

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

Datum Mei 2022

Behandelend ambtenaar F. Frowijn/M. Klazema

Afdeling Ruimte

Onderwerp Ontheffingsverzoek De Heul 18-20

Geacht college van Gedeputeerde Staten,

Momenteel is er een nieuw bestemmingsplan “De Heul 18-20” (**“het bestemmingsplan”**) in voorbereiding. Bij de vaststelling van de Omgevingsverordening NH2020 (**“Omgevingsverordening”**) is De Heul 18-20 komen te liggen in het MRA-landelijk gebied en het Bijzonder Provinciaal Landschap (**“BPL”**) waardoor het bestemmingsplan niet kan worden vastgesteld. De ‘Notitie Lintbebouwing: probleemlocaties in dorpslinten’ (**‘Notitie Lintbebouwing’**)¹ en een maatwerkoplossing zou uitkomst moeten bieden. Conform uw bericht van 9 november 2021 en gelet op artikel 13.4 van de Omgevingsverordening vragen wij u daarom om een ontheffing van artikel 6.9 van de Omgevingsverordening².

Ter onderbouwing van ons verzoek zullen wij hieronder eerst ingegaan op het plan voor De Heul 18-20. In de tweede plaats komt het gemeentelijk ruimtelijk beleid aan de orde. In de derde plaats worden de verbeteringen voor de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid in het lint inzichtelijk gemaakt. In de vierde plaats wordt ingegaan op de bijzondere omstandigheden. Tot slot kan worden geconcludeerd dat de verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk

¹ Bijlage bij Brief GS aan PS 1712781/1712783.

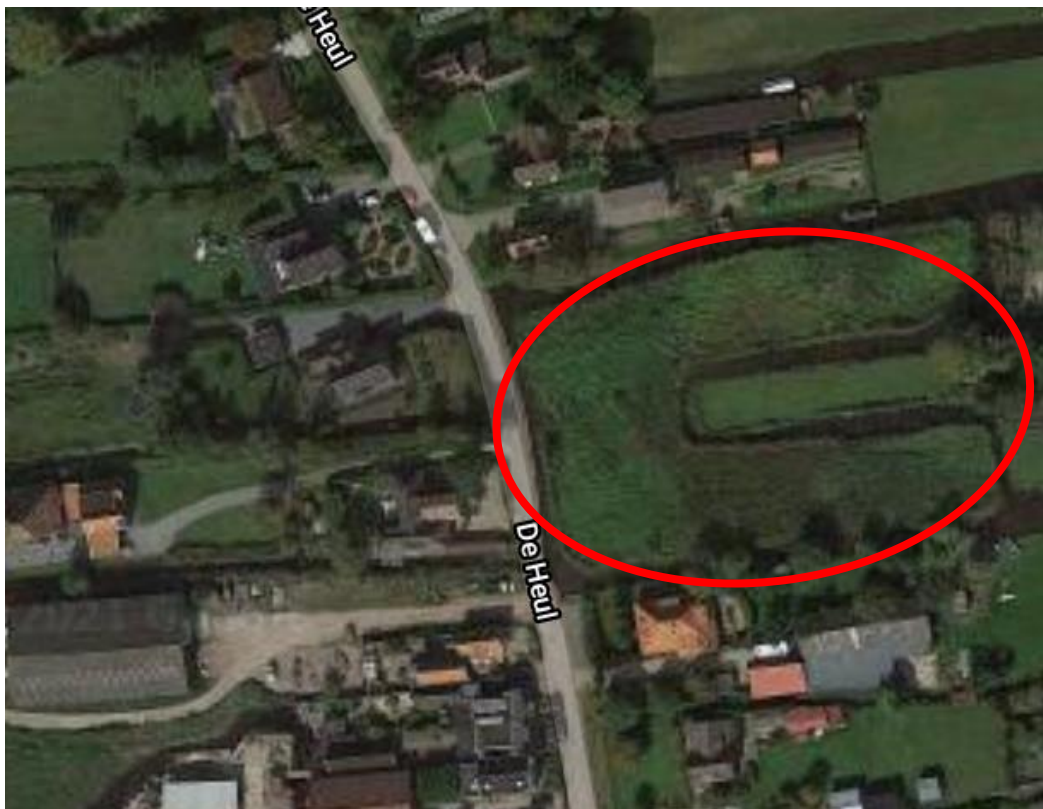
² Artikel 6.9 MRA landelijk gebied

1. Een ruimtelijk plan kan ter plaatse van het werkingsgebied MRA landelijk gebied niet voorzien in een kleinschalige woningbouwontwikkeling.
2. In afwijking van het eerste lid kan een ruimtelijk plan voorzien in functiewijziging van een stedelijke functie of van een agrarisch bouwperceel naar wonen in de vorm van maximaal twee burgerwoningen, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a) ter plaatse van de bestaande stedelijke functie of het agrarisch bouwperceel is ten minste één bedrijfswoning planologisch toegestaan;
 - b) de functiewijziging naar een woonfunctie beperkt de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven niet;
 - c) de bestaande bedrijfsbebouwing op de overige gronden wordt gesloopt en aan deze gronden wordt een bestemming toegekend zonder bouw mogelijkheden; en
 - d) een tweede burgerwoning is alleen mogelijk als meer dan 1.500 m² grondoppervlakte aan bestaande bedrijfsbebouwing op het bestemmingsvlak wordt gesloopt.
3. In afwijking van het eerste lid kan een nieuwe burgerwoning worden toegestaan, indien deze woning wordt gesitueerd in een dorpslint en hierbij een aanwezige bedrijfswoning binnen het werkingsgebied glastuinbouwconcentratiegebied wordt wegbestemd en gesloopt.
4. In afwijking van het eerste lid kan een ruimtelijk plan voorzien in een functiewijziging van een karakteristieke boerderij naar een woonfunctie waarbij de karakteristieke boerderij mag worden gesplitst in meerdere burgerwoningen, indien geen afbreuk wordt gedaan aan het oorspronkelijke karakter van de bebouwing

beleid wegens bijzondere omstandigheden onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de met de Omgevingsverordening te dienen provinciale belangen.

1. Het plan voor De Heul 18-20

De Heul 18 en 20 zijn in eigendom van Piet Boon Studio B.V. ("**Piet Boon**"). Door Piet Boon is een plan vervaardigd om twee vrijstaande woningen te realiseren. Gelet op de vorm en breedte van het bouwvlak wordt voorzien in twee kleinschalige woonerven. In het kader van de bebouwingskenmerken van deze erven wordt aansluiting gezocht bij de in de directe omgeving bestaande bebouwing. De bouwontwikkeling past daarmee zowel qua functie, uitstraling als bebouwingsvolume bij het huidige straatbeeld van De Heul. Door deze locatie te gebruiken ten behoeve van kleinschalige woningbouw, wordt een duurzaam ruimtegebruik gerealiseerd en rekening gehouden met de markttechnische omstandigheden.



Bovenstaande afbeelding toont de huidige ligging van het plangebied. Hieruit blijkt dat het perceel deel uitmaakt van een bestaand bebouwingslint. Zichtbaar is dat momenteel een gat is ontstaan in de aaneengesloten lintbebouwing. Gelet op de breedte van de percelen zijn de twee vrijstaande huizen geschikt om deze leemte op te vullen zonder dat dit de omgeving verstoort. Omdat de kleinschalige, vrijstaande woonerven op ruime afstand van elkaar zullen worden gepositioneerd, blijven de zichtlijnen naar het achterliggende landschap intact.

De naar achter strekkende verruigde gronden zullen worden teruggebracht naar weidegebied. Hierdoor wordt het landschap aantrekkelijker voor weidevogels. Doordat de kenmerkende openheid van het landschap wordt hersteld, zal de ontwikkeling een bijdrage

leveren aan de leefbaarheid van de directe omgeving en het bebouwingslint. Onderstaande afbeelding laat zien hoe de feitelijke realisering eruit moet komen te zien.



Ambtelijk is constructief met de Provincie samengewerkt aan het optimaliseren van dit plan voor De Heul 18–20 vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid in het lint.

2. Het gemeentelijk ruimtelijk beleid

Voorheen was op de De Heul 18 en 20 een agrarisch bedrijf met bedrijfswoning gevestigd. Volgens het (vigerende) bestemmingsplan “Buitengebied Oostzaan” heeft het perceel de bestemming ‘Agrarisch met waarden’. Ter plaatse van het agrarisch bouwperceel is één bedrijfswoning planologisch toegestaan; op grond van artikel 4.2.1. van de planregels mag binnen het bouwvlak uitsluitend worden gebouwd *“de bij één agrarisch bedrijf behorende en de voor de agrarische bedrijfsvoering nodige bebouwing, waaronder begrepen ten hoogste één woning, zijnde de bedrijfswoning*

Nadat de bedrijfsvoering was gestaakt, is de bebouwing in ernstig verval geraakt. Dit leidde op den duur tot een onveilige situatie (zie onderstaande foto). Op verzoek van de gemeente en in openbaar belang heeft Piet Boon in 2008 uiteindelijk de volledige bebouwing voor eigen rekening gesloopt waarmee de initiatiefnemer een groot en acuut veiligheidsprobleem heeft opgelost. Vanwege de ernstige staat van verval ging de sloop noodzakelijkerwijs gepaard met sanering, hetgeen hoge kosten met zich meebracht voor het verhelpen en opruimen van de vervuiling.



De sloop liep vooruit op de realisatie van nieuwe woningen aan de Heul 18-20. In 2017 is vervolgens het wijzigingsplan “De Heul 18-20” vastgesteld, waarbij invulling is gegeven aan de Ruimte-voor-Ruimte-regeling in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (“PRV”). Hiermee konden twee nieuwe woningen worden gerealiseerd. Dit vaststellingsbesluit is echter bij uitspraak van 21 november 2018

door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (“de Afdeling”) vernietigd. De Afdeling oordeelde dat na de sloop van de agrarische bebouwing op De Heul 18 en 20 de Ruimte-voor-Ruimte-regeling niet (langer) van toepassing was (ABRvS 21 november 2018, ECLI:NL:RVS:2018:3820). Hierdoor kon het bouwplan niet worden verwezenlijkt en zou de ruimtelijke kwaliteitsimpuls achterwege blijven. Momenteel is De Heul 18 en 20 derhalve nog steeds een braakliggend terrein met een ongebreidelde begroeiing die belet dat de percelen nog herkenbaar zijn als weidegebied (zie foto). Aangezien de verwaarloosde percelen zijn



gelegen in het midden van het bestaande bebouwingslint, wordt de leefbaarheid van de straat op dit moment negatief beïnvloed. Daarmee voldoet de locatie aan de omschrijving van een probleemlocatie in de Notitie Lintbebouwing. Het is onwenselijk om deze situatie te laten voortduren en derhalve dient een geschikte ontwikkeling van het perceel het openbaar belang. Daarom

toont uw college blijkens de Notitie Lintbebouwing voor De heul 18-20 ook een positieve grondhouding om ontheffing te verlenen van regels in de Omgevingsverordening.

In het (vigerende) bestemmingsplan “Buitengebied Oostzaan” heeft het perceel de bestemming ‘Agrarisch met waarden’. Deze bestemming is echter niet doelmatig. De agrarische bedrijfsvoering is reeds jaren geleden opgehouden te bestaan en het ter plaatse opnieuw uitoefenen van een agrarisch bedrijf zal niet plaatsvinden. De Heul 18 en 20 ligt immers ingesloten in een overwegend woongebied en er zijn geen aansluitende open agrarische gronden. Omdat de agrarische functie derhalve niet meer reëel is, wordt een nieuwe bestemming aan de gronden toegekend. Er is er een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding, dat wordt vormgegeven als partiële herziening van het thans vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Oostzaan” (“postzegelplan”).

Het opnemen van een “groene” bestemming is niet reëel omdat dit kapitaalsvernietiging zou betekenen, waaraan planschaderisico's zijn verbonden. Bovendien zou het in oude staat brengen van de weidekavels investeringen vergen die niet van de eigenaar mogen worden verwacht, zonder dat daar opbrengsten tegenover staan. Het realiseren van twee kleinschalige, vrijstaande woningen – onder de voorwaarde van het creëren van doorzichten en het terugbrengen van de achterliggende weilanden in oude staat – is derhalve de enige reële optie voor herontwikkeling. De lintbebouwing aan De Heul bestaat grotendeels uit woningen en daarmee past deze ontwikkeling binnen het huidige straatbeeld. Gelet op de breedte van de percelen zijn de twee vrijstaande huizen ruimtelijk passend. De bebouwing aan De Heul komt met deze ontwikkeling tot een afgerond geheel.

Vanwege de economische/financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is het noodzakelijk dat het plan voorziet in de realisatie van twee woningen i.p.v. één. De bouwontwikkeling kent immers een langdurige, kostbare voorgeschiedenis. Het ontwikkelingstraject loopt al ruim dertien jaar en leidt tot op heden tot (onverhoopte) kosten. In 2008 heeft Piet Boon de sloop- en saneringskosten voor zijn rekening genomen. Daarna is Piet Boon steeds met de Gemeente in overleg geweest over de herontwikkeling. Ook de kosten van de behandeling van dit dossier lopen zodoende al dertien jaar op. Dat de ‘out-of-pocketkosten’ zo hoog zouden uitvallen, had Piet Boon nooit in redelijkheid kunnen verwachten. Onverhoopt ondervindt hij al jarenlang financieel nadeel van het feit dat het bouwplan niet tot realisatie kan worden gebracht. Al met al heeft de bouwontwikkeling Piet Boon tot op heden in totaal al meer dan 978.000 euro gekost en deze kostenpost loopt nog steeds op aangezien ook een bodemsanering noodzakelijk zal zijn waartoe momenteel (aanvullend) bodemonderzoek wordt verricht.

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

Door aan de Heul 18–20 twee vrijstaande woningen op te richten wordt een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid in het lint gerealiseerd: weidekavels worden in oude staat hersteld, de bebouwing sluit aan bij de omgeving en het plan is ontwikkeld met cultuurhistorisch besef.

3.1. Weidekavels worden in oude staat hersteld

Het achterliggend weidegebied zal in oude staat worden hersteld waarmee de kenmerkende openheid van het landschap wordt vergroot. Bovendien wordt het perceel zodoende weer aantrekkelijk voor weidevogels. De ruimtelijke ontwikkeling draagt derhalve bij aan het vergroten van de habitat van deze vogels en levert een bijdrage aan het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van de directe omgeving en het bebouwingslint.

3.2. De bebouwing sluit aan bij de omgeving en is ontwikkeld met cultuurhistorisch besef

Het plan voldoet aan de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018. De algemene ambitie voor 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 aanwezig in Oostzaan. De bebouwing is gebouwd op smalle kavels. Aangezien de Heul 18–20 een relatief brede kavel is, zullen hierop twee woningen kunnen worden gebouwd langs (en georiënteerd op) de historische nederzettinglijn. Hiermee wordt de bestaande leemte in de aaneengesloten lintbebouwing gevuld. De bebouwing respecteert het historische beeld van individuele erven in een onregelmatig ritme aan één of beide zijden van de weg waarbij de bebouwing en beplanting de openheid onderbreekt. Zo is het historisch ook lang geweest ter plaatse van De Heul 18 en 20 totdat daar de bebouwing werd gesloopt. Aan weerszijden van De Heul en de Haal, waar beide linten zijn gesplitst, kent deze omgeving van oudsher ook al een hogere bebouwingsdichtheid dan elders in het Oostzanerveld.

Ad b: Rekening houdend met de wens om doorzichten te realiseren naar het open veenweidegebied is het plan verder geoptimaliseerd door de initiatiefnemer in samenspraak met de ambtelijke organisatie van de gemeente en de provincie. Dit heeft erin in geresulteerd dat het bestemmingsplan extra waarborgen kent voor ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid. Ten aanzien van het handhaven van de openheid van het landschap is bijvoorbeeld onder meer in het bestemmingsplan vastgelegd dat tussen de twee woningen het terrein niet bebouwd kan worden en een nieuwe waterloop wordt gerealiseerd.

4. De bijzondere omstandigheden

T.a.v. het beoogde plan voor De Heul 18–20 doen zich onderstaande bijzondere omstandigheden voor die ertoe leiden dat bij een totale afweging van alle belangen het onverkort strikt blijven vasthouden aan de provinciale regels zou leiden tot een onevenredig nadeel bij de verwezenlijking van gemeentelijk ruimtelijk beleid.

4.1. Kleinschalige woningbouw i.r.t. de kernkwaliteiten van het BPL

Kleinschalige woningbouw is toegestaan in het BPL indien wordt voldaan aan de eisen met betrekking tot het behoud en bescherming van de kernkwaliteiten. Onderstaand zal worden beargumenteerd dat het plan voor De Heul 18–20 recht doet aan de kernkwaliteiten van het BPL waarin De Heul is gelegen. 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.

4.1.1. Aardkundige en landschappelijke karakteristiek

Het landschap van het BPL Oostzaner- en Ilperveld 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 worden versterkt. Met de realisatie van twee woningen wordt ruimte gemaakt voor een nieuwe waterloop, die plaats krijgt tussen de woningen. Deze karakteristieke waterloop kan bij de realisatie van één

woning niet op diezelfde wijze worden verwezenlijkt. Ten behoeve van het project vindt voor het overige slechts een kleine oeveraanpassing plaats door de aanleg van maximaal twee steigers, hetgeen niet als aantasting van deze kernkwaliteit wordt beschouwd. Hoofzakelijk is van belang dat de bestaande percelen intact blijven en het achterliggende weidegebied bovendien wordt teruggebracht in oude staat.

4.1.2. Openheid en ruimtebeleving

Het veenpolderlandschap heeft een open karakter, waarbij de doorlopende open ruimte 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 en voorziet in het behoud van open ruimte en vergezichten naar de daarachter gelegen veenweidepolders. De bijzondere woningontwerpen zullen allerminst tot verrommeling leiden en de positionering van de vrijstaande woningen voorkomt dat sprake zal zijn van verdichting van het open landschap. 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.

4.1.3. 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. Omdat de kleinschalige maar vrijstaande woonerven op ruime afstand van elkaar zullen worden gepositioneerd, blijven de zichtlijnen naar het achterliggende landschap als gezegd intact. Er zal geen tweedelijsbebauwing worden gerealiseerd en evenmin wordt opgaande beplanting aangebracht. De vrijstaande woningen zullen de onbebouwde leemte in het bestaande bebouwingslint vullen, waarmee de bebouwing aan De Heul afgerond zal zijn. Het tweetal woningen vindt immers precieze inpassing in het bestaande bebouwingslint, zodat deze locatie daarin niet langer een dissonant vormt. Ook de ruimtelijke dragers van het BPL worden dus niet aangetast.

4.2. Het realiseren van twee woningen

Eerder is beargumenteerd aangegeven dat het realiseren van twee woningen op het perceel noodzakelijk is in het kader van de financiële haalbaarheid. Artikel 6.9 van de Omgevingsverordening bevat de cumulatieve voorwaarden waaraan dient te worden voldaan voor de realisatie van maximaal twee burgerwoningen in het MRA-landelijk gebied. Met uitzondering van de 1.500 m² gesloopte bedrijfsbebouwing wordt in de onderhavige casus voldaan aan al deze voorwaarden met dien verstande dat de bestaande bedrijfsbebouwing op het perceel reeds in 2008 is gesloopt.

5. Conclusie

Uw college heeft de Notitie Lintbebouwing vastgesteld om op probleemlocaties de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit te kunnen verbeteren. Vervolgens heeft u ons uitgenodigd om een ontheffingsverzoek in te dienen zodat het bouwplan voor De Heul 18–20 kan worden gerealiseerd. Door een constructieve samenwerking tussen de gemeente, de provincie en de initiatiefnemer ligt er inmiddels een bouwplan dat aan de voorwaarden voldoet. De bouw van twee kleinschalige, vrijstaande woningen op De Heul 18–20 geeft een grote impuls aan de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid, waarmee de bestaande ruimtelijk ongewenste situatie wordt opgeheven. Ook doet het kleinschalige woninbouwplan voor De Heul 18–20 recht aan de kernkwaliteiten van het BPL waarin De Heul is gelegen. Bovendien is het realiseren van twee woningen op het perceel noodzakelijk in het kader van de financiële haalbaarheid en grotendeels in overeenstemming met de betreffende voorwaarden hieromtrent in artikel 6.9 van de Omgevingsverordening. Wij vragen u daarom om een ontheffing van artikel 6.9 van de Omgevingsverordening voor de realisatie van dit kleinschalige woningbouwplan dat bestaat uit de bouw van twee woningen. Wegens bijzondere omstandigheden zou de verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid immers onevenredig worden belemmerd in verhouding tot de met de Omgevingsverordening te dienen provinciaal belangen.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van Oostzaan,

de secretaris

de burgemeester

A. Vergouwe

M. Polak