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

PER GEWONE POST EN E-MAIL

Telefoon: 020-4877 111
Ons kenmerk: D/2023/125657 behorende bij Z/2023/035127
Datum: 24 oktober 2023
Onderwerp: Ontheffingsaanvraag Purmerland 42A-A te Purmerland (gemeente Landsmeer)

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

Op 2 november 2021 heeft uw college de lijst met 22 probleemlocaties in dorpslinten vastgesteld. Wij hebben 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 Purmerland 42A-A, beter bekend als dorpshuis De Burcht, te Purmerland.

Aan de hand van bovengenoemde brief hebben wij gewerkt aan een gewenste invulling van de locatie Purmerland 42A-A. Middels voorliggende brief treft uw college een ontheffingsaanvraag conform artikel 13.4 Omgevingsverordening NH2020 (OVNH2020).

Aanleiding
De gemeente Landsmeer is eigenaar van de percelen, kadastraal bekend als gemeente Landsmeer, sectie M, nummers 1393 en 1392 in Purmerland. Op het perceel M1393, locatie Purmerland 42A-A staat het voormalige dorpshuis van Purmerland, genaamd "De Burcht". Op het perceel M1392, locatie Purmerland 44, staat een voormalig klein brandweerhuisje van de gemeente. Ook dit perceel is meegenomen in de beoogde ontwikkeling van Purmerland 42A-A.

Binnen de OVNH2020 vallen beide percelen onder de beschermingsregimes Bijzonder Provinciaal Landschap en (MRA) Landelijk Gebied. Dit betekent dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in eerste instantie niet zijn toegestaan, mits er sprake is van een groot openbaar belang of agrarische bedrijfsbeëindiging. Vanwege het feit dat de locatie is aangemerkt als 'probleemlocatie' kan een ontheffing worden aangevraagd om uitgezonderd te worden van de regels in hoofdstuk 6 uit de OVNH2020.

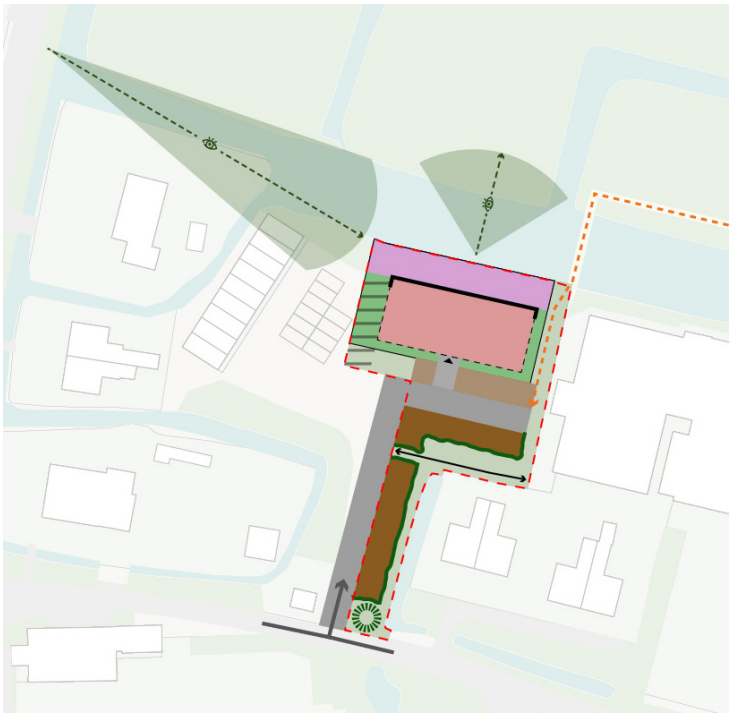
Plangebied
Het plangebied ligt in de bestaande dorpskern Purmerland. Purmerland is een klein dorp dat deel uitmaakt van het lint tussen Landsmeer en Purmerend. Tussen de dorpen kent het lint voornamelijk open zichten over het achterliggende polderlandschap. Het kenmerkt zich door smalle, diepe kavels met tussenliggende poldersloten.

Ter hoogte van dorpen als Den Ilp en Purmerland neemt de bebouwing aan het lint de overhand en zijn er kleinschalige doorzichten richting het landschap.

Het plangebied is ontsloten via de lintweg Purmerland en de Purmerlanderrijweg, die hier haaks op staat. Het plangebied is grotendeels geasfalteerd met parkeerplaatsen rondom het bestaande dorpshuis. Op loopafstand van het plangebied ligt een bushalte die Purmerland met Purmerend en Landsmeer verbindt. Direct ten noorden van het plangebied ligt een doorzicht over het polderlandschap heen.

Gewenste invulling

Om inzichtelijk te krijgen hoe de voorgestelde ontwikkeling van permanente woningbouw een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid in het lint zou opleveren, hebben wij een beeldkwaliteitsplan voor het plangebied opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan is op 29 augustus 2023 ambtelijk aan de provincie gepresenteerd. De reactie op het plan was overwegend positief. De schriftelijke aanbevelingen zijn als bijlage 3 toegevoegd aan deze brief.



Op 19 oktober 2023 heeft de gemeenteraad van Landsmeer het beeldkwaliteitsplan, met daarbij de uitgesproken voorkeur voor het realiseren van appartementen, vastgesteld. Het realiseren van appartementen draagt bij aan het belang om het groene en waterrrijke karakter van de omgeving te behouden en waar mogelijk te versterken. Waar de appartementen zich vooral in kenmerkt, is dat de representatieve zijde aan de kant van het water ligt. Hiermee wordt het belang om de doorzichtlijnen (vanaf het lint) naar het achterliggende polderlandschap behouden en versterkt. Zie afbeelding hiernaast.



Dit past perfect in het beleidskader ‘Leidraad landschap en cultuurhistorie Provincie Noord-Holland. In dat beleidskader wordt gesteld dat bij ruimtelijke ontwikkelingen het behouden en versterken van ontginningsstructuren te allen tijde het uitgangspunt moet zijn. Ontwikkelingen dienen in het verlengde van deze polderstructuren plaats te vinden en moeten de bestaande doorzichten niet belemmeren. De gewenste invulling is daarnaast beoordeeld aan de hand van de ambities en ontwikkelprincipes bij het ensemble ‘Wormerland-Oostzaan’, waar Purmerland onder valt.

Toets aan OVNH2020

Het beoogde plangebied is gelegen binnen ‘agrarische bedrijven’, ‘Bijzonder Provinciaal Landschap’, ‘bodemsanering’, ‘uitgesloten datacenters’, ‘(MRA) Landelijk Gebied’, ‘Natura2000’, ‘peilbesluit’, ‘uitgesloten permanente bollenteelt’ en ‘regionale verdringingsreeks regio IJsselmeergebied. 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 beoogde plangebied voorziet in de realisatie van nieuwe bebouwing in de vorm van permanente woningbouw en voldoet derhalve niet aan artikel 6.4 OVNH2020. 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 beoogde plangebied leidt hierdoor tot strijdigheid met artikel 6.9 OVNH2020, waar middels voorliggend schrijven een ontheffing wordt aangevraagd.

Verzoek

Middels deze brief verzoeken wij uw college, op grond van artikel 13.4 OVNH2020, ontheffing te verlenen van de regels in hoofdstuk 6 uit de OVNH2020 teneinde een planologische procedure te kunnen doorlopen om het geldende bestemmingsplan voor de gronden aan Purmerland 42A-A (en Purmerland 44) te kunnen herzien.

Met vriendelijke groet,
namens het college van burgemeester en wethouders van Landsmeer,





L.A. (Léon) de Lange
Burgemeester

P.G. (Peter) Küppers
Gemeentesecretaris

Bijlagen

1. Raadsbesluit vaststelling beeldkwaliteitsplan Purmerland 42A-A
2. Beeldkwaliteitsplan Purmerland 42A-A
3. Aanbevelingen provincie beeldkwaliteitsplan Purmerland 42A-A