

Raadsinformatiebrief Landsmeer



Ter kennisneming

Datum B&W vergadering	24 oktober 2023
Portefeuillehouder	Wethouder N. Bonenkamp
Documentkenmerk	D/2023/125794 behorende bij zaak: Z/2023/035180
Bijlage(n)	B1. Stedenbouwkundige verkenning Den Iip 187A en 188 – concept

Onderwerp: *Ontheffingsaanvraag Den Iip 187A en 188*

Aan de raad van Landsmeer,

Op 2 november 2021 heeft Gedeputeerde Staten van Noord-Holland ingestemd met een lijst met 22 probleemlocaties in dorpslinten. Voor deze locaties heeft Gedeputeerde Staten een positieve grondhouding om een ontheffing te verlenen van regels in de Omgevingsverordening NH2020 (hierna: OVNH2020) mits deze regels een oplossing in de weg staan. Het betreft een ontheffingsverzoek conform artikel 13.4 OVNH2020. Deze oplossing zal een duidelijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid in het lint moeten opleveren.

Wij hebben de probleemlocaties bij de provincie aangedragen, om zodoende zelf te gaan over afweging en wenselijkheid van de invulling van dit perceel. Dit betekent dat de provincie meer ruimte geeft voor ontwikkelingen op het gebied van woningbouw.

In de lijst met 22 probleemlocaties in dorpslinten is Den Iip 187A opgenomen. Den Iip 188 is niet opgenomen in deze lijst, maar na nader overleg met de provincie is besloten dat deze percelen tezamen ontwikkeld kunnen worden.

Planlocatie

Het plangebied is gelegen in het dorpslint van Den Iip. 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. Op de planlocatie Den Iip 187A en 188 staan twee (bedrijfs)woningen met ieder een eigen ontsluitingsweg aan het lint, is een steigerverhuur en montage bedrijf met de bijbehorende opslagruimtes gevestigd en zijn historische eenden- en kippenschuren aanwezig. De percelen zijn dichtbebouwd.

Het plan

Voorgesteld wordt om de bebouwing, behalve de twee (bedrijfs)woningen en één eenden-/kippenschuur, te slopen zodat ruimte ontstaat voor een dertiental woningen (7 starterswoningen in een schuur en 6 vrijstaande schuurwoningen) met bijbehorende parkeerplaatsen. Het perceel wordt zo groen mogelijk ingericht en op het achterterf wordt ruimte gemaakt voor natuurontwikkeling. Het typerende verkavelingspatroon van de veenweidepolders wordt in stand gehouden en eventuele oeveraanpassingen (zoals beschoeiing en steigers) worden nauwkeurig ingepast in het landschap. Ten opzichte van de huidige situatie neemt de verdichting niet toe en doordat de woningen in lengterichting worden geplaatst ontstaat er een zichtlijn naar het achterliggende veenpolderlandschap. Door het behoud van de wegsloot en de keuze voor gevarieerde bebouwing past het plan goed in het bebouwingslint.

Conclusie

Bij de ontwikkeling van dit plan is rekening gehouden met verschillende factoren waarbij de initiatiefnemer aandacht heeft besteed aan de kernwaarden van de omgeving. Er wordt geen afbreuk gedaan aan de omgeving en ten opzichte van de huidige situatie leidt de voorgestelde ontwikkeling tot een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid in het lint. Geconcludeerd kan worden dat dit een uitgelezen mogelijkheid is om deze locaties te herontwikkelen. De provincie Noord-Holland heeft uitgesproken deze ontwikkeling passend te vinden en de gemeente geadviseerd voor dit plan een ontheffing aan te vragen. Ten behoeve van dit plan heeft het college dan ook een ontheffingsaanvraag ingediend bij de provincie.

Na het verlenen van de ontheffing door de provincie dient een anterieure overeenkomst opgesteld te worden waarin afspraken worden gemaakt over de uitvoering van het plan. Nadat de overeenkomst gesloten is, wordt de planologische procedure opgestart. Uw raad wordt betrokken bij de besluitvorming bij deze procedure.

namens het college van burgemeester en wethouders van Landsmeer,

L.A. (Léon) de Lange
Burgemeester

P.G. (Peter) Küppers
gemeentesecretaris