

College van Gedeputeerde Staten
provincie Noord-Holland

Verzenddatum :
Ons kenmerk : 1165108
Onderwerp : Verzoek ontheffing artikel 6.4 Omgevingsverordening
NH2020
Bijlage(n) :

Geacht college van de Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland,

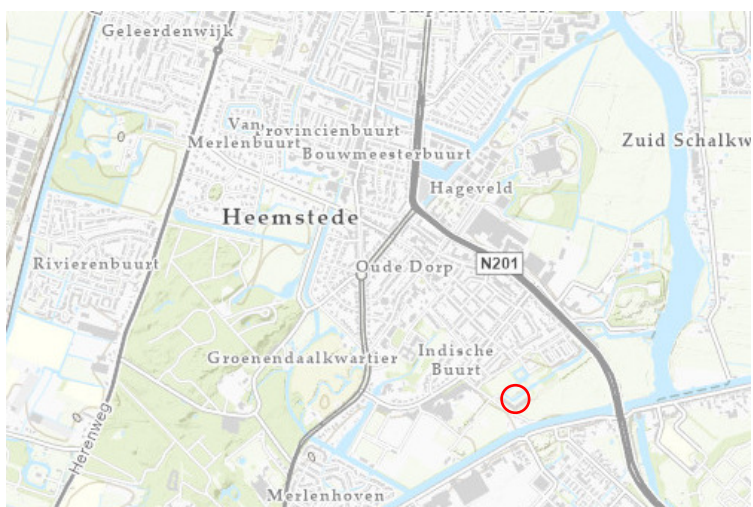
De gemeente Heemstede huisvest statushouders en vluchtelingen uit Oekraïne. De huidige opvanglocatie aan de Kohnstammalaan heeft een tijdelijke vergunning en moet herplaatst worden. Hiervoor is het parkeerterrein bij het Oude Slot in het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 8 februari 2023 aangewezen als voorgenoemen alternatieve locatie voor de Kohnstammalaan. Op 23 maart 2023 geeft de gemeenteraad haar wensen en bedenkingen mee.

Gelet op de noodzaak van de huidige huisvestingsopgave voor vluchtelingen en statushouders dient het college van burgemeester en wethouders op grond van artikel 13.4 van de Omgevingsverordening NH2020 een verzoek voor een ontheffing op artikel 6.4 (kleinschalige ontwikkelingen) in.

Wanneer de locatie definitief wordt aangewezen als tijdelijke locatie voor de huisvesting van Oekraïense vluchtelingen starten de voorbereidingen voor de tijdelijke vergunning (maximaal 10 jaar) voor het afwijken van het bestemmingsplan.

Planvoornemen en locatie

Het planvoornemen is het plaatsen van maximaal 10 woonunits voor tijdelijke huisvesting van Oekraïense vluchtelingen op het parkeerterrein nabij Het Oude Slot aan de Ringvaartlaan in Heemstede. De vergunning wordt voor 10 jaar verleend met de kanttekening dat deze periode zo kort als mogelijk wordt gehouden. Na 4 jaar vindt er een herijkingsmoment plaats.



Omgevingsverordening NH2020

Ter plaatse van de locatie gelden de volgende werkingsgebieden van de Omgevingsverordening NH2020:

- MRA landelijk gebied
- Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL)

Kleinschalige ontwikkelingen in MRA landelijk gebied

Het parkeerterrein valt binnen het werkingsgebied 'landelijk gebied'. Stedelijke ontwikkelingen zijn op deze locatie volgens artikel 6.4 van de verordening niet toegestaan:

Artikel 6.4 Kleinschalige ontwikkelingen

Ter plaatse van het werkingsgebied landelijk gebied kan een ruimtelijk plan uitsluitend voorzien in een kleinschalige ontwikkeling, niet zijnde een kleinschalige woningbouwontwikkeling indien:

- a. op de ontwikkeling plaatsvindt op een locatie waar een stedelijke functie is toegestaan;*
- b. het toegestane bebouwd oppervlak niet wordt vergroot; en*
- c. het aantal burgerwoningen niet toeneemt.*

Kleinschalige woningontwikkelingen zijn per definitie uitgesloten. Volgens de huidige jurisprudentie is er sprake van een kleinschalige woningbouwontwikkeling tot en met 11 woningen. Deze beperking is opgelegd om versnippering van verstedelijking in het landelijk gebied tegen te gaan. Andere stedelijke functies, zoals maatschappelijke functies, zijn wel toegestaan.

Ondanks dat hier geen sprake is van een kleinschalige woningbouwontwikkeling, wordt het tijdelijk plaatsen van 10 woonunits beschouwd als een kleinschalige ontwikkeling. Omdat het bebouwd oppervlak (in de vorm van woonunits) tijdelijk toeneemt, is een ontheffing om af te wijken van dit artikel noodzakelijk.

Bijzonder Provinciaal Landschap

Bovenop het werkingsgebied 'landelijk gebied' gelden de regels uit artikel 6.46 over het behoud van de kernkwaliteiten binnen het Bijzonder Provinciaal Landschap. Hiervoor heeft de gemeente in september 2022 en januari 2023 een motivering ingediend bij de provincie, waaruit blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling geen afbreuk doet aan de kernkwaliteiten van dit gebied. Hierop heeft de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit een positief advies gegeven:

Oude Slot trapveld:

We zijn het eens met de argumentatie voor deze plek. De ontwikkeling tast geen kernkwaliteiten (met name openheid) van het BPL aan. Er is door de aanwezige beplanting reeds sprake van ruimtelijke verdichting, waardoor de woningen vanaf de openbare weg niet of nauwelijks zichtbaar zijn. Qua ruimtelijke kwaliteit merken we op dat de inpassing beter kan. Zo zou meer beter aangesloten kunnen worden op de ruimtelijke structuur van het Oude Slot en de omgeving daarvan. Op deze manier kan een bijzondere locatie ontstaan waar de doelgroepen zich welkom voelen. We vragen om hier een nadere verkenning naar te doen en het

plan ruimtelijk goed uit te werken en te verbeelden. Op dit moment is alleen nog een globale opzet in de vorm van een vogelvlucht beschikbaar.

Oude Slot parkeerterrein:

Eerder spraken we op basis van toetsing op de kernkwaliteiten ons positief uit voor deze locatie. De beoordeling van het parkeerterrein is hetzelfde.

Gelet op bovenstaand advies is het niet noodzakelijk om een ontheffing aan te vragen voor het afwijken van artikel 6.46. De ontwikkeling heeft geen negatieve impact op de kernkwaliteiten van het Bijzonder Provinciaal Landschap. Daarom gaat dit verzoek hier niet verder op in.

Noodzaak en motivering verzoek ontheffing

Op basis van [artikel 13.4, eerste lid](#) uit de provinciale Omgevingsverordening (Ontheffingsbevoegdheid Wet ruimtelijke ordening) heeft het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid om een ontheffingsverzoek in te dienen. Hieronder wordt de noodzaak en motivering voor dit verzoek toegelicht.

Maatschappelijke noodzaak

Het voorliggende planvoornemen komt voort vanuit de sociaal-maatschappelijke verantwoordelijkheid van de gemeente om te voldoen aan de taakstellingen voor statushouders en Oekraïense vluchtelingen. Zo vraagt de huidige asielcrisis om het realiseren van extra opvangplekken om de huidige situatie in Ter Apel te verlichten¹ en heeft de gemeente extra taakstellingen gekregen voor de opvang van voor statushouders en Oekraïense vluchtelingen. Het gaat daarbij om de opvang van kwetsbare doelgroepen die vanuit erbarmelijke omstandigheden met spoed op zoek zijn naar een plek om hun leven (opnieuw) op te pakken en te integreren in de Nederlandse samenleving.

Overwegingen vanuit Ruimtelijke Ordening

Met dit planvoornemen is er geen sprake van een woningbouwontwikkeling. De oplossing voor de (permanente) huisvesting van statushouders en/of Oekraïense vluchtelingen wordt gerealiseerd op verschillende locaties in het stedelijk gebied in Heemstede. Uit een brede verkenning is echter naar voren gekomen, dat in het stedelijk gebied onvoldoende geschikte locaties kunnen worden gevonden om ook de vanuit de taakstellingen benodigde extra opvangcapaciteit (onder andere vanwege de verbouw van de permanente locaties) te kunnen faciliteren. Het betreft hier daarom een tijdelijke opvanglocatie aan de rand van het stedelijk weefsel van Heemstede, die daarmee aansluit op de bestaande stedelijke structuur. De tijdelijke opvang wordt ingericht voor een periode van 3 tot 10 jaar, met de kanttekening dat deze periode zo kort als mogelijk wordt gehouden.

¹ <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/asielbeleid/aanpak-crisis-opvang-asielzoekers>

Planologisch gezien is er ook geen sprake van een bestemmingsplanwijziging, maar een tijdelijke Omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van een tijdelijke opvanglocatie voor maximaal 10 jaar.

De woonunits zijn niet als volledig zelfstandige units ingericht, maar worden aangevuld met een gemeenschappelijke verblijfsruimte ten behoeve van zaken als tv-kijken, wassen en koken. Tevens dient de ruimte voor gemeenschappelijke berging. Daarnaast is er sprake van centrale beveiliging en worden de bewoners – waar nodig – ondersteund met gerichte begeleiding die gericht is op integratie, zoals door Vluchtelingenwerk.

Vanwege het sociaal-maatschappelijke karakter van het planvoornemen en het feit dat er geen sprake is van een reguliere kleinschalige woningbouwontwikkeling kan worden geconcludeerd dat dat het planvoornemen de uitgangspunten van het werkingsgebied 'MRA landelijk gebied' niet doorkruist.

Huidige functie

Daarnaast heeft deze locatie volgens het geldende bestemmingsplan 'Landgoederen en Groene Gebieden' de specifieke functieaanduiding voor een parkeerterrein. Zie onderstaande afbeelding.



Dit parkeerterrein wordt gebruikt ten behoeve van stedelijke functies, zoals de nabij gelegen horecavoorziening en overloop voor het parkeerterrein bij het sportpark aan de Sportparklaan. Hierdoor is er al sprake van intensiever gebruik van de locatie dan wanneer voor de locatie slechts een natuurbestemming zou gelden.

Bij de inrichting van de locatie is het uitgangspunt dat de bestaande groenvoorziening blijft behouden. Mede om een positieve bijdrage te leveren aan de leefbaarheid van deze locatie voor de toekomstige bewoners, waaraan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit ook aan refereert in haar advies. Na het tijdelijke gebruik wordt de locatie weer terug gebracht in originele staat en functie, waardoor er geen sprake is van een permanente ontwikkeling en uitbreiding van het bebouwd oppervlak.

Op grond van bovenstaande motivering concluderen we dat de voorgenomen ontwikkeling geen gevolgen heeft voor de aldaar geldende belangen die beschermd worden met de regels uit de Omgevingsverordening NH2020. Wij verzoeken u een ontheffing te verlenen van artikel 6.4 uit de Omgevingsverordening NH2020, voor het plaatsen van 10 tijdelijke woonunits voor een periode van maximaal 10 jaar.

Heeft u vragen?

Neem dan contact op via telefoonnummer (023) 5485 753. U kunt ook een e-mail sturen naar gemeente@heemstede.nl met vermelding van zaaknummer 1165108.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,



mevr. H.W. de Vos
secretaris



mevr. mr. A.C. Nienhuis
burgemeester