

An aerial photograph of a rural landscape. A winding road with a red dashed line runs through the center. To the left of the road is a large, dark, irregularly shaped pond. To the right of the road is a large, green, rectangular field. In the center of the image, a building with a light-colored roof and a small parking area with several cars is visible. The background shows more fields and some trees.

Inrichtingsplan De Haal 98

Oostzaan

Inhoud

1. Inleiding	3
2. Bestaande situatie	4
3. Inrichtingsplan Ervenconsulent	6
4. Toekomstige situatie	8
5. Inrichtingsplan bedrijfskavel	9



1. Inleiding

In 2014 is een ontwerp-bestemmingsplan in procedure gebracht om het op het perceel De Haal 98 gevestigde bedrijf te legaliseren. Dit bedrijf is qua bedrijfsvoering passend in het buitengebied. Het is een zogenaamd agrarisch loonbedrijf dat overwegend werkzaamheden uitvoert voor de agrarische bedrijven in de omgeving. Daarnaast worden ondergeschikt grondverzetwerkzaamheden uitgevoerd. De bedrijfsactiviteiten stonden op gespannen voet met de woningbouwmogelijkheden op het perceel De Haal 145. Met de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan voor dat perceel op 10 november 2014 is de belemmering voor de legalisering van het bedrijf opgeheven.

Daarnaast is door de Ervenconsulent een inrichtingsplan opgesteld (concept, juni 2014) met als doel een goede landschappelijke inpassing van de bedrijfsactiviteiten in de omgeving te bewerkstelligen. Echter de inhoud van dit inrichtingsplan is aanleiding geweest voor een vertraging van de procedure. Naar de mening van de initiatiefnemer is het inrichtingsplan onuitvoerbaar, niet passend en zou de uitvoering gepaard gaan aan hoge kosten.

Naar aanleiding van de zo ontstane situatie is buRO gevraagd een alternatief voor het inrichtingsplan van de Ervenconsulent op te stellen. Uitgangspunt voor dit nieuwe inrichtingsplan is ten eerste een goede landschappelijke inpassing, maar daarnaast een betaalbaar en uitvoerbaar plan.

Onderstaand zal eerst de bestaande ruimtelijke, landschappelijke en milieu-situatie, vervolgens het door de Ervenconsulent vervaardigde inrichtingsplan, daarna de gewenste toekomstige situatie en tot slot zal het inrichtingsplan worden beschreven.



2. Bestaande situatie

Het perceel De Haal 98 ligt in het lint aan de rand van het noordelijk deel van het Oostzanerveld. Dit veenweidegebied wordt gekenmerkt door de langgestrekte verkaveling met slotenstructuur en de relatief hoge grondwaterstand. Op de kavels vindt veelal beweiding plaats. Kavels die niet meer worden begraasd verruigen in rap tempo. Dit laatste is vanuit landschappelijk en ecologisch oogpunt niet gewenst. De gemeente wil het gebied namelijk open houden en geschikt houden voor weidevogels. Dit streven sluit goed aan op de provinciale ruimtelijke verordening. Verruiging van het terrein is niet goed voor de weidevogelpopulatie. Binnen de ruimere omgeving is het ten oorden van het plangebied aanwezige boskavel een uitzondering. Weidevogels hebben hier dan ook niets te zoeken. Dat geldt ook voor de directe omgeving van het bosperceel omdat de mogelijke aanwezigheid van roofvogels de weidevogels afschrikt.

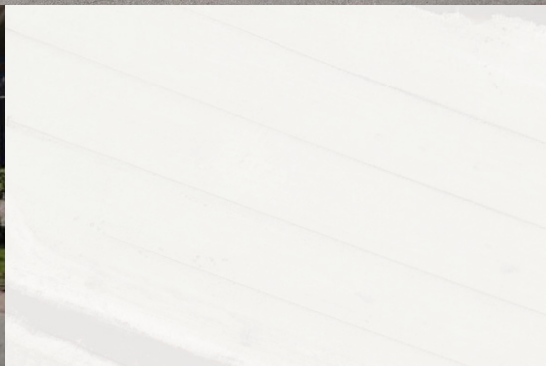
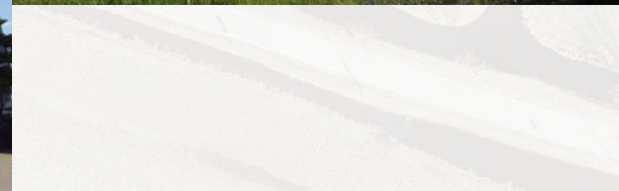
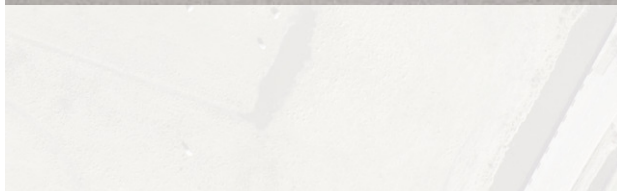


Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is de bedrijfskavel een gewenste markering van de nogal plotselinge bocht in de Haal (richting Landsmeer). Bijkomend nadeel is dat de op het terrein aanwezige bedrijfsmaterieel zich grotendeels in het zicht bevindt. Dit verstoort het landschapsbeeld. Het erf aan De Haal 98 ligt in de binnenbocht van de weg waar De Haal overgaat in de Oostzanerrijweg. Het erf bestaat uit de woning met daarnaast en -iets achter de voorgevel liggend- de bedrijfsgebouwen. Het erf bestaat aan de voorzijde uit klinkers en aan de noord- en oostzijde uit puinverharding. Voor de woning ligt de voortuin.

Rond de noordwestelijke, noordelijke en oostelijke erfrand staat een hoog metalen hekwerk. Op het voorerf staat het toegangshek en op het achtererf is een tweede toegangshek aanwezig, de bedrijfswagens staan op het zij- en achtererf, ook ligt daar grond opgeslagen in een betonnen bak. Vlak bij de weg bevindt zich een dam met toegangshek van het erf naar het land achter het erf.

De bebouwing op het perceel is in goede staat, zij het dat de bedrijfsbebouwing geen hoogwaardige toevoeging aan de karakteristieke bebouwing van het Oostzaanse buitengebied oplevert. Op basis van de door de gemeente aangeleverde luchtfoto (uit 2012) en de GBKN (grootschalige basiskaart van Nederland) kan de omvang van de kavel worden bepaald op circa 2.980 m².

Aan de overzijde van de weg is het (nieuwe) bouwvlak van de woning (De Haal 145) op een afstand van 50 meter van de bedrijfskavel gesitueerd. Het loonwerkersbedrijf kan door zijn bedrijfsactiviteiten worden gerekend tot categorie 3.1 van de brochure Bedrijven en milieuzonering van de VNG. Dat betekent dat in een rustige woonomgeving een afstand van 50 meter tussen de grens van de inrichting en de dichtstbijzijnde woning in acht dient te worden genomen. Geconcludeerd kan worden dat aan de richtlijn wordt voldaan.



3. Inrichtingsplan Ervenconsulent

Algemeen

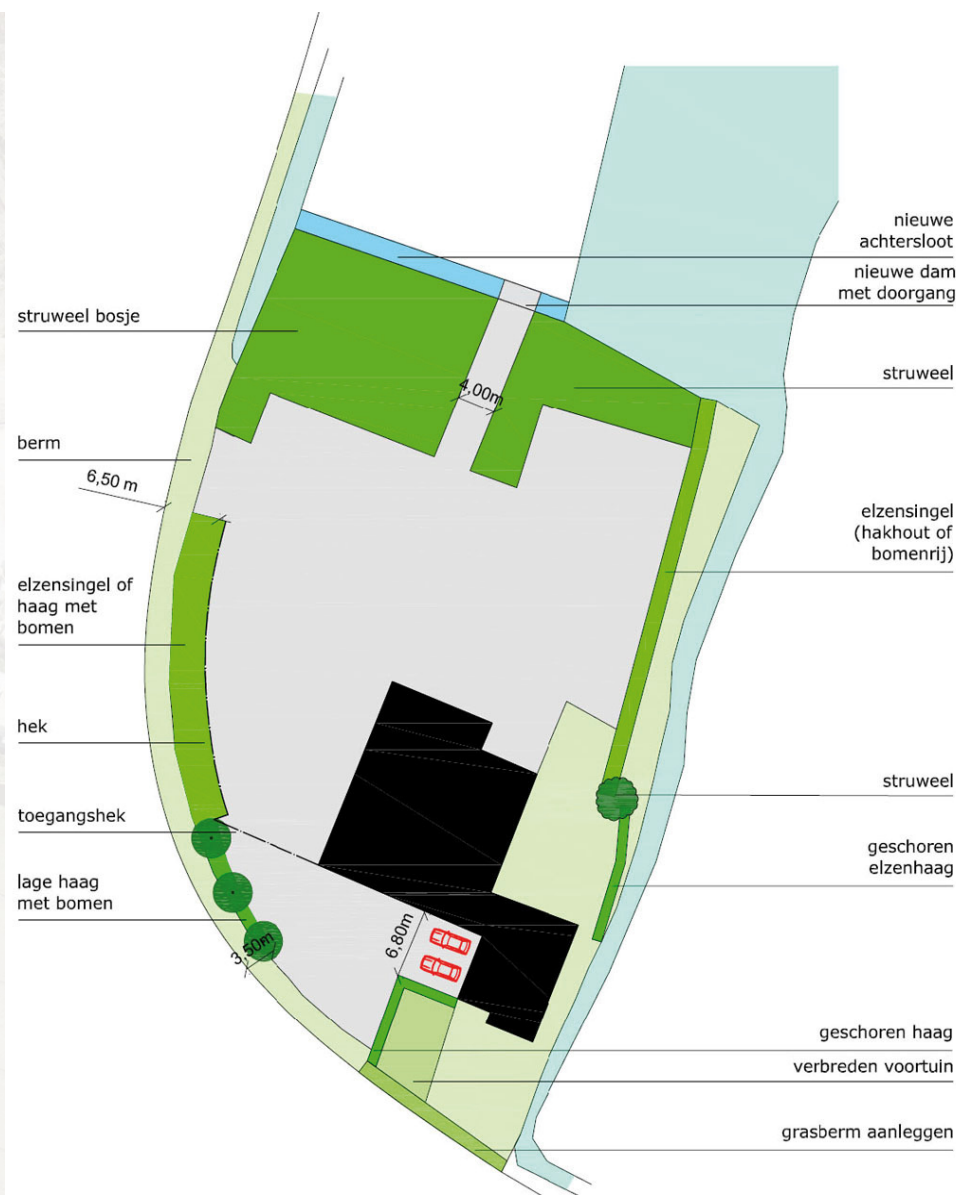
Hoewel het inpassingsplan van de Ervenconsulent tot een impasse in de procedure heeft gezorgd staan er zeer zeker goede uitgangspunten en ideeën in. In het navolgende zal dan ook aangegeven worden welke uitgangspunten het inpassingsplan van de Ervenconsulent hanteert, alsmede welke technische en andere beperkingen het plan heeft.

Inrichtingsplan Ervenconsulent

De Ervenconsulent adviseert om de volgende maatregelen te treffen voor een goede inpassing in het landschap: Op het achtererf staat een coniferen haag die verwijderd dient te worden.

Het bedrijfserf, dat ook een deel van het voorerf omvat, krijgt aan verschillende zijden een iets andere inpassing met streekeigen beplanting op de randen. Aan de zuidzijde wordt ter plaatse van de achtertuin bij het woonhuis een geschoren elzenhaag voorgesteld, met in het verlengde daarvan langs het achtererf een elzensingel (hakhout of bomenrij). Aan de Oostzijde wordt een broekbosje geprojecteerd met sleedoorn, grauwe wilg, krent, vogelkers, gelderse roos, lijsterbes en vuilboom. Dit broekbosje wordt aan de buitenzijde begrensd door een nieuw aan te leggen sloot met een dam er in.

Aan de zijde van de weg wordt vervolgens een vrije zone van 3 meter (achterzijde) tot 3,5 meter noodzakelijk geacht voor de overzichtelijkheid van het verkeer. Deze zone wordt dan ook een grasberm. Daarachter zou eerst een lage haag met bomen komen ter plaatse van het voorerf. Vervolgens zou ter plaatse van het bedrijfserf een elzensingel dienen te worden aangeplant. Het hekwerk zou daarachter geplaatst kunnen worden, dat wil zeggen op 6,5 meter uit de as van de weg. Onderstaande afbeelding toont het plan van de Ervenconsulent.

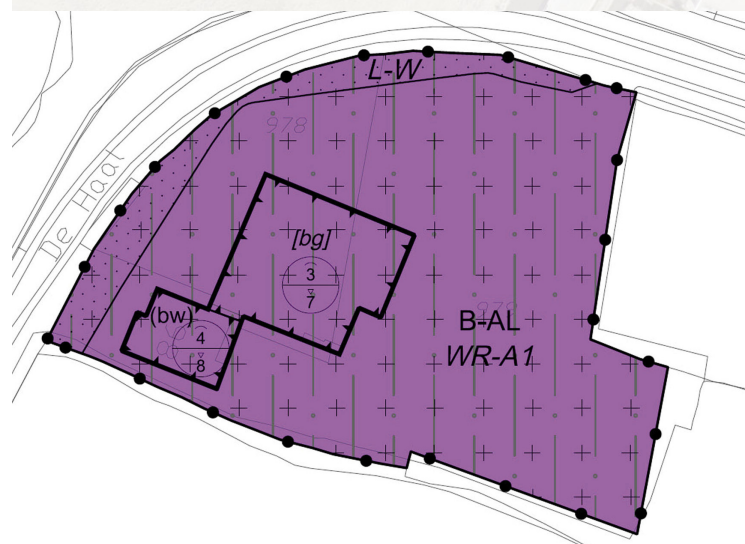


Nadelen van het inrichtingsplan voor de bedrijfsvoering

Het inrichtingsplan houdt onvoldoende rekening met de feitelijke situatie en met het bedrijfsbelang. Langs de weg is een waterleiding gesitueerd. In het bestemmingsplan dat voor het perceel is opgesteld heeft deze waterleiding een beschermingszone. Het toevoegen van bebouwing of het aanbrengen van diepwortelende beplanting is ter plaatse niet mogelijk. In onderstaande afbeelding is deze beschermingszone (voor zover binnen de bedrijfskavel gesitueerd) aangegeven met L-W.

Op de erfgrans (die overeenkomt met de begrenzing van de bedrijfskavel in het bestemmingsplan) is een bestaand hekwerk aanwezig dat de bedrijfskavel ontoegankelijk maakt voor onbevoegden. Dit hekwerk loopt ter plaatse van het voorerf in het verlengde van de zijgevel van het bedrijfsgebouw.

De bedrijfskavel ligt middenin het veenweidegebied dat als weidevogelleefgebied geldt. Voor het in stand houden van de weidevogelpopulatie is het van belang dat het gebied zo weinig mogelijk bomen bevat. Bomen zijn immers een uitstekende uitvalsbasis voor roofvogels. In dat opzicht is het toevoegen van Elzensingels geen goed plan.



Voor de bedrijfsvoering heeft het plan een aantal nadelen die samengevat op het volgende neerkomen. Aan de zijde van de weg wordt een strook bedrijfsgrond bestemd voor de bomensingel. Dit beperkt de oppervlak van het bedrijfserf met 55 m². Daarnaast worden aan de oostzijde buiten de bedrijfskavel afschermende broekbosjes gedacht, alsmede het graven van een sloot. Het feit dat deze ingrepen buiten het plangebied plaatsvinden vergt een extra investering (aankoop gronden en uitvoering werkzaamheden). Bovendien wordt zo extra beslag gelegd op het veenweidegebied.

Tot slot wordt het effectieve bedrijfsterrein verder beperkt door het hekwerk te verplaatsen. Het hekwerk wordt door de Ervenconsulent gedacht in het verlengde van de voorgevel van het bedrijfsgebouw. Dit geeft een beperking van ongeveer 80 m².

Overige aspecten

De Ervenconsulent geeft in het plan ook aanwijzingen voor de inrichting van de voortuin bij de (bedrijfs)woning (verbreden voortuin, aanbrengen hortensia's en geschoren haag, aanleggen grasberm).

Echter, de huidige inrichting van de voortuin is in overeenstemming met de inrichting van andere voortuinen in de omgeving (geen streekeigen beplanting). Het inrichten van de voortuin heeft dan ook geen relatie met het doel van het inrichtingsplan, namelijk het landschappelijk inpassen van de bedrijfsactiviteiten.



4. Toekomstige situatie

In het voorgaande hoofdstuk zijn de beperkingen van het door de Ervenconsulent opgestelde inrichtingsplan aan de orde gekomen. Kort samengevat gaat het daarbij om de volgende punten:

- houdt geen rekening met de waterleiding;
- houdt geen rekening met beplantingskenmerken veenweidegebied;
- beperkt het effectieve gebruik van het bedrijfsterrein
- hoge inrichtingskosten

In afwijking van het bovenbeschreven inrichtingsplan zal als uitgangspunt dienen dat de inrichtingsopgave tegen aanvaardbare kosten geheel binnen het perceel kan worden uitgevoerd, met inachtneming van de beperkingen als gevolg van de waterleiding. De aanwezige coniferenhaag zal conform het voorstel van de Ervenconsulent worden verwijderd. Voor de afscherming van de bedrijfsactiviteiten zal gebiedseigen beplanting worden toegepast. Daarbij zal een jaarrond contrast tussen open en gesloten worden nagestreefd. De huidige tuin bij de woning wordt gehandhaafd.



De entree vanaf De Haal blijft op dezelfde plaats als in de huidige situatie, datzelfde geldt voor de toegangspoort van de bedrijfskavel. Het hekwerk aan de wegzijde zal worden beplant met Hedera. Op deze wijze wordt een groene afscherming van het bedrijfsterrein bereikt die het gehele jaar in stand blijft. Vanzelfsprekend wordt deel van het hek (tegen de achterzijde) dat dient als entree vanaf De Haal niet beplant.

Aan de oost- en zuidzijde zal de natuurlijke overzone worden gehandhaafd en op de plaats van de te verwijderen coniferenhaag zal een beukenhaag worden ingeplant. De maximale hoogte van de haag zal tijdens de beheerfase op 3 meter worden gehouden. Deze maat volstaat voor een voldoende afscherming van de bedrijfsactiviteiten en het bedrijfsmaterieel. Daar staat tegenover dat deze maat ook vanuit het landschap een aanvaardbare situatie oplevert (dus zonder dat de aanplant als een “muur” wordt ervaren). Het voordeel van de beuk als soort is dat er jaarrond bladeren aan de plant zitten. In het voorjaar en de zomer zal de haag groen zijn en in de herfst en winter blijven de dorre bladeren aanwezig tot het voorjaar wanneer er nieuwe bladvorming optreedt. Op deze wijze worden de bedrijfsactiviteiten het gehele jaar aan het oog onttrokken.

5. Inrichtingsplan bedrijfskavel

Aan het inrichtingsplan heeft een aantal uitgangspunten ten grondslag gelegen. Deze uitgangspunten zijn (puntsgewijs):

- De inrichting van het terrein is alleen van belang voor zover het betrekking geeft op de afscherming van de bedrijfsactiviteiten (parkeren en aanwezigheid machines en opslag op het buitenterrein);
- De inrichting van het om het woonhuis liggende woonerf is niet van belang voor de landschappelijke inpassing, omdat dit bij de overige woningen aan De Haal ook niet het geval is.
- Het plan van de Ervenconsulent bevat bomen. Het toevoegen van nieuwe bomen past niet in het veenweidegebied en is slecht voor de weidevogelpopulatie.
- Aan de zijde van de weg ligt deels een zone van een waterleiding. Deze waterleiding bevindt zich buiten het perceel en derhalve buiten het bestaande hekwerk (de beschermingszone loopt wel deels over het perceel).
- Een hekwerk voor de fysieke afscherming van het terrein is gewenst. Het bestaande hekwerk zal langs de weg van een groene begroeiing te voorzien. Door bijvoorbeeld Hedera te gebruiken wordt het zicht op het bedrijfsterrein op een simpele wijze beperkt en tegelijkertijd het hekwerk gehandhaafd. De kosten zullen daardoor beperkt zijn. Ook zal een dergelijk beplanting geen beperking opleveren voor eventueel onderhoud aan de waterleiding (beperkt wortelstelsel). Het bestaande toegangshek aan de noordoostzijde blijft gehandhaafd en hoeft niet te worden voorzien van beplanting. Het daarvoor gesitueerde terrein wordt/is verhard. Dit is nodig voor het bereiken van het toegangshek door zware voertuigen
- Aan de zijde van het openlandschap wordt het bedrijfsterrein, vanaf de achterzijde schuur tot aan de weg aan de noordzijde, afgeschermd met een haag van 3 meter hoogte. Deze hoogte lijkt een goede maat voor het verzachten van de op het erf aanwezige bedrijfswerktuigen. Hoger dan 3 meter zal al snel als een “wand” worden ervaren. Dit zou niet passend zijn in het overigens vlakke landschap. Voorgesteld wordt een beukenhaag toe te passen omdat deze het gehele jaar voor afscherming zorgt (in de zomer groen, in de winter (dor)bladhoudend).

Voor de verbeelding van deze uitgangspunten wordt verwezen naar de bijgevoegde inrichtingstekening.







buRO - bureau voor ruimtelijke ordening
Utrechtseweg 29A
3811 NA Amersfoort

telefoon: 033 465 45 31
fax: 033 462 41 15
internet: www.bu-ro.nl

buRO
bureau voor ruimtelijke ordening en advies