

Ruimtelijke onderbouwing

Noordeinde 84 Oostzaan

23 mei 2022

INHOUDSOPGAVE

1 PROJECTOMSCHRIJVING 3

2 BELEIDSKADERS 5

3 MILIEUASPECTEN 10

4 UITVOERBAARHEID 11

1 PROJECTOMSCHRIJVING

1.1 Aanleiding

Op de kadastrale percelen L 784, L 785, L 1334 en L 1335 waren in het verleden schuren en/of bergingen aanwezig. De eigenaar van het perceel Noordeinde 84 onderhoudt sinds 2007 deze agrarische percelen. Het gras op de percelen wordt gemaaid en de kanten worden bijgehouden. In 2012 heeft hij de vervallen en storende bebouwing verwijderd en daarvoor in de plaats op kadastraal perceel L 1334 één berging (de 'berging') gebouwd die dienstig is aan de agrarische functie. In deze berging worden alle materialen opgeslagen en machines gestald die nodig zijn voor het onderhoud van de agrarische percelen.

Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt onderbouwd dat de berging geen afbreuk doet aan de omgeving en niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging plangebied

5.1.2e is (naast L 784, L 785 en L 1335) ook eigenaar van kadastrale percelen L 742 en L 1334. Op kadastraal perceel 742 is het woonhuis met aangebouwde garage gesitueerd. De berging bevindt zich op kadastraal perceel L 1334, ter plaatse van de rode stip zoals weergegeven op afbeelding 1 (het 'plangebied').



Afbeelding 1. Kadastrale percelen L 742 en L 1334. Bron: ruimtelijkeplannen.nl

1.3 Oude en bestaande situatie

In de periode voorafgaand aan de sloop van de oude bergingen waren op kadastraal perceel L 1334 en L 1335 elf (11) bergingen aanwezig, zoals weergegeven in afbeelding 2. Deze bergingen waren dienstig aan de agrarische percelen.



Afbeelding 2. Oude kadastrale kaart en verbeelding van de oude bergingen.

In 2012 zijn de oude bergingen gesloopt en vervangen door één (1) berging met een bruto vloeroppervlak van 31,66 m². Als **bijlage 1** zijn de bouwtekeningen gevoegd. Omdat in de berging machines, waaronder een tractor met maaiattributen, zijn gestald is de berging naast een normale toegangsdeur voorzien van een rolluik.

De berging bevindt zich op korte afstand van de woning, zodat de agrarische percelen volledig gevrijwaard zijn van oude vervallen bebouwing, zoals weergegeven op afbeelding 3.



Afbeelding 3. Weergave berging en achterliggende percelen L 1334 en L 1335.

2 BELEIDSKADERS

2.1 Rijksbeleid

De berging heeft geen betrekking op een nationaal belang, zodat niet getoetst hoeft te worden aan het Rijksbeleid.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsverordening Noord-Holland 2020

Van toepassing is de Omgevingsverordening Noord-Holland 2020, zoals op 16 november 2020 vastgesteld door Provinciale Staten van de provincie Noord-Holland.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het landelijk gebied en is aangeduid als MRA landelijk gebied en Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL).

(i) Stedelijke functies

Afdeling 6.1 is van toepassing op stedelijke functies. Volgens de begrippenlijst wordt onder een 'stedelijke functies' verstaan (nr. 88): "*functies die verband houden met wonen, bedrijven, voorzieningen, stedelijk water en stedelijk groen*".

Paragraaf 6.1.1. is van toepassing op nieuwe stedelijke ontwikkelingen voor het gehele provinciale grondgebied, en kleinschalige ontwikkelingen, niet zijnde kleinschalige woningbouwontwikkelingen, in het landelijk gebied.

Volgens de begrippenlijst wordt onder een 'stedelijke ontwikkeling' verstaan (nr. 89): "*ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid onder i, van het Besluit ruimtelijke ordening*". In artikel 1.1.1. lid 1 onder i Bro is de 'stedelijke ontwikkeling' gedefinieerd als: "*ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen*". Volgens de begrippenlijst wordt onder een 'kleinschalige ontwikkeling' verstaan (nr. 41): "*nieuwe bebouwing voor stedelijke functies die gelet op de kleinschaligheid en beperkte ruimtelijke gevolgen niet wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder i, van het Besluit ruimtelijke ordening*".

Zoals in hoofdstuk 1 beschreven is de berging dienstig aan het agrarisch gebied, omdat daarin enkel de machines en maaiattributen zijn gestald die nodig zijn om de percelen te onderhouden en het gras op de percelen te maaien. De berging wordt niet gebruikt ten dienste van de woning; daartoe dient de aan de woning aangebouwde garage. Door dit gebruik staat onomstotelijk vast dat er geen sprake is van een stedelijke functie en bovendien ook geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een (nieuwe) kleinschalige ontwikkeling.

Omdat in dit geval geen sprake is van een woningbouwontwikkeling zijn de artikelen over het MRA landelijk gebied (artikel 6.9) en Noord-Holland Noord landelijk gebied (artikel 6.10) niet van toepassing.

(ii) *Bijzonder Provinciaal Landschap - BPL Oostzaner- en IJperveld*

Volgens artikel 6.46 lid 4 kan een ruimtelijk plan regels bevatten die een andere nieuwe ruimtelijke ontwikkeling dan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, mits deze ontwikkeling voorkomende kernkwaliteiten niet aantast (artikel 6.46 lid 4).

De definitie van een nieuwe stedelijk ontwikkeling is hiervoor gegeven. Wat onder een 'andere nieuwe ruimtelijke ontwikkeling' moet worden verstaan, is niet in de Omgevingsverordening gedefinieerd. Gelet op de formulering van artikel 6.46 lid 4 kwalificeert alles wat geen 'nieuwe stedelijk ontwikkeling' is, als een 'andere nieuwe ruimtelijke ontwikkeling'. De berging dienstig aan agrarische percelen kwalificeert als een 'andere nieuwe ruimtelijke ontwikkeling'.

In artikel 6.46 lid 2 is bepaald dat een ruimtelijk plan ter plaatse van het werkingsgebied BPL regels bevat ter bescherming van de voorkomende kernkwaliteiten. Volgens bijlage 6 van de Omgevingsverordening zijn op het plangebied de Oostzaner- en IJperveld Kernkwaliteiten BPL van toepassing.

Het BPL Oostzaner- en IJperveld is een open en waterrijk veenpolderlandschap tussen de stedelijke bebouwing van Amsterdam, Zaandam en Purmerend. Het heeft een hoge cultuurhistorische waarde. De grote openheid is een bijzondere waarde, zowel voor bewoners en recreanten, als voor weidevogels.

De kernkwaliteiten van het BPL Oostzaner- en IJperveld zien op het behoud van:

- de aardkundige en landschappelijke karakteristiek
Het landschap van het BPL Oostzaner- en IJperveld wordt grotendeels gevormd door een waterrijk veenpolderlandschap met een strookvormig verkavelingspatroon. Op een aantal plekken is het gebied dooraderd met brede, grillige, natuurlijke veenwaterlopen. De berging wijzigt dit karakteristieke verkavelingspatroon van de veenweidepolders niet. De bestaande percelen zijn en blijven bovendien volledig intact. Doordat de berging dienstig is aan de agrarische percelen blijven de percelen goed onderhouden, waardoor de brede, grillige, natuurlijke veenwaterlopen nog meer tot hun recht komen omdat ze niet alleen vanaf de grond maar ook van bovenaf goed zichtbaar zijn en blijven. Verwijdering van de oude bergingen heeft bijgedragen aan het herstel van de landschappelijke karakteristieken. Bovendien is rekening gehouden met het gebruik van materiaal (hout) en kleursoort dat aansluit aan de landschappelijke omgeving.
- de openheid en ruimtebeleving
Het veenpolderlandschap heeft een open karakter; de waarde van de openheid wordt bepaald door de doorlopende open ruimte en de vergezichten die hierdoor mogelijk zijn. Ruimtelijke ontwikkelingen in het open landschap die leiden tot verdichting of verrommeling zijn een aantasting van deze kernkwaliteit, evenals ontwikkelingen die leiden tot een hoge mate van verdichting in de linten. De berging leidt niet tot verdichting of verrommeling van de lint, en laat daarmee de bestaande lint intact. Bovendien vormt de berging geen nieuw lint. De openheid van het gebied blijft intact en komt zelfs beter tot indrukking nu de oude bergingen zijn verwijderd. De onderhouden agrarische percelen dragen bij aan een goede omgeving voor onder andere vogels.

- de ruimtelijke dragers

De belangrijkste ruimtelijke dragers van het BPL zijn de zeer langgerekte bebouwingslinten die de openheid van het gebied doorsnijden. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn uitsluitend mogelijk mits er voldoende doorzichten blijven bestaan. De berging draagt bij aan de openheid van het gebied, doordat het beperkt van omvang is en bovendien gesitueerd vlak achter de woning. Hierdoor blijven de doorzichten intact.

De kernkwaliteiten worden niet aangetast door de berging, zodat de berging inpasbaar is binnen het BPL. Dit blijkt ook uit afbeelding(en) [4 t/m 7].



Afbeelding 4. Weergave betreffende berging.



Afbeelding 5. Weergave berging en achterliggende percelen.



Afbeelding 6. Weergave berging vanuit achterliggende percelen..



Afbeelding 7. Weergave berging en achterliggende percelen.

(iii) *Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018*

Ook behoort het plangebied volgens de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018 tot het gebied 'Wormerland- Oostzaan'. De algemene ambitie voor 'Wormerland-Oostzaan' is om ruimtelijke ontwikkelingen:

- bij te laten dragen aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek;
- bij te laten dragen aan het versterken van (de beleving van) openheid en
- helder te positioneren ten opzichte van de ruimtelijke dragers.

De ruimtelijke kwaliteit is gebaat bij het intact houden van veenverkavelingsstructuur, slotenpatronen en oevers en het inpassen van ruimtelijke ontwikkelingen binnen de ontginningsstructuur. De logische ordening, richting en structuur van het landschap dient daarbij als uitgangspunt te worden gehanteerd.

De berging draagt bij aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landelijke karakteristiek en versterkt de beleving van openheid, omdat het van geringe omvang is en vlak achter de woning is gesitueerd. Hierdoor wordt het beeld op de agrarische percelen niet verstoort. Ook is de berging helder gepositioneerd ten opzichte van de ruimtelijke dragers.

2.3 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan 'Buitengebied Oostzaan'

Het perceel waarop de berging is gesitueerd is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Oostzaan', zoals vastgesteld op 24 juni 2013. Het perceel is bestemd als 'Agrarisch met waarden', met de gebiedsaanduiding 'weidevogelgebied, open landschap en verkavelingspatroon', en 'zone lint c2'. Aan het perceel is geen bouwvlak toegekend.



Afbeelding 8. Verbeelding waarop het perceel met de berging met de rode stip is geduid.

Volgens artikel 4.1 zijn de voor 'agrarisch met waarden' aangewezen gronden, voor zover hier van belang, bestemd voor:

- gecombineerde landbouw,

- extensief dagrecreatief medegebruik,
- sloten en andere watergangen,
- instandhouding van de Natura 2000 doelstellingen,
- bijbehorende voorzieningen, waaronder begrepen groenvoorzieningen.

In artikel 1.40 is 'gecombineerde landbouw' gedefinieerd als: *"landbouwfuncties al dan niet in combinatie met landschapsbeheer, waterbeheer en natuur, recreatie, educatie, zorgboerderijen en waarbij het landschap bepalend is voor de ontwikkeling van agrarische bedrijven"*.

Het gebruik van het perceel en de omliggende percelen die vallen onder het onderhoud kwalificeert als landschapsbeheer.

Volgens artikel 4.2.2 mogen buiten de bouwvlakken uitsluitend worden gebouwd de voor de agrarische bedrijfsvoering nodige (bouw)werken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde (bouw)werken voor mestopslag, sleufsilos, mestsilos, kuilvoerplaten.

De berging voldoet niet aan de bouwregels omdat geen sprake is van agrarische bedrijfsvoering ten dienste waarvan de berging dient.

Bovendien zijn ter plaatse van de aanduiding 'weidevogelgebied, open landschap, verkavelingspatroon' de gronden, naast de aldaar voorkomende bestemming, mede bestemd voor:

- het instandhouden van de openheid van het landschap;
- het instandhouden van het specifieke verkavelingspatroon middels handhaving van de karakteristieke oriëntatierichting en de strokenverkaveling van de percelen en de daar tussen gelegen brede sloten;
- het instandhouden van het weidevogelgebied middels het instandhouden:
 - 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.

Zoals in paragraaf 2.2 beschreven wordt de openheid van het landschap, het specifieke verkavelingspatroon en het weidevogelleefgebied in stand gehouden, omdat de berging een geringe omvang kent en bovendien achter de woning is gesitueerd, zodat deze nauwelijks zichtbaar is vanaf de straatzijde.

3 MILIEUASPECTEN

3.1 Bodem, archeologie en cultuurhistorie, geluid, luchtkwaliteit, geur, water, natuurbescherming, externe veiligheid, m.e.r.-plicht

In hoofdstuk 2 is beschreven dat de berging volgens de Omgevingsverordening inpasbaar is in de omgeving. Bovendien gaat het hier om een berging van geringe omvang op een agrarisch perceel vlak achter de woning, die geen ruimtelijke gevolgen heeft voor de bodem, archeologie en cultuurhistorie, geluid, luchtkwaliteit, geur, water, natuurbescherming, externe veiligheid, m.e.r.-plicht. Deze onderzoeken hoeven niet te worden uitgevoerd.

4 UITVOERBAARHEID

4.1 Financiële uitvoerbaarheid

De kosten voor de ruimtelijke onderbouwing en de realisatie van de berging worden door de aanvrager gedragen. Er komen geen kosten voor rekening van het college van burgemeester en wethouder van de gemeente Oostzaan. De economische uitvoerbaarheid is daarmee gegeven.

BIJLAGE 1

Tekeningen berging

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	3