

Notitie

Datum: 1 juli 2016

Aan: Gemeente Oostzaan

Van: Roelof de Haan en Tanne van Wissen

Onderwerp: Maatschap Koeman (nadere onderbouwing)

Inleiding

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

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

Een korte reactie van mijn kant:

Ad a) Voor kennisgeving aangenomen.

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

Ad c) Dit onderdeel valt uiteen in twee verschillende onderwerpen, te weten de milieurandvoorwaarden en de bedrijfsrandvoorwaarden. Uit beide dient een onderbouwing te volgen waarom de keuze is gevallen op de voorgestelde locatie. De keuzen zijn vertaald in bijgevoegde tekening waarbij rekening is gehouden met de benodigde afstanden (zowel vanuit de bedrijfsvoering als vanuit milieu).

Milieurandvoorwaarden

De milieurechtelijke randvoorwaarden volgen uit:

- Wettelijke regelingen, zoals de Milieubeschermingswet, Wet geurhinder e.d.;
- Lokale regelgeving, zoals de Geurverordening;



- Natuurbeschermingswet 1998- vergunning: onderhavige locatie is getoetst en akkoord bevonden. Hierbij zit tevens ontwikkelruimte in op grond van de PAS. Bij (grote) verplaatsing van de stal zal de huidige vergunning niet meer toereikend kunnen zijn.

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

Geur

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

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

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

Weidevogelleefgebied

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



bedrijfsterrein moet bij voorkeur binnen een afstand van 175 meter (binnen de verstoringszone) van gebouwen gevonden worden. Daarbij geldt in het algemeen, hoe dicht bij bestaande gebouwen hoe kleiner de verstoring voor weidevogels.

Landschappelijke inpassing

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

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

Van oudsher bestaat er op het boerenerf een traditionele erfindeling in het voor- en achtererf. De woning staat voor op het erf, aan het 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.

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

Bedrijfsrandvoorwaarden

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

Alternatieven locaties

Om daadwerkelijk het Oostzanerveld naar behoren te kunnen onderhouden en een rendabele bedrijfsexploitatie te kunnen voeren, is in eerste instantie, om verdere bebouwing in het Oostzanerveld te voorkomen, gekeken naar de mogelijkheid tot bedrijfsverplaatsing. Het moge duidelijk zijn dat niet iedere locatie geschikt is. Immers, het bedrijf moet gelegen zijn in de directe nabijheid dan wel grenzend aan de te onderhouden gronden. Daarnaast dient de huiskavel (de kavel waar het bedrijf daadwerkelijk gevestigd is) afdoende ruim te zijn om de koeien te laten weiden. Aan de zijde van de Kerkbuurt in Oostzaan, die grenst aan de kant van de Rijksweg A8 zijn deze percelen redelijkerwijs niet



voorhanden. Het perceel van mts. Koeman is het enige perceel met een (relatief) ruime huiskavel waarbij de koeien direct kunnen weiden. Het huisperceel van mts. Koeman is 13 hectare en biedt de noodzakelijk mogelijkheid om de melkkoeien, zoals gezegd, te kunnen weiden en een natuurlijk leefpatroon te bieden. Vanwege de kleine percelen is het melken van 40 melkkoeien op de (overige) vaarpercelen niet mogelijk.

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

In samenspraak met het gemeentebestuur zijn de volgende locaties besproken.



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



Oostzaan. De inbreuk op de openheid van het landschap is daardoor stukken minder dan bij de andere voorgestelde locaties. Gelet op de wettelijke milieufstanden kan de nieuwe bebouwing niet dicht op de woningen aan de Kerkbuurt of de woonboten aan het Westerstijfelmakerspad worden gesitueerd. Met deze locatie worden de bestaande zichtlijnen zoveel mogelijk behouden.

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

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

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

Werkzaamheden (behouden van het Oostzanerveld)

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

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

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

Met het ontbreken van een centrale doorgang door de stal, vindt transport rondom de stal plaats. Ten behoeve van transport buiten de nieuwe stal is aan de noordkant van de stal ruimte benodigd om deze bewegingen te laten plaatsvinden. Voor het kunnen uitvoeren van de bedrijfsexploitatie dient om



de stal heen gemanoeuvreerd te worden. Naast bewegingen van voertuigen vanuit de nieuwe stal op het huidige perceel, is eveneens ruimte benodigd voor transport vanaf het water. Zo gaat mts. Koeman circa 40 hectare aan vaarland beheren in het Oostzanerveld. Ten behoeve van transport over water wordt een aanlegsteiger gerealiseerd aan de westkant van de nieuwe stal. Een vaartuig zal diepwater nodig hebben om zowel vracht te kunnen laden als te kunnen lossen. Daarbij dient voldoende ruimte te zijn voor trekkers om de vracht te kunnen laden of lossen nabij de aanlegsteiger. Ten behoeve van dit transport zal aan de noordkant van de nieuwe stal ruimte worden gemaakt aansluitend op het bestaande erf en de daarop aanwezig gebouwen. Hierdoor zullen de meeste bewegingen richting het bestaande erf (en derhalve niet richting het Oostzanerveld) worden gesitueerd. De werkzaamheden blijven dus grotendeels hetzelfde waarbij grotendeels gebruik wordt gemaakt van de bestaande infrastructuur op het perceel.

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

Dempen van sloten

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

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

