

POSTBUS 3007 | 2001 DA HAARLEM

Provinciale Staten van Noord-Holland
door tussenkomst van de statengriffier mw. drs. K. Bolt
Dreef 3, tweede etage
2012 HR HAARLEM

Gedeputeerde Staten

Uw contactpersoon

Mw. J. Dam

BEL/RO

Telefoonnummer 023-514 5123

Jolanda.Dam@noord-holland.nl

1 | 1

Verzenddatum

10 OKT. 2023

Kenmerk

2061949/2090425


Betreft: Ontheffingsverzoek Omgevingsverordening NH2020 voor de realisatie van 10 woonunits aan De Kwakel 40 te Kortenhoef gemeente Wijdmeren

Geachte leden,

Ter uitvoering van art. 167, tweede lid, van de Provinciewet (inzake de actieve informatieplicht) brengen wij u op de hoogte van ons besluit van 3 oktober 2023 om de door de gemeente Wijdmeren gevraagde ontheffing van artikel 6.9 MRA landelijke gebied te verlenen voor de realisatie van 10 woonunits voor de opvang van Oekraïense ontheemden aan De Kwakel 40 te Kortenhoef gemeente Wijdmeren.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,



provinciesecretaris
M.J.H. van Kuijk



voorzitter
E.A.S. Rommel

2 bijlage(n)

- Brief van de gemeente Wijdmeren met ontheffingsverzoek
- Brief GS aan de gemeente Wijdmeren

Postbus 3007
2001 DA Haarlem
Telefoon (023) 514 3143

Houtplein 33
2012 DE Haarlem
www.noord-holland.nl
Kvk-nummer 34362354
Btw-nummer NL.0010.03.124.B.08

POSTBUS 3007 | 2001 DA HAARLEM

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Wijdmeren
Postbus 190
1230 AD Loosdrecht

Gedeputeerde Staten

Uw contactpersoon

Mw. J. Dam

BEL/RO

Telefoonnummer 023-5145123

Jolanda.dam@noord-holland.nl

1 | 5

Betreft: Ontheffingsverzoek Omgevingsverordening NH2020 voor de realisatie van 10 woonunits aan De Kwakel 40 te Kortenhoef gemeente Wijdmeren

Verzenddatum

10 OKT. 2023

Kenmerk

2061949/2090423

Uw kenmerk

Z756338/S402770

Geacht college,

In uw brief van 20 juni 2023, verzonden 26 juni 2023, verzoekt u ons op grond van artikel 13.4 van de Omgevingsverordening NH2020 ontheffing te verlenen van artikel 6.9 MRA landelijk gebied. Op basis van deze ontheffing wilt u de realisatie van 10 woonunits voor 30 opvangplekken aan De Kwakel 40 te Kortenhoef mogelijk maken. De units zijn bedoeld voor huisvesting van Oekraïense ontheemden voor een periode van maximaal 10 jaar.

In het geldende bestemmingsplan 'Kernen Ankeveen, Kortenhoef en Nieuw-Loosdrecht, is aan gronden de bestemming 'Bedrijf tot en met categorie 2' toegekend met een maximum bouwpercentage van 25%. De realisatie van woonunits is in strijd met de planregels. Het bestemmingsplan kent geen afwijkingmogelijkheden om de voorgestelde ontwikkeling alsnog mogelijk te maken. U wilt in afwijking van de bestemmingsplanregels deze opvanglocatie mogelijk maken.

In uw verzoek geeft u aan dat de veiligheidsregio Gooi en Vechtstreek en daarmee uw gemeente vanwege de toestroom van vluchtelingen uit Oekraïne een taakstelling heeft in het faciliteren van huisvesting voor deze doelgroep. Naar rato bent u verantwoordelijk voor de opvang van 222 Oekraïense ontheemden in uw gemeente.

U geeft aan dat uw gemeente zeer groen en waterrijk is en grotendeels binnen verschillende natuurgebieden en werkingsgebieden van de Omgevingsverordening NH2020 ligt. De mede van toepassing zijnde werkingsgebieden MRA landelijke gebied (MRA- LG) en Bijzonder provinciaal landschap (BPL) laten de ontwikkeling van woningbouw binnen uw gemeente nauwelijks toe. U stelt dat binnen stedelijke geschikte locaties waar woningbouwontwikkelingen ruimtelijk goed inpasbaar zijn, zonder de bestaande groen- en waterstructuur aan te tasten, schaars zijn. Om die reden wil u op de kavel aan De Kwakel 40 in Kortenhoef een deel van de noodzakelijke opvang realiseren.

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

De Kwakel 40, waar een bedrijfsbestemming op rust, lijkt een geschikte locatie waar een kleinschalige woningbouwontwikkeling ruimtelijk inpasbaar is. De locatie, waar verschillende functies zijn gevestigd op basis van de aanwezige bestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Bedrijf tot en met categorie 2', ligt aan de rand van de dorpskern Kortenhoef. De locatie, die wordt omringd door landelijk gebied, is eigendom van de gemeente.

De locatie is in het verleden reeds bebouwd geweest en nog deels verhard. Er is ruim voldoende parkeergelegenheid en het centrum van Kortenhoef is op 10 minuten loopafstand.

Ten behoeve van de opvang wilt u 10 vrijstaande units plaatsen die voldoende leefruimte bieden voor de opvang van circa 30 personen. De units bestaan uit 1 bouwlaag en worden geplaatst op stelconplaten op een zandbed ter fundering. De beoogde instandhoudingstermijn is in eerste instantie 2 jaar. Het voornemen is om de termijn te verlengen naar gelang de oorlog in Oekraïne voortduurt met een maximum van 10 jaar.

Na afweging van uw belangen in de taakstelling voor de opvang van ontheemde Oekrainers en de hier relevante provinciale belangen komen we tot de conclusie dat de door u gevraagde ontheffing in dit specifieke geval kan worden verleend. Hieronder lichten we - na uiteenzetting van het beoordelingskader - deze afweging en conclusie toe.

Beoordelingskader

Op grond van artikel 4.1a van de Wet ruimtelijk ordening en artikel 13.4 van de Omgevingsverordening NH2020 kunnen wij ontheffing verlenen van de in hoofdstuk 6 genoemde instructieregels voor ruimtelijke plannen voor zover de verwezenlijking van het gemeentelijke ruimtelijke beleid wegens bijzondere omstandigheden onevenredig wordt belemmerd in verhouding met de door de Omgevingsverordening en -regeling te dienen provinciale belangen. De wetsgeschiedenis en jurisprudentie zijn zeer strikt in de toepassingsmogelijkheden van deze ontheffingsbevoegdheid. Uitgangspunt is onverkorte toepassing van de Omgevingsverordening en -regeling NH2020. Het moet om een uitzonderlijke situatie gaan, zodat de toepassing van deze ontheffingsbevoegdheid een incidenteel karakter heeft.

Beoordeling inhoudelijke aspecten

De planlocatie De Kwakel 40 maakt onderdeel uit van het MRA-LG, BPL Vechtstreek-Zuid en is aangemerkt als stiltegebied Vechtplassen en -polders. Het gevraagde is in strijd met de instructieregels voor het MRA-LG omdat de instructieregels deze kleinschalige woningbouwontwikkeling hier niet toelaten. Om uitvoering te kunnen geven aan uw taakstelling vraagt u een ontheffing aan van de instructieregels voor het MRA-LG (artikel 6.9 OVNH2020).

Provinciale Staten hebben er bewust voor gekozen om de locatie met de bedrijfsbestemming onderdeel te laten uitmaken van deze werkingsgebieden. Deze keuze staat wat ons betreft niet ter discussie, ook niet voor de betrokken locatie.

MRA landelijk gebied

De instructieregels van artikel 6.9 van de Omgevingsverordening NH2020 (MRA Landelijk Gebied) geven aan dat een ruimtelijk plan niet mag voorzien in een kleinschalige woningbouwontwikkeling. Hierop zijn

in artikel 6.9 uitzonderingen geformuleerd. Het onderhavig plan past niet binnen de in dit artikel gestelde vereisten om in aanmerking te komen voor een dergelijke uitzondering. Er is geen sprake van sloop van de huidige bedrijfsbebouwing en het maximum aantal toe te voegen woningen wordt overschreden. Er worden voor een periode van maximaal 10 jaar 10 woonunits geplaatst.

Doel van artikel 6.9 is om verdere verstedelijking van het landelijk gebied te voorkomen. Om deze reden is het bij bedrijfsbeëindiging slechts onder voorwaarden toegelaten extra woonbebouwing mogelijk te maken. Hierbij geldt dat sprake moet zijn van een substantiële verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door sloop van bestaande bedrijfsbebouwing en dat de nieuwe woningen de bestaande bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische bedrijven niet mogen beperken.

Wij zijn van mening dat weliswaar niet aan de vereisten van artikel 6.9, tweede lid wordt voldaan, maar dat het doel van artikel 6.9 van de Omgevingsverordening OVNH2020 niet in het geding is. Op de locatie is al sprake van verstedelijking van het landelijk gebied. Er zijn al een houthandel/tuincentrum, de scouting, een muziekschool en de gemeente werf aanwezig. Het tijdelijk toevoegen van 10 woonunits heeft geen verdere negatieve gevolgen. Deze woningen liggen binnen het bouwvlak van de bedrijfsbestemming ingeklemd tussen de reeds aanwezige bebouwing. De gemeente heeft de wens de bedrijfsbestemming in stand te laten.

Bijzonder Provinciaal Landschap Het Gooi

De instructieregels voor het BPL Vechtstreek-Zuid (artikel 6.46 van de Omgevingsverordening NH2020) sluiten de realisatie van het plan, dat wij niet aanmerken als nieuwe stedelijke ontwikkeling, niet uit. In uw ontheffingsverzoek heeft u het plan op hoofdlijnen getoetst aan de kernkwaliteiten van dit gebied. In de toelichting op het ruimtelijk plan dient u aanvullend te motiveren waarom het plan de kernkwaliteiten van het BPL niet aantast.

Stiltegebieden

De instructieregel voor stiltegebieden verwijst Afdeling 4.2 Milieubeschermingsgebieden, in dit geval stiltegebieden. De artikelen in deze paragraaf beogen de voorkoming of beperking van geluidhinder. Verstoring van de heersende natuurlijke rust in het gebied dient zoveel mogelijk te worden vermeden. De heersende natuurlijke rust in dit gebied wordt bepaald door de aanwezige bedrijfs- en maatschappelijke functies. Naar verwachting zal de toevoeging van een 10-tal woonunits geen extra verstoring met zich meebrengen. U dient dit nader te motiveren in de toelichting op plan.

Samenvattend

In uw aanvraag onderbouwt u het gemeentelijk belang bij deze ontheffing. Gezien de ligging van de gemeente grotendeels in het MRA landelijk gebied, verbijzonderd door de werkingsgebieden BPL en het stiltegebied zijn de mogelijkheden om in het stedelijk gebied opvang te realiseren zeer gering. Evident is dat er een zeer urgente maatschappelijke behoefte is aan nieuwe huisvesting, ook specifiek voor de opvang van Oekraïne ontheemden.

Gelet op de urgentie om huisvesting te realiseren voor genoemde doelgroepen en gelet op de keuze voor deze specifieke locatie, zijn wij

bereid om een tijdelijke ontheffing voor een periode van maximaal 10 jaar te verlenen van de door de OVN2020 beschermde waarden van het MRA-LG. Onverkorte toepassing van artikel 6.9 van de Omgevingsverordening NH2020 leidt in dit specifieke geval tot een onevenredige belemmering van de gebruiksmogelijkheden van het onderhavige perceel en het daarop van toepassing zijnde ruimtelijk beleid van uw gemeente in verhouding tot de door de omgevingsvergunning hier te dienen provinciale belangen.

De instructieregels van artikel 6.46 en 6.54 van de Omgevingsverordening NH2020 blijven onverkort van toepassing. De gemeente dient in de toelichting op het ruimtelijk plan nader te motiveren dat geen sprake is van de aantasting van de voorkomende kernkwaliteiten van het BPL en dat het toevoegen de woonunits geen nadelige invloed heeft op de heersende natuurlijke rust in het stiltegebied.

Vanuit ruimtelijk oogpunt adviseren wij te kiezen voor een configuratie waarbij sprake is van een gemeenschappelijke ruimte en ruimte voor groen op het terrein. Ook is het wenselijk dat vanuit alle woningen zoveel mogelijk zicht is op de omgeving. Zet de woningen aan de binnenzijde daarom zo neer dat er tussen de woningen door die aan de buitenrand staan, zicht is op de omgeving.

Gezien de ligging, de aard en omvang van de locatie verbinden wij geen nadere voorschriften aan de ontheffing anders dan dat de locatie in zijn oorspronkelijk staat moeten worden teruggebracht.

Conclusie

Gelet op al het voorgaande besluiten wij:

1. Op grond van artikel 13.4 van de Omgevingsverordening NH2020 de door u gevraagde ontheffing van artikel 6.9 Omgevingsverordening NH2020 te verlenen;
2. Deze ontheffing heeft uitsluitend betrekking op het verlenen van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van voor een termijn van ten hoogste 10 jaar van het bestemmingsplan wordt afgeweken waarbij de instandhoudingstermijn op 31 december 2033 afloopt;
3. Na de instandhoudingstermijn van 10 jaar worden binnen een termijn van 6 maanden de gebouwen, verhardingen en andere voorzieningen verwijderd en worden de betrokken gronden in de oorspronkelijke toestand hersteld.

Wij wijzen u erop dat op grond van artikel 14.4, vierde lid, van de OVNH2020 de ontheffing vervalt, indien niet binnen twee jaar na het verlenen van de ontheffing een ruimtelijk plan is vastgesteld met gebruikmaking van de ontheffing.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,


provinciesecretaris
M.J.H. van Kuijk


voorzitter
E.A.S. Rommel

Rechtsbescherming

Voor de mogelijkheid van bezwaar en beroep is van belang dat deze ontheffing wordt aangemerkt als een verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 2.27, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Dit betekent dat tegen deze ontheffing alleen rechtstreeks beroep kan worden ingesteld door het college van burgemeester en wethouders van Amstelveen. Andere belanghebbenden kunnen geen rechtstreeks beroep instellen tegen deze ontheffing. Zie kunnen wel bezwaar c.q. beroep instellen tegen de omgevingsvergunning waarvoor deze ontheffing als verklaring van geen bedenkingen dient.