Gemeente Landsmeer

Bezoekadres: Raadhuisstraat 1 – 1121 XC Landsmeer
Postadres: Postbus 1 - 1120 AA Landsmeer
Communicatie: T: 020 4877 111
gemeente@landsmeer.nl
Informatie: www.landsmeer.nl

Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland
Postbus 3007
2001 DA Haarlem

Telefoon:	020 – 4877 111
Ons kenmerk:	10960-2023
Datum:	20 juni 2023
Onderwerp:	Ontheffingsverzoek Den Ilp 85 te Den Ilp

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

In november 2021 heeft u de lijst me 22 probleemlocaties in dorpslinten vastgesteld. Gemeente Landsmeer heeft de brief inzake 'Probleemlocaties in dorpslinten' met kenmerk 1712781/1734265 op 10 november 2021 ontvangen. In onze gemeente staan meerdere probleemlocaties op de lijst, waaronder Den Ilp 85.

Bovengenoemde brief is een uitnodiging geweest om ambtelijk verder te werken aan de gewenste invulling van de locatie aan de Den Ilp 85. Deze uitwerking heeft plaatsgevonden en middels voorliggende brieft, treft u derhalve ons ontheffingsverzoek conform artikel 13.4 Omgevingsverordening NH2020 (hierna: OVNH2020).

Aanleiding
Het perceel Den Ilp 85 is gelegen direct aan het doorgaande lint van de gemeente Landsmeer. De projectlocatie heeft volgens het geldende bestemmingsplan gedeeltelijk de enkelbestemming wonen en gedeeltelijk de enkelbestemming Recreatie met functieaanduiding jachthaven onbebouwd. Op de planlocatie Den Ilp 85 in Den Ilp is een jachthaven aanwezig. Het is een langgerekt smal grasperceel waar in de huidige situatie boten en bijbehorend materieel worden gestald en onderhouden. Daardoor heeft de locatie een rommelig karakter. De jachthaven heeft bij de omwonenden in het verleden tot overlast en meerderde handhavingszaken geleid. Mede vanwege de problematiek en ligging in de omgeving is de locatie door de provincie aangemerkt als één van de probleemlocaties in dorpslinten.

Voor de probleemlocaties in dorpslinten heeft de provincie een positieve grondhouding om ontheffing te verlenen van de regels in de OVNH2020. Voorliggende brief voorziet in dit ontheffingsverzoek.

Beoogd werkingsgebied
De planlocatie maakt onderdeel uit van het Ilperveld waarin de karakteristieke veenverkaveling nog goed zichtbaar is. Het perceel is gelegen op één van de vele (schier) eilanden die vroeger zijn ontstaan door de veenwinning. Aansluitend aan de planlocatie zijn aan de oostzijde diverse eilanden met opgaande beplanting gelegen. Het Ilperveld is in eigendom bij Landschap Noord-Holland. Aan de zuidzijde van het plangebied is een smalle sloot aanwezig die tot aan het dorpslint doorloopt. Deze sloot staat in verbinding met het vele water wat binnen het Ilperveld aanwezig is.

In de huidige situatie zijn rond het plangebied de meeste agrarische bedrijven verdwenen en is de bebouwing in gebruik genomen voor bewoning of andere bedrijvigheid. Ten noorden van de planlocatie is een openbare basisschool aanwezig, terwijl aan de overige zijden alleen particuliere woningen staan.

De planlocatie ligt binnen de lintbebouwing van Den Ilp, maar aan de achterzijde van de locatie is gelijk de overgang van het stedelijk gebied naar het buitengebied aanwezig (Ilperveld). De bestaande bebouwing langs

Den Ilp betreft een mix van vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen met diverse vormen, kaprichtingen en maatvoeringen. Bij de ontwikkeling van het plan op Den Ilp 85 zijn de kenmerken van het landschap leidend voor de herinrichting van het plangebied. De keus is gemaakt om het historische boerenerf met de bebouwing van een eendenhouderij terug te brengen op de locatie.

Gewenste invulling

In de toekomstige situatie maakt de recreatie bestemming op de planlocatie plaats voor woningbouw. De gewenste kleinschalige ontwikkeling met in totaal 4 woningen is zorgvuldig ingepast in de landelijke omgeving van het lint. Er is een goede balans aangebracht tussen het aantal wooneenheden (met bijbehorende parkeerbalans), de landschappelijke kwaliteit en beheersbaarheid van de locatie. Het verplaatsen van de jachthaven activiteiten naar een andere locatie heeft onder andere het gevolg dat er geen verdere overlast voor direct omwonende meer zal zijn. Door het ontwikkelen van woningbouw en het verplaatsen van de jachthaven ontstaat er een afname in verkeersbewegingen van en naar de planlocatie. Daarbij maakt het rommelige voor overlast zorgende perceel ruimte voor nieuwbouw die aan alle eisen van de huidige tijd voldoet en zal daarmee het woon- en leefklimaat ter plaatse van de omliggende woningen aan het lint in Den Ilp aanzienlijk verbeteren.



Bij de ontwikkeling van de kavels op de planlocatie is rekening gehouden met de wens om het doorzicht naar de achtergelegen polder te behouden/versterken. Dit is de reden dat een keuze is gemaakt om de kavels te positioneren aan een klein dwarslint/insteekweg. Deze dwarslinten komen vaker voor in de buurt van Den Ilp, zoals de Schoolstraat en de Polderweg. De verkaveling van het perceel bestaat uit grote en kleinere kavels en stemt daarin overeen met de aanwezige bebouwing langs Den Ilp (bijlage 2). Er worden vier woningen gerealiseerd, waarbij door middel van de indeling van het perceel en het karakter van de woningen wordt gerefereerd aan een boerenerf. Dit is passend binnen de historische context van het bebouwingslint.
De woningen worden aan de noordzijde van de kavel gerealiseerd, zodat aan de zuidzijde een brede zichtlijn ontstaat. Ook langs de dwarsweg aan de noordzijde ontstaat een zichtlijn. Om de openheid aan de achterzijde van de planlocatie te waarborgen zal de vierde woning niet voorbij de bestaande achtergevelrooilijn van de bebouwing op de naastgelegen percelen worden geplaatst.

Toets aan OVNH2020

Het beoogde werkingsgebied is gelegen binnen ‘agrarische bedrijven’, ‘bijzonder provinciaal landschap’, ‘bodemsanering’, ‘datacenters’, ‘gebieden wateroverlast’, ‘landelijk gebied’, ‘natura 2000’, ‘peilbesluit’ en ‘regionale verdringingsreeks regio IJsselmeergebied’ zoals is opgenomen in de Omgevingsverordening NH2020. In gevolge van artikel 6.4 OVNH2020 zijn voorschriften opgenomen voor kleinschalige ontwikkelingen in MRA Landelijk Gebied. Een kleinschalige ontwikkeling bestaat uit nieuwe bebouwing voor een stedelijke functie. De gewenste invulling in het beoogd werkingsgebied voorziet in de realisatie van nieuwe bebouwing voor woningbouw en voldoet daardoor niet aan artikel 6.4 OVNH2022. In artikel 6.9 OVNH2020 zijn voorwaarden opgenomen voor het toestaan van woningbouw in het werkingsgebied MRA Landelijk Gebied. Kleinschalige woningbouwontwikkeling is daarbij uitgesloten. De gewenste invulling in het beoogd werkingsgebied leidt hierdoor tot strijdigheid met artikel 6.9 OVNH2020, waar nu ontheffing van zal worden gevraagd.

Opgemerkt wordt dat de gewenste invulling in het beoogd werkingsgebied in de bijgevoegd notitie (zie bijlage 1) aan zowel de Omgevingsvisie NH2050, de Omgevingsverordening NH2020 als de leidraaid Landschap en Cultuurhistorie is getoetst. Hieruit blijkt dat de gewenst invulling aansluit bij de ambities zoals onderdeel van de Omgevingsvisie NH2050, dat onze werkwijze aansluit bij die van artikel 6.10 inzake kleinschalige woningbouwontwikkeling in het landelijk gebied (NHN) en de gewenste invulling met de overige relevante

voorschriften niet in strijd is. Verder is de gewenste invulling beoordeeld en nader uitgewerkt aan de hand van de ambities en ontwikkelprincipes bij het ensemble ‘Wormerland-Oostzaan’ uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Het plan ligt in bijzonder provinciaal landschap (BPL), bij dit plan houden we conform artikel 6.46 rekening met de kernkwaliteiten van het gebied (zie ook bijlage 1).

Verzoek
Middels voorliggende brief verzoeken wij uw College op grond van artikel 13.4 OVNH2020 ontheffing te verlenen van bovengenoemde regels uit hoofdstuk 6 van de verordening teneinde een planologische procedure te kunnen doorlopen om het geldende bestemmingsplan voor de gronden met de recreatiebestemming aan Den Ilp 85 te kunnen herzien.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders,

L.A. (Léon) de Lange	P.G. (Peter) Küppers
Burgemeester	Gemeentesecretaris

Bijlagen:
1. Beeldkwaliteitsplan AMB Advies inzake Den ilp 85 te Den Ilp
2. Aanzichten woningen
3. Situatietekening woningen