient een wijzigingsprocedure te worden gevoerd.

Beoordeling

Het bestemmingsplan kan via artikel 4.7 lid a gewijzigd worden in die zin dat de aan het bouwperceel grenzende gronden worden voorzien van de aanduiding "bouwperceel" met inbegrip van een wijziging van het daarbinnen gelegen bouwvlak, mits:

1. de oppervlakte wordt vergroot tot ten hoogste 1,50 hectare;
2. er zicht is op een langdurige vergroting van de productieomvang als gevolg van schaalvergroting of extensivering/verbreding van de bedrijfsactiviteiten en de noodzakelijkheid van de bedrijfsuitbreiding is aangetoond;
3. er binnen het bestaande bouwperceel geen ruimte meer is voor de benodigde uitbreiding;
4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

We kunnen concluderen dat het bouwplan voldoet aan de genoemde voorwaarden, omdat:

Ad.1: De huidige oppervlakte van 1,39 hectare met 0,11 hectare (1100 m²) wordt vergroot naar de maximale 1,5 hectare. Hierbij wordt het bouwvlak 16 meter naar achteren doorgetrokken;

Ad 2: Er een bedrijfsmatige noodzaak is voor de realisatie van de stroschuur en uitbreiding van het bouwvlak. Er is sprake van een volwaardig agrarisch bedrijf met een kwalificatie binnen de Standaard Verdien Capaciteit (SVC) als 'groot bedrijf'. In het agrarisch bedrijf heeft schaalvergroting plaatsgevonden door diverse overnames van agrarische bedrijven in de omgeving.

Ad 3.: Op het bestaande bouwperceel is geen ruimte voor de stroschuur. De schuur wordt voorzien van een open (lange) zijde. De open zijde dient voor een goede gebruikname van de wind af gerealiseerd te worden en logistiek goed bereikbaar te blijven vanaf het verharde erf. Hierdoor is plaatsing bijvoorbeeld achter de oostelijk gelegen stal niet mogelijk, omdat dan een pad (inrit) buiten het bouwvlak gerealiseerd moet worden. De stroschuur kan niet achter bestaande stallen nr. 4 en 6 i.v.m. de open zijde van de schuur. Deze komt dan richting de Zuid-West hoek, waardoor het stro veelvuldig zal nat regenen. Dit is niet de bedoeling.

Op de plaats van de huidige mestplaat is geen optie, daar deze mestplaats is onderheid en is gekoppeld aan putten. Het is erg kostbaar om deze plaat te verplaatsten. Tevens staat de mestplaat nu vlakbij de stal, zodat de mest er zonder veel onnodig energie verbruik op komt.

Daarbij zou het voor wat betreft bebouwde oppervlakte niets uitmaken.

Ad.4 Er wordt geen afbreuk gedaan aan:

- *de milieusituatie:* de uitbreiding van het bouwvlak is meer dan 50 meter verwijderd van de dichtstbijzijnde woonbestemming op Oudelandsdijk 12. Daarmee vormt geur geen belemmering;
- *Cultuurhistorische waarden:* binnen het handboek 'ontwerp uw eigen erf' van Wormerland valt het plan in een veenweide erf. De te realiseren stroschuur valt conform dit handboek op het achtererf (daar waar de bedrijfsgebouwen zijn gelegen. Door de schuur in de lengte naar achteren te plaatsen blijft het doorzicht vanaf de weg (Oudelandsdijk) naar het achterland behouden. Je kan vanaf de voorzijde van het erf via het erfpad uitkijken op het achterliggende weiland.
- *Natuurwaarden:* Het gehele perceel valt in weidevogelleefgebied. Hierdoor is het noodzakelijk dat er onderzocht wordt in hoeverre het plan geen onevenredige afbreuk doet aan de natuurwaarden. Op 16 december 2016 heeft dhr. R. van 't Veer een quickscan op de flora en faunawet naar de bouwwerkzaamheden op Oudelandsdijk 11. Het rapport geeft aan dat ten aanzien van de uit te voeren werkzaamheden alleen mitigerende maatregelen dienen te worden uitgevoerd ten aanzien van broedende weidevogels. Indien dit gebeurt, dan is er geen tijdelijke en ook geen permanente

schade te verwachten aan beschermde diersoorten. Beschermde plantensoorten komen binnen het projectgebied niet voor. Er is geen vergunning voor de werkzaamheden in het kader van de Flora- en faunawet nodig.

Het betreft de volgende mitigerende maatregel:

- o Mitigerende maatregelen beschermde broedvogels

Ten aanzien van beschermde diersoorten van de Flora- en faunawet, met name broedende weidevogels, dienen sterk geluidsverstorende werkzaamheden (> 50 dB(A) op de broedplaatsen) buiten de broedtijd van weidevogels te gebeuren. Lawaai veroorzaakt door heien dient tijdens de broedperiode van 1 maart t/m 30 juni voorkomen te worden. Er wordt geen verstoring verwacht als er buiten de hierboven aangegeven broedtijd wordt gewerkt. Kleine werkzaamheden als timmeren, schilderen en het weghalen van rommel kunnen wel in deze broedperiode worden uitgevoerd. Akoestische en visuele effecten van deze kleine werkzaamheden zullen niet veel afwijken van de normale werkzaamheden die rond de schuren en stallen plaatsvinden.

Hiervan is dus geen blijvende verstoring van broedende vogels te verwachten.

De omgevingsdienst heeft op 22 december 2016 laten weten zich te kunnen vinden in het rapport. Daarbij doet zij nog twee aanvullingen:

- o specifiek 'vleermuizenlicht' gebruiken in het donker met felle lampen doorwerken.
 - o bij het kortmaaien van de begroeiing op de toekomstige locatie van de stroschuur, van binnen naar buiten werken zodat mogelijk aanwezige muizen etc. kunnen vluchten.
- *Archeologische waarden*: het gebied valt in de dubbelbestemming archeologisch waardevol gebied. Omdat de uitbreiding onder de 2000 m² ligt en er niet dieper dan 30 cm wordt gegraven zijn verdere maatregelen op gebied van archeologie niet meer noodzakelijk.

Bijlagen:

Bijlage 1: Quickscan bouwwerkzaamheden Oudelandsdijk 11 door R. van 't Veer d.d. 6 december 2016.