

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

B. Kurmaz

Office 365 Gebruikers

Telefoonnummer +31652589016

berrin.kurmaz@noord-holland.nl

1 | 2

**Betreft: Ontheffingsverzoek Den Iip 187A en 188 te Landsmeer**

Geachte leden,

Graag informeren wij u over het volgende onderwerp: de verleende ontheffing van de OVN2022 aan de gemeente Landsmeer voor Den Iip 187A en 188.

Op 26 maart 2024 hebben wij op grond van artikel 6.11 van de OVN2022 ontheffing verleend voor het plan dat de bouw van 13 woningen, op het adres Den Iip 187 A en 188 in de gemeente Landsmeer, mogelijk maakt. De ontheffing betreft artikel 6.56 van OVN2022, hierdoor wordt een stedelijke ontwikkeling in het Bijzonder Provinciaal Landschap mogelijk.

Voor het geval dat in de verdere procedure vast zou komen te staan dat de ontwikkeling gelet op de al toegestane bouw- en gebruiksmogelijkheden niet valt te kwalificeren als een nieuwe stedelijke ontwikkeling maar als een kleinschalige woningbouwontwikkeling, hebben wij ook ontheffing van het verbod op kleinschalige woningbouwontwikkelingen in MRA landelijk gebied verleend. (artikel 6.18, eerste lid, van de OVN2022).

Conform de doelstellingen van de Pilot 'Probleemlocaties in dorpslinten' zorgt het plan dat op deze plek een verbetering van de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd. Landschappelijke kwaliteiten worden versterkt, natuurwaarden worden niet aangetast.

Verzenddatum

Kenmerk

2214018/2214330

Uw kenmerk

Postbus 3007  
2001 DA Haarlem  
Telefoon (023) 514 3143

Houtplein 33  
2012 DE Haarlem  
[www.noord-holland.nl](http://www.noord-holland.nl)  
Kvk-nummer 34362354  
Btw-nummer NL.0010.03.124.B.08

We gaan ervanuit dat het plan ontwikkeld wordt volgens het beeldkwaliteitsplan opgesteld voor de ontwikkeling en dat dit beeldkwaliteitsplan wordt opgenomen in het Omgevingsplan.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,



provinciesecretaris  
**M.J.H. van Kuijk**



voorzitter  
**A.Th.H. van Dijk**

1 bijlage: Brief van Gedeputeerde Staten aan het college van Landsmeer



# Provincie Noord-Holland

POSTBUS 3007 | 2001 DA HAARLEM

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

Gedeputeerde Staten

Uw contactpersoon

B. Kurmaz

BEL/RO

Telefoonnummer +31652589016

berrin.kurmaz@noord-holland.nl

1 | 3

**Betreft: Ontheffing verlenen, Den Iip 187A, 188, gemeente Landsmeer**

Verzenddatum

27 MAART 2024

Kenmerk

2214018/2214033

Geacht college,

Uw kenmerk

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 13 woningen op het perceel Den Iip 187 A 188 te Den Iip. Hierbij verlenen wij de door u gevraagde ontheffing. Vanwege de inwerkingtreding van de Omgevingswet is inmiddels de Omgevingsverordening NH2022 van toepassing, nu er voor de ontwikkeling geen ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd. Wij verlenen op grond van artikel 6.11 van deze verordening ontheffing van het verbod op nieuwe stedelijke ontwikkeling in de BPL, artikel 6.59, tweede lid, ten behoeve van deze ontwikkeling. Voor het geval dat in de verdere procedure vast zou komen te staan, dat de ontwikkeling vanwege de al toegestane bouwen gebruiksmogelijkheden geen nieuwe stedelijke ontwikkeling maar een kleinschalige woningbouwontwikkeling is, verlenen wij ook ontheffing van het verbod op kleinschalige woningbouwontwikkelingen in MRA landelijk gebied (artikel 6.18, eerste lid, van de OVNH2022)

Den Iip 187A is op grond van de notitie 'Probleemlocaties in dorpslinten' één van de 22 aangewezen probleemlocaties in een dorpslint, waarvoor een ontheffingsverzoek ingediend kan worden.

Aangezien het perceel Den Iip 188 in beginsel niet opgenomen is in de lijst van probleemlocaties in dorpslinten, is er toch besloten om, gezien de ligging ten opzichte van het perceel Den Iip 187A, beide percelen gezamenlijk te beschouwen en samen te ontwikkelen. De locatie ligt in Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL) en MRA landelijk gebied. Het project bestaat uit 13 woningen (7 starterswoningen in een schuur en 6 vrijstaande schuurwoningen) en is daarmee een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In BPL kan geen nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt worden (artikel 6.59, tweede lid, van de OVNH2022). De ontheffing is noodzakelijk om de ontwikkeling van 13 woningen mogelijk te maken.

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

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 OVN2022 worden beschermd. Daarbij wordt de ontwikkeling ruimtelijk ingepast en wordt rekening gehouden met de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

Op de percelen is sprake van verrommeling en geluidsoverlast door laden en lossen van steigermateriaal. Ook het af- en aanrijden van vrachtauto's veroorzaakt problemen met de leefbaarheid in het dorpslint. Met de bouw van 13 woningen worden de bedrijfsactiviteiten gestaakt. Met het stoppen van de bedrijfsactiviteiten zal het woon- en leefklimaat op de projectlocatie verbeteren en de locatie transformeren van bedrijvigheid naar wonen. Dit is voor ons ook een belangrijk aspect bij het verlenen van de ontheffing.

De ruimtelijke analyse die ten grondslag ligt aan het plan beschrijft de situatie adequaat en het plan biedt basis voor ruimtelijke kwaliteit zoals beschreven in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (2018). Een van de nog aanwezige historische eendenschuren op het perceel krijgt een nieuwe functie ten behoeve van de woningbouw. De nieuw te bouwen woningen versterken de lengterichting van de kavel, er wordt ruimte gereserveerd voor openbare ruimte, een speelplek en parkeerplaatsen. Hierdoor ontstaat er een kwalitatief verbeterde ruimtelijke situatie en is er sprake van een zichtrelatie naar het achterland. Wij zijn blij met de ruimte op het achtererf voor natuurontwikkeling. Al deze aspecten zijn van belang voor het verlenen van de ontheffing. Er is een helder beeldkwaliteitsplan, we verwachten dat dit opgenomen wordt in het omgevingsplan.

De ontheffing van artikel 6.59, tweede lid, van de OVN2022 wordt verleend op grond van artikel 6.11 van de Omgevingsverordening Noord-Holland 2022 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 in de verdere procedure vast zou komen te staan dat de ontwikkeling gelet op de al toegestane bouw- en gebruiksmogelijkheden niet valt te kwalificeren als een nieuwe stedelijke ontwikkeling maar 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 OVN2022).

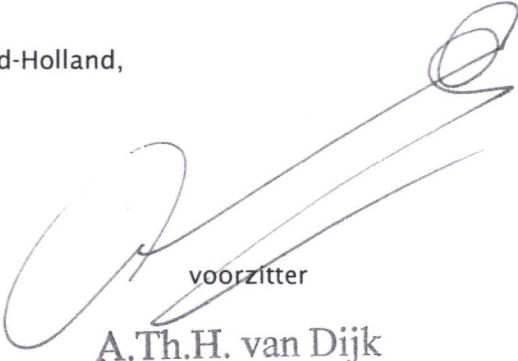
Wij wijzen u er ten slotte op dat op grond van lid 3 van het artikel 6.11, de ontheffing vervalt indien niet binnen twee jaar na het verlenen van de ontheffing een omgevingsplan is vastgesteld met gebruikmaking van de ontheffing.

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.