

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 3 mei 2023

Behandelend ambtenaar Harry Smits

Afdeling Ruimte

Onderwerp Ontheffingsverzoek voor de realisatie van het
huisvestingsplan voor Oekraïense
vluchtelingen.

Geachte heer/mevrouw ,

Zoals bij u bekend wil de regio Zaanstreek-Waterland ("de regio") Oekraïense vluchtelingen, statushouders en spoedzoekers huisvesten in tijdelijke mobiele woonunits, die de regio al heeft aangeschaft. Iedere gemeente in de regio zal een afgesproken aantal woonunits dienen te realiseren. Daaraan ligt het binnen de regio afgesproken solidariteitscriterium ten grondslag. Ook de staatssecretaris heeft aangegeven dat solidariteit tussen gemeenten onderling van groot belang is.

Met onze brief van 27 september 2022 hebben wij u gemeld dat er in Oostzaan slechts één locatie geschikt bevonden is als huisvestingslocatie die voldoet aan de in die brief genoemde criteria. Op basis van de door ons aangevoerde argumenten heeft uw college een ontheffing van de Omgevingsverordening voor deze locatie verleend voor het plaatsen van deze woonunits.

Bij nader onderzoek hebben we nu moeten vaststellen dat deze locatie met name op het criterium snel bouw- en woonrijp hebben van de locatie niet voldoet. Om de uiterst slappe bodem, die ook nog eens omgeven is door water, van voldoende stevigheid te voorzien is veel meer tijd van voorbelasting nodig dan oorspronkelijk gedacht. Daarnaast treden er bij nader inzien mogelijk ook nog andere gevolgen op. Zo zijn we inmiddels al gewezen op een mogelijke noodzaak voor constante bronbemaling, de invloed op de waterkwaliteit, het dichtslibben van de watergangen in het gebied en de nog niet beoordeelde gevolgen voor de grondwaterstand voor de andere woningen aan het Zuideinde. Ook dit vraagt nog om veel onderzoek en de benodigde tijd hiervoor. Tijd die we niet meer kunnen verliezen als we de Oekraïners, die al meer dan $\frac{3}{4}$ jaar op een hotelkamer verblijven, snel een beter perspectief op huisvesting willen bieden. Bovendien zal deze locatie tot veel hogere investeringskosten leiden dan oorspronkelijk gedacht. Vooral vervelend voor de Oekraïners, maar ook vervelend

voor ons en natuurlijk ook vervelend voor u, maar we kunnen niet anders dan het adagium hanteren 'beter ten halve gekeerd dan ten hele gedwaald'. Daarom komen wij nu met een nieuw verzoek voor ontheffing van de omgevingsverordening voor een ander locatie t.w. kadastraal perceel OZN00-A-2976.

Nu zult u denken maar er was toch maar 1 geschikte locatie in Oostzaan! Dat klopt maar tegelijkertijd ook niet. Ten tijde van ons verzoek was er wel een 2^{de} locatie in beeld. Deze locatie werd vanwege de ligging aan de rand van het Twiske, binnen het Natura 2000 regime en daarom lastig qua RO regime niet als mogelijkheid opgenomen.

De gemeente wil met dit verzoek nu toch ontheffing van de omgevingsverordening voor deze locatie aan u vragen. De grond van deze locatie is stukken beter dan die van de locatie aan 't Skoon/zuideinde. Hier kunnen de gewenste 21 tijdelijke woningen zonder dat de ondergrond wordt geroerd sneller en tegen geringere investeringskosten geplaatst worden. Dit willen we doen met een tijdelijke omgevingsvergunning voor maximaal 10 jaar. Na het verstrijken van deze periode van 10 jaar worden de 21 tijdelijke woningen weer verwijderd en wordt het terrein in haar oorspronkelijke staat teruggebracht. De gemeente zal als vergunningverlener handhavend optreden als de tijdelijke woningen na afloop van de vergunningstermijn niet worden verwijderd. Vanwege het Natura 2000 verzoeken wij Gedeputeerde Staten om een ontheffing van de Omgevingsverordening. Ter onderbouwing van dit verzoek zullen wij achtereenvolgens ingaan op:

- De urgente opgave
- De inzet binnen de regio Zaanstreek-Waterland
- Het huisvestingsplan van Oostzaan
- De mogelijkheid tot het verlenen van een ontheffing van de Omgevingsverordening
- Het concrete verzoek aan Gedeputeerde Staten

Daarom vragen wij u wederom om uw medewerking tot het verlenen van een tijdelijke ontheffing van de omgevingsverordening voor deze locatie voor het plaatsen van 21 tijdelijke woningen voor de huisvesting van Oekraïners voor de periode van maximaal 10 jaar.

De urgente opgave

De onderbouwing hiervan hebben wij u al gegeven in onze brief van 27 september 2022 en is in deze niet veranderd.

De inzet binnen de regio Zaanstreek-Waterland

Ook de argumentatie hiervoor is hetzelfde als in onze brief van 27 september 2022 met uitzondering van:

In Oostzaan is, nu de locatie Zuideinde/Skoon, langs de Kolkweg, toch minder geschikt blijkt te zijn dan gedacht, alleen het perceel aan de Twiskeweg in Natura-2000 gebied de enige andere optie. De in de brief van 27 september 2022 genoemde argumenten zijn er nog steeds. Behalve dat tijdens een gehouden informatiebijeenkomst de maatschappelijke weerstand tegen deze tijdelijke ontwikkeling aan de rand van het Twiske minder groot was dan eerder gedacht.

Oostzaan wil daarom het huisvestingsplan voor het plaatsen van 21 tijdelijke woningen voor Oekraïners op de locatie aan de Twiskeweg tussen het al aanwezige kantoorgebouw met opstallen van het Recreatieschap en de reeds aanwezige sporthal, kadastraal perceel OZN00-A-2956 ontwikkelen.

Om u enig beeld te geven over de situatie op deze locatie is in bijlage 1 bij deze brief de locatie in beeld gebracht. Hieruit is duidelijk af te leiden, dat met het toestaan van het realiseren van de 21 tijdelijke woningen op deze locatie, deze locatie hiervan geen substantieel negatieve invloed voor het Natura 2000 gebied zal ondervinden. Sterker nog deze locatie zal naar onze mening een betere en sterkere uitstraling krijgen dan nu het geval is.

Deze locatie ligt ingeklemd tussen een tweetal aanzienlijke bebouwingsoppervlakten. Aan de ene zijde gevormd door het kantoor/bezoekerscentrum met opstallen van het recreatieschap Twiske-Waterland en aan de andere zijde door een sporthal met aangrenzende parkeerplaats. Het plaatsen van de woonunits, die qua uitstraling een ecologische look & feel krijgen, hiertussen in zullen naar onze mening dan ook geen afbreuk doen aan de uitstraling van deze locatie, maar deze zelfs versterken. Bovendien zijn er op meerdere plekken in 't Twiske reeds gebouwen en een camping aanwezig en worden er door het recreatieschap nog gebouwen gepland ter ondersteuning van hun bedrijfsvoering.

Het huisvestingsplan van Oostzaan

Oostzaan wil 21 tijdelijke woningen voor Oekraïners realiseren op de locatie Twiskeweg, kadastraal perceel OZN00-A-2956. Het Perceel bevindt zich tussen het kantoor en de opstallen van het recreatieschap en de sporthal.



Van dit perceel zal alleen de onderste helft richting de Twiskeweg worden ingericht voor het plaatsen van deze woningen. Het bebouwd oppervlak zal bestaan uit 4 rijtjes met woningen met een bebouwd oppervlak per rijtje van 190 m². Dus in z'n totaliteit 760m².

De woonunits zijn ingetogen van karakter, worden qua look & feel aangepast aan de natuurlijke inrichting van het gebied en bestaan uit maximaal één bouwlaag met een bouwhoogte van 3 meter. Er wordt rekening gehouden met de zichtlijnen in het landschap doordat blokvorming en daarmee verdichting van bebouwing wordt vermeden. De woonunits zullen op stelconplaten worden geplaatst waardoor de bebouwing (incl. stelconplaten) weer eenvoudig is te verwijderen, zodat het plangebied na het tijdelijk gebruik weer in oude staat kan worden teruggebracht. De stelconplaten worden neergelegd op een zandbed waarin ook de kabels- en leidingen komen te liggen. Er wordt één ontsluiting aangelegd, op de Twiskeweg.

Hierna is een schets opgenomen die een indicatie geeft hoe de feitelijke realisatie eruit zou kunnen komen te zien. De schets zal voor de vergunningprocedure worden omgezet in een definitief plan nadat u als Gedeputeerde Staten hebt besloten op ons ontheffingsverzoek. Zoals van ons mag worden verwacht, zijn wij tot dat moment namelijk voorzichtig met het verrichten van extra werkzaamheden en het maken van extra kosten.



Ook is de indeling van een aangeschafte woonunit van Ursem opgenomen alsmede een impressie van de woonunits. De kopse gevels worden afgewerkt met groene beplanting en de voor- en achterkant van de woningen met een houtstructuur omdat dit het meest passend is bij de landschappelijke omgeving. De kosten hiervan zijn echter aanzienlijk en moeten nog voor toestemming bij het Rijk worden voorgelegd. Vanuit eerdergenoemde kostenoverwegingen worden verdere stappen t.a.v. de beeldkwaliteit van de woonunits pas gezet nadat u als Gedeputeerde Staten hebt besloten op ons ontheffingsverzoek.



T.a.v. het parkeren is de ASVV (Aanbevelingen voor Verkeersvoorzieningen Binnen de Bebouwde Kom) 2021 uitgangspunt. Wij komen daarbij uit op een parkeernorm van 1,0. Om zoveel als mogelijk de natuurlijke uitstraling van het gebied te waarborgen wordt voor de inrichting van de parkeerplaatsen gebruik gemaakt van grasbetontegels (solidrain). Enerzijds is dit klimaat adaptief. Anderzijds behoudt het parkeren een groene uitstraling, passend bij de landschappelijke omgeving. Het parkeren wordt overigens niet op de locatie waar de tijdelijke woningen komen te staan (zie hiervoor ook de afbeelding hierboven) gerealiseerd. Deze parkeerplekken worden toegevoegd aan de parkeerplekken die er nu al zijn langs de Twiskeweg. Dit past ook bij het uitgangspunt dat op het beoogde perceel zo min mogelijk verharding wordt aangebracht om de ecologie van het gebied zo min mogelijk te belasten.

De mogelijkheid tot het verlenen van een ontheffing van de Omgevingsverordening

Ten behoeve van de realisatie van het huisvestingsplan zal een tijdelijke omgevingsvergunning worden aangevraagd en worden verleend voor een periode van maximaal tien jaar. Er is daarom sprake van een ruimtelijk plan als bedoeld in Bijlage 1,

onder 84, sub d, bij de Omgevingsverordening¹. De Omgevingsverordening laat ruimte voor een provinciaal oordeel ingeval een ruimtelijk plan dat niet past binnen de regels over, van, voor Natura 2000. Op grond van artikel 13.4 van de Omgevingsverordening beschikt uw college van Gedeputeerde Staten over de bevoegdheid ontheffing te verlenen als bedoeld in artikel 4.1a van de Wet ruimtelijke ordening (“Wro”) en van de regels in hoofdstuk 6 van de Omgevingsverordening. *In die situatie vindt dan op provinciaal niveau een belangenafweging plaats.* Vereist is dat het gemeentelijk ruimtelijk beleid wegens bijzondere omstandigheden onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de met deze regels te dienen provinciaal belangen. Ten behoeve van deze afweging geven wij u als Gedeputeerde Staten aanvullend het volgende mee:

(I) De realisatie van de tijdelijke woningen is geen reguliere nieuwe stedelijke ontwikkeling: De woonunits zijn eenvoudig te (ver)plaatsen en weer te verwijderen en dus niet bedoeld om permanent in of met de grond te zijn bevestigd. Bovendien zijn de woonunits ingetogen van karakter en gemaakt van ander materiaal dan een (stenen) woning. Ze hebben maximaal één bouwlaag. Als onderkomen is een modulaire woonunit –ook qua afmetingen– beter vergelijkbaar met een stacaravan, zoals ook uit bovenstaande tekeningen blijkt. Er is daarom sprake van een specifieke stedelijke ontwikkeling. Op basis hiervan kan in ieder geval worden geconcludeerd dat het onderhavige huisvestingsplan naar zijn aard en –beperkte– omvang geen *reguliere* nieuwe stedelijke ontwikkeling is. Dit benadrukt nog eens het uitzonderlijke karakter van de voorgenomen ontwikkeling.

(II) De realisatie van de woonunits heeft geen permanente gevolgen voor Natura 2000 De realisatie van de tijdelijke woonunits heeft geen permanente gevolgen voor het NNN-gebied. De beoogde huisvesting is namelijk tijdelijk van aard en zal na uiterlijk 10 jaar weer worden verwijderd. De te verstrekken tijdelijke omgevingsvergunning borgt vanwege de maximale looptijd van tien jaar dat deze verwijdering ook daadwerkelijk plaatsvindt. Gelijkzeitig met de verwijdering van de woonunits zullen ook de stelconplaten (en overige verharding), het zandbed en de kabels en leidingen worden verwijderd. Daarmee wordt de locatie gegarandeerd in de oorspronkelijke staat teruggebracht. Er zijn daarom geen

¹ Wat onder ‘ruimtelijk plan’ moet worden verstaan, is bepaald in Bijlage 1, nr. 84, bij de Omgevingsverordening. Deze begripsomschrijving omvat allereerst het bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan en de beheersverordening (onder a, b en c). Daarnaast kwalificeren ook specifieke typen omgevingsvergunningen voor het afwijken van het bestemmingsplan als ruimtelijk plan. Onder d zijn opgenomen de omgevingsvergunning voor afwijking ten behoeve van (i) het gebruiken van bouwwerken en van bij die bouwwerken aansluitend terrein, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, het uitsluitend betreft een logiesfunctie voor werknemers of de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen,¹ alsook (ii) ten behoeve van (tijdelijk) ander gebruik van gronden of bouwwerken voor een termijn van ten hoogste tien jaar.¹ Aanvullend valt ook de omgevingsvergunning voor buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan binnen de begripsomschrijving (onder e).¹ Tot slot wordt het integrale ‘projectuitvoeringsbesluit’ voor versnelde uitvoering van bouwprojecten in de zin van artikel 2.10 van de Crisis- en Herstelwet als ruimtelijk plan aangemerkt (onder f).

permanente gevolgen omdat bij de realisatie van het huisvestingsplan de grond niet wordt geroerd en volledig intact blijft.

(III) Er is sprake van een unieke locatie en een unieke crisissituatie:

Er is sprake van een unieke crisissituatie gelet op de enorme druk op de asielketen, te meer vanwege de toestroom vluchtelingen uit Oekraïne. De huidige crisis en noodopvang voor deze vluchtelingen heeft al veel te lang geduurd en leidt tot een opeenstapeling van problemen. Daarom is er dringend fysieke ruimte nodig voor het realiseren van tijdelijke woningen om deze vluchtelingen uit Oekraïne een menswaardige en gezonde woonsituatie te bieden zoals door het Rijk geëist. Deze eis en de grote maatschappelijke impact van de huidige druk op de asielketen betekent dat dit belang naar aard en omvang voldoende zwaarwegend is om realisatie van het huisvestingsplan voor middellange termijn ook binnen het Natura 2000 te rechtvaardigen. Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat realisatie van het huisvestingsplan voor de middellange termijn in Natura 2000, ten behoeve van huisvesting voor Oekraïners, een unieke situatie betreft, met een uiterst hoge urgentie en van groot algemeen belang.

Het concrete verzoek aan GS om een ontheffing van de Omgevingsverordening

Met inachtneming van bovenstaande argumentatie verzoeken burgemeester en wethouders van de gemeente Oostzaan uw college van Gedeputeerde Staten gebruik te maken van uw ontheffingsbevoegdheid om het onderhavige huisvestingsplan in Natura 2000 mogelijk te maken zodat op de locatie kadastraal perceel OZN00-A-2956 tijdelijke woningen voor een periode van maximaal 10 jaar kunnen worden gerealiseerd ten behoeve van de huisvesting van Oekraïense vluchtelingen.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Oostzaan,

De secretaris



R. Brekelmans

De burgemeester



M.B. Polak