

Voorstel aan college van burgemeester en wethouders van Landsmeer

Vertrouwelijkheid:	Openbaar
Document kenmerk:	D/2024/145972 behorende bij zaak: Z/2024/041370
Vergadering B&W:	College van B&W d.d. 19 nov 2024
Portefeuillehouder:	N. Bonenkamp
Team:	Fysiek
Opsteller:	Enzio Bout
Onderwerp:	Principebesluit Den Iip 85

Voorgesteld besluit	1. Een positieve grondhouding aan te nemen ten aanzien van de voorgestelde planvorming op het perceel Den Iip 85; 2. In te stemmen met het opstarten van een planologische procedure (Bopa procedure) voor het perceel Den Iip 85; 3. In te stemmen met bijgevoegde raadsinformatiebrief en deze ter kennisname aan de raad te sturen.
----------------------------	--

Besluit	Het genomen besluit wordt na besluitvorming gevuld door het bestuurssecretariaat.
----------------	---

Bestuurlijke samenvatting	Het college wenst een planologische procedure te volgen voor het realiseren van woningen binnen de kaders van de verleende ontheffing van de provincie Noord-Holland op het perceel Den Iip 85. Door deze ontwikkeling toe te staan in afwijking van het geldende tijdelijke omgevingsplan worden vier woningen toegevoegd aan de woningvoorraad van de gemeente Landsmeer.
----------------------------------	---

Aanleiding, kaders en doelstellingen/beoogd resultaat	Aanleiding: Op 2 november 2021 hebben Gedeputeerde Staten van Noord-Holland ingestemd met een lijst van 22 probleemlocaties in dorpslinten. Voor deze locaties hebben Gedeputeerde Staten een positieve grondhouding om een ontheffing (ontheffingsverzoek conform artikel 13.4 OVN2020) te verlenen van regels in de Omgevingsverordening, die een oplossing in de weg staan. Dit betekent dat de provincie meer ruimte geeft voor ontwikkelingen op het gebied van woningbouw. Deze oplossing zal een duidelijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid in het lint moeten opleveren. De gemeente Landsmeer heeft geprobeerd om zoveel mogelijk locaties in Landsmeer, waaronder het perceel Den Iip 85, op de lijst met probleemlocaties te krijgen om zodoende zelf te gaan over afweging en wenselijkheid van de invulling van dit perceel. De gemeenteraad heeft ons immers altijd meegegeven dat hij van
--	---

mening is dat de bevoegdheid om keuzes te maken over ontwikkeling van percelen aan ons Lint bij de gemeente zou moeten liggen in plaats van bij de provincie.

De gemeente Landsmeer heeft van de provincie een ontheffing van de provinciale omgevingsverordening gekregen voor woningbouw op het perceel Den Ilp 85, dat direct gelegen is aan het lint in de dorpskern van Den Ilp.

Kaders:

- Tijdelijke omgevingsplan Landsmeer;
- Burgerlijk Wetboek;
- Omgevingswet;
- Gemeentewet;
- Omgevingsvisie NH 2050;
- Omgevingsverordening NH 2022;
- Woonagenda Provincie Noord-Holland 2020-2025;
- Toekomstvisie 2025 'Ruimte voor Kwaliteit Landsmeer';
- Woonvisie Landsmeer 2016 -2024;

Doelstelling/beoogd resultaat:

- Het verlenen van een principebesluit voor het bouwen van vier woningen op het perceel Den Ilp 85.

Argumenten en afwegingen

Het plan(gebied)

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van de dorpskern Den Ilp, grenzend aan het doorgaande Lint. Het Lint betreft een hoofdweg welke in noord-zuidrichting door de kern Den Ilp loopt. De planlocatie maakt voorts onderdeel uit van het bebouwingslint tussen Amsterdam en Purmerend. De locatie maakt onderdeel uit van het Ilperveld waarin de karakteristieke veenverkaveling nog goed zichtbaar is. Het perceel is gelegen op één van de vele (schier) eilanden die vroeger zijn ontstaan door de veenwinning. Aansluitend aan de planlocatie zijn aan de oostzijde diverse eilanden met opgaande beplanting gelegen. Het Ilperveld is in eigendom bij Landschap Noord-Holland. Aan de zuidzijde van het plangebied is een smalle sloot aanwezig die tot aan het dorpslint doorloopt. Deze sloot staat in verbinding met het vele water wat binnen het Ilperveld aanwezig is.

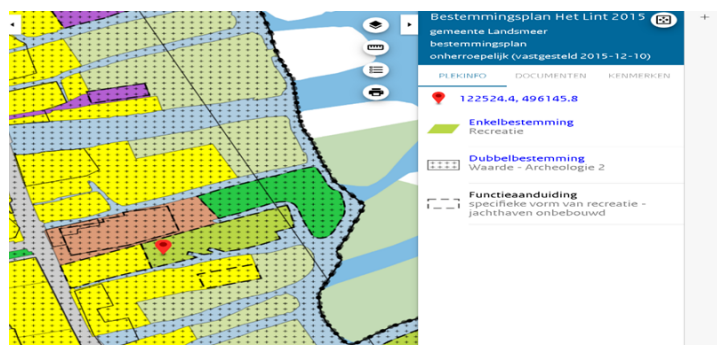
In de huidige situatie zijn rond het plangebied de meeste agrarische bedrijven verdwenen en is de bebouwing in gebruik genomen voor bewoning of andere bedrijvigheid. Ten noorden van de planlocatie is een openbare basisschool aanwezig, terwijl aan de overige zijden alleen particuliere woningen staan. In onderstaande figuren is de begrenzing van het plangebied globaal weergegeven.





Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan “Het Lint 2015”

Den Itp 85 is een perceel gesitueerd binnen het tijdelijk omgevingsplan Landsmeer en heeft de enkelbestemmingen ‘Wonen-3’ en ‘Recreatie’. Op de enkelbestemming ‘Wonen-3’ ligt een zogenoemde ‘Maatvoering’. Deze maatvoering stelt dat er maximaal 1 woning kan worden gerealiseerd op het perceel. Op de enkelbestemming ‘Recreatie’ ligt een zogenoemde ‘Functieaanduiding’. Deze functieaanduiding stelt dat er op het perceel een onbebouwde jachthaven mag worden gevoerd. Om het plan uitvoerbaar te maken dient een planologische procedure doorlopen te worden, hiervoor is ook de input van de provincie Noord-Holland benodigd.



Provinciale regelgeving

Voor de wijziging van een bestemming of het afwijken van het tijdelijke omgevingsplan dient altijd gekeken te worden of het perceel zich al dan niet bevindt in het beschermingsregime van de provincie. In dit geval is de locatie Den Itp 85 gelegen binnen het twee werkingsgebieden, namelijk: Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL) en (MRA) Landelijk Gebied. Dit betekent dat nieuwe ruimtelijke ontwikkeling hier niet zijn toegestaan. Om dit plan mogelijk te maken heeft de initiatiefnemer goedkeuring nodig van zowel provincie als de gemeente.

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

(ontheffingsverzoek conform artikel 13.4 OVNH2020) te verlenen van regels in de Omgevingsverordening, die een oplossing in de weg staan. Deze oplossing levert een duidelijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid in het lint op.

De gemeente Landsmeer heeft in het kader van de hierboven genoemde notitie lintbebouwing de mogelijkheid gekregen om aan de hand van de criteria die door de provincie Noord-Holland zijn gesteld een aantal locaties aan te dragen. Onder andere Den Ijp 85 is aangedragen en voldoet aan de door de provincie gestelde criteria. Hierdoor is deze locatie door Provincie Noord-Holland aangewezen als een zogenaamde 'probleemlocatie'.

Op 20 juni 2023 heeft het college voor deze locatie een ontheffingsaanvraag ingediend (**bijlage 1**) welke door de provincie Noord-Holland op 19 september 2023 is toegekend (**bijlage 2**). De initiatiefnemer kan conform deze verleende ontheffing een aanvraag indienen bij de gemeente Landsmeer voor het realiseren van de vier woningen. Hierbij dient opgemerkt te worden dat dit het maximale aantal is dat op dit perceel gerealiseerd mag worden en dat de gemeente Landsmeer zelf nog de ruimte heeft om af te wegen of dit plan past binnen de door haar gestelde kaders.

Het plan

Op de planlocatie worden vier woningen gerealiseerd (**bijlage 3**). Door de bebouwing achter elkaar te plaatsen aan de noordzijde van de planlocatie worden de karakteristieke eigenschappen van het landschap zoals openheid en het kavel- en slotenpatroon versterkt. Bij de ontwikkeling van het plan wordt een ruimtelijke kwaliteitswinst binnen het lint van Den Ijp gerealiseerd. De jachthaven maakt plaats voor een woningbouwplan. Bij de ontwikkeling van de planlocatie is tevens rekening gehouden met de omgeving bij het bepalen van de positionering en de bouwvolumes.

De planlocatie ligt binnen de lintbebouwing van Den Ijp, maar aan de achterzijde van de locatie is gelijk de overgang van het stedelijk gebied naar het buitengebied aanwezig (Ijperveld). De bestaande bebouwing langs Den Ijp betreft een mix van vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen met diverse vormen, kaprichtingen en maatvoeringen. Bij de ontwikkeling van het plan op Den Ijp 85 zijn de kenmerken van het landschap leidend voor de herinrichting van het plangebied. De keus is gemaakt om het historische boeren erf met de bebouwing van een eendenhouderij terug te brengen op de locatie.

Aan de voorzijde van het perceel wordt een vrijstaande woning gerealiseerd op een grote kavel die is georiënteerd op Den Ijp. Hiermee wordt de bebouwing in het lint hersteld en deze woning fungeert als hoofd woning op het perceel. Achter de hoofd woning wordt een twee-onder-een-kap woning in een schuurvolume gerealiseerd. Daarbij verspringt de gevellijn iets naar binnen ten opzichte van de insteekweg, zodat niet alle woningen in één lijn komen te staan. Deze woningen worden georiënteerd op de insteekweg. De twee-onder-een-kapwoningen kunnen worden voorzien van een garage die aan de woning wordt gebouwd of er kan inpandig worden geparkeerd. De afmetingen van deze twee woningen zijn ondergeschikt aan de hoofd woning op het perceel. Aan de achterzijde van het perceel wordt een vierde vrijstaande woning geplaatst met het karakter van een schuurwoning.

Evenwichtige toedeling

Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) wordt de omgevingsvergunning alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, lid 2 Bkl). Met andere woorden is er – na een zorgvuldige belangenafweging – met het toestaan van de activiteit nog steeds sprake van een evenwichtige toedeling.

Naast de regel dat omgevingsvergunningen slechts kunnen worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, gelden de beoordelingsregels in artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl.

Om te kunnen beoordelen of er sprake is van een evenwichtige toedeling voor de transformatie van het perceel Den Ijp 85, zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten nader onderzocht en afgewogen (**bijlage 4**). De aangeleverde onderbouwing voor het bouwplan wijst uit dat bouwplan op verschillende van toepassing zijnde ruimtelijke aspecten uitvoerbaar is.

Participatie

Om vooroverleg goed af te kunnen afronden en aan de kant van de gemeente een inschatting te maken of voorgestelde planvorming wenselijk is in de omgeving, wordt de initiatiefnemer gestimuleerd om participatie te doen. Omdat dit plan door het college is aangemerkt als politiek gevoelig moet de initiatiefnemer verplicht aan participatie doen, zodat de gemeenteraad hierover een oordeel kan vellen in de ruimtelijke procedure (zie stuk hieronder).

De initiatiefnemer heeft in het verleden meerdere plannen gehad en daarvoor participatie in de buurt gehouden. Dit heeft tot commotie in de directe omgeving geleid waarbij door een aantal direct omwonenden ook meermaals contact is gezocht met de gemeente Landsmeer. De direct omwonenden hebben vragen gesteld over het proces van de probleemlocatie alsmede de rol van de provincie en de gemeente in het proces. Met deze direct omwonenden heeft de gemeente meerdere gesprekken gevoerd om helder te maken hoe het proces eruit ziet en welke processtappen zijn genomen alvorens deze fase is bereikt.

In het verlengde van het plan om vier woningen te realiseren heeft de initiatiefnemer een participatiebijeenkomst georganiseerd op 13 september 2024 en aan de hand daarvan een participatieverslag opgesteld (**bijlage 5**). Aan de hand van deze bijeenkomst heeft de initiatiefnemer getracht om de opmerkingen van de omwonenden te verwerken in het verslag. Tevens kan uit het verslag worden geconcludeerd dat de direct omwonenden die bij de gemeente zijn geweest voor gesprekken zich niet kunnen vinden in het plan.

Tot slot wordt geconstateerd dat er een magere participatie opkomst is geweest voor het plan, hiermee wordt het voor de gemeente lastig om een goed beeld van de realiteit te schetsen. Mede omdat er weinig tot geen middelen vanuit de Omgevingswet zijn om participatie te beoordelen is het lastig om hier sturing aan te geven. De Omgevingswet geeft aan dat het bevoegd gezag zelf extra informatie kan inwinnen. Dit kan tijdens de verplichte procedurestappen van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) of daarbuiten in het vooroverleg. Hierbij kunnen de volgende mogelijkheden uitkomst bieden:

- Het bevoegd gezag kan aan de initiatiefnemer tijdens het vooroverleg een ontwerp van de aanvraag vragen. Het bevoegd gezag kan deze dan zelf ter

inzage leggen en meningen daarover inwinnen, voordat de initiatiefnemer de aanvraag indient.

- Het bevoegd gezag kan een ingediende aanvraag ter inzage leggen en meningen inwinnen.
- Het bevoegd gezag kan een ontwerpbesluit ter inzage leggen en zienswijzen inwinnen. Bij de uitgebreide procedure is dit verplicht op grond van artikel 3:11 van de Awb.
- Het bevoegd gezag kan rechtstreeks contact opnemen met belanghebbenden.
- Het bevoegd gezag is op grond van artikel 4:8 van de Awb verplicht om belanghebbenden die naar verwachting bedenkingen hebben, de gelegenheid te geven een zienswijze in te brengen. Deze verplichting geldt alleen als de beschikking zou steunen op gegevens die de belanghebbende betreffen en die de belanghebbende niet zelf heeft verstrekt.
- Het bevoegd gezag kan een informatieavond of spreekuur houden.

Op basis van de mogelijkheden wordt geadviseerd om rechtstreeks contact op te nemen met de direct omwonenden om nogmaals te vragen naar hun mening over de ontwikkeling en het voornemen van het college om een positieve grondhouding aan te nemen. Deze route ligt in het verlengde van het proces dat al eerder met de direct omwonenden is doorlopen.

Aanwijzing verplichte participatie & bindend adviesrecht

De provincie Noord-Holland heeft uitgesproken deze ontwikkeling passend te vinden en heeft voor de locatie Den Ijp 85 een ontheffing verleend om af te wijken van de provinciale omgevingsverordening. Nu de ontheffing is verleend kan de planologische procedure worden opgestart. In het kader van deze procedure dient het college te toetsen aan het door de gemeenteraad vastgestelde beleid. De gemeenteraad heeft een tweetal lijsten vastgesteld die van invloed zijn bij ruimtelijke procedures, die niet passend zijn binnen het omgevingsplan van de gemeente Landsmeer. Deze lijsten gaan over de onderwerpen verplichte participatie en bindend adviesrecht. Op basis van deze vastgestelde lijsten kan de gemeenteraad besluiten in welke gevallen hij gebruik wil maken van zijn adviesrecht of het aanwijzen van verplichte participatie. Bij het volgen van een ruimtelijke procedure dient het college te toetsen aan de inhoud van de door de gemeenteraad vastgestelde lijsten. Opgemerkt wordt dat punt 7 van deze lijsten het volgende zegt: *‘Indien sprake is van grote maatschappelijke impact, er grote maatschappelijke onrust is en/of anderszins politiek gevoelige initiatieven. Het is niet bij voorbaat scherp te maken om welke gevallen het concreet zal gaan, waardoor niet bij voorbaat advies verplicht kan worden gesteld. In de keuze en definitie van de categorieën 1 t/m 6 is hiernaast rekening gehouden met te verwachten maatschappelijke impact en gevoeligheid.’*

Het college heeft op 16 april 2024 besloten (**bijlage 6**) om het dossier aan te merken als politiek gevoelig en hierover de raad te informeren middels een raadsinformatiebrief (**bijlage 7**).

Conclusie

Ambtelijk wordt geadviseerd om een positieve grondhouding aan te nemen voor de beoogde planvorming op het perceel Den Ijp 85 en daarover de direct omwonenden te informeren. Voorts kan de initiatiefnemer een BOPA aanvragen via het Digitaal Stelsel Omgevingswet. De planlocatie is aangemerkt als ‘probleemlocatie’. Door de ontwikkeling van het plan worden er vier woningen aan het bestaande dorpslint toegevoegd, waarmee het lint wordt versterkt. Bovendien zorgt deze ontwikkeling

voor een ruimtelijke kwaliteitswinst en heeft een positief effect op de leefbaarheid in de dorpskern van Den Ijp. **Het plan(gebied)**

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van de dorpskern Den Ijp, grenzend aan het doorgaande Lint. Het Lint betreft een hoofdweg welke in noord-zuidrichting door de kern Den Ijp loopt. De planlocatie maakt voorts onderdeel uit van het bebouwingslint tussen Amsterdam en Purmerend. De locatie maakt onderdeel uit van het Ijperveld waarin de karakteristieke veenverkaveling nog goed zichtbaar is. Het perceel is gelegen op één van de vele (schier) eilanden die vroeger zijn ontstaan door de veenwinning. Aansluitend aan de planlocatie zijn aan de oostzijde diverse eilanden met opgaande beplanting gelegen. Het Ijperveld is in eigendom bij Landschap Noord-Holland. Aan de zuidzijde van het plangebied is een smalle sloot aanwezig die tot aan het dorpslint doorloopt. Deze sloot staat in verbinding met het vele water wat binnen het Ijperveld aanwezig is.

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. Ten noorden van de planlocatie is een openbare basisschool aanwezig, terwijl aan de overige zijden alleen particuliere woningen staan. In onderstaande figuren is de begrenzing van het plangebied globaal weergegeven.

Gevolgen en risico's

Financieel: Ja
Inkoop: Nee
Juridisch: Ja
Rechtmatigheid: Nee
Privacy en informatie(beveiliging): Nee
Personeel en organisatie: Nee
Duurzaamheid: Nee
Communicatie / participatie: Nee

Toelichtingen op de gevolgen en risico's

Toelichting op de financiële gevolgen en risico's:
In de reeds afgesloten anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de te betalen kosten van de planologische procedure en er is onder meer ook opgenomen dat eventuele planschadeclaims worden afgewenteld op de initiatiefnemer.

Toelichting op de juridische gevolgen en risico's:
Het besluit op het vooroverleg staat niet open voor bezwaar en beroep.

Toelichting op communicatie en/of participatie, gevolgen en risico's:

Zodra het college instemt met voorstel dient dit voorstel wordt aan de raad een brief aangeboden (**bijlage 8**) om te informeren over het vervolg van de procedure.

Proces

Publicatie vastgestelde beleidsdocumenten: Nee
Afgestemd met portefeuillehouder: Ja

Te publiceren documenten

Bijlagen

- B1. Ontheffingsaanvraag Den Iip 85
- B2. Verleende ontheffing door GS inzake Den Iip 85
- B3. Beeldkwaliteitsplan Den Iip 85
- B4. Go Flo Den Iip 85
- B5. Participatieverslag Den Iip 85
- B6. Collegebesluit Den Iip 85 d.d. 16 april 2024
- B7. Raadsinformatiebrief Den Iip 85 d.d. 16 april 2024
- B8. Raadsinformatiebrief principebesluit Den Iip 85