
Portefeuillehouder:	Wethouder N. Bonenkamp
Datum B&W vergadering	9 mei 2023
Documentkenmerk:	9040-2023:131791 behorende bij zaak: 9040-2023

Aan de raad,

Onderwerp:

Ontwikkellocatie Purmerland 42A-A / Dorpshuis Purmerland

Voorgesteld raadsbesluit/c.q. beslispunten

1. Een budget van EUR 30.000 beschikbaar te stellen om een beeldkwaliteitsplan op te stellen voor de percelen, kadastraal bekend als Gemeente Landsmeer, sectie M, nummers 1393 en 1392 in Purmerland, beter bekend als Purmerland 42A-A en Purmerland 44.

Wettelijke grondslag voor raadsbevoegdheid

Art. 189 van de Gemeentewet.

Inleiding

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 dorps huis van Purmerland, genaamd "De Burcht". Het gebouw wordt op dit moment gebruikt als een opslagplaats en voor het uitoefenen van kleinschalige bedrijvigheid, namelijk de tijdelijke kringloopwinkel 'Koek's Place'. Ook zijn er op het perceel verschillende parkeerplaatsen beschikbaar.

Op het perceel M193, locatie Purmerland 44, staat een voormalig brandweershuisje. De beoogde ontwikkeling is gericht op de ontwikkellocatie Purmerland 42A-A waarbij het perceel van het voormalig brandweershuisje wordt meegenomen.

Binnen de Provinciale Omgevingsverordening 2020 (OVNH2020) zijn beide percelen aangemerkt als Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL) 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. Volgens de bijlage bij de OVNH2020 wordt woningbouw niet gezien als een groot openbaar belang. Tevens is er op deze locatie geen sprake van agrarische bedrijfsbeëindiging.

Inmiddels is ook de OVNH2022 vastgesteld door de Provincie. De verkenning en uitwerking van de notitie Lintbebouwing heeft niet geleid tot een wijziging van de OVNH2022 of de kaarten behorende bij deze verordening.

Probleemlocatie

Op 2 november 2021 heeft de Provincie ingestemd met een lijst van 22 probleemlocaties in dorpslinten. In de Notitie Lintbebouwing, waar deze lijst een onderdeel van is, wordt antwoord gegeven op de vraag: "Hoe kan woningbouw de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid op probleemlocaties in linten verbeteren, zonder de algemene lijn uit de Omgevingsverordening aan te tasten?". Vanwege het verbod op kleinschalige woningbouw in het werkingsgebied Landelijk Gebied van de MRA, doen zich namelijk (in specifieke gevallen) probleemsituaties in de lintbebouwing voor. Vaak gebeurt dit rond een gebied waar (compenserende) woningbouw de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid ter plekke aanzienlijk kan verbeteren. Voor al deze 22 opgenomen locaties neemt de Provincie een positieve grondhouding aan om een ontheffing te verlenen van de regels uit de OVNH2020. De locatie Purmerland 42A-A is in die lijst opgenomen. De locatie Purmerland 42A-A is dus een probleemlocatie. Dit betekent dat de gemeente Landsmeer, als eigenaar van dit perceel, meer mogelijkheden krijgt om deze locatie te herontwikkelen.

Om gebruik te maken van die ontheffing dient de gemeente een ontheffing aan te vragen op grond van artikel 13.4 OVNH2020. Deze ontheffing dient uiterlijk 2 november 2023 bij de Provincie te zijn aangevraagd.

Om een ontheffing aan te kunnen vragen bij de Provincie – en uitzondering op de regels van de OVN2020 – dient een beeldkwaliteitsplan c.q. ruimtelijke kaders te worden opgesteld. Er is op dit moment geen budget opgenomen in de begroting 2023 om dit mogelijk te maken. Aan uw raad wordt voorgesteld om een budget van EUR 30.000 beschikbaar te stellen om een dergelijk kader te kunnen opstellen.

Kaders

- Woonvisie Landsmeer 2016 – 2024
- Omgevingsverordening Noord-Holland 2020
- Notitie Lintbebouwing van de Provincie Noord-Holland
- Bestemmingsplan 'Het Lint 2015'

Doelstelling/beoogd resultaat

Het doel van dit voorstel is om uw raad voor te stellen een budget beschikbaar te stellen voor het opstellen van een beeldkwaliteitsplan om een ontheffing aan te kunnen vragen voor de 'probleemlocatie' Purmerland 42A-A.

Argumenten en afweging

Ruimtelijke mogelijkheden door ontheffing

Doordat de ontwikkellocatie Purmerland 42A-A is aangewezen als 'probleemlocatie' en is opgenomen in de Notitie Lintbebouwing met daarbij de vraag: *"Hoe kan woningbouw de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid op probleemlocaties in linten verbeteren, zonder de algemene lijn uit de Omgevingsverordening aan te tasten?"*, wordt door de Provincie al voorgesorteerd op de beoogde ontwikkeling van permanente woningbouw. Vanwege het feit dat gemeente Landsmeer eigenaar is van de ontwikkellocatie, dient de gemeente het initiatief te nemen om een beeldkwaliteitsplan op te laten stellen. Een beeldkwaliteitsplan beschrijft hoe het uiterlijk van een gebouw en de omgeving eruit komen te zien. Ook kunnen stedenbouwkundige aspecten, zoals de situering en bouwhoogte worden vastgelegd. Een beeldkwaliteitsplan wordt meestal opgesteld voor een nieuw te ontwikkelen gebied.

Om een ontheffing in te kunnen dienen, is een dergelijk onderzoek dus noodzakelijk. De Provincie heeft behoefte aan een plan waaruit blijkt dat de beoogde ontwikkeling voldoende ruimtelijke kwaliteit biedt aan de omgeving en waarmee de leefbaarheid aantoonbaar wordt verbeterd. De wens is dan ook om in ieder geval twee volkshuisvestelijke varianten van de ontwikkellocatie te laten opstellen door een adviesbureau: een variant met appartementen en een variant met eengezinswoningen.

Toevoegen van woningen aan voorraad Landsmeer

In de Woonvisie Landsmeer, pagina 4, is opgenomen dat er wordt ingezet op het *"verhogen van de dynamiek op de woningmarkt (doorstroming)"* en *"vooral bouwen op inbreidingslocaties die gericht zijn op de groene en waterrijke omgeving"*. Door nieuwbouw te realiseren c.q. toevoegen van woningen, wordt zoveel als mogelijk bijgedragen aan de doorstroming. Daarnaast speelt mee dat in deze tijd een grote schaarste aan woningen is. De beoogde ontwikkeling is een positief uitgangspunt.

Afweging

Indien uw raad besluit om geen budget beschikbaar te stellen om een beeldkwaliteitsplan op te laten stellen (om zodoende een aanvraag voor een ontheffing in te kunnen dienen) dan zou dit betekenen dat er op deze locatie voorlopig geen ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Het aanvragen van een ontheffing is nodig om de beoogde ontwikkeling van permanente woningbouw mogelijk te maken en zodoende woningen toe te voegen aan de woningvoorraad van Landsmeer.

Financiële aspecten

In de begroting van 2023 is geen budget beschikbaar om de voorbereidingskosten voor dit project te financieren. Aan uw raad wordt voorgesteld om een budget beschikbaar te stellen van EUR 30.000 om het beeldkwaliteitsplan op te stellen. Dit budget kan uit de algemene reserves van de gemeente beschikbaar worden gesteld.

Risico

Indien uw raad besluit om voornoemde budget beschikbaar te stellen en dit budget wordt besteed, dan ligt er een theoretisch financieel risico dat de aanvraag voor een ontheffing door de Provincie wordt geweigerd – met inachtneming van de gemaakte kosten. Dit is een theoretisch risico omdat het gehele voortraject in samenwerking met de Provincie wordt uitgevoerd.

Het is niet mogelijk dat de al gemaakte kosten onder een grondexploitatie kunnen worden belegd, omdat in deze prille fase van het project nog volledig onduidelijk is hoe het plan eruit komt te zien. Het is dus nog niet duidelijk welke kostenposten en opbrengsten kunnen worden verwacht – dat komt pas na het beeldkwaliteitsplan en de te verlenen ontheffing.

Globale planning

- **Juni:** Aan uw raad voor te stellen om budget van EUR 30.000 beschikbaar te stellen voor het opstellen van een beeldkwaliteitsplan voor de voornoemde ontwikkellocatie.
- **Juli:** Opdracht verlenen adviesbureau voor ontwikkelen beeldkwaliteitsplan.
- **Augustus (met uitloop naar begin september):** Het beeldkwaliteitsplan (met in ieder geval twee volkshuisvestelijke varianten) wordt met de Provincie besproken. Na bespreking wordt het beeldkwaliteitsplan geoptimaliseerd.
- **Commissievergadering oktober:** Behandelen beeldkwaliteitsplan door uw raad.
- **Raadsvergadering 19 oktober:** Vaststellen beeldkwaliteitsplan door uw raad.
- **Vóór 2 november:** Aanvraag voor een ontheffing op grond van artikel 13.4 van OVNH2020 bij de Provincie indienen.
- Na het verlenen van de ontheffing wordt het plan verder uitgewerkt.
- Aan uw raad voor te stellen om een grondexploitatie te openen.

Duurzaamheid

n.v.t.

Uitkomsten advies en inspraak:

n.v.t.

Communicatie

Aan de Provincie wordt kenbaar gemaakt dat door uw raad budget beschikbaar is gesteld voor deze ontwikkellocatie en dat er naar een aanvraag voor een ontheffing wordt toegewerkt. Daarnaast wordt de eigenaar van de tijdelijke kringloopwinkel geïnformeerd over dit besluit en de globale planning.

Bijlagen

Er zijn geen bijlagen.

U wordt uitgenodigd tot besluitvorming over te gaan.

namens het college van burgemeester en wethouders van Landsmeer,

L.A. (Léon) de Lange
Burgemeester

P.G. (Peter) Küppers
gemeentesecretaris

Portefeuillehouder:	Wethouder N. Bonenkamp
Datum raadsvergadering	29 juni 2023
Documentkenmerk:	9040-2023:131791 behorende bij zaak: 9040-2023

De raad van de gemeente Landsmeer

Gelezen het raadsvoorstel van het college, voorstelnummer: 748122241581931 behorende bij zaak: 9040-2023

Gehoord de behandeling in de commissievergadering.

Raadsbesluit

1. Een budget van EUR 30.000 beschikbaar te stellen om een beeldkwaliteitsplan op te stellen voor de percelen, kadastraal bekend als Gemeente Landsmeer, sectie M, nummers 1393 en 1392 in Purmerland, beter bekend als Purmerland 42A-A en Purmerland 44.

De raad van de gemeente Landsmeer,

P.M. (Pauline) Lodewegens
griffier

L.A. (Léon) de Lange
voorzitter