
Portefeuillehouder:	Wethouder N. Bonenkamp
Datum B&W vergadering	12 september 2023
Documentkenmerk:	D/2023/123597 behorende bij zaak: Z/2023/034510

Aan de raad,

Onderwerp:

Beeldkwaliteitsplan Purmerland 42A-A

Voorgesteld raadsbesluit/c.q. beslispunten

1. Het beeldkwaliteitsplan Purmerland 42A-A, alsmede de daarin uitgesproken voorkeur voor variant 2: appartementen, vast te stellen.
2. Kennis te nemen van de aanbevelingen van de provincie.

Wettelijke grondslag voor raadsbevoegdheid

Art. 111 Gemeentewet.

Inleiding

Aanleiding

De gemeente Landsmeer is eigenaar van de percelen M1393 en M1392 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 het uitoefenen van kleinschalige bedrijvigheid, namelijk de kringloopwinkel 'Koek's Place'. Ook zijn er 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.

Probleemlocatie en ontheffing

Purmerland 42A-A is door de provincie Noord-Holland aangewezen als een probleemlocatie in een dorpslint. Voor deze locatie kan een ontheffing van de regels uit de Omgevingsverordening Noord-Holland 2020 worden aangevraagd, mits de voorgestelde ontwikkeling een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid in het lint oplevert.

Om dat inzichtelijk te krijgen, heeft uw raad op 29 juni 2023 besloten om budget beschikbaar te stellen om een beeldkwaliteitsplan te ontwikkelen. Tijdens de behandeling van het budgetvoorstel is aan uw raad meegegeven dat het beeldkwaliteitsplan in oktober 2023 aan uw raad wordt voorgelegd. Het beeldkwaliteitsplan Purmerland is inmiddels opgeleverd. In dit voorstel wordt aan uw raad voorgesteld om het beeldkwaliteitsplan Purmerland 42A-A vast te stellen en een voorkeur uit te spreken voor variant 2: appartementen. Voor de ontheffingsaanvraag is het wenselijk om een concrete voorkeur uitgesproken te hebben, zodat de provincie dat kan meenemen bij de behandeling van de ontheffingsaanvraag. De ontheffingsaanvraag dient uiterlijk 2 november 2023 bij de provincie te zijn aangevraagd.

Kaders

- Omgevingsverordening Noord-Holland 2020
- Notitie Lintbebouwing van de Provincie Noord-Holland
- Bestemmingsplan 'Het Lint 2015'

Beoogd resultaat

Het beoogd resultaat van dit voorstel is het verkrijgen van een ontheffing van de provincie.

Argumenten en afweging

Ontheffing

Purmerland 42A-A is opgenomen als één van de 22 probleemlocaties van de provincie. Dit betekent dat voor deze locatie, die in twee beschermingsregimes van de provincie ligt, meer mogelijkheden krijgt om te herontwikkelen. Indien er geen gebruik wordt gemaakt van de ontheffing, dan kan er voorlopig geen ontwikkeling plaatsvinden op de bovenstaande locatie.

Beeldkwaliteitsplan

Toevoegen woningen

Op 9 mei 2023 heeft het college ingestemd om de bovenstaande locatie te herontwikkelen voor permanente woningbouw. Dat uitgangspunt is meegenomen in het ontwikkelen van het beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan beschrijft twee varianten als beoogde woningbouwontwikkeling, namelijk: rijwoningen en appartementen. Bij beide varianten worden woningen toegevoegd aan de woningvoorraad van de gemeente Landsmeer. Dit is op zichzelf een wenselijke ontwikkeling en een belangrijk argument, omdat er een grote behoefte aan woningen is. Dit sluit naadloos aan bij de ambitie van de provincie om – specifieke gevallen aan het lint die worden beperkt door de provinciale beschermingsregimes – (compenserende) woningbouw toe te staan om de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid ter plekke aanzienlijk te verbeteren.

Doelgroepen jongeren en starters

Het exact aantal woningen in beide varianten varieert bij de keuze voor welke doelgroep er op deze locatie gebouwd gaat worden: rijwoningen maximaal zes woningen, appartementen maximaal vijftien appartementen. Op basis van de bereikbaarheid van de locatie, ligt het meer voor de hand om bij de ontwikkeling van woningbouw te richten op de doelgroepen starters en jongeren. Deze doelgroepen zijn praktischer ingesteld en mobieler en kunnen daardoor gemakkelijker te fiets of met de auto de locatie in- en uittreden. Voor de doelgroep senioren is deze locatie niet geschikt, omdat er in de nabije omgeving geen voorzieningen beschikbaar zijn. Dit is ook opgenomen in de Woonvisie Landsmeer. Op pagina 15, staat het volgende: “We willen bereiken dat iedereen prettig in Landsmeer kan wonen, ouderen nabij het centrum en jongeren daarbuiten”. Daarnaast is de actieradius van de oudere doelgroep beperkt. Van ca. 150 meter, de “scharrelafstand van een 75-plusser met zorgvraag, tot maximaal 400 meter.

Appartementen ruimtelijk wenselijker

Voor het ontwikkelen van het beeldkwaliteitsplan is het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Holland en de gemeente geanalyseerd. Hieruit is gebleken dat het van belang is om het groene en waterrijke karakter van de omgeving te behouden en waar mogelijk te versterken. Ook is het van belang om de doorzichtlijnen (vanaf het lint) naar het achterliggende polderlandschap te behouden. Bij de realisatie van zowel rijwoningen als de appartementen blijven de historische slotenpatronen behouden. Waar de appartementen zich vooral in onderscheiden (ten opzichte van de rijwoningen), is de kant van de representatieve zijde en de doorzichtlijnen vanaf het lint. De representatieve zijde, dus de zijde waar de meeste nadruk op wordt gelegd en stedenbouwkundig het belangrijkste is, ligt bij de appartementen aan de kant van het water. Bij de rijwoningen is dat aan de tegenovergestelde kant. Daarnaast zijn de doorzichtlijnen vanaf het lint voor de rijwoningen ongunstig vanwege de plaatsing van de schuttingen om het eigendom te markeren en de privacy te waarborgen.

Zienswijze provincie

Er is voor gekozen om de provincie in het proces mee te nemen, alvorens het beeldkwaliteitsplan met het college en uw raad zou worden gedeeld. De laatste versie van het beeldkwaliteitsplan is eind augustus 2023 aan de betreffende ambtenaren van de provincie gepresenteerd. Een schriftelijke reactie op het beeldkwaliteitsplan is een dag later met de gemeente gedeeld, zie bijlage 2. In de reactie delen zij de conclusie die het adviesbureau aan de gemeente heeft gegeven, namelijk te richten op variant 2: appartementen. Ook hebben zij aangegeven dat er ruimtelijk meer mogelijk is als de beoogde woningbouwontwikkeling meer naar het westen wordt verplaatst of zelfs met de bestaande garageboxen wordt geïntegreerd. Dit komt ten goede van de ruimtelijke kwaliteit van de gehele ontwikkellocatie. In de verdere uitwerking van de beoogde ontwikkeling zal die ruimte worden benut.

Samenvattend is de wens om o.a. het groene karakter en de doorzichtlijnen (vanaf het lint) naar het achterliggende polderlandschap te behouden, de algemene ambitie om woningen toe te voegen voor specifiek jongeren en starters, en het streven om de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid te verbeteren, een bevestiging om aan uw raad voor te stellen de voorkeur voor variant 2: appartementen, uit te spreken.

Verdere proces

De ontheffingsaanvraag dient uiterlijk 2 november 2023 bij de provincie te zijn aangevraagd. Hieronder het proces om vóór die datum een aanvraag te hebben ingediend:

- Commissiebehandeling : 5 of 12 oktober 2023
- Raadsbehandeling en besluit: 19 oktober 2023
- Collegebesluit ontheffingsaanvraag voor provincie & raadsinformatiebrief: dinsdag 24 oktober 2023
- Indienen ontheffingsaanvraag bij provincie: direct na collegebesluit d.d. 24 oktober 2023.

Risico

Indien uw raad besluit om het beeldkwaliteitsplan niet vast te stellen en de voorkeur ook niet uit te spreken, dan wordt de deadline van de ontheffingsaanvraag niet gehaald met als gevolg dat de locatie voorlopig niet kan worden ontwikkeld. Gegeven het feit dat de gemeente eigenaar is van dit perceel en regie kan voeren op de gewenste ontwikkeling, zou dit een gemiste kans zijn.

Financiële aspecten

Op 29 juni 2023 heeft uw raad besloten om EUR 30.000 beschikbaar te stellen voor het opstellen van een beeldkwaliteitsplan. Er is een bedrag van ca. EUR 11.000 besteed voor dit plan. Na het verkrijgen van de ontheffing bekijken we welke middelen er verder nog nodig zijn voor de voortgang van dit project; denk bijvoorbeeld aan stedenbouwkundige studie.

Duurzaamheid

Het voorstel kent geen duurzaamheidsaspecten.

Uitkomsten advies en inspraak:

Zie bijlage 2: Reactie provincie op BKP Purmerland 42A-A.

Communicatie

n.v.t.

Bijlagen

B1. Beeldkwaliteitsplan Purmerland 42A-A

B2. Reactie provincie op BKP Purmerland 42A-A

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

Raadsbesluit



Portefeuillehouder:	Wethouder N. Bonenkamp
Datum raadsvergadering	<wordt ingevuld door bestuurssecretariaat/griffie> 19 oktober 2023
Documentkenmerk:	D/2023/123597 behorende bij zaak: Z/2023/034510

De raad van de gemeente Landsmeer

Gelezen het raadsvoorstel van het college, voorstelnummer: D/2023/123597 behorende bij zaak: Z/2023/034510

Gehoord de behandeling in de commissievergadering.

Raadsbesluit

1. Het beeldkwaliteitsplan Purmerland 42A-A, alsmede de daarin uitgesproken voorkeur voor variant 2: appartementen, vast te stellen.
2. Kennis te nemen van de aanbevelingen van de provincie.

De raad van de gemeente Landsmeer,

P.M. (Pauline) Lodewegens,
griffier

L.A. (Léon) de Lange
voorzitter