2/2024/039040

ONTVANGEN 07 JUNI 2024

Provincie Noord-Holland

POSTBUS 3007 | 2001 DA HAARLEM

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Landsmeer
Postbus 1
1120 AA LANDSMEER

Gedeputeerde Staten
Uw contactpersoon
Kurmaz
Office 365 Gebruikers

Telefoonnummer
berrin.kurmaz@noord-holland.nl

Verzenddatum

- 5 JUNI 2024

Kenmerk
2213452/2213464

Uw kenmerk
D/2023/125657

Betreft: Ontheffing verlenen op grond van OVNH 2022 voor Purmerland 42A-A, 44, gemeente Landsmeer

Geacht college,

In uw brief van 24 oktober 2023 verzoekt u ons om op grond van artikel 13.4 van de Omgevingsverordening NH2020 (hierna: OVNH2020) ontheffing te verlenen ten behoeve van de bouw van 15 appartementen op het perceel Purmerland 42A-A en 44 in Landsmeer. Hierbij verlenen wij de door u gevraagde ontheffing.

Beoordelingskader
Vanwege de inwerkingtreding van de Omgevingswet is inmiddels de Omgevingsverordening NH2022 (OVNH2022) van toepassing. Aangezien er voor de ontwikkeling geen ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd of omgevingsvergunning is aangevraagd voor 1 januari 2024, verlenen wij ontheffing van de artikelen van de OVNH2022. Wij verlenen op grond van artikel 6.11 van deze verordening ontheffing van het verbod op nieuwe stedelijke ontwikkeling in BPL, artikel 6.59, tweede lid, ten behoeve van deze ontwikkeling. Het aantal appartementen dat in het gebouw gerealiseerd wordt, is nog onduidelijk. Voor het geval dat het plan betrekking heeft op kleinschalige woningbouwontwikkeling, tot en met 15 appartementen, verlenen wij ook ontheffing van het verbod op kleinschalige woningbouwontwikkelingen in MRA landelijk gebied (artikel 6.18, eerste lid).

Op grond van artikel 2.32, eerste lid en artikel 6.11 van de OVNH2022 kunnen wij ontheffing verlenen van in de OVNH2022 opgenomen instructieregels, voor zover de verwezenlijking van het gemeentelijke ruimtelijke beleid onevenredig wordt belemmerd in verhouding met de door de Omgevingsverordening te dienen provinciale belangen. De wetsgeschiedenis en jurisprudentie zijn strikt in de toepassingsmogelijkheden van deze ontheffingsbevoegdheid. Uitgangspunt is onverkorte toepassing van de omgevingsverordening.

Postbus 3007
2001 DA Haarlem
Telefoon (023) 514 3143

Dreef 1
2012 HR Haarlem
www.noord-holland.nl
Kvk-nummer 34362354
Btw-nummer NL.0010.03.124.B.08

Het moet om een uitzonderlijke situatie gaan, zodat de toepassing van deze ontheffingsbevoegdheid een incidenteel karakter heeft.

Inhoudelijke beoordeling
Purmerland 42A-A is op grond van de nota Probleemlocaties in dorpslinten één van de 22 aangewezen probleemlocaties in een dorpslint, waarvoor een ontheffingsverzoek ingediend kan worden.

De locatie ligt in Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL, artikel 6.59 OVNH2022) en MRA landelijk gebied (artikel 6.18 OVNH2022). In BPL zijn nieuwe stedelijke ontwikkelingen uitgesloten en zijn andere ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk voor zover daarbij de kernkwaliteiten niet worden aangetast. In MRA landelijk gebied zijn juist kleinschalige woningbouwontwikkelingen uitgesloten. Het project bestaat uit maximaal 15 appartementen. Volgens de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State is vanaf 12 woningen in beginsel sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, waarbij echter ook de planologisch al toegestane bouwmogelijkheden relevant zijn.

Wij hebben kennisgenomen van de toelichting op uw verzoek, waarin u onderbouwt dat sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Uit uw verzoek volgt dat de verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid wegens bijzondere omstandigheden onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de belangen die met artikel 6.59 van de OVNH2022 worden beschermd. Daarbij wordt de ontwikkeling ruimtelijk ingepast en wordt rekening gehouden met de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

Hoewel het perceel Purmerland 44 niet opgenomen is in de lijst van probleemlocaties in dorpslinten, is er toch besloten om, gezien de ligging ten opzichte van het perceel Purmerland 42A-A, beide percelen gezamenlijk te beschouwen en samen te ontwikkelen.

Op het perceel Purmerland 42A-A staat het voormalige dorpshuis van Purmerland en op het perceel Purmerland 44 staat het voormalige brandweerhuisje van de gemeente. Het dorpshuis is sinds september 2019 gesloten vanwege ernstige veroudering. Het perceel is grotendeels geasfalteerd en er wordt geparkeerd. Ook zijn er naast het dorpshuis garageboxen aanwezig. Op het perceel is er sprake van verrommeling. Met de bouw van maximaal 15 appartementen wordt de bestaande bebouwing gesloopt en de asfaltverharding verwijderd.

Het bouwen van appartementen helpt bij het behouden en versterken van het groene en waterrijke karakter van de omgeving. De appartementen zijn zo ontworpen dat de representatieve zijde aan het water ligt, waardoor de doorzichtlijnen naar het achterliggende polderlandschap behouden en versterkt worden. Wij onderschrijven de keuze die gemaakt is in het beeldkwaliteitsplan.

Wij hebben ambtelijk gereageerd op het beeldkwaliteitsplan en geadviseerd een stedenbouwkundig plan te maken voor de gehele ruimtelijke situatie. Onze aanbevelingen zijn nog niet verwerkt.

Wij gaan ervan uit dat de ontwikkeling plaats kan vinden zonder dat de kernkwaliteiten van het BPL worden geschaad. Dit kan door onze eerdere aanbevelingen te verwerken bij de uitwerking van de plannen.

Hieruit volgen de volgende voorwaarden voor het verlenen van de ontheffing:
In het stedenbouwkundig plan moet rekenschap worden gegeven van de gehele ruimtelijke situatie. De garageboxen mogen blijven staan, maar moeten wel betrokken worden bij de planuitwerking.

We vragen speciaal aandacht voor het venster op het landschap tussen de garages en de bestaande bebouwing van het dorpshuis, de positionering van het begin van de wandelroute en de inrichting van de openbare ruimte, waar een plek voor ontmoeting gecreëerd kan worden.
De wandelroute kan voorzien worden van een nieuwe brug in het venster naast de garageboxen en kan aan de noordzijde langs de nieuwe woningen worden gebouwd. Met hagen kan de privacy van de bewoners worden gewaarborgd. Door het gebouw meer westwaarts te verplaatsen kan meer afstand worden gehouden tot de garageboxen wat het venster naar het landschap versterkt. We vragen speciaal aandacht voor het behouden van de bestaande bomen.

Het aanwezige brandweerhuisje zou omgevormd kunnen worden tot een object dat de entree tot het gebied verbijzondert. Dit zou kunnen worden gerealiseerd door het brandweergebouwtje her te gebruiken bijvoorbeeld voor de opslag van vuilcontainers of als een plek voor ontmoeting zoals een leugenbank voor senioren. Het verkennen van deze mogelijkheden is essentieel.

De parkeergelegenheid aan het hof moet wat teruggelegd van de doorgaande weg vormgegeven worden door herinrichting bij de planuitwerking, met aandacht voor ruimtelijke kwaliteit, zoals geadviseerd met betrekking tot de nabijgelegen voetbalvelden en de toegang tot de locatie. Elders in de buurt zijn voldoende parkeerplaatsen voor de voetbalvelden.

Wij vertrouwen erop dat deze eisen en aanbevelingen zorgvuldig worden meegenomen in de verdere planontwikkeling en uitwerking.

Gelet op het voorgaande verlenen wij ontheffing van artikel 6.59, tweede lid, van de OVNH2022 ten behoeve van de in het verzoek omschreven ontwikkeling. Wij gaan er van uit dat de ontwikkeling is te realiseren zonder aantasting van de voorkomende kernkwaliteiten van het BPL. Voor het geval dat het plan kwalificeert als een kleinschalige woningbouwontwikkeling verlenen wij ook ontheffing van het verbod op

kleinschalige woningbouwontwikkelingen in MRA landelijk gebied (artikel 6.18, eerste lid, van de OVNH2022).

Wij wijzen u er ten slotte op dat op grond van lid 3 van het artikel 6.11, de ontheffing vervalt indien niet binnen twee jaar na het verlenen van de ontheffing een omgevingsplan is vastgesteld met gebruikmaking van de ontheffing.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,

provinciesecretaris

M.J.H. van Kuijk

voorzitter

A.Th.H. van Dijk

Rechtsmiddel

Voor de mogelijkheid van bezwaar en beroep regelt artikel 16.85, eerste lid, van de Omgevingswet dat tegen deze ontheffing kan worden opgekomen door het indienen van een bezwaarschrift of het instellen van beroep tegen het besluit waarvoor deze ontheffing wordt verleend. In het desbetreffende gemeentelijke besluit zal worden beschreven hoe en binnen welke termijn u bezwaar of beroep kunt instellen.