

GS van de Provincie Noord-Holland
Postbus 3007
2001 DA HAARLEM
(via post@noord-holland.nl)

Gemeentehuis
Bezoekadres Kerkbuurt 4, 1511 BD Oostzaan
Postadres Postbus 20, 1530 AA Wormer
Telefoon 075 651 2100
Fax 075 651 2244
E-mail antwoord@oostzaan.nl
Internet www.oostzaan.nl

Uw kenmerk / Uw brief

Ons kenmerk 206572

Datum 24 maart 2022

Behandelend ambtenaar F. Frowijn/M. Klazema

Afdeling Ruimte

Onderwerp Ontheffingsverzoek Noordeinde 65

Geacht college van Gedeputeerde Staten,

Op 26 september 2018 heeft de raad het ontwerp bestemmingsplan 'Noordeinde 65' (het 'bestemmingsplan') vastgesteld vanwege de bouw van maximaal 30 woningen aan Noordeinde 59 en 65 te Oostzaan. Uw college heeft daarop een zienswijze gegeven. De ontwikkeling viel destijds onder de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Na overleg met uw college is de procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan aangehouden tot de vaststelling van de Omgevingsverordening NH2020 (de 'Omgevingsverordening'). Bij de vaststelling van de Omgevingsverordening is de locatie echter onder het beschermingsregime van het MRA-landelijk gebied en in het Bijzonder Provinciaal Landschap ('BPL') Oostzaner- en Ilperveld komen te vallen.

De voor *MRA landelijk gebied* relevante regels zijn bepaald in paragraaf 6.1.2. van de Omgevingsverordening en liggen besloten in artikel 6.9 van deze verordening. Dit artikel is specifiek gericht op ruimtelijke plannen en bepaalt in hoeverre deze regels kunnen bevatten voor functiewijziging van een stedelijke functie of van een agrarisch bouwperceel naar wonen in de vorm van maximaal twee burgerwoningen. Artikel 6.9 Omgevingsverordening sluit een *nieuwe stedelijke ontwikkeling* binnen het MRA landelijk gebied uit.

De voor *het BPL Oostzaner- en Ilperveld* relevante regels zijn bepaald in paragraaf 6.4.2. van de Omgevingsverordening en liggen besloten in artikel 6.46 van deze verordening. Artikel 6.46 van de Omgevingsverordening bepaalt dat een ruimtelijk plan binnen het BPL Oostzaner- en Ilperveld geen regels mag bevatten die een *nieuwe stedelijke ontwikkeling* mogelijk maken. Van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is sprake bij realisatie van meer dan elf (11) woningen. Omdat het plan van Kalliste ziet op realisatie van 27 woningen is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Volgens artikel 6.46 lid 8 Omgevingsverordening kan een ruimtelijk plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling binnen het BPL Oostzaner- en Ilperveld nog wel mogelijk maken,

indien er (a) sprake is van groot openbaar belang, (b) geen reële alternatieven zijn en (c) de aantasting zoveel mogelijk wordt beperkt en de aantasting wordt gecompenseerd. Bij het opstellen van de Omgevingsverordening heeft de provincie Noord-Holland ('de provincie') aangegeven dat het voorzien in de woningbehoefte niet kan worden aangemerkt als een groot openbaar belang.

Vervolgens is de locatie Noordeinde 65 door de provincie in de 'Notitie Lintbebouwing: probleemlocaties in dorpslinten' aangewezen als probleemlocatie in dorpslinten waarvoor in samenwerking met de gemeente Oostzaan ('de gemeente') zou worden gestreefd naar een maatwerkoplossing ('Notitie Lintbebouwing', Bijlage bij Brief GS aan PS 1712781/1712783). Blijkens de Notitie Lintbebouwing toont uw college voor Noordeinde 65 (en enkele andere locaties) een positieve grondhouding om ontheffing te verlenen van regels in de Omgevingsverordening omdat het plan een duidelijke verbetering realiseert voor de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid in het lint. Ambtelijk is constructief met de Provincie samengewerkt om het plan verder te verbeteren.

Middels deze brief verzoeken wij uw college op grond van artikel 13.4 Omgevingsverordening ontheffing te verlenen van artikel 6.9 en artikel 6.46 Omgevingsverordening voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Daartoe zal hieronder worden beargumenteerd dat de verwezenlijking van het bestemmingsplan wegens bijzondere omstandigheden onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot het met artikel 6.46 Omgevingsverordening te dienen (provinciale) belang. Dit belang –de bescherming van de kernkwaliteiten in het gebied– is in het bestemmingsplan voldoende geborgd. Maar vooral ook geeft de uitwerking van het plan een flinke impuls aan de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid in het lint, waarmee de bestaande ruimtelijk ongewenste situatie wordt opgeheven.

In de eerste plaats zal hieronder worden ingegaan op de achtergrond van het bestemmingsplan. In de tweede plaats wordt aandacht geschonken aan het belang van het verwezenlijken van het gemeentelijke ruimtelijke beleid. In de derde plaats komen de verbeteringen voor de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid in het lint aan de orde.

1. De achtergrond van het bestemmingsplan

Op het perceel Noordeinde 65 was tot voor kort het bedrijf Cor Voet B.V. ('Cor Voet'), specialist in wild en gevogelte, en de bedrijfswoning gevestigd. De bedrijfsactiviteiten werden aan de zijde van het Noordeinde uitgeoefend. De gronden aan de achterzijde werden gebruikt als caravanopslag en zijn volledig verhard met asfalt.

Tussen de percelen Noordeinde 53 en 59 ligt een voormalig parkeerterrein van het bedrijf Meyn. Nadat Meyn enkele jaren geleden verplaatste naar het bedrijfsterrein Bomdraak, kocht Cor Voet het terrein aan en continueerde het gebruik.

De bestaande verharding beslaat een groot oppervlak. In 2016 is aan het bedrijf een omgevingsvergunning verleend voor de uitbreiding van het bedrijf. Indien de bedrijfsvoering zou worden voortgezet door Cor Voet of een vergelijkbaar bedrijf, dan zou de bebouwing een nog groter oppervlak beslaan dan nu het geval is.



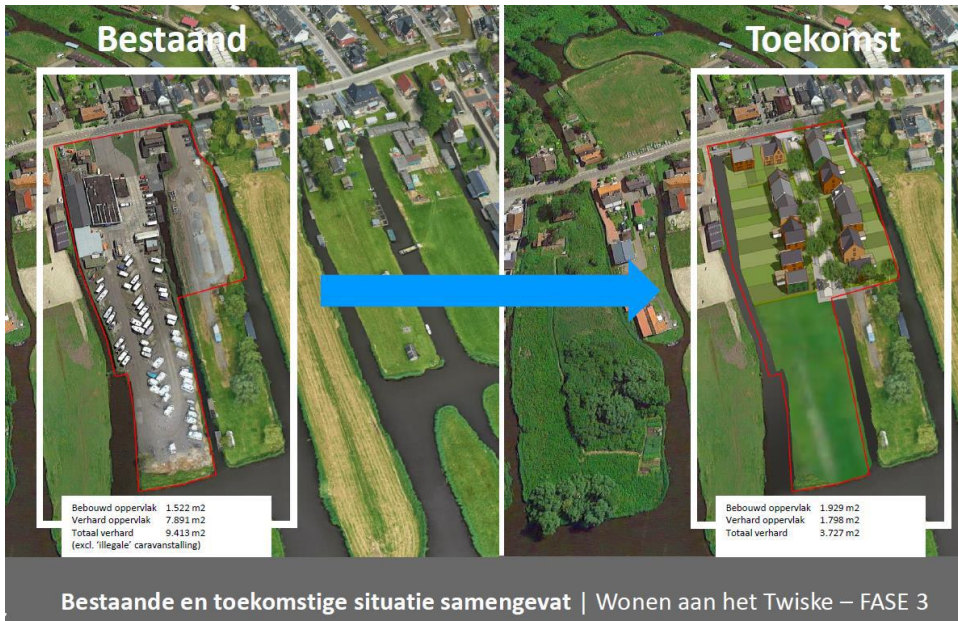
Afbeelding 1. Bestaande situatie.

Toen Cor Voet besloot zijn bedrijfsvoering te verplaatsen naar bedrijfsterrein Bombrak, kocht Kalliste in 2016 de gronden aan. Sinds Cor Voet zijn bedrijfsvoering heeft verplaatst worden de gronden enkel gebruikt voor opslag van goederen. Aangezien de percelen zijn gelegen in het midden van het bestaande bebouwingslint, wordt de leefbaarheid van het Noordeinde op dit moment negatief beïnvloed. Het is niet wenselijk dat deze situatie voortduurt.

Kalliste heeft na de aankoop van de gronden een woningbouwplan ontwikkeld voor de bouw van maximaal 30 woningen. De Raad is positief over deze ontwikkeling onder de volgende voorwaarden:

- het voormalig op het perceel aanwezige bedrijf wordt daadwerkelijk verplaatst;
- de caravanstalling verdwijnt geheel, de verharding wordt weggehaald en het vrijkomende deel krijgt de bestemming Agrarisch met waarden (weide);
- het parkeerterrein voor zover dat buiten het plangebied ligt en in eigendom is van Cor Voet wordt vrijgemaakt van verharding en krijgt de bestemming Agrarisch met waarden (weide);
- er wordt geen aardgasaansluiting voor de wijk gemaakt, mits dit technisch uitvoerbaar is;
- er wordt voldaan aan de bepalingen uit de Nota Burgerparticipatie.

Zoals uit afbeelding 2 blijkt voldoet het plan aan deze ruimtelijke voorwaarden. Dit is uiteindelijk ook vertaald in het ontwerpbestemmingsplan dat de raad op 26 september 2018 heeft vastgesteld (zie afbeelding 3).



Afbeelding 2. Bestaande en toekomstige situatie (2018)



Afbeelding 3. Verbeelding bestemmingsplan 'Noordeinde 65'

2. De verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid

In dit specifieke geval leidt het onverkort toepassen van artikel 6.9 en artikel 6.46 Omgevingsverordening tot onevenredig nadeel bij de verwezenlijking van ons gemeentelijk ruimtelijk beleid.

Ingevolge artikel 13.4 Omgevingsverordening beschikt uw college over de bevoegdheid ontheffing als bedoeld in artikel 4.1a van de Wet ruimtelijke ordening te verlenen van de regels in hoofdstuk 6 van deze verordening. Deze ontheffingsbevoegdheid ziet uitsluitend op regels die zijn gericht op ruimtelijke plannen. Daarnaast is vereist dat het gemeentelijk ruimtelijk beleid wegens bijzondere omstandigheden onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de met deze regels te dienen provinciaal belangen. Het beoogde ruimtelijke plan past om de hiernavolgende redenen binnen de kaders van deze ontheffingsbevoegdheid:

2.1. Belemmering van het gemeentelijk ruimtelijk beleid is onevenredig

Uit de toelichting bij artikel 13.4 van de Omgevingsverordening volgt dat het onverkort toepassen van de provinciale regels kan leiden tot een onevenredig nadeel bij de verwezenlijking van gemeentelijk ruimtelijk beleid. Op basis van deze bepaling vindt een afweging plaats tussen enerzijds het toepassen van artikel 6.9 en 6.46 Omgevingsverordening en anderzijds de verwezenlijking van het bestemmingsplan. In dit kader doen zich bijzondere omstandigheden voor die ertoe leiden dat belemmering van de vaststelling van het bestemmingsplan onevenredig is:

2.1.1. Bestemmingsplan past binnen gemeentelijk woningbouwbeleid

In het 'Woonakkoord regio Zaanstreek-Waterland en provincie Noord-Holland 2021-2025' heeft de gemeente samen met zeven andere gemeenten en de Provincie afspraken gemaakt over de woningbouw in de regio. De afspraken die zijn gemaakt in het Woonakkoord heeft de gemeente nader uitgewerkt in de ontwerp Omgevingsvisie Oostzaan (april 2021) en de Woonvisie 2021-2030.

Het aantal huishoudens, en daarmee de woningbehoefte, blijft de komende jaren (2022-2032) toenemen. In de subregio Amsterdam, Zaanstad, Oostzaan, Landsmeer en Purmerend wordt een groei van 12% verwacht. In absolute zin bedraagt dit een groei van 71.505 huishoudens. Een groot aandeel van deze groei is afkomstig van Amsterdam. In Oostzaan wordt een groei van het aantal huishoudens verwacht van circa 3%.

De provincie heeft de groei van het aantal huishoudens omgerekend naar een woningbehoefte. Op 8 december 2021 is de nieuwe prognose uitgebracht (Prognose Noord-Holland 2021-2050, Bevolking, huishoudens en woningbehoefte). Volgens deze nieuwe prognose heeft Oostzaan in 2030 150 woningen extra nodig t.o.v. 2021. De gemeente wil graag in deze behoefte voorzien en heeft in kaart gebracht dat er in Oostzaan (potentiële) nieuwbouwplannen zijn voor 372 woningen. Deze plannen zijn wel sterk variërend in de mate van concreetheid. Rekening houdend met een geplande sloop van 21 woningen is

sprake van een netto toevoeging van 351 woningen. Daarmee kan idealiter tot 2030 in de behoefte worden voorzien aangezien het overwegend *zachte plannen* betreft waarvan grotendeels de (planologische) haalbaarheid nog zeer onzeker is. De harde plancapaciteit (bestemmingsplan onherroepelijk) betreft slechts 33 sociale huurappartementen. Om in kwantitatieve zin in de behoefte te voorzien moet er dus vaart worden gemaakt met de planontwikkeling. Daarbij komt dat de Gemeente zelf beperkt bouwgrond in bezit heeft. De Gemeente stuurt daarom aan op realisatie van initiatieven voor woningbouw. We dagen partijen uit plannen te maken die maatschappelijke meerwaarde hebben en voorzien in de woningbehoefte in Oostzaan.

Ook het woningbouwplan van Kalliste is op dit moment nog een zacht plan, dat het gemeentebestuur graag ziet transformeren naar een hard plan aangezien er dus ruimschoots behoefte is aan de ontwikkeling van 27 woningen in Oostzaan. Bovendien heeft dit plan meerwaarde omdat het goed wordt ingepast in het gebied, zonder de landschappelijke structuren aan te tasten, waarover hierna meer. Integendeel, de ruimtelijke uitstraling gaat erop vooruit. Zoals gezegd is de behoefte groot en het passende aanbod klein. Aangezien er sprake is van een plan met minder dan 50 woningen is het niet van tevoren in de woonafspraken opgenomen. Wel zullen wij regionaal melding maken van het plan en de ontwikkeling achteraf in de monitor verantwoorden.

2.1.2. Kwalitatieve behoefte

Op basis van het landelijke woonwensenonderzoek van het Ministerie van BZK en CBS (WoON2018) zijn de woonvoorkeuren in de regio afgeleid. Gebleken is dat 7% van de respondenten een voorkeur heeft voor een (centrum)dorps woonmilieu. Rekening houdend met een groei van 71.505 huishoudens in de subregio Amsterdam, Zaanstad, Oostzaan, Landsmeer en Purmerend bedraagt de vraag naar woningen in het (centrum)dorps woonmilieu 4.780 woningen. De 27 geplande woningen binnen het woningbouwproject van Kalliste passen uitstekend binnen deze behoefte aan woningen in een (centrum) dorps woonmilieu. Ook is inmiddels het WiMRA 2021 beschikbaar. Daaruit blijkt ook dat een groot percentage mensen die een woning in Oostzaan zoeken op zoek zijn naar een woning binnen een gewoon woonwijkje of een “landelijke” omgeving (zie bijlage 1 Factsheet Oostzaan p.5).

De Woonvisie 2021–2030 van de gemeente geeft bovendien aan dat op de korte termijn (medio 2025) vooral behoefte is aan rijwoningen. Vanuit de starters is veel behoefte aan (betaalbare) rijwoningen. Met een verruiming van de voorraad sociale (huur)woningen kunnen een deel van de jongere huishoudens en starters hierin terecht. Daarnaast blijft er vraag naar nieuwbouw van vrijstaande woningen.

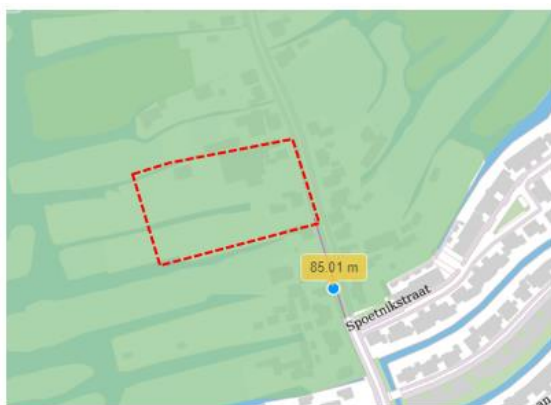
2.1.3. Gemeentelijk beleid t.a.v. herontwikkeling bedrijfsterreinen

Het is duidelijk dat de verplaatsing van de bedrijfsbestemming gewenst is. Sinds de negentiger jaren voert de gemeente beleid om bedrijfsactiviteiten te verplaatsen naar specifiek ingerichte bedrijfsterreinen. In de loop der jaren zijn daarom de bedrijfsterreinen De Ambacht, Skoon en Bombraak gerealiseerd. Het opnieuw uitoefenen van een bedrijf ter plaatse is dan ook niet aan de orde.

Nu de bedrijfsfunctie niet gewenst is dient een nieuwe bestemming aan de gronden te worden toegekend. De woonfunctie past daarbij goed in het bebouwingslint, en sluit bovendien aan bij de huidige bestemming van het perceel waarop de bedrijfswoning is gesitueerd. Het opnemen van bijvoorbeeld een "groene" bestemming is niet reëel omdat dit een kapitaalsvernietiging zou betekenen, waaraan planschaderisico's zijn verbonden. Bovendien zou het in de oude staat brengen van de weidekavels investeringen vergen die niet van de eigenaar mogen worden verwacht, zonder dat daar opbrengsten tegenover staan. Dat zou betekenen dat het verharde gebied in stand blijft, dat de herkenbaarheid van dit deel van het open weidegebied niet wordt hersteld en dat er geen impuls wordt gegeven aan de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid in het lint. Het uitvoeren van het plan van Kalliste tot realisatie van de 27 woningen is de beste optie voor herontwikkeling. Eén en ander is vastgelegd in dit bestemmingsplan en een vastgestelde anterieure overeenkomst met Kalliste.

2.2. Geen negatieve gevolgen voor het door de Omgevingsverordening te beschermen belang

Artikel 6.46 Omgevingsverordening beoogt de kernkwaliteiten in het BPL Oostzaner- en Ilperveld te beschermen. Deze kernkwaliteiten zijn vastgelegd in Bijlage 6 bij de Omgevingsverordening en gericht op het behoud van (a) de aardkundige en landschappelijke karakteristiek, (b) de openheid en ruimtebeleving, en (c) de ruimtelijke dragers. Het ruimtelijk plan bevat uitsluitend regels inzake de beoogde ruimtelijke ontwikkeling die in lijn zijn met deze kernkwaliteiten. Zodoende zijn de negatieve gevolgen voor het belang dat wordt beschermd door de regels waarvan ontheffing wordt gevraagd, nihil. Bovendien is het plangebied gesitueerd op relatief geringe afstand van de rand van het MRA-landelijk gebied en het BPL Oostzaner- en Ilperveld.



Afbeelding 4. Kaart Omgevingsverordening, aanwijzing MRA landelijk gebied



Afbeelding 5. Kaart Omgevingsverordening, aanwijzing BPL Oostzaner- en Ilperveld

2.2.2. 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. Met het beoogde bouwplan zal dit karakteristieke verkavelingspatroon van de veenweidepolders niet worden gewijzigd. De bestaande percelen blijven volledig intact. De caravanstalling en het huidige parkeerterrein verdwijnen, de verharding wordt weggehaald en het vrijkomende deel krijgt de bestemming Agrarisch met waarden (weide), waardoor een bijdrage wordt geleverd aan het herstel van de landschappelijke karakteristiek.

2.2.3. Openheid en ruimtebeleving

Het veenpolderlandschap heeft een open karakter, waarbij de doorlopende open ruime en de vergezichten die hierdoor mogelijk zijn de waarde van de openheid bepalen. 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. Hiervan is geen sprake: het bouwplan vindt inpassing in het bestaande bebouwingslint. De achterliggende perceelsgedeelten worden teruggebracht in de oude staat van weidegebied. Op dit moment is het terrein verhard en daardoor niet geschikt als weidevogelgebied. Met het herstel van het achterliggend weidegebied zal het perceel weer aantrekkelijk worden voor weidevogels. Zodoende draagt de ruimtelijke ontwikkeling bovendien bij aan het vergroten van de habitat van deze vogels.

2.2.4. Ruimtelijke dragers

De belangrijkste ruimtelijke dragers van het BPL Oostzaner- en IJperveld zijn de zeer langgerekte bebouwingslinten die de openheid van het gebied doorsnijden. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn uitsluitend mogelijk mits er voldoende doorzichten blijven bestaan. De bebouwing vindt plaats op een bestaand bedrijfsperceel in het lint. Rekening houdend met de wens om doorzichten te realiseren naar het open veenweidegebied, worden de tweede-lijnswohnungen gerealiseerd in een bebouwingslint dat dwars op het Noordeinde staat. Een dergelijk dwarslint komt vaker voor in Oostzaan (bijvoorbeeld Westerstijfelmakerspad, de Jol en het Bombraakpad). De doorzichten worden zelfs verbeterd door de verbreding van de omliggende sloten en het doortrekken van de sloot richting het lint aan de noordzijde van het plangebied. Zodoende worden ook de ruimtelijke dragers van het BPL Oostzaner- en IJperveld niet aangetast maar zelfs versterkt.

3. De verbeteringen voor de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid in het lint

Door in het plangebied de beoogde woningbouw te realiseren wordt een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit gerealiseerd. Het totaal aan verhard oppervlak neemt af, de bebouwing sluit aan bij de omgeving, het plan is ontwikkeld met cultuurhistorisch besef en er is rekening gehouden met de provinciale aanwijzingen t.a.v. een verdere kwaliteitsverbetering.

3.1. Het totaal aan verhard oppervlak neemt af en groen en natuur nemen toe

Zoals te zien op afbeelding 1, 2 en 5 bevat het plangebied in de huidige situatie veel verharding:

- bij en rondom het bedrijf,
- bij en rondom de woning,
- in het achtergebied waar de caravanstalling is gesitueerd
- op het parkeerterrein.

In totaal is ruim 9.413 m² van het totaal oppervlak van het plangebied verhard, waarvan ruim 1.522 m² bebouwd. Bij het totaal aan verhard oppervlak is de caravanstalling niet meegeteld. Uit bijlage 4 en afbeelding 5, volgt dat het plangebied in de toekomstige situatie een totaal oppervlak van 3.727 m² aan verharding kent, waarvan 1.929 m² bebouwd. Dit is een *vermindering van 5.686 m²*. Het achtergebied met aanduiding 'caravanstalling' blijft de bestemming 'Agrarisch met waarden' behouden. Omdat de aanduiding 'caravanstalling' echter komt te vervallen, zal er na de realisatie van de plannen meer groen en natuur in het plangebied aanwezig zijn, in vergelijking tot de bestaande situatie.



Afbeelding 5. Bestaande en toekomstige situatie (2018)

3.2. De bebouwing sluit aan bij de omgeving

De beoogde woningen steken niet verder het landschap in dan de in de omgeving gelegen (agrarische en woon)bebouwing. Van belang is tevens dat de eerste woningen niet direct aan de straatzijde worden gebouwd, maar dat daar juist groenstroken (tuinen) worden gerealiseerd. Door de woningen meer in het landschap te projecteren, sluiten de woningen niet alleen aan bij de bestaande omgeving, maar wordt daardoor de bebouwingsdichtheid verkleind en worden de doorzichten naar het achterliggende landschap hersteld. Bovendien wijken de beoogde woningen wat betreft de maximale goot- en bouwhoogte niet af van de woningen in het BPL en het bestemmingsplan 'Buitengebied Oostzaan'.¹ Ook leidt het aantal woningen, gelet op de perceelgrootte, niet tot een bebouwingsdichtheid die afwijkt van de omgeving.

¹ NL.IMRO.0431.BP2012003001-0401

3.3. Het plan is ontwikkeld met cultuurhistorisch besef

Het plan voldoet aan de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018. De algemene ambitie voor 'Wormerland-Oostzaan' is volgens de Leidraad om ruimtelijke ontwikkelingen:

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

Ad a: Vanaf de Late Middeleeuwen is de kenmerkende lintbebouwing langs het Noordeinde aanwezig. De bebouwing is gebouwd op smalle kavels. Het perceel van Cor Voet is een relatief brede kavel. De woningen zullen deels worden gebouwd langs deze historische nederzettinglijn en hierop worden georiënteerd. De breedte van het perceel biedt ruimte aan een blok woningen die gericht zijn op het Noordeinde en een entree naar de te realiseren achterliggende woningen. Het plan wordt dan ook gerealiseerd binnen de openheid van het veenweidegebied.

Ad b: Rekening houdend met de wens om doorzichten te realiseren naar het open veenweidegebied, worden de woningen achter het lint dwars op het Noordeinde gerealiseerd. Dit komt vaker voor in Oostzaan (bijvoorbeeld Westerstijfelmakerspad, de Jol en het Bombraakpad).

Aan het Noordeinde wordt ten noorden van Noordeinde 53 een blokje met rijwoningen dwars op het Noordeinde gesitueerd. Dit blokje wordt vormgegeven als een "woonhuis-schuur"-typologie, waarbij het woonhuis georiënteerd wordt op het Noordeinde. De kopgevel krijgt daarbij een bijzonder element om de ligging aan het Noordeinde te accentueren. Meer naar het noorden worden twee blokjes twee-aaneengebouwde woningen gerealiseerd.



Voorkeur gaat uit naar afwisseling van kaprichtingen, omdat deze beter bijdragen aan een afwisselend bebouwingsbeeld. Dit kan bijvoorbeeld ook door de gevellijn iets te laten verspringen. De voorgevels zullen ongeveer aansluiten op de voorgevelrooilijnen van de belendende percelen. Daarmee worden de bebouwingskenmerken uit de directe omgeving doorgezet. Het gevolg is een "hersteld" bebouwingslint.



De ontsluitingsweg krijgt een lichte kromming in zich, vergelijkbaar met de meer informele zand of tuinpaden, waaraan de oorspronkelijke in het gebied voorkomende stallen en schuren liggen, die ook altijd haaks op het Noordeinde liggen. Het wegprofiel wordt daarom ook zo klein en informeel mogelijk gehouden (één niveau (geen stoepanden) en langspaarkeerplaatsen worden als shared space uitgevoerd) en wordt een halfverhard karrenspoor aangebracht. Tot slot wordt deze ontsluitingsweg aan de westzijde verbreed. Het gevolg is een doorzicht naar het achterliggende landschap.



Referentiebeeld

De verkaveling bestaat uit grotere en kleinere korrels van verschillende soorten woningtypes en heeft daarmee in korrelgrootte verwantschap met aanwezige originele gebouwenensembles van schuren en stallen direct achter bestaande boerderijen aan het Noordeinde. Aangezien de sloten in het Oostzanerveld een functie hebben voor recreatief vaarverkeer zal de doorvaarbaarheid van belang zijn. Bij de aanleg van het woonwijkje

worden de omliggende sloten verbreed en krijgen zo veel mogelijk woningen een achtertuin aan het water. Over de exacte uitvoering zal overleg plaatsvinden met het hoogheemraadschap. Overigens sluit deze wijze van begrenzing van het landschap aan op de historische situatie van woonkavels aan de Oostzaanse bebouwingslinten. De sloot aan de noordzijde wordt bovendien doorgetrokken en wordt zichtbaar gemaakt vanaf het Noordeinde. De architectonische verschijningsvorm van dit achterliggende gebied sluit aan bij de erfbebouwing en onderscheidt zich daarmee van de architectonische verschijningsvorm aan het lint, waar aansluiting wordt gezocht bij de "Zaanse bouwstijl".

3.4. Provinciale aanwijzingen t.a.v. een verder kwaliteitsverbetering

Op verzoek van de Provincie is het lint en de achterliggende erfbebouwing van elkaar onderscheiden in de architectonische verschijningsvorm (bijlage 3) . Daarom is gekozen voor grijze dakpannen in het achterliggende gebied. De woningen aan het lint kennen een wat meer gekleurde verschijningsvorm, waar de rode dakpannen dan ook onderdeel van uitmaken. Door bewust te kiezen voor alleen antracietkleurige pannen bij het erfdeel wordt het gewenste contrast in beeld tussen woningen aan lint en erf versterkt. Verder zijn op verzoek van de Provincie in het plan verwerkt: de positie van de bomen, natuurvriendelijke oevers met beperkte mogelijkheid voor steigers, uitstraling van rietvegetatie in het openbaar gebied, geen directe parkeervakken tussen het achterliggende gebied en het Noordeinde (wel verderop in het achterliggende gebied) en op de optionele uitbouwen wordt de aanbieding voor een groen dak gedaan. Als bijlage 4 gaat de memo van Kalliste van 20 oktober 2021, welke reeds in het bezit is van de Provincie. Als bijlage 5 gaat de presentatie van Kalliste, waarin aanvullende punten uit het overleg van 5 oktober zijn verduidelijkt en uitgewerkt.



Conclusie

Uit al het voorgaande volgt dat de verwezenlijking van het bestemmingsplan wegens bijzondere omstandigheden onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot het met artikel 6.46 Omgevingsverordening te dienen (provinciale) belang. Dit belang –de bescherming van de kernkwaliteiten in het gebied– is in het Bestemmingsplan voldoende geborgd. Bovendien geeft de bouw van 27 woningen het Noordeinde een flinke ruimtelijke kwaliteitsimpuls, waarmee de bestaande ruimtelijk ongewenste situatie wordt opgeheven. Uw college wordt daarom verzocht om voor de vaststelling van het bestemmingsplan de benodigde ontheffing te verlenen.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Oostzaan,
de secretaris de burgemeester



A. Vergouwe



M. Polak