



PETER PALS

MAKELAARDIJ O/G



€ 750.000 v.o.n.



2105 m²

**De Heul 18 ,
1511 AK Oostzaan**

www.deheul18.nl



075-6140614



info@peterpals.nl



www.peterpals.nl



Welkom bij Peter Pals Makelaardij!

Met veel aandacht en nauwkeurigheid hebben wij deze brochure voor u gemaakt. U vindt er behalve de foto's van de woning ook veel informatie in.

Bent u na het lezen en bekijken van deze brochure nieuwsgierig geworden naar deze woning?

Maak dan snel een afspraak voor een bezichting!

Dan zullen onze enthousiaste makelaars u alles laten zien en uw eventuele vragen beantwoorden.

Onze gemiddelde beoordeling op Funda:

Verkoop **9,8**

Lokale marktkennis **9,8**
Service en begeleiding **9,8**

Deskundigheid **9,8**
Prijs / kwaliteit **9,8**



Like en volg ons op Facebook en Instagram.
Zo blijft u op de hoogte van ons nieuwe aanbod en nieuws!

  /peterpalsmakelaardijog



Perceeloppervlakte

2105 m²



075-6140614



info@peterpals.nl



www.peterpals.nl

Omschrijving

Prachtig gelegen kavels te koop aan De Heul!

Aan u de keuze: koopt u 1 of 2 kavels, nu te koop De Heul 18 en de Heul 20 te Oostzaan!
De Heul 18 is gelegen op een perceel van 2.105 m² en De Heul 20 is gelegen op een perceel van 2.025 m²

Vraagprijs De Heul 18 is € 750.000,-- V.O.N. (incl. BTW)

Vraagprijs De Heul 20 is € 735.000,-- V.O.N. (incl. BTW)

Bekijk de kavels op de eigen website: deheul18.nl en deheul20.nl

Bent u op zoek naar een unieke plek om uw vrijstaande droomwoning te realiseren, midden in het groen, op korte afstand van Amsterdam en vlak bij recreatiegebied Het Twiske? Aan de geliefde Heul in Oostzaan worden 2 royale bouw kavels aangeboden, waaronder De Heul 18 met een riant perceel van 2.105 m². De kavels liggen fraai aan vaarwater en aan een rustige doodlopende weg, zijn bouwrijp en klaar voor directe realisatie van uw vrijstaande droomwoning. Hier combineert u rust, ruimte en natuur met het gemak van stedelijke voorzieningen binnen handbereik.

Er is een optie om van de 2 kavels 2 eilanden te maken zie tekeningen in de brochure!

De Heul ligt in een rustig, landelijk deel van Oostzaan, omringd door weiden en water. Binnen 5 minuten fietsen bereikt u het dorpscentrum van Oostzaan met o.a. winkels, horeca en speciaalzaken. Ook zijn basisscholen, kinderopvang, sportverenigingen en cultureel centrum De Kunstgreep nabij gelegen.

Het prachtige natuur- en recreatiegebied Het Twiske ligt op slechts enkele minuten fietsen, dit gebied is ideaal om te varen, te wandelen en te fietsen en heeft diverse speelgelegenheden, gezellige horeca en vele strandjes.

Via de A8 en A10 bent u binnen enkele minuten in Amsterdam, Zaandam of Purmerend.

Kortom: landelijk wonen met stedelijke gemakken dichtbij.

De eigenaar van deze bouw kavels hebben het meeste werk al voor u gedaan: vele uitgebreide onderzoeken zijn reeds gedaan. Daarnaast is het bestemmingsplan aangepast zodat er per kavel 1 vrijstaande woning gebouwd mag worden. Het bodemonderzoek is gedaan en de sanering is uitgevoerd en de geschiktheidsverklaring is afgegeven. Tevens is het ophogen van de grond al gedaan, dus woont u straks op niveau!

Bijzonderheden:

- eigen grond, direct aan het vaarwater en doodlopende weg;
- bouwrijp en geschikt voor permanente bewoning;
- maximale inhoud woning: 600 m³;
- bijgebouw oppervlakte maximaal 75 m²;
- nabij natuur-en recreatiegebied Het Twiske;
- winkels, scholen en sportvoorzieningen op korte afstand;
- uitstekende bereikbaarheid naar Amsterdam en Zaandam.



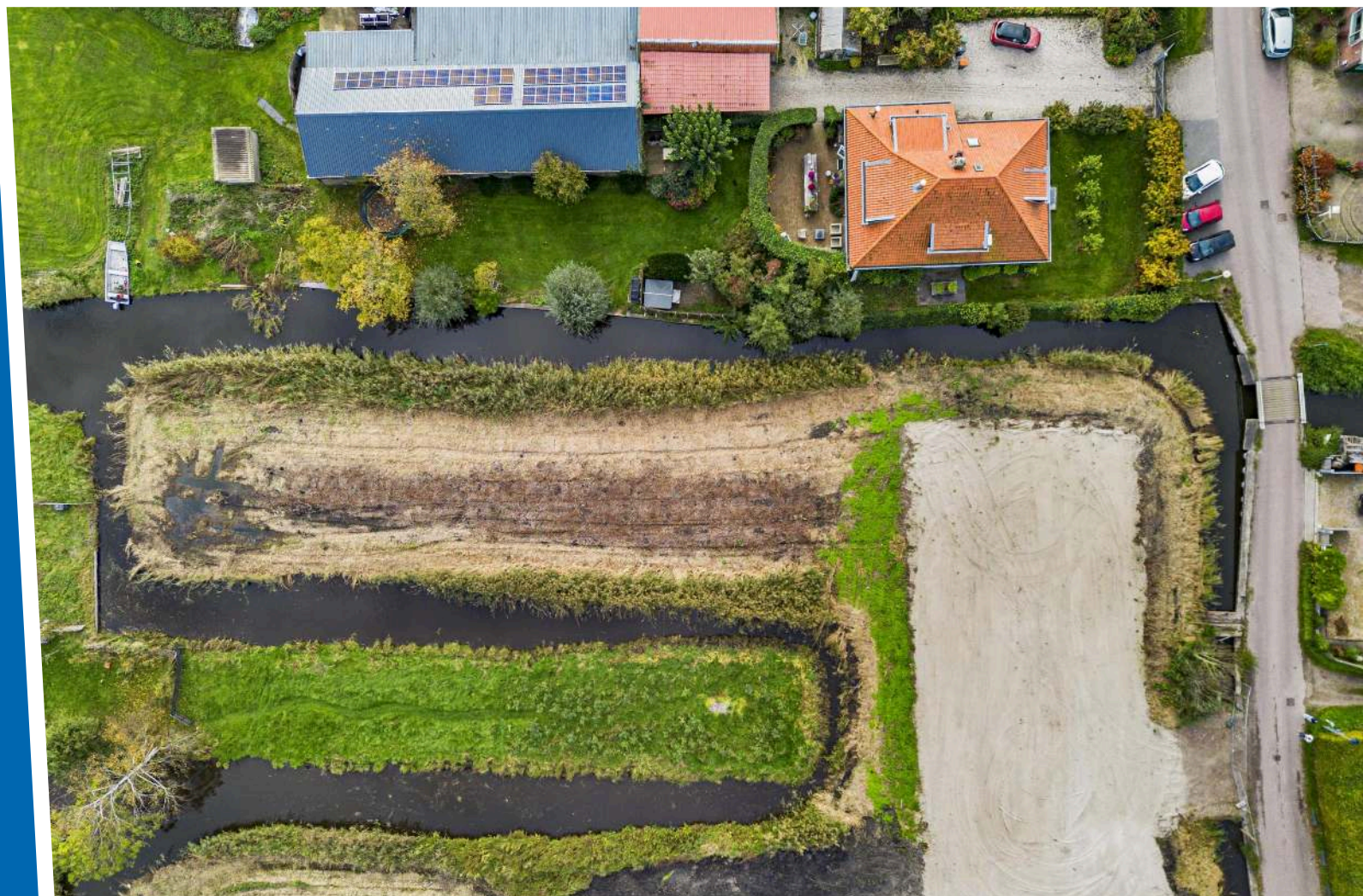
075-6140614



info@peterpals.nl



www.peterpals.nl



075-6140614



info@peterpals.nl



www.peterpals.nl



075-6140614



info@peterpals.nl



www.peterpals.nl



075-6140614



info@peterpals.nl

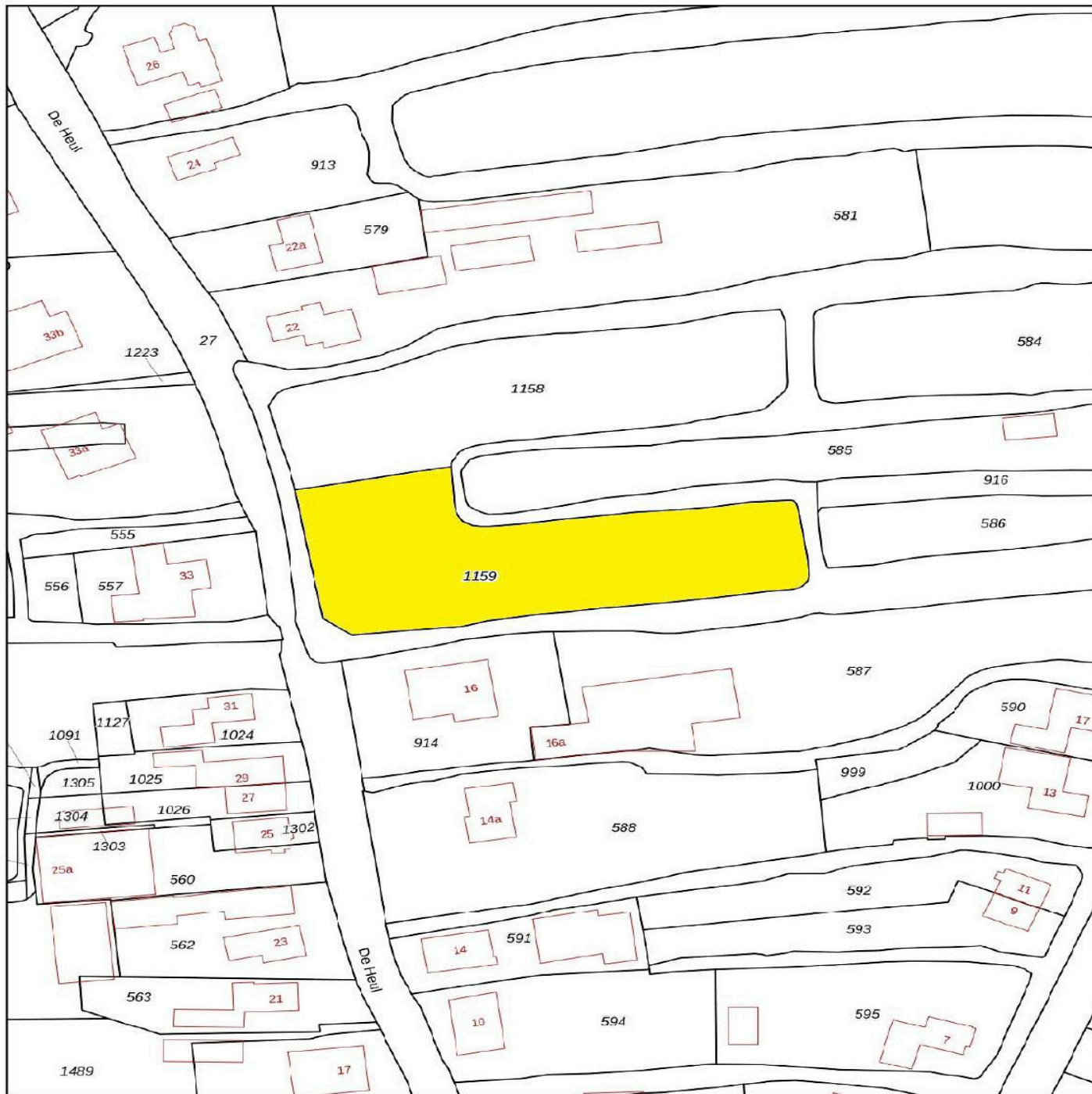


www.peterpals.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

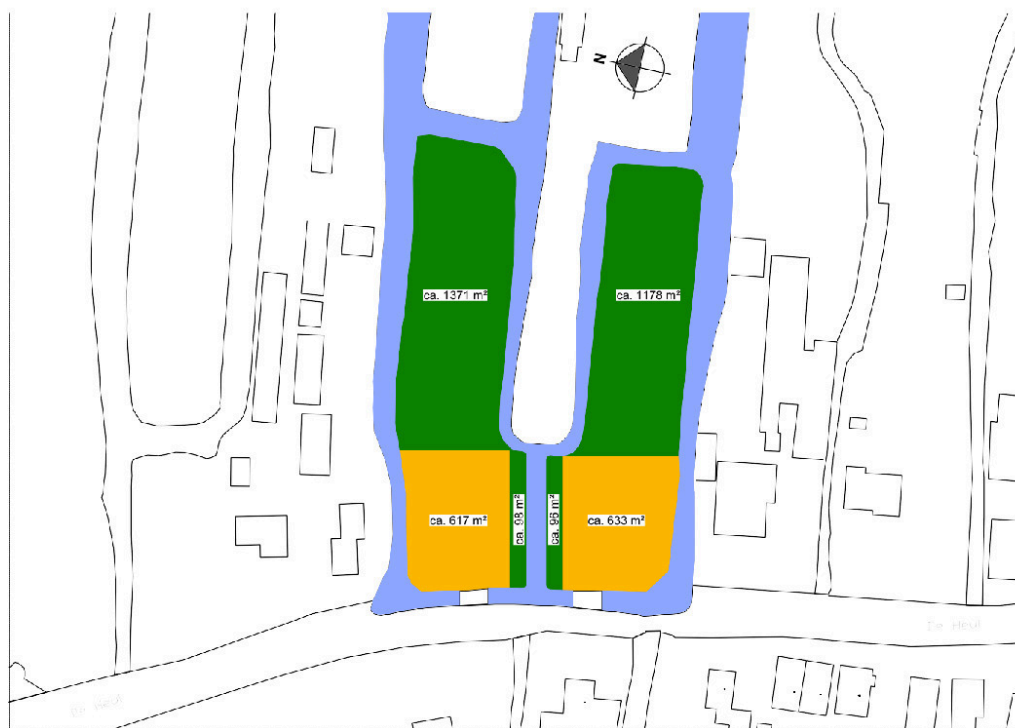
Uw referentie: ---



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grans Voorlopige kadastrale grans Administratieve kadastrale grans Bebouwing	Schaal 1: 1000 Kadastrale gemeente Oostzaan Sectie L Perceel 1159	kadaster 
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 oktober 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	

Schetsen de Heul-2-5

INFO OVER HET PERCEEL, MOGELIJKE NIEUWE SITUATIE



DE HEUL 18-20



075-6140614



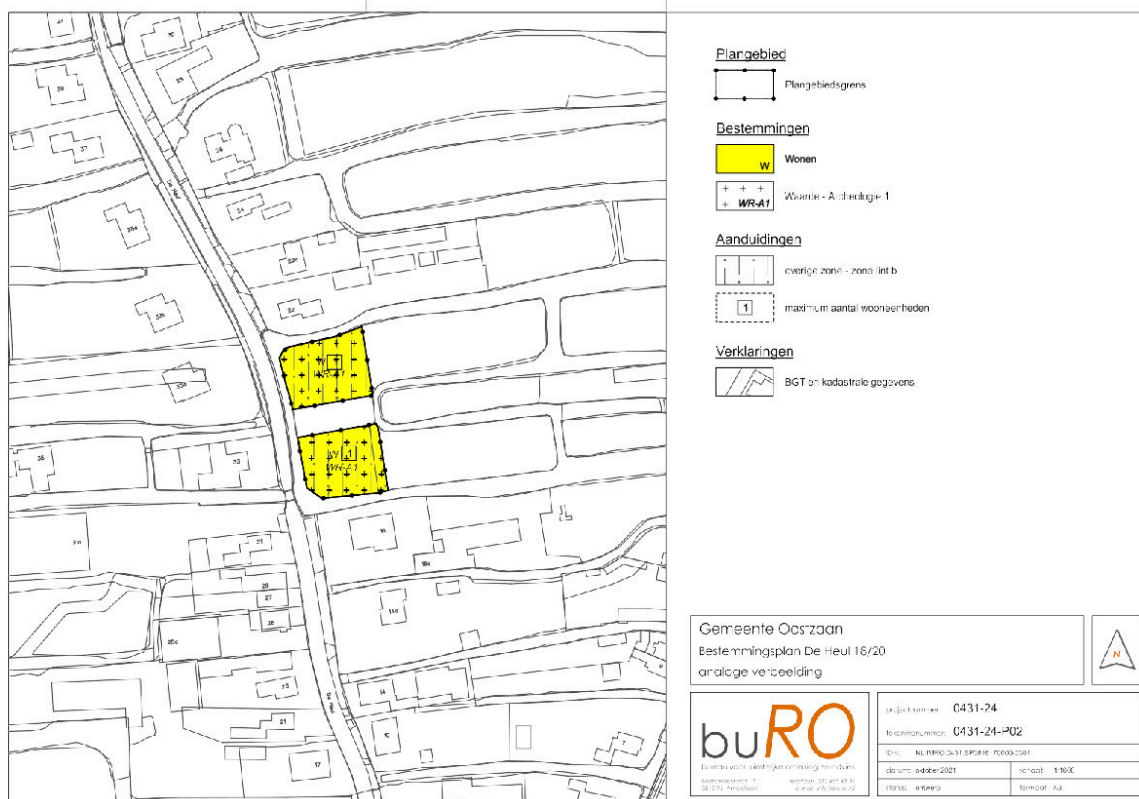
info@peterpals.nl



www.peterpals.nl

Schetsen de Heul-2-5

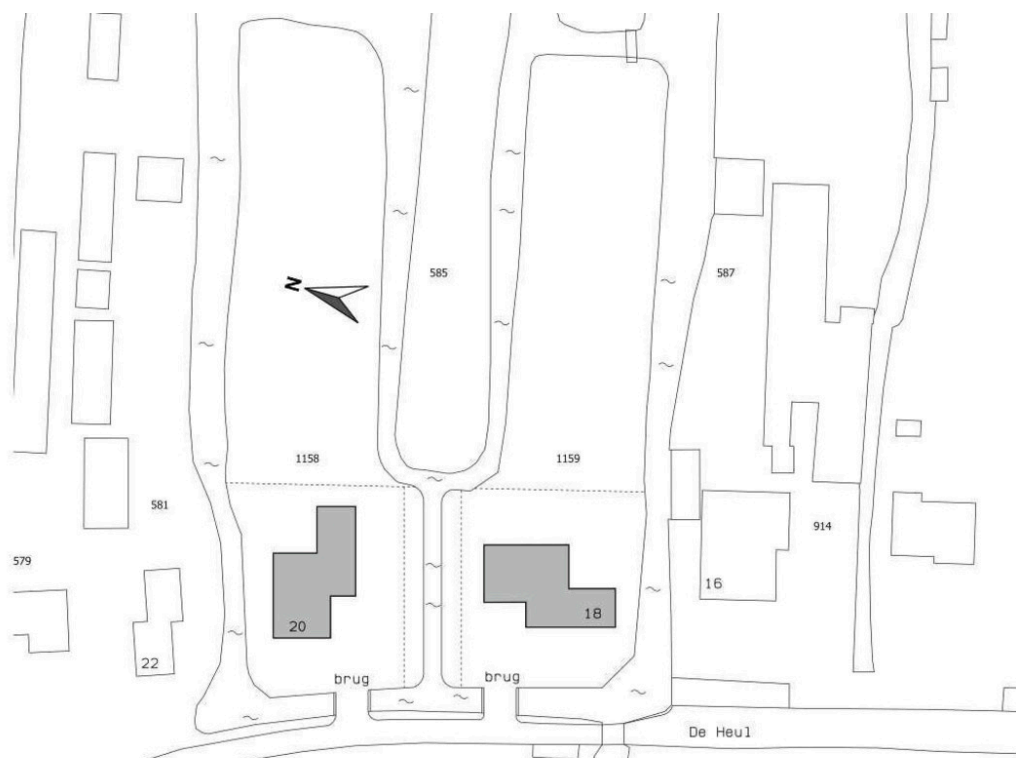
INFO OVER HET PERCEEL



DE HEUL 18-20

Schetsen de Heul-2-5

OPTIE UITWERKING MOGELIJK ONTWERP



DE HEUL 18-20



075-6140614



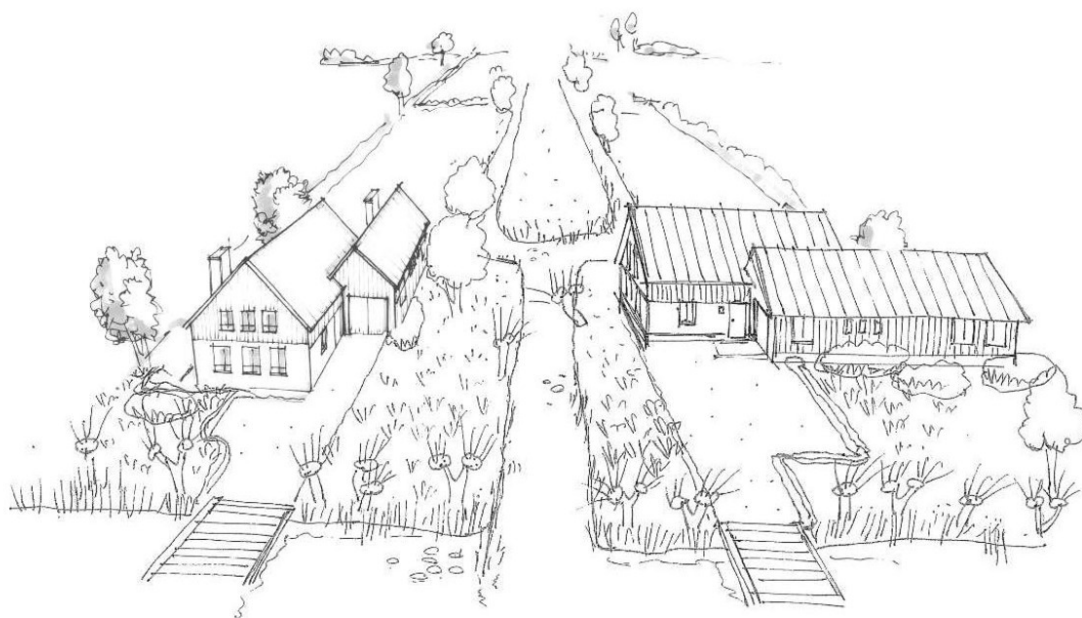
info@peterpals.nl



www.peterpals.nl

Schetsen de Heul-2-5

OPTIE UITWERKING MOGELIJK ONTWERP



DE HEUL 18-20



075-6140614



info@peterpals.nl



www.peterpals.nl

Gemeente Oostzaan
Bestemmingsplan De Heul 18-20

Toelichting, regels en analoge verbeelding

14 mei 2024

Vastgesteld

Kenmerk 0431-24-T10

Projectnummer 0431-24

NL.IMRO.0431.BP3816170000-0401

Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
2. Wat vooraf ging aan dit bestemmingsplan	3
3. Beleidskaders	5
3.1. Algemeen	5
3.2. Rijksbeleid	5
3.2.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	5
3.2.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	7
3.2.3. Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	7
3.2.4. Nationaal Waterplan	8
3.3. Provinciaal beleid	9
3.3.1. Omgevingsvisie Noord-Holland 2050	9
3.3.2. Omgevingsverordening Noord-Holland 2020	9
3.3.3. Leidraad Landschap en Cultuurhistorie	13
3.4. Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier	14
3.4.1. Waterplan HHNK	14
3.4.2. Keur 2016	14
3.4.3. Waterplan Oostzaan 2007-2016	14
3.5. Gemeentelijk beleid	15
3.5.1. Vigerend bestemmingsplan	15
3.5.2. Visie op het wonen in Oostzaan	17
3.5.3. Structuurvisie Oostzaan 2025	17
3.5.4. Welstand	18
4. Beeldkwaliteitsparagraaf	20
4.1. Algemeen	20
4.2. Situatie plangebied	20
4.3. Toekomstige situatie	21
5. Nader onderzoek	28
5.1. Algemeen	28
5.2. Bodemkwaliteit	28
5.3. Archeologie	30
5.4. Externe veiligheid	31
5.5. Geluid	33
5.6. Natuur	36
5.6.1. Wet natuurbescherming	36
5.6.2. Gebiedsbescherming	36
5.6.3. Soortenbescherming	39
5.7. Luchtkwaliteit	42

5.8.	Geur	43
5.9.	Bedrijven en milieuzonering	45
5.10.	Uitkomsten vormvrije m.e.r.-beoordeling	46
6.	Watertoets	48
6.1.	Algemeen	48
6.2.	Oppervlaktewater	48
6.3.	Riolering	50
6.4.	Overleg waterbeheerder	50
7.	Financiële uitvoerbaarheid	52
8.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	53
8.1.	Inspraak	53
8.2.	Overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening	53
8.3.	Vaststellingsprocedure	53
9.	Juridische aspecten	54
9.1.	Algemeen	54
9.2.	Verbeelding	54
9.3.	Regels	54
10.	Bijlagen	57

1. Inleiding

Op de percelen De Heul 18 en 20 was voorheen een agrarisch bedrijf (inclusief bedrijfswoning) gevestigd. Nadat de bedrijfsvoering was gestaakt is de bebouwing vervallen en uiteindelijk, op verzoek van de gemeente vanwege de veiligheid, in 2008 gesloopt. Het plangebied betreft de naar de weg gekeerde gedeelten van de kavels die kadastraal bekend staan als de percelen 1158 en 1159 (sectie L).

Afbeelding 1: Een deel van de inmiddels om veiligheidsredenen gesloopte bebouwing van De Heul 18-20.



In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Oostzaan 2013 is aan het perceel de functie van een agrarisch bouwperceel toegekend (conform het daaraan voorafgaande bestemmingsplan). Deze bestemming is momenteel niet meer doelmatig aangezien de agrarische bedrijfsvoering niet meer kan worden uitgeoefend. Het perceel ligt ingeklemd binnen voornamelijk woongebied en er zijn geen bijbehorende open agrarische gronden. Tijdens de vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan Buitengebied Oostzaan 2013 is daarom door de gemeente het volgende aangegeven: "Voor de realisatie van dit bouwplan zal een afzonderlijk bestemmingsplantraject (een zogenaamd 'postzegelplan') worden doorlopen".

¹ Gemeente Oostzaan, Reactienota Zienswijzen op ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Oostzaan, 24 juni 2013.

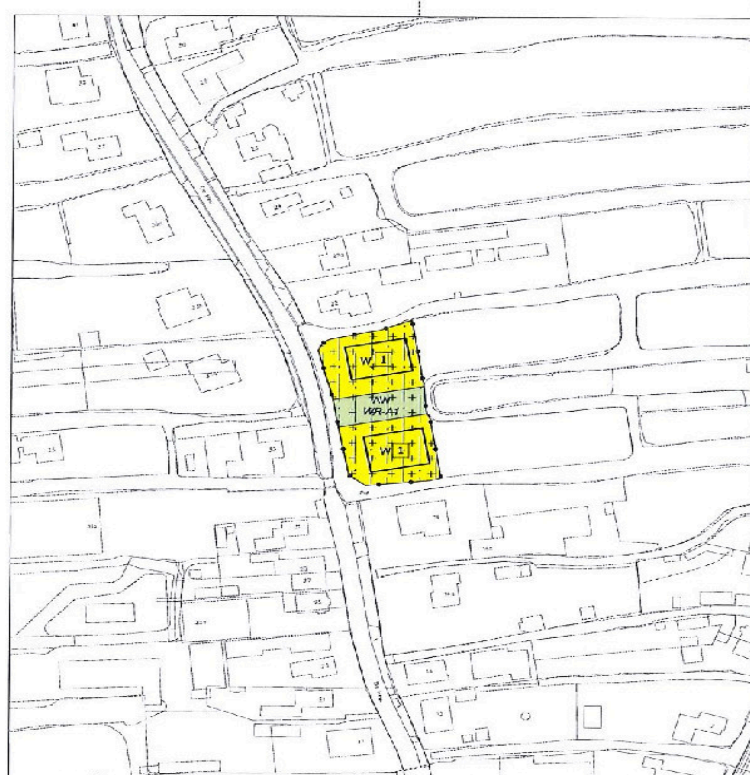
Voor de locatie is inmiddels een plan vervaardigd om twee vrijstaande woningen te realiseren binnen het oude agrarische bouwvlak. In feite wordt er dus één extra woning toegevoegd. Een dergelijke ontwikkeling past goed in het bebouwingslint, zowel qua functie als qua bebouwingsvolume. Door gebruik te maken van deze locatie ten behoeve van kleinschalige woningbouw wordt een duurzaam ruimtegebruik bereikt. Deze kleinschalige stedenbouwkundige uitwerking houdt rekening met de anno 2019 optredende markttechnische omstandigheden.

Afbeelding 2: Ligging plangebied.



Bovenstaande afbeelding, waarop een deel van de voormalige bebouwing nog zichtbaar is, toont de ligging van het plangebied in het jaar 2007. Het is duidelijk dat het perceel deel uitmaakt van een redelijk verstedelijkt bebouwingslint. De naar achter uitstreckende verruigde perceelsdelen vallen buiten het nu voorliggende bestemmingsplan, maar zullen ten behoeve van de ontwikkeling terug worden gebracht in de oude staat (weiland). De bedoelde perceeldeel is niet in onderhavig plan opgenomen omdat ze zijn aangewezen als weidevogelleefgebied en als zodanig zijn bestemd in het vigerende bestemmingsplan, daar komt met het nu voorliggende plan geen verandering in.

De ontwikkeling zal een aanmerkelijke bijdrage leveren aan de leefbaarheid van de directe omgeving en het bebouwingslint.



Plangebied

Plangebiedsgrens

Bestemmingen

Agrarisch met waarden

Wonen

Waarde - Archeologie 1

Aanduidingen

overige zone - zone lin: b

bouwvlak

maximum aantal wooneenheden

Verklaringen

BGT en kadastrale gegevens

Gemeente Oostzaan
Bestemmingsplan De Haul 18/20
analoge verbeelding



buRO
bureau voor ruimtelijke ordening en advies
Boulevard 11
2012ZJ Antwerpen

projectnummer: 0431-24

bestemmingsnummer: 0431-24-P02

ICN: NL.IMMO.6431.BPM.0431005.0431

datum: 14 mei 2024

status: vastgesteld

schaal: 1:500

formaat: A3



075-6140614



info@peterpals.nl



www.peterpals.nl

sluitend de regel in artikel 17, lid 17.2.2 onder c van het bestemmingsplan Buitengebied Oostzaan 2013. Dat plan staat in feite alleen woningen toe op de bestaande plek. In het nu voorliggende geval is daar geen sprake van.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Deze hoofdstukken zijn:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs-, en slotregels.

1. Inleidende regels

In de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven (artikel 1) en wordt in artikel 2 bepaald dat de regels van het bestemmingsplan Buitengebied Oostzaan 2013 onverminderd van kracht blijven. Deze regels zijn derhalve van toepassing op de in dit plan opgenomen bestemmingen (en worden niet overgenomen in de regels van dit bestemmingsplan), met uitzondering van de in dit plan gegeven aanvullingen/wijzigingen van de planregels en de verbeelding.

Het voorgaande betekent dat de wijziging vooral (maar niet uitsluitend) betrekking heeft op de verbeelding (vroeger: plankaart).

2. Bestemmingsregels

Agrarisch met waarden

In het bestemmingsplan Buitengebied Oostzaan 2013 liggen de gronden tussen beide geprojecteerde woningen in het agrarisch bouwvlak. Deze gronden behouden in het onderhavige bestemmingsplan de bestemming "Agrarisch met waarden", waardoor ook het doorzicht naar het achterliggende landschap wordt gegarandeerd. Het bouwvlak is daarbij van de verbeelding verwijderd. De regeling voor gronden buiten het bouwvlak met die bestemming "Agrarisch met waarden" blijft daarmee van kracht. Op grond van de aanduiding 'zone lint b' zijn deze gronden onder meer mede bestemd voor het in stand houden van het behoud van zichtlijnen naar het open gebied.

Wonen

Voor dit bestemmingsplan gelden de bouwregels uit het bestemmingsplan Buitengebied Oostzaan 2013. Een woning mag geen grotere inhoud hebben dan 600 m³ en niet meer dan 2 bouwlagen hebben (met kap). Het totaal aan bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 75 m². De aanvulling/wijziging waarop bij de Inleidende regels wordt gedoeld is een aanduiding "maximum aantal wooneenheden" met bijbehorende regel die regelt dat op deze locatie niet meer dan twee woningen mogen worden gerealiseerd. Dit is nodig omdat de bouwregels van de bestemming Wonen (artikel 17) van het vigerende bestemmingsplan uitsluitend uitgaan van "bestaande woningen". Om de situering van de woningen te reguleren is in het onderhavige bestemmingsplan voor beide woningen wel een bouwvlak opgenomen. Daarnaast is bepaald dat bijbehorende bouwwerken uitsluitend zijn toegestaan binnen die bouwvlakken.

Waarde - Archeologie 1

Tot het moment waarop onderzoek heeft uitgewezen dat er ter plaatse géén archeologische waarden worden geschaad, is bebouwing ten behoeve van de samenvallende bestemming (Wonen) niet toegestaan. Indien wordt voldaan aan de aanbeveling om het terrein ter plaatse van de woningen enigszins op te hogen, worden de (mogelijk aanwezige) archeologische waarden voldoende beschermd en kan de omgevingsvergunning worden verleend.

3. Algemene regels

In artikel 4 is conform het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening een antidubbeltelbepaling opgenomen.

4. Overgangs- en slotregels

De verplichte overgangsregels voor bouwwerken en gebruik zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.2 van het Bro opgenomen (artikel 5). In artikel 6 is de gebruikelijke slotregel overgenomen.



Verkoopprocedure

De door Peter Pals Makelaardij o/g BV en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg c.q. tot het uitbrengen van een bieding. Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan, nadat niet alleen over de hoofdzaken (object, prijs, oplevering), maar ook over de bijzaken (opstellen koopakte evt. via de notaris, roerende zaken, voorbehouden, nadere informatie etc.) overeenstemming is bereikt én vervolgens de koopakte door zowel koper als verkoper zal zijn ondertekend. Voorbehouden, bijvoorbeeld voor het verkrijgen van een financiering (evt. met Nationale Hypotheek Garantie) e.d. kunnen alleen worden opgenomen in de koopakte indien deze uitdrukkelijk bij de bieding zijn vermeld (inclusief de duur én hoogte van het gewenste voorbehoud; standaard zal een periode van 5 weken ná tekenen ver-/koopakte worden opgenomen).

Peter Pals Makelaardij garandeert een transparant biedingsproces:

Het biedingsproces zal helder en schriftelijk gecommuniceerd worden met kopers en verkopers zodat iedereen weet waar men aan toe is. Zo ontstaan er geen misverstanden over de spelregels. Biedingen worden geregistreerd in MOVE, het digitale systeem van de NVM om biedingen vast te leggen. Alle biedingen zullen met de verkoper gedeeld worden met een helder advies van de makelaar over het beste bod. Potentiële kopers/bieders die achter het net vissen krijgen de gelegenheid om inzage te krijgen in het biedingsproces, achteraf, nadat de ver-/koop definitief zal zijn, waarbij duidelijk wordt hoeveel biedingen er zijn binnengekomen en waarom de keuze/gunning is gevallen op een bepaalde bidder.

Bij een tot stand gekomen overeenkomst zal door Peter Pals Makelaardij o/g BV de standaard koopakte (model NVM) worden opgemaakt, deze kan desgewenst worden opgevraagd bij ons op kantoor. Daarin zal o.a. gebruikelijk worden opgenomen een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom, welke binnen een termijn van 6 weken ná schriftelijke overeenkomst aan de notaris dient te worden voldaan c.q. te worden gesteld. Bij alle woningen gebouwd vóór ca. 2000 zal in de koopakte t.z.t. een algemene ouderdoms-/asbestclausule worden opgenomen (indien het bouwjaar vóór ca. 1970 is, zal tevens een algemene funderings-/palenclausule worden opgenomen). In geval van verkoop door een 'niet-bewoner' (bijvoorbeeld erfgenamen, Gemeente) zal tevens een 'niet- bewonersclausule' worden opgenomen.

Indien niet op de overeengekomen dag, zoals vastgelegd in de koopakte, de woning bij de notaris overgeschreven zal worden (overdrachtsdatum c.q. passeren) zal koper een vergoeding aan verkoper verschuldigd zijn van 5% (op jaarbasis) over de verkoopprijs. Indien er op het object erfdienstbaarheden en/of kettingbedingen e.d. rusten, gaan deze over op de koper en worden aan de akte gehecht, meestal in de vorm van een kopie-eigendomsbewijs.

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet er van worden uitgegaan dat alle informatie in deze verkoopbrochure slechts indicatief is (de evt. in deze brochure opgenomen bouwtekeningen zijn niet op schaal en wijken veelal af van de huidige situatie). De gegevens zijn soms verkregen door mondelinge informatie; derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden. De koper heeft zijn eigen onderzoek plicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn. Peter Pals Makelaardij o/g BV kan u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties. Wij adviseren u, als koper, ten alle tijde t.b.v. kopers-begeleiding uw eigen NVM-makelaar o/g in te schakelen.

Indien het te verkopen object een appartement(-srecht) betreft, beschikken wij over relevante stukken (o.a. splitsingsakte, notulen van de vergaderingen van de Vereniging van Eigenaren, Meer Jaren Onderhoudsplan, financiële gegevens, zoals balans/resultatenrekening, prognose komend boekjaar en een specificatie van de diensten welke door de betaling van de servicekosten zullen worden uitgevoerd). Deze gegevens zijn op verzoek van tevoren ter inzage en zullen t.z.t. bij de ver-/koopakte worden toegevoegd.

