

TER INZAGE uitgebreide procedure: Reg.nr. 2024AV0287, Ontwerp verlenen omgevingsvergunning.

Burgemeester en Wethouders van Oostzaan hebben op 23 december 2024 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het plaatsen van 21 tijdelijke woningen (huisnummers 109 t/m 123 oneven en 127 t/m 151 oneven) met voorzieningen (huisnummer 125) voor Oekraïense vluchtelingen nabij het adres Twiskeweg 107 te Oostzaan, kadastraal bekend onder Oostzaan A2956.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 5.1, 5.5 en paragraaf 5.1.3 van de Omgevingswet de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor:

Plaatsen van 21 tijdelijke woningen (huisnummers 109 t/m 123 oneven en 127 t/m 151 oneven) met voorzieningen (huisnummer 125) voor Oekraïense vluchtelingen nabij het adres Twiskeweg 107 te Oostzaan, kadastraal bekend onder Oostzaan A2956.

Onderdeel van het besluit vormen:

1. Omgevingsplanactiviteit (artikel 5.1, lid 1, onder a, Omgevingswet)

De vergunning wordt verleend voor een periode van 10 jaar, ingaande vanaf het moment dat de omgevingsvergunning in werking is getreden. Na deze termijn moet het perceel in de oorspronkelijke toestand (conform door de Provincie Noord-Holland opgestelde voorschriften in de afgegeven Ontheffing OV NH2022 met kenmerk 1895542/2378196, gedateerd 6 maart 2025) worden hersteld binnen een termijn van 6 maanden.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 16.5.3 van de Omgevingswet. Dat wil zeggen dat de uitgebreide procedure is toegepast.

De aanvraag is beoordeeld voor Omgevingsplanactiviteit aan artikel 5.1 lid 1 onder a van de Omgevingswet juncto aan artikel 8.0a, lid 2, van het Besluit kwaliteit leefomgeving (BkL). Verder is de aanvraag getoetst aan het Omgevingsbesluit, het Omgevingsplan en de Omgevingsregeling.

Overige bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als stuk bijgevoegd:

1. Aanvraagformulier omgevingsvergunning, gedateerd 23-12-2025 met verzoeknummer 002, gedateerd 10-04-2025;
2. Tekening nieuwe toestand, situatie, Projectnr. 22-1391, blad S-02 A, gedateerd 24-02-2025;
3. Projectboek, situatie, plattegronden en volumes, 22-1391, gedateerd 30-06-2025;
4. Tekening vogelvlucht realisatie, Projectnr. 22-1391, gedateerd 04-04-2023;
5. Tekening 3D realisatie, beeld 1, Projectnr. 22-1391, gedateerd 04-04-2023;
6. Tekening 3D realisatie, beeld 2, Projectnr. 22-1391, gedateerd 04-04-2023;
7. Tekening nieuwe toestand, gebouw A, plattegronden, gevelaanzichten en doorsneden, Projectnr. 22-1392, blad DO-01, gedateerd 10-05-2023;
8. Tekening nieuwe toestand, gebouw B, plattegronden, gevelaanzichten en doorsneden, Projectnr. 22-1392, blad DO-02, gedateerd 10-05-2023;
9. Tekening nieuwe toestand, gebouw C, plattegronden, gevelaanzichten en doorsneden, Projectnr. 22-1392, blad DO-02, gedateerd 10-05-2023;
10. Tekening nieuwe toestand, gebouw D, plattegronden, gevelaanzichten en doorsneden, Projectnr. 22-1392, blad DO-02, gedateerd 10-05-2023;
11. GoFlo projectnummer 22227.GOFLO, versie 1.2 gedateerd 07-07-2025;
12. Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling, projectnr. 22227, gedateerd 09-04-2025;
13. Onderbouwing omgevingsgeluid van Padelbanen Twiskeweg, ongedateerd.

Zienswijze en adviezen

De aanvraag en de ontwerpbesluit met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 2 oktober 2025 ter inzage gelegd. U kunt binnen zes weken na start van de ter inzage termijn eventuele zienswijzen tegen of adviezen over de ontwerpbesluit indienen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oostzaan. Voor meer informatie over deze clausule verwijzen wij u naar de bijlage.

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 2, artikel 2.1 van de Omgevingswet zijn wij het bevoegd gezag om de omgevingsvergunning te verlenen.

Ontvankelijkheid

Hoofdstuk 7 van Omgevingsregeling en regels in het Omgevingsplan biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden gesteld om tot een ontvankelijke aanvraag te komen.

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Omgevingsregeling en regels in het Omgevingsplan getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is hierop in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 08 en 10 april 2025. Daarom is de wettelijke procedure verlengd met 85 dagen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag en ook de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Ter inzage legging

Het ontwerp besluit verlenen omgevingsvergunning ligt van 2 oktober 2025 en 13 november 2025 ter inzage eenieder kan gedurende deze tijd zienswijzen naar voren te brengen.

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van het ontwerp besluit omgevingsvergunning, verleend op 05-08-2025 voor het plaatsen van 21 tijdelijke woningen (huisnummers 109 t/m 123 oneven en 127 t/m 151 oneven) met voorzieningen (huisnummer 125) voor Oekraïense vluchtelingen nabij het adres Twiskeweg 107 te Oostzaan.

Bouwactiviteit - Omgevingsplan

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

1. Het bouwplan in strijd is met de voorschriften van het ter plaatse geldende "Omgevingsplan gemeente Oostzaan" waarin van rechtswege de regels zijn opgenomen van het bestemmingsplan "Buitengebied Oostzaan" met de bestemming "Recreatie-Dagrecreatie";
1. · Het bouwplan in strijd is met de voorschriften van het ter plaatse geldende "Omgevingsplan gemeente Oostzaan" waarin van rechtswege de regels zijn opgenomen van het bestemmingsplan "Parapluplan Parkeren Oostzaan";
1. Het bouwplan voldoet aan de eisen van de Bouwverordening Oostzaan;
2. Het betreft tijdelijke wooneenheden, advies van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit is niet noodzakelijk. Er is geen advies gevraagd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit;
3. Er is advies gevraagd aan de Groendeskundige van de gemeente, op 15-04-2025 is er een positief ontvangen van de Groendeskundige;
4. Er is advies gevraagd aan de Verkeersdeskundige van de gemeente, op 07-07-2025 is er een positief advies ontvangen van de Verkeersdeskundige;
1. *Hoewel een aanvullende parkeerdrukmeting in een drukker seizoen (zoals voorjaar of zomer) inhoudelijk logisch zou zijn, is het op basis van de huidige analyse verdedigbaar om nu akkoord te gaan. De gebruikte uitgangspunten (zoals de verdeling over de dag en de gehanteerde verblijfsduur) geven, ondanks de krappe marge op piekmomenten, voldoende aanknopingspunten om de parkeerdruk als beheersbaar te beoordelen. Voor nu is het verkeerskundig en parkeer-technisch aanvaardbaar.*
2. · Er is advies gevraagd aan de Riool en waterdeskundige van de gemeente. De Riool en waterdeskundige is met een vertegenwoordiger van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier op locatie geweest om een veldonderzoek uit te voeren. Hieruit zijn diverse opmerkingen naar voren gekomen. Deze opmerkingen zijn verwerkt in de aangeleverde GoFlo onder alinea 5.13 Waterbelang. Een watervergunning is separaat aangevraagd bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Afwijken van het Omgevingsplan

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

1. Het bouwplan in strijd is met de voorschriften van het ter plaatse geldende "Omgevingsplan gemeente Oostzaan" waarin van rechtswege de regels zijn opgenomen van het bestemmingsplan "Buitengebied Oostzaan" met de bestemming "Recreatie-Dagrecreatie";
1. · Het bouwplan in strijd is met de voorschriften van het ter plaatse geldende "Omgevingsplan gemeente Oostzaan" waarin van rechtswege de regels zijn opgenomen van het bestemmingsplan "Parapluplan Parkeren Oostzaan";
1. Het bouwplan niet voldoet aan de regels opgenomen in het omgevingsplan bestemmingsplan-voorschriften van de bestemming "Recreatie-Dagrecreatie" omdat, er niet ten behoeve van die bestemming wordt gebouwd;
2. In onderhavig geval zijn er voor dit bouwplan in het omgevingsplan geen regels opgenomen inzake het afwijken van het omgevingsplan. Er kan daarom geen vergunning worden verleend met toepassing van deze regels;
3. Er zijn meerdere adviezen aangevraagd aan de Milieudeskundige van de gemeente, op alle onderdelen is er een positief advies ontvangen;

Geluid, positief mits:

Voldoet aan wettelijke eisen: Ja

Geluidbelasting voldoet aan de standaardwaarde voor wegverkeerslawaaï.

Omdat het plan van tijdelijke aard is (<10 jaar), hoeft de overschrijding niet te worden getoetst via het Omgevingsplan.

Wel moet de aanvaardbaarheid van het geluid worden beargumenteerd.

Aangezien de geluidbelasting voldoet aan de standaardwaarde voldoet vormt de aanwezige geluidbelasting geen beperking voor de realisatie van de tijdelijke woningen.

Bodemkwaliteit, akkoord:

Het betreft een bodemgevoelig gebouw

De toelaatbare bodemkwaliteit wordt niet overschreden

Flora- en Fauna-activiteit, akkoord onder voorwaarden:

Locatie Noorderlaaik 1/Twiskeweg Oostzaan

Indien de volgende maatregelen worden opgevolgd, wordt er geen negatief effect op beschermde soorten verwacht;

Broedseizoen

De locatie kan mogelijk dienen als verblijfplaats van vogels met niet jaarrond beschermde nesten. De werkzaamheden dienen buiten het broedseizoen van vogels (circa 15 maart – 1 augustus) uitgevoerd te worden. De vermelde periode is niet leidend, elk broedgeval is beschermd. Ook broedgevallen buiten deze periode mogen niet verstoord worden. Tijdens de werkzaamheden dient er rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht en dienen er maatregelen te worden genomen om het doden van dieren te voorkomen.

Verlichting

De locatie kan mogelijk dienen als foerageergebied van vleermuizen. Om verstoring van vleermuizen te voorkomen dienen de werkzaamheden alleen uitgevoerd te worden tussen zonsopkomst en zonsondergang. Felle (bouw)verlichting dienen tussen zonsondergang en zonsopkomst gedoofd te worden.

Voor de gebruiksfase van de nieuwe situatie dient bij voorkeur geen verlichting te worden toegepast, anders is het noodzakelijk dat vleermuisvriendelijke verlichting wordt gebruikt.

Zorgplicht

De zorgplicht blijft altijd van kracht. Soorten mogen niet verstoord of gedood worden. Dit betekent bijvoorbeeld: Als er bij de werkzaamheden beschermde soorten aanwezig zijn, men de aanwezigheid vermoed of aanwijzingen zijn, dat het werk per direct stilgelegd dient worden om dit nader te laten onderzoeken door een erkende ecooloog. Deze kan u adviseren in het bouwproces om schade, vertraging en overtreding te voorkomen, bijvoorbeeld door de effecten van trillingen, geluid, licht, maar ook in welk seizoen het beste gewerkt kan worden. Dit kan meegenomen worden in de quikscan. Projecten worden gecontroleerd door handhavers vanuit ODNHN. Nu de aanvrager op de hoogte is van de zorgplicht, is het tevens zijn/haar verantwoordelijkheid om de uitvoerende partijen hierover in te lichten.

Natura2000-activiteit, akkoord:

De nieuwe stikstof berekeningen zijn uitgevoerd met behulp van de AERIUS Calculator op 4 maart 2025. Berekeningen van de stikstofdepositie voor zowel de realisatiefase als de gebruiksfase van de activiteit. Uit de AERIUS-berekeningen blijkt dat de geplande activiteit aan de Noorderlaaik 1 te Oostzaan niet resulteert in een verhoogde stikstofdepositie op voor stikstof gevoelige habitattypen in het nabijgelegen Natura 2000-gebied IJperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske. Hierdoor kunnen significant negatieve effecten als gevolg van stikstofdepositie door de geplande ontwikkelingen op het nabijgelegen Natura 2000-gebied worden uitgesloten.

Vanuit de stikstofdepositieberekening voor de aanleg- en gebruiksfase, zijn geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Het project heeft daarmee geen significant negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van de nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Indien een significant negatief effect op

Natura2000-gebied kan worden uitgesloten, is geen Omgevingsvergunning Natura2000-activiteit nodig. De specifieke zorgplicht omtrent Natura2000-gebieden dient eenieder altijd in acht te nemen (art 11.6 van het bal). Projecten worden gecontroleerd door handhavers vanuit OD Noord-Holland Noord.

Milieuzonering, akkoord:

Omgevingsdienst IJmond is van mening dat er in de BOPA onderbouwing voldoende is gemotiveerd waarom de tijdelijke woningen inpasbaar en aanvaardbaar zijn.

Naar verwachting vormt milieuzonering geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Milieueffectrapportage, akkoord:

Op basis van de toegezonden "Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling" (MEES Ruimte & Milieu, 9 april 2025) blijkt dat er geen nadelige milieueffecten te verwachten zijn naar aanleiding van de beoogde ontwikkeling.

Omgevingsveiligheid, akkoord:

Toelichting: In de nabijheid van de planlocatie zijn geen risicobronnen (activiteiten, basisnetroutes, buisleidingen) aanwezig of toegestaan. Het aspect omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

In de aangeleverde ruimtelijke onderbouwing met kenmerk 22227.GOFLO van 8 april 2025 is het aspect omgevingsveiligheid voldoende onderzocht en onderbouwd.

Luchtkwaliteit, akkoord:

Toelichting: het project draagt NIBM aan bij de luchtkwaliteit en de luchtkwaliteit concentraties van fijnstof en stikstofdioxide liggen ruim onder de rijksomgevingswaarden.

1. Voor de beoordeling of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is een Goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving gemaakt (hierna: GOFLO). Hierin is onderbouwd dat de ontwikkeling in lijn is met het Rijks, provinciaal- (na ontheffing van de omgevingsverordening NH2022 en vergunning voor Natura 2000 activiteit) en gemeentelijk beleid en:
 1. de functie passend is in de omgeving en er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
 2. op basis van toetsing aan de omgevingsaspecten het plan geen nadelige effecten heeft

voor het milieu en wordt er voldaan aan de instructieregels zoals opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

1. de provincie Noord-Holland vergunning heeft verleend voor het project op grond van de Wet natuurbescherming en ontheffing heeft verleend van de Omgevingsverordening.
- 1.
1. Wij de voor deze aanvraag relevante aspecten uit de fysieke leefomgeving, de belangen van aanvrager en ook de belangen van omwonenden, naastgelegen bedrijven en (eventuele) andere belanghebbenden hebben gewogen. Wij vinden dat deze belangen niet onevenredig worden aangetast door het ingediende plan en dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
2. Op basis van de GOFLO met bijbehorende adviezen en de gegeven ontheffing/ vergunningen van de provincie zijn wij van oordeel dat de omgevingsvergunning verleend kan worden, omdat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
3. Wij toepassing geven aan artikel 8.0a, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, om af te wijken van het omgevingsplan.

Oostzaan, 30-09-2025

Met vriendelijke groet,

Namens burgemeester en wethouders van Oostzaan,

Taakveld Vergunningen