

5.1.2e

Van: 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 22 februari 2022 09:03
Aan: 5.1.2e
Onderwerp: RE: Den Iip 85 achtergrond en vragen over procedure

Hoi 5.1.2e,

Fijn! Ik zal hem dat laten weten per mail.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

*Provincie Noord-Holland
Houtplein 33, 2012 DE Haarlem*

M 06 5.1.2e
E 5.1.2e @noord-holland.nl



Van: 5.1.2e @noord-holland.nl>
Verzonden: dinsdag 22 februari 2022 09:00
Aan: 5.1.2e @noord-holland.nl>
Onderwerp: RE: Den Iip 85 achtergrond en vragen over procedure

Hoi 5.1.2e
Ik bel hem donderdagochtend.

Groet,
5.1.2e

Van: 5.1.2e @noord-holland.nl>
Verzonden: dinsdag 22 februari 2022 08:29
Aan: 5.1.2e @noord-holland.nl>
CC: 5.1.2e @noord-holland.nl>; 5.1.2e @noord-holland.nl>
Onderwerp: RE: Den Iip 85 achtergrond en vragen over procedure

Hoi 5.1.2e

Informatie buiten reikwijdte verzoek

Het gaat om 5.1.2e 5.1.2e van het eerdere mailtje. Ik heb hem gisteren minstens een half uur aan de telefoon gehad. Hij heeft gesprekken gevoerd met de wethouder en hier had hij een vreemd gevoel aan overgehouden. De initiatiefnemer van Den Iip 85 schijnt daarnaast vriendjes te hebben in de gemeentelijke politiek. Ofwel dat alles samen vertrouwen ze het niet.

Het is overigens een aardige man met wie goed te praten valt. Ik heb hem aangegeven dat er niks anders gerealiseerd zal worden dan wat wij hebben aangegeven in ons gesprek > hooguit 2 woningen onder voorwaarden.

Het lijkt mij goed als jij met belt en het een en ander uitlegt waarom wij dit als probleemlocatie zien etc.. Tel > 06 5.1.2e

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

*Provincie Noord-Holland
Houtplein 33, 2012 DE Haarlem*

M 06 5.1.2e
E 5.1.2e @noord-holland.nl



Van: 5.1.2e @noord-holland.nl>
Verzonden: dinsdag 22 februari 2022 08:08
Aan: 5.1.2e @noord-holland.nl>

cc: 5.1.2e @noord-holland.nl>; 5.1.2e @noord-holland.nl>

Onderwerp: RE: Den Iip 85 achtergrond en vragen over procedure

Hoi 5.1.2e

Door wie ben je nu gebeld? Door de initiatiefnemer? Je zegt nl dat hij de initiatiefnemer niet vertrouwt.... Was het weer 5.1.2e van het eerste mailtje? Moet ik die man een keer bellen?

En Den Iip 85 gaat over de gesloopte Havenmeesterswoning. Die is op aandringen van de gemeente gesloopt vanwege risico op kraak. De gemeente wil medewerking verlenen aan de herbouw van een woning op die plek en aan 2 woningen als de zooi aan de achterkant wordt opgeruimd. Het is nu rommelig gat in het lint, vandaar is het een probleemlocatie. Er is kennelijk door iemand gesproken over 21 woningen, dat is via de weg van de probleemlocaties uitgesloten. Nader overleg met de gemeente volgt nog, zodra de ambtenaar in Landsmeer zich weer meldt Informatie buiten reikwijdte verzoek De uitwerking doen we gewoonlijk samen met de grondeigenaar/initiatiefnemer.

Groet,
5.1.2e

Van: 5.1.2e @noord-holland.nl>

Verzonden: maandag 21 februari 2022 11:54

Aan: 5.1.2e @noord-holland.nl>; 5.1.2e @noord-holland.nl>; 5.1.2e @noord-holland.nl>

Onderwerp: RE: Den Iip 85 achtergrond en vragen over procedure

Hoi allen,

Even een kort vraag nog over Den Iip 85. Ik werd gebeld door initiatiefnemer. Hij gaf een heel betoog waarom hij de gemeente en initiatiefnemer niet vertrouwd. Ik zou voor hem nagaan waarom wij dit als probleemlocatie hebben aangewezen. Ik ben het weer even kwijt namelijk. Wat is precieze de reden waarom de gemeente dit als een probleemlocatie aangewezen heeft en waarom zijn wij hier in mee gegaan? Aan de hand van welke stukken?

Is er überhaupt nog iets vernomen van een ontwerp of iets dergelijks na het eerste intakegesprek?

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

*Provincie Noord-Holland
Houtplein 33, 2012 DE Haarlem*

M 06 5.1.2e

E 5.1.2e @noord-holland.nl

Van: 5.1.2e @noord-holland.nl>

Verzonden: dinsdag 11 januari 2022 08:23

Aan: 5.1.2e @noord-holland.nl>; 5.1.2e @noord-holland.nl>; 5.1.2e @noord-holland.nl>

Onderwerp: RE: Den Iip 85 achtergrond en vragen over procedure

Hoi 5.1.2e

Prima. Het enige wat niet echt klopt is de stelligheid waarmee de eigenaar van de grond buiten het proces gehouden wordt. Dat is op dit moment wel het geval, maar vaak is het nodig om de eigenaar erbij te betrekken om tot een ontwerp te komen, dat constateerbaar mooi past in het lint. Bij voorgaande probleemlocaties hielden we daarvoor een ontwerpssessie. Het kan in dit geval zo zijn dat de gemeente denkt klaar te zijn met het toestaan van de herbouw plus de waarborgen voor een tweede woning en de eigenaar 'succes wenst'. Omdat eerder kennelijk gesproken is over 21 woningen (ondenkbaar voor PNH) vraag ik mij af of de eigenaar uit de voeten kan met de mogelijkheden die nu geboden worden.

Kortom, laten we duidelijk zijn waar wij in het kader van de probleemlocaties aan denken: herbouw plus een extra woning onder voorwaarden. Maar tegelijk aangeven dat de eigenaar zich ook moet kunnen vinden in de oplossing en daarbij een rol heeft.

Komen we er met de eigenaar niet uit, dan gaat het feest helaas niet door. Dat is ook het argument naar de eigenaar toe om eieren voor zijn geld te kiezen.

Kan je hier iets mee?

Als ik iets kan doen, moet je het zeggen.

Groet,

5.1.2e

Van: 5.1.2e @noord-holland.nl>

Verzonden: maandag 10 januari 2022 16:53

Aan: 5.1.2e @noord-holland.nl>; 5.1.2e @noord-holland.nl>; 5.1.2e @noord-holland.nl>

Onderwerp: RE: Den Iip 85 achtergrond en vragen over procedure

Bedankt voor het delen 5.1.2e

Ik heb er het volgende in de bijlage van gemaakt!

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

Provincie Noord-Holland

Houtplein 33, 2012 DE Haarlem

M 06 5.1.2e

E 5.1.2e @noord-holland.nl



Van: 5.1.2e @noord-holland.nl>

Verzonden: maandag 10 januari 2022 10:31

Aan: 5.1.2e @noord-holland.nl>; 5.1.2e @noord-holland.nl>; 5.1.2e @noord-holland.nl>

Onderwerp: RE: Den Iip 85 achtergrond en vragen over procedure

Hallo 5.1.2e

Om de verwachtingen te managen (ik zag een opmerking over 21 woningen!), bijgaand mijn aantekeningen over het startgesprek over deze locatie.

Den Iip 85

- Het gaat om herbouw van het havenmeesterswoning
- Indien extra woning, dan ook het opruimen van de jachthavenactiviteiten op het achterterrein
- Dat laatste heeft de voorkeur
- Vanuit kernkwaliteiten is dat een hele verbetering
- Vanuit bootkarakteristieken mogen er een aantal aanlegplaatsen terug komen
- Het gaat erom dat de werkzaamheden aan boten verdwijnt en de boel wordt opgeruimd
- Ali zorgt voor een concreter voorstel/ontwerp, met een stukje vergroening
- Houdt rekening met bodemverontreiniging

Voor de plek geldt:

- Zorg voor een organisch geheel qua materiaalgebruik, volume en verharding

- Versterk zichtlijnen met plaatsing van groen en parkeren, geen priveschuttingen, maar erfuitstraling

Wat wij met de gemeente besproken hebben gaat om herbouw van 1 woning en onder voorwaarden een extra woning. Wellicht kan je dat aan de bewoners meegeven. Dat scheelt onrust.

Groet,
5.1.2e

Van: 5.1.2e @noord-holland.nl>

Verzonden: donderdag 6 januari 2022 18:02

Aan: 5.1.2e @noord-holland.nl>; 5.1.2e @noord-holland.nl>; 5.1.2e @noord-holland.nl>

Onderwerp: RE: Den Iip 85 achtergrond en vragen over procedure

Hoi allen,

Ik heb momenteel onderstaande conceptantwoorden. Hebben jullie toevoegingen?

De vragen die wij hebben zijn:

1. Hoe ziet het proces eruit, wie zijn hierbij betrokken en wat zijn de tijdslijnen?

Wij willen oplossingen bieden voor enkele probleemlocaties gelegen in het lint en binnen BPL. Hiervoor is het traject binnen de provincie opgestart waarbij alle gemeenten locaties konden insturen. De locatie Den Iip 85, Landsmeer is gekozen als een van deze probleemlocaties en zal meegenomen worden in het traject. Wij zijn bereid te onderzoeken op welke manier en onder welke voorwaarden sommige plannen wel doorgang kunnen vinden indien gelegen in linten en BPL (ook al is het momenteel strijdig met ons beleid). Hiervoor is goed overleg benodigd. Een eerste startgesprek heeft laatst plaatsgevonden met tussen provincie en gemeente. Afsproken is dat de gemeente een plan toestuurt waarin voldoende rekening is gehouden met de Leidraad Landschap & Cultuurhistorie 2018 & de BPL kernkwaliteiten.

2. Op basis van welke informatie wordt door Provincie beoordeeld of er sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit / aanpassing van het bestemmingsplan van Den Iip 85?

Bij elk plan gelegen in Bijzonder provinciaal landschap (BPL) wordt bij inpassing gekeken hoe het zich verhoudt tot de Leidraad Landschap & Cultuurhistorie 2018 en de BPL kernkwaliteiten. Wat betreft de Leidraad moet een ontwerp op de locatie Den Iip 85 passen binnen de kernwaarden en ontwikkelprincipes van het ensemble Wormerland > <https://leidraadlc.noord-holland.nl/ensembles/wormerland-oostzaan/>.

Bovenop de Leidraad moet het ontwerp passen binnen de kernkwaliteiten van het BPL deelgebied Oostzaner- en Iiperveld > https://noord-holland.tercera-ro.nl/SiteData/9927/Publiek/BV00068/b_NL.IMRO.9927.POVPNH-VG01_574.pdf

3. Hoe ziet de uitkomst van de beoordeling van de Provincie eruit? Gaat de Provincie aangeven dat op het perceel afgeweken kan worden van het bestemmingsplan? En op grond waarvan?

De gemeente zal uiteindelijk indien wij als provincie akkoord zijn met een ontwerp een ontheffing moeten indienen bij ons om af te wijken van ons beleid. Deze ontheffing is gebaseerd op artikel 13.4 van de OV NH2020 > https://www.noord-holland.nl/Onderwerpen/Ruimtelijke_inrichting/Projecten/Omgevingswet/Omgevingsverordening (blz 71-72 en toelichting hier op> blz. 200).

4. Wat is de impact van de beoordeling van de Provincie voor:

- a. Gemeente
- b. De eigenaar van Den Ijp 85?
- c. Omwonenden/belanghebbenden

Als het goed is zal er een plan ontwikkeld worden waar wij als provincie ons in kunnen vinden. In dat geval zullen wij medewerking verlenen aan een ontheffingsverzoek van de gemeente. Het is aan de initiatiefnemer/gemeente om ook de omwonenden mee te laten denken/ mee te nemen in het participatietraject.

5. Welke mogelijkheden hebben belanghebbenden om tegen beoordeling van de Provincie in beroep te gaan?

Het is gemeentelijke afweging om dit plan wel/niet vast te stellen. Tegen dit besluit kunt u bezwaar maken. De provincie neemt geen besluit waartegen u in beroep kunt gaan.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

Provincie Noord-Holland

Houtplein 33, 2012 DE Haarlem

M 06 5.1.2e

E 5.1.2e @noord-holland.nl



Van: 5.1.2e

Verzonden: donderdag 6 januari 2022 11:13

Aan: 5.1.2e @noord-holland.nl>; 5.1.2e @noord-holland.nl>; 5.1.2e @noord-holland.nl>

Onderwerp: FW: Den Ilp 85 achtergrond en vragen over procedure

Hoi allen,

Zie onderstaande m.b.t. Den Ilp 85 (opgenomen in de lintennotitie). De bewoners zijn bezorgt omtrent ontwikkelingen op deze locatie vanwege de geschiedenis. Ze zijn niet per se tegen een ontwikkeling maar wel op de manier zoals in het verleden is voorgesteld.

Wat is handig qua beantwoording?

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

Provincie Noord-Holland

Houtplein 33, 2012 DE Haarlem

M 06 5.1.2e

E 5.1.2e @noord-holland.nl



Van: 5.1.2e @hotmail.com>

Verzonden: donderdag 6 januari 2022 10:54

Aan: 5.1.2e @noord-holland.nl>

Onderwerp: Den Ilp 85 achtergrond en vragen over procedure

Beste 5.1.2e

Hartelijke dank voor het prettige en informatieve gesprek op woensdag 5 januari jl. over de probleemlocaties in de gemeente Landsmeer. We hebben specifiek gesproken over de locatie Den Ilp 85. Namens de omwonenden ben ik op zoek naar inzicht in het proces, timing en status van de uitkomsten.

Ik heb uit het gesprek opgemaakt dat:

- De Provincie Gemeenten de mogelijkheid heeft gegeven om voor bepaalde percelen in gesprek te gaan om af te wijken van de nieuwe provinciale verordening.

- Provincie gaat oordelen o.b.v. concrete plannen en/of geeft per perceel de mogelijkheden voor afwijking van het bestemmingsplan aan.
- De gesprekken tussen Gemeente Landsmeer en de Provincie hebben nog niet plaatsgevonden.
- De eigenaar van Den Iip 85, 5.1.2e, is geen gesprekspartner in deze. De gesprekken vinden plaats tussen de Gemeente en Provincie.

Achtergrondinformatie Den Iip 85

Den Iip 85 is een onbebouwd perceel. Deels is het perceel in eigendom van Stichting Noord Hollands Landschap. Dit vormt de buffer naar het Iiperveld, een natura2000 gebied. 5.1.2e is vanaf 2017 eigenaar van Den Iip 85.

De eigenaren van Den Iip 85 hebben in 2018 een plan bij het College van B&W ingediend om het volledig vol te bouwen. De huidige bestemming behelst 1 woning en de eigenaren wilden er in eerste instantie tot wel 21 woningen plaatsen. U kunt de details van de plannen, waaronder het uiteindelijke plan van 11 woningen dat ze destijds hebben ingediend, terugvinden op de website van de eigenaren: www.denilip85.nl. Wij hebben destijds bij het College van B&W aangegeven dat wij het enerzijds inhoudelijk niet eens waren met het plan en dat we anderzijds ons vertrouwen in de handelswijze van de eigenaren hebben verloren. Het College van B&W heeft destijds het plan niet gesteund, omdat het onder meer in strijd was met het bestemmingsplan, natuurwaarden, het niet voldeed aan de richtlijnen binnen de onbekende toekomst, en een negatieve impact heeft op de leefbaarheid van de buurt. Ter illustratie tref je in de bijlage een mail aan van onze correspondentie met de gemeente betreffende het draagvlak in de buurt.

De 5.1.2e doet voorkomen uit sociale en duurzame motieven te handelen en dat zij het beste voor hebben met de omgeving door een zorgvuldig inspraakproces te hanteren. Wij hebben echter ondervonden dat zij handelen op basis van commerciële motieven, selectief omgaan met de waarheid en dat zij regelgeving en fatsoensnormen niet respecteren. Om hun plannen en (motivatie van) acties kracht bij te zetten, doen zij tevens voorkomen dat er op het achterste deel van het perceel in het verleden een actieve en grote jachthaven werd geëxploiteerd, maar dat was niet het geval. Zij zijn overigens zonder overleg met de buurt en andere relevante partijen gestart met het vercommercialiseren van het perceel en ook op dit vlak tonen zij geen respect voor omgeving, regelgeving en het milieu.

Voor de goede orde. Wij als omwonenden hebben bij 5.1.2e aangegeven te willen reageren op een concreet plan en wat passend is bij het unieke karakter van de buurt, de natuur en de woonomgeving. Daar op hebben wij geen reactie ontvangen. Er is dus bij ons geen alternatief plan bekend.

De vragen die wij hebben zijn:

1. Hoe ziet het proces eruit, wie zijn hierbij betrokken en wat zijn de tijdslijnen?
2. Op basis van welke informatie wordt door Provincie beoordeeld of er sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit / aanpassing van het bestemmingsplan van Den Iip 85?
3. Hoe ziet de uitkomst van de beoordeling van de Provincie eruit? Gaat de Provincie aangeven dat op het perceel afgeweken kan worden van het bestemmingsplan? En op grond waarvan?
4. Wat is de impact van de beoordeling van de Provincie voor:
 - a. Gemeente
 - b. De eigenaar van Den Iip 85?
 - c. Omwonenden/belanghebbenden
5. Welke mogelijkheden hebben belanghebbenden om tegen beoordeling van de Provincie in beroep te gaan?

Alvast hartelijk dank voor het beantwoorden van de vragen en transparantie in het traject. Heb je vragen over de mail (toch wat uitgebreider geworden), zijn we uiteraard altijd te bereiken.

Hartelijke groet,

5.1.2e

Verzonden vanuit [Mail](#) voor Windows

POSTBUS 3007 | 2001 DA HAARLEM

Uw contactpersoon

5.1.2e

BEL/RO

Telefoonnummer +31235145.1.2e

5.1.2e@noord-holland.nl

1 | 4

Verzenddatum**Betreft: Uitvraag probleemlocaties in linten****Kenmerk**

1577093/1577225

Uw kenmerk

Beste collega Ruimte,

Bij de vaststelling van de Omgevingsverordening 2020 op 22 oktober 2020 hebben PS aan GS gevraagd een notitie op te stellen "over de wijze waarop in Noord-Holland, inclusief de MRA, omgegaan kan worden met lintbebouwing", met een overzicht van probleemlocaties in linten in het landelijk gebied. Kenmerk van deze locaties is dat een door de gemeente gewenste oplossing (al jarenlang) niet mogelijk is vanwege de regels van de provinciale verordening.

In dat kader heeft de portefeuillehouder Ruimtelijke Ontwikkeling mij gevraagd mogelijkheden in beeld te brengen voor het kunnen aanpakken van probleemlocaties in dorpslinten in het landelijk gebied. De eerste stap is een inventarisatie van probleemlocaties, waar het realiseren van een gewenste oplossing (functieverandering) tegen regels uit onze omgevingsverordening aanloopt.

De intentie is om voor deze locaties een oplossing te vinden, waarbij de algemene lijn uit de omgevingsverordening overeind blijft.

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

In de toelichting geven wij een beschrijving van wat wij onder linten verstaan en ons bij probleemlocaties voorstellen. In de bijlage geven wij 3 voorbeeldsituaties.

Wij nodigen de gemeenten uit om probleemlocaties aan te dragen, die (al jarenlang) wachten op transformatie, maar waar de regels uit de Omgevingsverordening (en eerder de PRV) een gewenste oplossing in de weg staan. Op basis van de reacties kijken wij wat er aan maatwerk mogelijk is.

Indien een probleemlocatie wordt aangemeld dan ontvang ik graag een kaart van 1) de huidige situatie en 2) de door de gemeente gewenste situatie met een toelichting/onderbouwing en een vermelding welke regels de door de gemeente gewenste transformatie hinderen.

Mocht de gemeente gebruik willen maken van deze mogelijkheid dan ontvang ik graag uiterlijk maandag 15 februari de informatie van probleemlocaties. We gaan er vanuit dat de gevraagde informatie reeds beschikbaar is, het gaat namelijk niet om nieuwe plannen. Lukt het nu niet voor 15 februari, geef bij mij dan even aan wanneer het wel mogelijk is.

Na de inventarisatie worden de vervolgstappen bepaald en met de gemeenten die locaties hebben aangedragen teruggekoppeld.

Met groet,

5.1.2e

5.1.2e

Deze brief is digitaal vastgesteld en daarom niet ondertekend.

1 bijlage(n): Drie voorbeeldsituaties

Toelichting

Wij vragen u om probleemlocaties in linten in uw gemeente aan te dragen. Het gaat ons om dorpslinten.

Dorpslinten maken deel uit van het landelijke gebied. Een lint is een langgerekte lijn van aaneengesloten of op korte afstand van elkaar gelegen bebouwing ten behoeve van overwegend stedelijke functies. Karakteristiek is een lijnvormige structuur, relatie met ontstaansgeschiedenis van het landschap, doorzichten naar omringend landschap en een bepaalde mate van ritmiek en afwisseling. Wij sluiten hier aan bij de definities uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (BKL) en de Omgevingsverordening¹.

Wat onder een probleemlocatie verstaan kan worden, is wat subjectiever. Op basis van voorbeelden vanuit de zienswijzen omgevingsverordening en ontwikkelingen waarover door de ARK of ARO is geadviseerd, kunnen we het volgende over probleemlocaties zeggen.

Een probleemlocatie heeft de volgende kenmerken:

- De locatie oogt rommelig vanaf de weg/vanuit het lint of vanuit de omgeving bezien. Het kan ook zijn dat de locatie door zijn grootte afwijkt van de rest van het lint en daarmee ongewenste invloed heeft op het 'dorpse' karakter van het lint;
- De locatie heeft een negatieve impact op het aangrenzende landschap of natuur door de zichtbaarheid ervan of de omvang (bijv. kavel steekt gemiddeld verder het landschap in dan de meeste kavels in het lint);
- De aard en mate van verstoring is locatie-specifiek; het betreft vaak een dissonant in het lint, waarbij de vorm of functie afwijkt en als storend ervaren wordt;
- Er is een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit mogelijk en/of een verbetering van de leefbaarheid (denk aan bodemsaneringslocaties of locaties die verkeersoverlast met zich meebrengen).

Het gaat altijd om maatwerk. Nadere planinhoudelijke eisen worden nog uitgewerkt. Dat gaat o.a. om vermindering verhard oppervlak, natuur- en landschapsinclusiviteit, nieuwe bebouwing passend in karakteristiek lint en procescriteria (inzage in kosten en opbrengsten, toetsing kwaliteit en exploitatie door expertteam analoog aan Ruimte voor Ruimte). Mogelijk stellen we eisen aan de te saneren functie in geval van verplaatsing.

¹ Hierbij sluiten we aan bij het Besluit kwaliteit leefomgeving (BKL) en de definitie in de Omgevingsverordening. wordt het begrip stedelijk gebied gehanteerd. In de definitie daarvan wordt lintbebouwing uitgesloten. In de Nota van Toelichting legt men uit wat men onder lintbebouwing verstaat:

BKL: Lintbebouwing is de beleid neutrale voortzetting van het begrip "lineaire bebouwing", dat in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening werd gebruikt. Daarbij gaat het om vrijwel aaneengesloten bebouwing langs wegen, waterwegen of dijken, terwijl de achtergelegen gronden open blijven.

In de Omgevingsverordening is een (dorps)lint als volgt gedefinieerd: een langgerekte lijn van aaneengesloten of op korte afstand van elkaar gelegen bebouwing ten behoeve van overwegend stedelijke functies. Kleine kernen (<500 inwoners), linten en onderdelen van landelijke villawijken maken deel uit van het landelijk gebied. Ze worden wel gerekend tot het bestaand stedelijk weefsel.

We laten agrarische bebouwing in principe buiten beschouwing. Die bevinden zich in de regel in agrarische linten en voor transformatie van agrarische bebouwing is de VAB-regel van toepassing.

Het toegestane woningaantal is contextafhankelijk. We beperken dat op voorhand niet tot max. 11 woningen. Ook in NHN kan dat dus meer mogelijkheden opleveren en daarom beschouwen we heel NH en niet alleen de MRA.

Ter inspiratie hebben wij in de bijlage drie voorbeeldsituaties bijgevoegd, zodat er een beeld ontstaat over wat PNH onder probleemlocaties verstaat. Hiermee vragen we gemeenten om met voorstellen voor locaties te komen.

5.1.2e

Van: 5.1.2e
Verzonden: vrijdag 30 september 2022 09:05
Aan: 5.1.2e@stadskwadraat.nl
CC: 5.1.2e
Onderwerp: advies planeconomie
Bijlagen: 220921a Exploitatiebegroting Den Iip 85.xls

Goedemorgen 5.1.2e

5.1.2e gaf aan dat jij mij kn helpen met het volgende. Bij de provincie hebben we een actie die gericht is op het aanpakken van probleemlocaties in dorpslinten. Dat op voorwaarde dat ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid ter plekke er flink op vooruit gaat. In dat kader gaan wij met gemeente en initiatiefnemer om tafel om een mooi ontwerp te maken. Het aantal woningen dat nodig is om uit de kosten te komen is dan onderwerp van gesprek. Het aantal woningen is voor ons minder belangrijk dat de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid. Tegelijkertijd willen we niet méér woningen toestaan dan nodig om de plek te kunnen herontwikkelen.

De casus die nu voorligt is Den Iip 85. Daar heeft jaren geleden een havenmeesterswoning gestaan en achterop het terrein is een haventje met aanlegplaatsen waar geklust wordt aan bootjes. De initiatiefnemer wil daar graag woningen bouwen en de gemeente staat daar achter. De provincie ook, mits de kwaliteit daar verbetert. De eigenaar geeft aan 4 woningen te moeten bouwen om uit de kosten te komen.

Onze vraag aan Stadskwadraat is of dat uit de aangeleverde cijfers blijkt. Zie het bijgevoegde (vertrouwelijke) document. Kan jij aangeven op welke termijn jullie dit kunnen beoordelen en wat de kosten zijn? Dan kan ik kijken hoe ik deze opdracht kan insteken hier. Als er aanvullende gegevens nodig zijn of een gesprek met de initiatiefnemer, kan ik dat regelen.

Met vriendelijke groet,

Met groet,

5.1.2e

5.1.2e
 Postbus 3007, 2001 DA Haarlem
 Ma-di-do-vr
 023-514 5.1.2e (06 5.1.2e)

Van: 5.1.2e
Verzonden: maandag 19 december 2022 17:10
Aan: 5.1.2e @landsmeer.nl>
CC: 5.1.2e @noord-holland.nl>
Onderwerp: contact direct omwonenden

Hoi 5.1.2e

Net een (lang) telefoongesprek gehad met 5.1.2e 5.1.2e Ik heb o.a. verteld dat we het plan 5.1.2e hebben laten doorrekenen en dat wat ons betreft 4 woningen geen probleem zal zijn, omdat er een kwalitatief mooi ontwerp ligt dat binnen onze randvoorwaarden mbt landschap en cultuurhistorie past. Het is nu aan de gemeente om de procedure verder te brengen, inclusief een draagvlakonderzoek, waarin (ook) de direct omwonenden hun bijdrage kunnen leveren.

Nu is de provincie de gebeten hond, omdat we niet transparant en consequent zouden zijn. Het zij zo. Gelukkig gaf hij aan, dankzij jou, met de gemeente weer on speaking terms te zijn. 5.1.2e 5.1.2e gaf aan nog contact met jou op te nemen.

Op 17 januari spreken we elkaar weer, laten we hier dan op terug komen.

Met groet en alvast fijne dagen!

5.1.2e

Van: 5.1.2e
Verzonden: maandag 19 december 2022 17:14
Aan: 5.1.2e @noord-holland.nl>
Onderwerp: vraagje

Hoi 5.1.2e

Net een lang gesprek gehad met een omwonende van een probleemlocatie. Nav daarvan is mijn vraag aan jou of het GS-besluit een ontheffing te verlenen open staat voor bezwaar- en beroep? Ik dacht t wel, maar toch even zeker weten...

Groet,
 5.1.2e

Van: 5.1.2e
Verzonden: vrijdag 14 oktober 2022 10:33
Aan: 5.1.2e
CC: 5.1.2e
Onderwerp: RE: Den Ilp 85

Hallo 5.1.2e en 5.1.2e

Dan maak ik van de gelegenheid gebruik om aan te geven dat ik nog steeds bezig ben met de opdracht aan Stadskwadraat om de grondexploitatie te beoordelen. Hoewel de beoordeling zelf een aantal dagen duurt, kost het veel tijd om de opdracht administratief te verwerken. Ik denk dat ik nog 2 tot 3 weken nodig heb voordat het resultaat beschikbaar is. Wellicht is het verstandig om onze afspraak dan 3 weken vooruit te schuiven. Wat denken jullie?

Groet,
5.1.2e

Van: 5.1.2e @landsmeer.nl>
Verzonden: vrijdag 14 oktober 2022 09:21
Aan: 5.1.2e @noord-holland.nl>
CC: 5.1.2e @hotmail.com>
Onderwerp: Den Ilp 85

Goedemorgen 5.1.2e & 5.1.2e

Zoals jullie weten staat onze afspraak om te praten over Den Ilp 85 gepland op komende dinsdag 18 oktober.

Helaas kan ik deze afspraak niet door laten gaan, vanuit het werk krijgen wij een cursus, welke verplicht is voor elke werknemer, excuus voor het ongemak. In de loop van volgende week zal ik contact met jullie opnemen voor het maken van een nieuwe afspraak!

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening
Gemeente Landsmeer

[e]: 5.1.2e@landsmeer.nl
[T]: 5.1.2e

Aanwezig: maandag t/m vrijdagochtend



Gemeente Landsmeer

Bezoekadres

Raadhuisstraat 1
1121 XC Landsmeer

Postadres

Postbus 1
1120 AA Landsmeer

Contact

020 4877 111
gemeente@landsmeer.nl

Informatie

www.landsmeer.nl
f gemeentelandsmeer
t @Gem_Landsmeer



Denk aan het milieu voordat u dit e-mailbericht afdrukt.

5.1.2e

Van: 5.1.2e
Verzonden: maandag 19 december 2022 21:44
Aan: 5.1.2e
Onderwerp: RE: vraagje
Bijlagen: RE: Er is een update toegevoegd aan V2211 3383

Beroep staat open tegen het besluit van de gemeente, niet apart tegen het besluit van GS.
Ik heb hier pas een lang antwoord voor gemaakt voor 5.1.2e Zie attach.
Afhankelijk hoe uitgebreid je wil antwoorden kun je daar uit knippen en plakken.

5.1.2e

Van: 5.1.2e @noord-holland.nl>
Verzonden: maandag 19 december 2022 17:14
Aan: 5.1.2e @noord-holland.nl>
Onderwerp: vraagje

Hoi 5.1.2e
Net een lang gesprek gehad met een omwonende van een probleemlocatie.
Nav daarvan is mijn vraag aan jou of het GS-besluit een ontheffing te verlenen open staat voor bezwaar- en beroep? Ik dacht t wel, maar toch even zeker weten...
Groet,
5.1.2e

Van: 5.1.2e
Aan: 5.1.2e
Onderwerp: FW: Er is een update toegevoegd aan V2211 3383
Datum: donderdag 23 mei 2024 10:52:37

Van: 5.1.2e @noord-holland.nl>
Verzonden: dinsdag 6 december 2022 11:57
Aan: 5.1.2e @noord-holland.nl>
Onderwerp: RE: Er is een update toegevoegd aan V2211 3383

In reactie op uw vervolgvraag wil ik beginnen met te benadrukken dat ook tegen de inhoud van een ontheffing kan worden opgekomen, de wetgever heeft er alleen voor gekozen dit te combineren (te bundelen) met het besluit waarvoor de ontheffing benodigd is. De gedachte daarachter is dat daarmee parallelle, elkaar inhoudelijk deels overlappende juridische procedures worden voorkomen.

De wetgever heeft dit op een behoorlijk ingewikkelde manier geregeld. Daarbij is relevant of de ontheffing gebruik wordt voor een bestemmingsplan of een omgevingsvergunning. In dit geval zal het (waarschijnlijk) gaan om een omgevingsvergunning. Om u compleet te informeren heb ik hieronder beide varianten uitgeschreven, inclusief ingekopieerde hyperlinks naar de wetteksten. Mochten de hyperlinks niet werken, de wetten zijn te vinden op www.wetten.nl

Indien de ontheffing wordt gebruikt ten behoeve van de vaststelling van een **bestemmingsplan** regelt artikel 8.3 lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dit. [artikel 8.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening](#). Bovendien regelt bijlage 1 bij de Algemene wet bestuursrecht dat tegen een ontheffing geen bezwaar kan worden gemaakt. [bijlage 1 van de Algemene wet bestuursrecht](#)

Indien de ontheffing wordt gebruikt voor het verlenen van een **omgevingsvergunning** waarbij wordt afgeweken van een bestemmingsplan, regelt de Wro dat deze ontheffing dan wordt aangemerkt als een 'verklaring van geen bedenkingen' als bedoeld in de Wabo. Dit staat in artikel 4.1a lid 2 van de Wro [artikel 4.1a, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening](#). De Algemene wet bestuursrecht regelt vervolgens in bijlage 1 ([bijlage 1 van de Algemene wet bestuursrecht](#)) en bijlage 2 ([bijlage 2 van de Algemene wet bestuursrecht](#)) dat geen bezwaar en beroep kan worden ingesteld.

Ik citeer nog even een stukje uit een handboek over de Wabo om nogmaals duidelijk te maken dat het niet de bedoeling is dat u geen rechtsmiddelen kunt inzetten, maar dat het gaat om een **bundeling** van rechtsbescherming: "Door plaatsing op bijlage 2 bij de Awb staat geen afzonderlijk beroep voor belanghebbenden open tegen de beschikking inzake de verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in art. 2.27. De reden daarvoor is dat de inhoud van deze beschikking wordt verwerkt in een besluit waartegen beroep open staat. Op deze manier wordt voorkomen dat zowel tegen de beschikking omtrent de verklaring als tegen de daarop volgende eindbeslissing vergelijkbare procedures gevoerd worden. Het beroep tegen de eindbeslissing richt zich dan tot het bestuursorgaan dat de beslissing op de aanvraag om omgevingsvergunning heeft genomen. Dat orgaan is integraal verantwoordelijk voor alle onderdelen van het genomen besluit. "

U leest straks onder een eventueel besluit van de gemeente binnen welke termijn en hoe u in beroep kunt.

Van: 5.1.2e <[redacted]@noord-holland.nl>

Verzonden: dinsdag 6 december 2022 10:32

Aan: 5.1.2e <[redacted]@noord-holland.nl>

Onderwerp: FW: Er is een update toegevoegd aan V2211 3383

Hoi 5.1.2e

Kan je me assisteren met het antwoorden van de vervolgvragen?

Dank,

5.1.2e

Van: servicepunt@noord-holland.nl <servicepunt@noord-holland.nl>

Verzonden: dinsdag 6 december 2022 09:24

Aan: [redacted] <[redacted]@noord-holland.nl>

Onderwerp: Er is een update toegevoegd aan V2211 3383



Provincie Noord Holland

V2211 3383

Beste 5.1.2e

Jij bent de behandelaar van [V2211 3383](#). Er is nieuwe informatie toegevoegd aan die melding.

Nieuwste toevoeging:

06-12-2022 09:23 5.1.2e :

In de reactie op mijn melding met het kenmerk [V2211 3383](#) wordt gesteld dat er geen rechtsmiddelen zijn tegen een eventueel besluit van GS om ontheffing te verlenen van de Omgevingsverordening. Er wordt gesteld dat in de wet de rechtsbescherming is gebundeld. Kunt u dit nader toelichten? Op welke wet cq wetsartikelen baseert u zich?

05-12-2022 22:02 Mailimport,:

Ter attentie van 5.1.2e ,

In de reactie op mijn melding met het kenmerk V2211 3383 wordt gesteld

dat er geen rechtsmiddelen zijn tegen een eventueel besluit van GS om ontheffing te verlenen van de Omgevingsverordening. Er wordt gesteld dat in de wet de rechtsbescherming is gebundeld. Kunt u dit nader toelichten? Op welke wet cq wetsartikelen baseert u zich?

Met vriendelijke groet,

5.1.2e



Op 30 nov. 2022, om 10:53 heeft servicepunt@noord-holland.nl het volgende geschreven:

[\[https://geoapps.noord-holland.nl/kaarten/assets/img/logo_PNH.jpg\]](https://geoapps.noord-holland.nl/kaarten/assets/img/logo_PNH.jpg)

Provincie Noord Holland V2211 3383

Geachte 5.1.2e,

Op 29-11-2022 20:19 maakte u melding V2211 3383. Hieronder vindt u ons antwoord.

Hartelijk dank voor uw melding.

Allereerst merk ik op dat Gedeputeerde Staten (GS) nog moeten besluiten over de aanvraag van de gemeente om ontheffing te verlenen. Om uw vraag te beantwoorden ga ik uit van het geval dat GS inderdaad die ontheffing gaan verlenen.

Een ontheffing heeft als juridisch effect dat de gemeente een besluit kan nemen (een bestemmingsplan vaststellen of **Buiten reikwijdte** een omgevingsvergunning verlenen) waarbij wordt afgeweken van de provinciale omgevingsverordening. U kunt tegen de ontheffing zelf niet apart rechtsmiddelen aanwenden. De wet heeft het zo geregeld dat de rechtsbescherming is gebundeld. Naar aanleiding van het gemeentelijk besluit kunt u rechtsmiddelen aanwenden, waarbij uw argumenten zich ook kunnen richten op de ontheffing. Te zijner tijd zal in het gemeentelijk besluit staan hoe en binnen welke termijn u op kunt komen tegen het gemeentelijk besluit (en de ontheffing die daar qua rechtsmiddelen dus onderdeel van is).

Originele melding:

Is er bezwaar en/of beroep mogelijk tegen een ontheffing van Gedeputeerde Staten van de aanwijzing van een locatie overeenkomstig par. 6.4.2 van de Omgevingsverordening NH?
Wat zijn juridische mijn rechtsmiddelen als ik het niet eens ben met zo'n ontheffing.

Buiten reikwijdte

Kunt u mij de procedure uitleggen die GS volgt ten aanzien van het voorgenomen ruimtelijk plan **Buiten reikwijdte**

Buiten reikwijdte

Heeft u nog vragen? Of wilt u reageren op deze e-mail? Beantwoord dan dit bericht. Of bel naar (0800) 0200600.

Help onze dienstverlening te verbeteren.

Wij staan altijd open voor verbeteringen en willen onze dienstverlening graag optimaliseren. Daarom zijn wij benieuwd naar uw ervaring met het Servicepunt. Via de onderstaande knop kunt u uw ervaring over onze dienstverlening met ons delen. Wilt u uw meldingsnummer V2211 3383 invoeren op het formulier? Bedankt!

[Geef ons feedback](#)

Met vriendelijke groet,

Servicepunt Provincie Noord Holland

Telefoon: (0800) 0200 600

Website: www.noord-holland.nl

Openingstijden: maandag tot en met vrijdag 8.00 tot 17.00 uur
(voor dringende zaken kunt u ook buiten kantoortijden bellen; u wordt dan doorgeschakeld naar de telefonische meldingsdienst)

30-11-2022 10:35 Mailimport,:

Allereerst merk ik op dat Gedeputeerde Staten (GS) nog moeten besluiten over de aanvraag van de gemeente om ontheffing te verlenen. Om uw vraag te beantwoorden ga ik uit van het geval dat GS inderdaad die ontheffing gaan verlenen.

Een ontheffing heeft als juridisch effect dat de gemeente een besluit kan nemen (een bestemmingsplan vaststellen of **Buiten reikwijdte** **Buiten reikwijdte** een omgevingsvergunning verlenen) waarbij wordt afgeweken van de provinciale omgevingsverordening. U kunt tegen de ontheffing zelf niet apart rechtsmiddelen aanwenden. De wet heeft het zo geregeld dat de rechtsbescherming is gebundeld. Naar aanleiding van het gemeentelijk besluit kunt u rechtsmiddelen aanwenden, waarbij uw argumenten zich ook kunnen richten op de ontheffing. Te zijner tijd zal in het gemeentelijk besluit staan hoe en binnen welke termijn u op kunt komen tegen het gemeentelijk besluit (en de ontheffing die daar qua rechtsmiddelen dus onderdeel van is).

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Melding:

29-11-2022 20:19 Mailimport,:

Is er bezwaar en/of beroep mogelijk tegen een ontheffing van
Gedeputeerde Staten van de aanwijzing van een locatie overeenkomstig
par. 6.4.2 van de Omgevingsverordening NH?

Wat zijn juridische mijn rechtsmiddelen als ik het niet eens ben met zo'n
ontheffing.

Buiten reikwijdte

Kunt u mij de procedure uitleggen die GS volgt ten aanzien van het
voorgenomen ruimtelijk plan

Buiten reikwijdte

Buiten reikwijdte

Met vriendelijke groet,

Servicepunt Provincie Noord Holland

Telefoon: 0800 – 0200 600

Website: www.noord-holland.nl

Openingstijden: maandag tot en met vrijdag 8.00 tot 17.00 uur

(voor dringende zaken kunt u ook buiten kantoortijden bellen; u wordt dan doorgeschakeld naar de telefonische
meldingsdienst)

Van: 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 17 januari 2023 09:54
Aan: AMB Advies: 5.1.2e
CC: 5.1.2e
Onderwerp: RE: BKP Den Ijp 85 Den Ijp 13 januari 2023

5.1.2e en anderen,

Ik heb de ontwerpplannen van 13 januari bekeken en zi dat mijn vragen beantwoord zijn. De inleiding is aangepast waardoor de noodzaak om deze locatie als probleemlocatie aan te wijzen duidelijk is.

Evt zou nog verwezen kunnen worden naar de jarenlange impasse die er was in de planontwikkeling die met dit proces wordt opgelost, bedenk ik me nu ik dit schrijf.

De visualisaties zijn goed verzorgd en maken duidelijk hoe de nieuwe bebouwing past in zijn omgeving. Ze verschaffen en hoop helderheid over de ruimtelijke kwaliteit die we voor ogen hebben.

Qua ruimtelijke kwaliteit is de provincie akkoord met het plan. Succes met de verdere planontwikkeling.

5.1.2e
5.1.2e – *Directie Beleid, Sector Integrale Opgaven en Transities*

T 06 5.1.2e
Houtplein 33 2012 DE Haarlem

www.noord-holland.nl
5.1.2e @noord-holland.nl



Van: AMB Advies <info@ambadvies.nl>

Verzonden: vrijdag 13 januari 2023 15:19

Aan: 5.1.2e@noord-holland.nl>; 5.1.2e@noord-holland.nl>; 5.1.2e@landsmeer.nl>

CC: 5.1.2e@hotmail.com>; 5.1.2e@laurenonline.nl>

Onderwerp: BKP Den Ijp 85 Den Ijp 13 januari 2023

Beste 5.1.2e

Naar aanleiding van de onderstaande mail heb ik de tekst in de inleiding gewijzigd en aangegeven dat de jachthaven op de planlocatie niet passend is binnen een woonomgeving en dat het toekomstige gebruik als haven niet gewenst is (standstill). Dit is de hoofdreden om de locatie als 'probleemlocatie' aan te wijzen. Daarnaast biedt het perceel een rommelige aanblik in het dorpslint van Den Ijp.

Voor een analyse van de bebouwing in het lint zijn impressies gemaakt waarin de bebouwing rond de planlocatie in 3D is opgetrokken (geen platte daken meer). Uit de impressies blijft dat er veel verschillende verschijningsvormen zijn, maar ook wordt de maatvoering van de omliggende bebouwing duidelijk. Er wordt inzichtelijk gemaakt dat de uitwerking en maatvoering van de nieuwe woningen goed aansluit bij de bestaande bebouwing in de omgeving. Enkele impressies zijn in de tekst van het BKP opgenomen om dit te motiveren.

Hopelijk ben je aankomende dinsdag bij het overleg aanwezig om aan te geven of het BKP aan de gestelde voorwaarden voldoet. Tot dan.

Met vriendelijke groeten,

5.1.2e

Korte Bosweg 55
1756 CA 't Zand
06-29148106



Van: 5.1.2e@noord-holland.nl>

Verzonden: maandag 12 december 2022 15:02

Aan: AMB Advies <info@ambadvies.nl>

cc: 5.1.2e @landsmeer.nl>; 5.1.2e @noord-holland.nl>

Onderwerp: RE: Beeldkwaliteitsplan Den Iip 85 Den Iip

5.1.2e

5.1.2e was iets te snel ik had nog geen gelegenheid te kijken naar het BKP. Het ziet er allemaal goed uit maar er zijn toch een paar dingetjes die aangevuld/gewijzigd moeten worden.

- In eerste instantie de aanleiding: de 'stand-still' (hoe noem je dat ook al weer in goed Nederlands?) situatie was eerder aanleiding op dit project op te plakken dan de feitelijke ruimtelijke situatie. Het terrein is wel wat verrommeld maar die is niet zo problematisch
- Ik mis een analyse van het lint in de directe omgeving. Je hebt het wel over de vormen maar je verhaal geeft geen inzicht in de bouwhoogtes. In de visualisatie hebben de burens platte daken dus dat geeft ook geen inzicht.
-

Groeten en succes verder

5.1.2e

Van: 5.1.2e @noord-holland.nl>

Verzonden: maandag 12 december 2022 12:42

Aan: AMB Advies <info@ambadvies.nl>

cc: 5.1.2e @landsmeer.nl>; 5.1.2e @noord-holland.nl>

Onderwerp: RE: Beeldkwaliteitsplan Den Iip 85 Den Iip

Beste 5.1.2e

De provincie kan instemmen met dit BKP.

Met groet,

5.1.2e

Van: AMB Advies <info@ambadvies.nl>

Verzonden: woensdag 7 december 2022 17:09

Aan: 5.1.2e @noord-holland.nl>; 5.1.2e @noord-holland.nl>

Onderwerp: Beeldkwaliteitsplan Den Iip 85 Den Iip

Beste 5.1.2e en 5.1.2e

Naar aanleiding van een overleg met 5.1.2e vandaag stuur ik hierbij een mail met het BKP van 19 oktober 2022 (laatste versie) voor Den Iip 85 in Den Iip. De gemeente wil weten of de provincie kan instemmen met dit BKP en zo ja of jullie dit per mail willen bevestigen. Dit kan 5.1.2e dan voorleggen bij de wethouder.

Ik hoor het graag van jullie.

Met vriendelijke groeten,

5.1.2e

Korte Bosweg 55
1756 CA 't Zand
06-29148106



Van: AMB Advies <info@ambadvies.nl>

Verzonden: maandag 5 december 2022 11:32

Aan: 5.1.2e <@landsmeer.nl>; 5.1.2e <@hotmail.com>

Onderwerp: Stukken voor overlegmoment woensdag 7 december

Beste 5.1.2e

Ik heb van 5.1.2e van Stadskwadraat te horen gekregen dat zij uiterlijk dinsdag reageert op de exploitatiebegroting. Wegens privéomstandigheden was het niet mogelijk om eerder te reageren. Zodra ik hier meer over weet dan stuur ik dit aan je toe.

Over het ontwerp voor de planlocatie heb ik van 5.1.2e of 5.1.2e geen opmerkingen meer ontvangen, dus het lijkt mij dat de laatste versie van het Beeldkwaliteitsplan als uitgangspunt moet worden gehanteerd. Voor de zekerheid stuur ik deze stukken nog even toe, zodat jij ook de laatste versie hebt ontvangen.

Met vriendelijke groeten,

5.1.2e

Korte Bosweg 55
1756 CA 't Zand



Van: 5.1.2e @landsmeer.nl>

Verzonden: maandag 5 december 2022 09:26

Aan: 'AMB Advies' <info@ambadvies.nl>; 5.1.2e @hotmail.com>

Onderwerp: RE: Overlegmoment week 5 t/m 9 december Den Iip 85

Goedemorgen 5.1.2e 5.1.2e

Laten we een moment inschieten op woensdag om 15:00 tot 15:30.

Naar aanleiding van dit gesprek ontvang ik dan ook graag de stukken, zodat de interne memo richting wethouder Breij afgerond kan worden.

Zal jullie een teams uitnodiging sturen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening
Gemeente Landsmeer

[e]: 5.1.2e @landsmeer.nl

[T]: 5.1.2e

Aanwezig: maandag t/m vrijdagochtend



Gemeente Landsmeer

Bezoekadres

Raadhuisstraat 1
1121 XC Landsmeer

Postadres

Postbus 1
1120 AA Landsmeer

Contact

020 4877 111
gemeente@landsmeer.nl

Informatie

www.landsmeer.nl
f gemeentelandsmeer
t @Gem_Landsmeer



Denk aan het milieu voordat u dit e-mailbericht afdrukt.

Van: AMB Advies <info@ambadvies.nl>

Verzonden: vrijdag 2 december 2022 09:43

Aan: 5.1.2e 5.1.2e @hotmail.com> 5.1.2e @landsmeer.nl>

Onderwerp: Overlegmoment week 5 t/m 9 december Den Ijp 85

Hallo 5.1.2e en 5.1.2e

Ik kan aankomende week overleggen op:

Maandag 5 december hele dag;

Dinsdag 6 december tussen 10.00 uur en 12.00 uur

Woensdag 7 december tussen 15.00 en 17.00 uur

Donderdag van 8.00 – 14.30 uur

Vrijdag hele dag.

Van: 5.1.2e
Verzonden: woensdag 21 september 2022 14:57
Aan: Omwonenden Den Ijp
CC: 5.1.2e@landsmeer.nl; 5.1.2e
Onderwerp: RE: Informatie en verzoek: probleemlocatie Den Ijp 85

Beste 5.1.2e

Vandaag hebben we weer gesproken met de gemeente en 5.1.2e. Wij hebben een exploitatieberekening ontvangen, die ik intern laat checken. Deze berekening dient de noodzaak voor 4 woningen te onderbouwen. De check zal hier een week of twee gaan duren en is voorwaardelijk voor onze mogelijke steun aan het plan. Belangrijkste voorwaarde voor ons is dat met het plan de ruimtelijke kwaliteit verbeterd wordt. We hebben een stap kunnen zetten in het planontwerp en enkele suggesties ter uitwerking meegegeven aan de ontwerper 5.1.2e. We zetten het gesprek voort op 18 oktober. Zodra de provincie en gemeente iets bespreekbaars hebben, willen we daar de bewoners bij betrekken. De gemeente zal een procesvoorstel doen.

Ik heb de gemeente gevraagd om op korte termijn het gesprek met de direct omwonenden aan te gaan. Over het gelopen proces en de uitgangspunten voor het vervolg. Mijn beeld van het gesprek is een basis voor constructieve samenwerking te leggen, zodat jullie een inbreng kunnen leveren en kunnen meedenken over het plan en de inrichting van het inspraakproces voor alle bewoners. 5.1.2e reageerde daar positief op en hij zal het de wethouder voorleggen.

Mocht in het gesprek de relatie onvoldoende hersteld kunnen worden, dan kunnen we in ieder geval afspraken maken over de te volgen procedures.

Met groet,
5.1.2e

Van: 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 14 maart 2023 10:34
Aan: 5.1.2e
CC: 5.1.2e
Onderwerp: Zichtlijn probleemlocatie Den Ijp 85

Geachte heer 5.1.2e beste 5.1.2e

In het kader van de Probleemlocaties in dorpslinten is Den Ijp 85 aangewezen als probleemlocatie. Als daar een kwalitatief goed plan voor ontwikkeld wordt, wil de provincie er een ontheffing voor verlenen van de Omgevingsverordening 2020.

Dat kwalitatieve plan is inmiddels klaar en onderdeel van dit plan is dat er mooie zichtlijnen in opgenomen zijn, conform de Leidraad Landschap en cultuurhistorie van de provincie. Een belangrijke zichtlijn loopt nu dood op een bebost perceel dat in eigendom is van de gemeente Landsmeer. Het is voor de provincie van waarde als dit perceel opnieuw ingericht wordt, zodat de zichtlijn uit het ontwikkelde daadwerkelijk gerealiseerd kan worden.

Ons verzoek is om samen met de initiatiefnemer van het plan naar een passende oplossing te zoeken voordat de ontheffingsaanvraag wordt ingediend.

Met groet,

5.1.2e

5.1.2e
Postbus 3007, 2001 DA Haarlem
Ma, di (oneven weken) en do
023-5.1.2e

Van: 5.1.2e @landsmeer.nl>
Verzonden: dinsdag 4 april 2023 10:34
Aan: 5.1.2e
CC: 5.1.2e ; 'AMB Advies'
Onderwerp: Den Iip 85

Goedemorgen 5.1.2e

Zoals afgesproken zou ik terugkomen op het dossier Den Iip 85.

Ten eerste dank voor het draagvlak onderzoek, op basis van alle gegeven is het bestuur te overtuigen. Zoals aangegeven was het vorige college demissionair en kon zij daarom geen ontheffing aanvragen bij de provincie. Het nieuwe college is gisteren benoemd en zal per omgaande zich gaan buigen over het dossier. Ambtelijk is het dossier voorbereid en ligt er een positief advies op basis waarvan het college een besluit **kan** nemen om de ontheffing aan te vragen.

Naast bovenstaande heeft 5.1.2e zich bij mij gemeld met de volgende vraag:

“In het kader van de Probleemlocaties in dorpslinten is Den Iip 85 aangewezen als probleemlocatie. Als daar een kwalitatief goed plan voor ontwikkeld wordt, wil de provincie er een ontheffing voor verlenen van de Omgevingsverordening 2020. Dat kwalitatieve plan is inmiddels klaar en onderdeel van dit plan is dat er mooie zichtlijnen in opgenomen zijn, conform de Leidraad Landschap en cultuurhistorie van de provincie. Een belangrijke zichtlijn loopt nu dood op een bebost perceel dat in eigendom is van de gemeente Landsmeer. Het is voor de provincie van waarde als dit perceel opnieuw ingericht wordt, zodat de zichtlijn uit het ontwikkelde daadwerkelijk gerealiseerd kan worden.

*Ons verzoek is om samen met de initiatiefnemer van het plan naar een passende oplossing te zoeken **voordat de ontheffingsaanvraag wordt ingediend.**”*

Bovenstaande vraag is besproken met de manager die gaat over het beheer en onderhoud in de gemeente Landsmeer. De gemeente Landsmeer heeft geen capaciteit om dit specifieke stuk anders in te richten, mede door de lastige bereikbaarheid van het perceel. Vanuit zijn optiek is er geen probleem om dit stuk te verkopen of te verhuren. In samenspraak met onze juridische afdeling wordt nu gekeken wat de mogelijkheden zijn voor wat betreft verkoop of verhuur. Hiervoor is het wel handig dat vanuit jullie kant een idee komt wat wenselijk is met het perceel. Er is wel eens wat gezegd over multifunctionaliteit waarbij de naastgelegen school ook gebruik kan maken van voorzieningen. Uiteraard spreekt het voor zich dat dit ook met betreffende wethouder besproken zal moeten worden.

Zoals 5.1.2e in zijn mail heeft aangegeven zal dit besproken moeten worden **voordat de ontheffingsaanvraag wordt ingediend**. Het dossier ligt bij mij als prioriteit, maar zoals jullie weten is het bestuur hierin bepalend en niet het ambtelijke advies.

Voorstel zou zijn om vanuit dit vertrekpunt een aantal voorstellen te doen voor het groenstuk vanuit jullie kan en/of het wenselijk is om dit stuk te kopen of te huren. Ik zal met juridische zaken inzichtelijk proberen te maken wat de beide kostenplaatjes van de opties zijn, zodat het voor jullie duidelijk is wat het gaat kosten.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening
Gemeente Landsmeer

[e]: 5.1.2e@landsmeer.nl

[T]: 06 5.1.2e

Aanwezig: maandag t/m vrijdagochtend



Gemeente Landsmeer

Bezoekadres

Raadhuisstraat 1
1121 XC Landsmeer

Postadres

Postbus 1
1120 AA Landsmeer

Contact

020 4877 111
gemeente@landsmeer.nl

Informatie

www.landsmeer.nl
f gemeentelandsmeer
t @Gem_Landsmeer



Denk aan het milieu voordat u dit e-mailbericht afdrukt.

POSTBUS 3007 | 2001 DA HAARLEM

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

Gedeputeerde Staten

Uw contactpersoon

5.1.2e

BEL/RO

Telefoonnummer +31235145.1.2e

5.1.2e@noord-holland.nl

1 | 2

Betreft: Ontheffing OVNH 2020 Den Ilp 85

Geacht college,

In uw brief van 21 juni 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 vier woningen op het perceel Den Ilp 85 te Den Ilp. Hierbij verlenen wij de door u gevraagde ontheffing van artikel 6.9 van de OVNH2020 ten behoeve van deze ontwikkeling.

Den Ilp 85 is op grond van de nota Probleemlocaties in dorpslinten één van de 22 aangewezen probleemlocaties in een dorpslint, waarvoor een ontheffingsverzoek ingediend kan worden. Op het perceel is sprake van verrommeling en geluidsoverlast door het schuren van boten. Met de bouw van vier woningen worden activiteiten van de jachthaven gestaakt en wordt de bodem gesaneerd. Dit leidt tot een verbetering van de leefbaarheid. We zijn blij dat met het weghalen van beplanting aan de achterzijde van het perceel ook het zicht op het landschap wordt verbeterd. Dit is voor ons ook een belangrijk aspect bij het verlenen van de ontheffing. De ruimtelijke- en landschappelijk kwaliteit wordt hierdoor verbeterd.

Het gebied ligt in MRA landelijk Gebied. In MRA landelijk gebied kan geen kleinschalige woningbouwontwikkeling mogelijk gemaakt worden (artikel 6.9 OVNH2020). Het project bestaat uit 4 woningen, waarbij één woning al mogelijk is op basis van het vigerende bestemmingsplan. De ontheffing maakt dus 3 extra woningen mogelijk.

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

Verzenddatum

Kenmerk

2060827/2103576

Uw kenmerk

10960-2023

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

artikel 6.9 van de OVNH2020 worden beschermd. Daarbij wordt de ontwikkeling ruimtelijk ingepast en wordt rekening gehouden met de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

De ontheffing van artikel 6.9 van de OVNH2020 wordt verleend op grond van artikel 13.4 van de Omgevingsverordening Noord-Holland 2020 ten behoeve van de in het verzoek omschreven ontwikkeling. Wij wijzen u er voor de duidelijkheid op dat geen ontheffing wordt verleend van de regels in artikel 6.46 van de OVNH2020 (Bijzonder Provinciaal Landschap, BPL). Wij gaan er van uit dat de ontwikkeling is te realiseren zonder aantasting van de voorkomende kernkwaliteiten van het BPL.

Wij wijzen u er ten slotte op dat op grond van lid 4 van dit artikel, 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

voorzitter

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

5.1.2e

BEL/RO

Telefoonnummer +31235145.1.2e

5.1.2e@noord-holland.nl

1 | 1

Verzenddatum

Betreft: Ontheffing OVN2020 Den Ijp 85

Geachte leden,

Graag informeren wij u over het volgende onderwerp: de verleende ontheffing van de OVN2020 voor Den Ijp 85, gemeente Landsmeer.

Op 5 september 2023 hebben wij op grond van artikel 13.4 van de OVN2020 een ontheffing verleend voor het plan dat de bouw van vier woningen op het adres Den Ijp 85, Den Ijp mogelijk maakt. De ontheffing betreft artikel 6.9 van OVN2020, om hier kleinschalige woningbouw in MRA landelijk gebied mogelijk te maken.

Conform de notitie Probleemlocaties in dorpslinten zorgt het plan dat op deze plek een verbetering van de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd. Landschappelijke kwaliteiten worden versterkt.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,

Kenmerk

2060827/2103603

Uw kenmerk

provinciesecretaris

voorzitter

2 bijlagen:

- Brief van gemeente Landsmeer met ontheffingsverzoek
- Brief Gedeputeerde Staten aan het college van Landsmeer

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

Datum vergadering: 19 september 2023

Registratienummer: 2060827/2103478

Uw contactpersoon

5.1.2e

BEL/RO

Portefeuille Ruimtelijke Ontwikkeling

Portefeuillehouder E.A.S. Rommel

Plaatsvervanger Wie?

Telefoonnummer +31235145.1.2e

5.1.2e @noord-holland.nl

6 bijlage(n)

Toelichting, brief aan
gemeente, brief aan PS,
ontheffingsverzoek gemeente,
communicatiebijlage,
juridische bijlage.

Nota GS

Onderwerp: Ontheffing OVNH-2020 Den Iip 85 Probleemlocaties in de Linten 25 augustus 2023

1|3

Paragraaf 1

Het college besluit:

1. Op grond van artikel 13.4 OVNH2020 ontheffing te verlenen aan de gemeente Landsmeer van artikel 6.9 van de OVNH2020 om de bouw van vier woningen mogelijk te maken voor het plan Den Iip 85;
2. De gemeente Landsmeer te informeren met bijgevoegde brief;
3. PS te informeren met bijgevoegde brief.

Paragraaf 2

Toelichting voor de openbare besluitenlijst:

Op 2 november 2021 hebben GS de 'Notitie Lintbebouwing: probleemlocaties in dorpslinten' vastgesteld en is er ingestemd met de lijst van 22 probleemlocaties. Voor deze locaties is aangegeven dat wij een positieve grondhouding hebben om een ontheffing te verlenen van regels in de Omgevingsverordening, indien die een oplossing voor het probleem in de weg staan. De oplossing zal een duidelijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid in het lint moeten opleveren. Het plan voor Den Iip 85 in Landsmeer voldoet daaraan en daarom verlenen wij de ontheffing.

Paragraaf 3

Gevolgen:

Financiële gevolgen en risico's?	Nee
----------------------------------	-----

Formatieve gevolgen en risico's?	Nee
Juridische gevolgen en risico's?	Ja, zie bijlage
Worden bindende afspraken gemaakt met andere partijen?	Nee
Gevolgen en risico's openbaar maken besluit?	Nee. Besluit komt op de openbare besluitenlijst, die een dag na de GS-vergadering om 11.00 uur gepubliceerd wordt.
Communicatieve gevolgen en risico's?	Ja, zie de bijlage
Europese gevolgen en risico's?	Nee
Gevolgen en risico's voor de rechtmatigheid?	Nee
Overige gevolgen en risico's?	Nee
Paragraaf 4	
Ambtelijk afgestemd met:	
Directie Beleid:	Ja Naam: 5.1.2e
Directie B&U:	Niet van toepassing
Directie Concernzaken:	Niet van toepassing
Concerncontrol:	Niet van toepassing
Kabinet/Staf AD:	Niet van toepassing
Paragraaf 5	
Bestuurlijk afgestemd met:	

GS-staf/-staven	staf ruimtelijke ontwikkeling
Paragraaf 6 Verdere procedure:	
a. PS actief informeren	Ja, Zie bijgevoegde brief
b. Publiceren in het Provinciaal Blad?	Nee

Onderwerp: Ontheffing OVNH2020 Den Iip 85, gemeente Landsmeer

2060827/ 2103482Nota GS 1|2

TOELICHTING:

Op 2 november 2021 hebben GS de 'Notitie Lintbebouwing: probleemlocaties in dorpslinten' vastgesteld en ingestemd met de lijst van 22 probleemlocaties. Voor deze locaties is in een brief aan de betreffende gemeenten een positieve grondhouding aangekondigd om een ontheffing te verlenen van regels in de Omgevingsverordening, die een oplossing voor het probleem in de weg staan. Deze oplossing zal een duidelijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid in het lint moeten opleveren. Den Iip 85 is één van de geselecteerde probleemlocaties en het voorliggende bouwplan voldoet aan genoemde voorwaarden.

Het bouwplan juridisch en procedureel

Op uitnodiging van Gedeputeerde Staten heeft de gemeente een ontheffingsverzoek (art. 13.4 OVNH-2020) ingediend teneinde dit plan in BPL mogelijk te maken. Met het benoemen van Den Iip 85 als probleemlocatie is getoetst aan de voorwaarde dat de Omgevingsverordening het gemeentelijke ruimtelijke beleid (wegens bijzondere omstandigheden) onevenredig wordt belemmerd in verhouding met de door de Omgevingsverordening te dienen provinciale belangen. Binnen het vastgestelde beleid in de Lintennotitie is geborgd dat het toepassing van deze ontheffingsbevoegdheid een incidenteel karakter heeft. In de aanvraag beschrijft de gemeente het te behartigen maatschappelijke belang. Zie verder het juridische advies, dat als bijlage is toegevoegd.

In een aantal sessies hebben gemeente, ontwikkelaar en provincie het bestaande plan geoptimaliseerd. Wat er nu ligt is een evidente verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid op die plek in het dorpslint.

Het bouwplan Den Iip 85 bestaat uit de bouw van 4 woningen, gelegen in Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL) en het MRA landelijk gebied. De bouw van 4 woningen valt in de Omgevingsverordening (OVNH-2020) onder 'kleinschalige woningbouw'.

Kleinschalige woningbouw is toegestaan in BPL indien voldaan wordt aan eisen met betrekking tot het behoud en bescherming van de kernkwaliteiten in het gebied. Het plan Den Iip 85 voldoet aan deze eisen. Ook sluit het mooi aan bij onze Leidraad Landschap en cultuurhistorie.

Kleinschalige woningbouw is niet toegestaan in het MRA landelijk gebied (art. 6.9 lid 1). Het initiatief voldoet niet aan de uitzonderingen op dit verbod, zoals vermeld in lid 2 t/m 4. Het ontheffingsverzoek betreft derhalve artikel 6.9 van de OVNH-2020.

Het plan inhoudelijk

Het plan vormt geen aantasting van de kernkwaliteiten van het BPL in Den IJp. De jachthaven wordt beëindigd. Er is een beeldkwaliteitsplan opgesteld om de nieuwe woningen zorgvuldig in te passen. Er wordt rekening gehouden met de ontwikkelingsgeschiedenis en de kwaliteiten van het landschap.

De locatie ligt binnen de lintbebouwing van Den IJp, aan de achterzijde de overgang naar het IJperveld. Er is gekozen om de kavel in te richten als boerenerf met bebouwing van een eendenhouderij. Er worden vier woningen gerealiseerd met een hoofdwoning aan het dorpslint en daarachter twee schuurvolumes met daarin drie woningen. Er is rekening gehouden met de wens om het doorzicht naar de achtergelegen polder te behouden en te versterken.

Het advies

De aanvraag voldoet aan de voorwaarden zoals geformuleerd in de notitie Probleemlocaties in dorpslinten, de Leidraad voor Landschap en Cultuurhistorie en de eisen voor het verlenen van een ontheffing van de Omgevingsverordening. Op grond daarvan kan de ontheffing (art. 13.4 OVNH-2020) verleend worden.

Datum vergadering

25 augustus 2023

Staf

RO, E. Rommel

Uw contactpersoon

5.1.2e

BEL/RO

Unitmanager**Sectormanager**

5.1.2e

Directeur

H. Schartman

Telefoonnummer +31235145.1.2e

5.1.2e@noord-holland.nl

Bijlagen: 5

25 augustus 2023

1|2

Betreft: OntheffingsverzoekOVNH-2020 Den Iip 85,
gemeente Landsmeer**Nota GS-staf****1. Doel van de bespreking/toelichting**

De gemeente Landsmeer heeft een ontheffingsverzoek art. 13.4 OVNH-2020 ingediend voor Den Iip 85 in Den Iip. Deze locatie is één van de 22 probleemlocaties, zoals genoemd in de notitie Lintbebouwing; probleemlocaties in dorpslinten. Zie verder de GS-nota met toelichting.

2. Voorstel tot besluitvorming

Instemmen met de concept GS-nota en bijlagen

3. Financiële, personele en juridische consequenties

Geen

4. Communicatieve consequenties

Na die voor de voorgaande ontheffingen, maken we ook voor deze locatie een nieuwsbericht. Dit om de voortgang in beeld te houden rond de reeks van probleemlocaties, waarvoor GS de gemeenten hebben uitgenodigd een ontheffingsverzoek in te dienen. Het bouwplan voor Den Iip 85 betreft kleinschalige woningbouw (4 woningen) in MRA-landelijk gebied. Samen met de gemeente en de ontwikkelaar is daarvoor een kwalitatief mooi plan gemaakt, dat de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid op die plek sterk verbetert.

5. Wijze van totstandkoming

5.1.2e (RO) in samenwerking met 5.1.2e (BEL/IOT) voor de landschappelijke advisering en beoordeling ruimtelijke kwaliteit.

6. Verdere procedure

Na instemming met de GS-stukken, gaan die naar GS. Met de verleende ontheffing kan de gemeente een nieuw bestemmingsplan vaststellen of een omgevingsvergunning gaan verlenen.

Datum vergadering

Registratienummer

Nota GS Juridische Bijlage

voor intern gebruik

30 augustus 2023 1|2

Voorgesteld wordt om ontheffing van de Omgevingsverordening NH2020 (OVNH2020) aan de gemeente Landsmeer te verlenen voor de bouw van 3 extra woningen op de locatie Den Iip 85 te Den Iip. Het project voldoet niet aan art. 6.9 van de OVNH2020 (de regeling voor kleinschalige woningbouwontwikkeling en functiewijziging naar wonen in MRA landelijk gebied). Op grond van dit artikel zijn op deze locatie geen kleinschalige woningbouwontwikkelingen mogelijk. De locatie is opgenomen in de GS nota probleemlocaties in dorpslinten. Dit beleid is nog niet getoetst door de rechter in een concrete casus. Het is van belang om in het GS besluit te onderbouwen dat in deze concrete situatie voldaan wordt aan het juridisch kader. De aanvraag van de gemeente en het bijbehorende beeldkwaliteitsplan bieden hiervoor de bouwstenen. Het voorgestelde GS besluit is daarmee juridisch houdbaar te maken.

Juridisch kader ontheffing

Een ontheffing van een regel in de Omgevingsverordening NH2020 kan worden verleend voor zover de verwezenlijking van het gemeentelijke ruimtelijke beleid wegens bijzondere omstandigheden onevenredig wordt belemmerd in verhouding met de door de Omgevingsverordening te dienen provinciale belangen. Het moet om een uitzonderlijke situatie gaan, zodat de toepassing van deze ontheffingsbevoegdheid een incidenteel karakter heeft.

Deze ontheffingsbevoegdheid is gebaseerd op een specifieke mogelijkheid in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op basis waarvan de wetgever incidentele afwijkingen mogelijk maakt van het uitgangspunt “kaderstelling vooraf” in de Wro waarbij provincies en Rijk sturing geven aan het gemeentelijk ruimtelijk beleid door algemene instructieregels vooraf te stellen. Dit uitgangspunt van “kaderstelling vooraf” bleek in concrete casus tot knelpunten te leiden, waarbij de betreffende algemene regel in het concrete geval een ongewenst uitkomst had. Om deze reden is bij wetwijziging later voorzien in deze ontheffingsbevoegdheid. De ontheffingsbevoegdheid is specifiek hiervoor bedoeld en bredere toepassing is juridisch kwetsbaar.

De Omgevingswet (per 01-01-2024) en de daarop gebaseerde Omgevingsverordening NH2022 gaat overigens ook uit van kaderstelling vooraf en bevat ook de genoemde ontheffingsmogelijkheid.

Afweging gemeentelijk versus provinciaal ruimtelijk beleid

Naar aanleiding van de vaststelling van de Omgevingsverordening NH2020 hebben GS een nota Probleemlocaties in dorpslinten vastgesteld. In deze nota zijn 22 probleemlocaties opgenomen. Het betreft locaties die een knelpunt zijn op het gebied van ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid, maar waarvan de herontwikkeling al jaren stagneert omdat zij moeilijk zijn te ontwikkelen binnen de provinciale regelgeving. De nota probleemlocaties is bedoeld als eenmalige actie om de ontwikkeling van deze probleemlocaties in beweging te krijgen. Hiermee hebben GS een eigen invulling gegeven aan het ‘incidenteel karakter’ van het instrument ontheffing. GS hebben in de nota aangegeven een positieve grondhouding te hebben om voor deze locaties af te wijken van het reguliere beleid, mits sprake is van voldoende ruimtelijke kwaliteit en aantoonbare verbetering van de leefbaarheid.

De onderhavige locatie is opgenomen als probleemlocatie in deze nota. De ligging in de werkingsgebieden Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL) en MRA landelijk gebied zijn specifiek relevant voor de ontwikkeling. De aanvraag richt zich alleen op ontheffing van de regels ten aanzien van kleinschalige woningbouwontwikkeling in MRA landelijk gebied. In MRA landelijk gebied is het niet mogelijk om een kleinschalige woningbouwontwikkeling mogelijk te maken, zoals dat wel kan in NHN landelijk gebied. Het project richt zich op 4 woningen, waarbij één woning al mogelijk is op grond van het vigerende bestemmingsplan. De ontheffing maakt dus 3 extra woningen mogelijk. De bouw van in totaal 4 woningen op een braakliggende, verrommelde strook in het lint en een daarachter liggende kleine jachthaven kan leiden tot het oplossen van een ruimtelijke probleemlocatie.

De gemeente vraagt geen ontheffing van de regels verbonden aan het Bijzonder Provinciaal Landschap, de ontwikkeling zal dus alleen mogelijk zijn als de voorkomende kernkwaliteiten van het Bijzonder Provinciaal Landschap niet worden aangetast.

Opgesteld door:

5.1.2e (CZ/JZ)

Onderwerp: Ontheffing Den Iip 85, Den Iip (Landsmeer)

Datum vergadering: 12 september 2023

Registratienummer:

Uw contactpersoon

5.1.2e

CZ/COM

Doorkiesnummer +3123514 5.1.2e

5.1.2e@noord-holland.nl

Communicatieve bijlage

23 mei 2024

1 | 2

Overweging om wel/niet te communiceren

Als GS willen wij graag laten zien dat in goede samenwerking tussen provincie en gemeente maatwerk mogelijk is om te komen tot nieuwbouw op probleemlocaties. Als er een kwaliteitsslag mogelijk is, zijn wij bereid af te wijken van de algemene lijn uit de Omgevingsverordening. Dat was altijd al beleid, maar in de provincie leeft onterecht het beeld van het provinciebestuur als 'hindermacht'. Onderstaand project is een concreet voorbeeld van 'samen woningbouw mogelijk maken', waarmee wij graag willen laten zien dat het dus wel degelijk kan.

Doel & strategie

Aan de hand van een concreet voorbeeld Noord-Hollanders en gemeentebesturen laten zien dat woningbouw op probleemlocaties in beschermd landschap wel degelijk mogelijk is, zonder de algemene lijn uit de Omgevingsverordening te verlaten. Indien Provinciale Staten meer locaties dan deze 22 wensen, is een aanpassing van de Omgevingsverordening nodig.

Kernboodschap

Samen maken we op een verantwoorde manier nieuwbouw in lintbebouwing in beschermd groen mogelijk.

Middelenmix

- Nieuwsbericht op site PNH;
- Links naar nieuwsbericht social media
- Publicatie in provinciaal blad

Nieuwsbericht

Nieuwbouw Den Ijp 85 kan doorgaan

De provincie Noord-Holland kan zich vinden in de bouw van 7 woningen in het bouwplan Den Ijp 85 in Den Ijp (gemeente Landsmeer). De plannen passen goed in het groene landschap en verbeteren de situatie.

Gedeputeerde Esther Rommel: "Het bouwplan is een mooi voorbeeld van hoe nieuwbouw ingepast kan worden met respect voor de groene leefomgeving. Gemeente, ontwikkelaar en provincie hebben gezamenlijk het plan geoptimaliseerd. Wat er nu ligt zorgt echt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid op die plek in het dorpslint."

Den Ijp 85

Het bouwplan is een mooi voorbeeld van hoe nieuwbouw ingepast kan worden met respect voor de groene leefomgeving. Tijdens het hele ontwerp- en planproces hebben landschapsarchitecten en stedenbouwkundigen van zowel de provincie als de gemeente invloed kunnen uitoefenen, met als gevolg een mooi resultaat. De locatie ligt binnen de lintbebouwing van Den Ijp, aan de achterzijde de overgang naar het Ijpveld. Er is gekozen om de kavel in te richten als boerenerv met een eendenhouderij. Er komen vier woningen met een hoofdwoning aan het dorpslint en daarachter twee panden met daarin drie woningen. Er is rekening gehouden met de wens om het doorzicht naar de achtergelegen polder te behouden en te versterken.

Probleemlocaties

Het project maakt deel uit van 22 zogenaamde probleemlocaties waar woningbouw mogelijk gemaakt wordt. Op 2 november 2021 [wezen Gedeputeerde Staten in een notitie](#) 22 locaties aan waar onder voorwaarden woningbouw in zogenaamde 'lintbebouwing' kan plaatsvinden. De voorwaarden zien erop toe dat de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit ter plaatse aantoonbaar flink verbetert en dat het landelijk gebied geen geweld wordt aangedaan. De provincie overlegt proactief met gemeenten waar de 22 locaties liggen om samen knelpunten en oplossingen daarvoor in kaart te brengen om zo toch woningbouw te realiseren, op een verantwoorde manier die de woningen goed inpast in het groen.

Het bouwplan in Den Ijp voldoet aan de voorwaarden zoals geformuleerd in de notitie Probleemlocaties in dorpslinten, de Leidraad voor Landschap en Cultuurhistorie en de eisen voor het verlenen van een ontheffing van de Omgevingsverordening. Op grond daarvan kan de ontheffing (art. 13.4 OVNH-2020) verleend worden.

Communicatieadviseur: **5.1.2e**

5.1.2e

Van: 5.1.2e @landsmeer.nl>
Verzonden: woensdag 21 juni 2023 12:13
Aan: 5.1.2e
Onderwerp: Probleemlocatie Den Ijp 85 te Landsmeer
Bijlagen: B5. Ontheffingsaanvraag provincie inzake Den Ijp 85 (getekend).pdf; B3. Aanzichten woningen.pdf; B4. Situatietekening woningen.pdf; B1. Ruimtelijk onderbouwing beeldkwaliteitsplan.pdf

Geachte mevrouw 5.1.2e, Beste 5.1.2e

Fijn dat de dossiers van 5.1.2e worden overgenomen om zo de continuïteit te waarborgen. In samenspraak met 5.1.2e en 5.1.2e is het dossier Den Ijp 85 akkoord bevonden en kon de gemeente Landsmeer een ontheffingsverzoek indienen bij de Provincie Noord-Holland. Bij het akkoord geven van 5.1.2e is op 14 maart 2023 per mail door hem het volgende daarover gecommuniceerd naar ons:

“In het kader van de Probleemlocaties in dorpslinten is Den Ijp 85 aangewezen als probleemlocatie. Als daar een kwalitatief goed plan voor ontwikkeld wordt, wil de provincie er een ontheffing voor verlenen van de Omgevingsverordening 2020. Dat kwalitatieve plan is inmiddels klaar en onderdeel van dit plan is dat er mooie zichtlijnen in opgenomen zijn, conform de Leidraad Landschap en cultuurhistorie van de provincie. Een belangrijke zichtlijn loopt nu dood op een bebost perceel dat in eigendom is van de gemeente Landsmeer. Het is voor de provincie van waarde als dit perceel opnieuw ingericht wordt, zodat de zichtlijn uit het ontwikkelde daadwerkelijk gerealiseerd kan worden.

Ons verzoek is om samen met de initiatiefnemer van het plan naar een passende oplossing te zoeken voordat de ontheffingsaanvraag wordt ingediend.”

Het laatste punt dat 5.1.2e heeft benadrukt dat deze zichtlijn doodloopt op een stuk gemeentegrond. Met initiatiefnemers is afgesproken dat zijn het stuk grond van de gemeente kunnen overkopen en deze zichtlijn conform het ontwerp in de bijlage kunnen uitvoeren. Bestuurlijk in de door gemeente Landsmeer besloten het stuk grond over te dragen bij de nog te op te starten anterieure overeenkomst en bestemmingsplanprocedure. Dit is ook mondeling besproken met 5.1.2e waarna de toezegging is gedaan dat de gemeente Landsmeer een ontheffingsaanvraag kon gaan indienen.

In de bijlage zitten alle stukken die onderdeel zijn van de ontheffingsaanvraag, deze zal ik ook per post doen toekomen.

Graag zou ik ook in het kader van dit project een korte kennismaking met jou willen inplannen. Laat mij maar weten wanneer jij een gaatje hebt in de agenda hiervoor. Mochten er vragen of opmerkingen zijn dan hoor ik dat graag.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening
Gemeente Landsmeer

[e]: 5.1.2e@landsmeer.nl
[T]: 5.1.2e

Aanwezig: maandag t/m vrijdagochtend



Gemeente Landsmeer

Bezoekadres

Raadhuisstraat 1
1121 XC Landsmeer

Postadres

Postbus 1
1120 AA Landsmeer

Contact

020 4877 111
gemeente@landsmeer.nl

Informatie

www.landsmeer.nl
f gemeentelandsmeer
@Gem_Landsmeer



Denk aan het milieu voordat u dit e-mailbericht afdrukt.



Bezoekadres: Raadhuisstraat 1 – 1121 XC
Landsmeer
Postadres: Postbus 1 - 1120 AA Landsmeer
Communicatie: T: 020 4877 111
gemeente@landsmeer.nl
Informatie: www.landsmeer.nl

Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland
Postbus 3007
2001 DA Haarlem

Telefoon: 020 – 4877 111
Ons kenmerk: 10960-2023
Datum: 21 juni 2023
Onderwerp: Ontheffingsverzoek Den Ilp 85 te Den Ilp

Geacht college van Deputeerde Staten van de provincie Noord-Holland,

In november 2021 heeft u de lijst met 22 probleemlocaties in dorpslinten vastgesteld. Gemeente Landsmeer heeft de brief inzake 'Probleemlocaties in dorpslinten' met kenmerk 1712781/1734265 op 10 november 2021 ontvangen. In onze gemeente staan meerdere probleemlocaties op de lijst, waaronder Den Ilp 85.

Bovengenoemde brief is een uitnodiging geweest om ambtelijk verder te werken aan de gewenste invulling van de locatie aan de Den Ilp 85. Deze uitwerking heeft plaatsgevonden en middels voorliggende brief, treft u derhalve ons ontheffingsverzoek conform artikel 13.4 Omgevingsverordening NH2020 (hierna: OVNH2020).

Aanleiding

Het perceel Den Ilp 85 is gelegen direct aan het doorgaande lint van de gemeente Landsmeer. De projectlocatie heeft volgens het geldende bestemmingsplan gedeeltelijk de enkelbestemming wonen en gedeeltelijk de enkelbestemming Recreatie met functieaanduiding jachthaven onbebouwd. Op de planlocatie Den Ilp 85 in Den Ilp is een jachthaven aanwezig. Het is een langgerekt smal grasperceel waar in de huidige situatie boten en bijbehorend materieel worden gestald en onderhouden. Daardoor heeft de locatie een rommelig karakter. De jachthaven heeft bij de omwonenden in het verleden tot overlast en meerderde handhavingszaken geleid. Mede vanwege de problematiek en ligging in de omgeving is de locatie door de provincie aangemerkt als één van de probleemlocaties in dorpslinten.

Voor de probleemlocaties in dorpslinten heeft de provincie een positieve grondhouding om ontheffing te verlenen van de regels in de OVNH2020. Voorliggende brief voorziet in dit ontheffingsverzoek.

Beoogd werkingsgebied

De planlocatie 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.

De planlocatie ligt binnen de lintbebouwing van Den Ilp, maar aan de achterzijde van de locatie is gelijk de overgang van het stedelijk gebied naar het buitengebied aanwezig (Ilperveld). De bestaande bebouwing langs

Den Ilp 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 Ilp 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.

Gewenste invulling

In de toekomstige situatie maakt de recreatie bestemming op de planlocatie plaats voor woningbouw. De gewenste kleinschalige ontwikkeling met in totaal 4 woningen is zorgvuldig ingepast in de landelijke omgeving van het lint. Er is een goede balans aangebracht tussen het aantal wooneenheden (met bijbehorende parkeerbalans), de landschappelijke kwaliteit en beheersbaarheid van de locatie. Het verplaatsen van de jachthaven activiteiten naar een andere locatie heeft onder andere het gevolg dat er geen verdere overlast voor direct omwonende meer zal zijn. Door het ontwikkelen van woningbouw en het verplaatsen van de jachthaven ontstaat er een afname in verkeersbewegingen van en naar de planlocatie. Daarbij maakt het rommelige voor overlast zorgende perceel ruimte voor nieuwbouw die aan alle eisen van de huidige tijd voldoet en zal daarmee het woon- en leefklimaat ter plaatse van de omliggende woningen aan het lint in Den Ilp aanzienlijk verbeteren.



Bij de ontwikkeling van de kavels op de planlocatie is rekening gehouden met de wens om het doorzicht naar de achtergelegen polder te behouden/versterken. Dit is de reden dat een keuze is gemaakt om de kavels te positioneren aan een klein dwarslint/insteekweg. Deze dwarslinten komen vaker voor in de buurt van Den Ilp, zoals de Schoolstraat en de Polderweg. De verkaveling van het perceel bestaat uit grote en kleinere kavels en stemt daarin overeen met de aanwezige bebouwing langs Den Ilp (bijlage 2). Er worden vier woningen gerealiseerd, waarbij door middel van de indeling van het perceel en het karakter van de woningen wordt gerefereerd aan een boeren erf. Dit is passend binnen de historische context van het bebouwingslint. De woningen worden aan de noordzijde van de kavel gerealiseerd, zodat aan de zuidzijde een brede zichtlijn ontstaat. Ook langs de dwarsweg aan de noordzijde ontstaat een zichtlijn. Om de openheid aan de achterzijde van de planlocatie te waarborgen zal de vierde woning niet voorbij de bestaande achtergevelrooilijn van de bebouwing op de naastgelegen percelen worden geplaatst.

Toets aan OVNH2020

Het beoogde werkingsgebied is gelegen binnen ‘agrarische bedrijven’, ‘bijzonder provinciaal landschap’, ‘bodemsanering’, ‘datacenters’, ‘gebieden wateroverlast’, ‘landelijk gebied’, ‘natura 2000’, ‘peilbesluit’ en ‘regionale verdringingsreeks regio IJsselmeergebied’ zoals is opgenomen in de Omgevingsverordening NH2020. In gevolge van artikel 6.4 OVNH2020 zijn voorschriften opgenomen voor kleinschalige ontwikkelingen in MRA Landelijk Gebied. Een kleinschalige ontwikkeling bestaat uit nieuwe bebouwing voor een stedelijke functie. De gewenste invulling in het beoogd werkingsgebied voorziet in de realisatie van nieuwe bebouwing voor woningbouw en voldoet daardoor niet aan artikel 6.4 OVNH2022. In artikel 6.9 OVNH2020 zijn voorwaarden opgenomen voor het toestaan van woningbouw in het werkingsgebied MRA Landelijk Gebied. Kleinschalige woningbouwontwikkeling is daarbij uitgesloten. De gewenste invulling in het beoogd werkingsgebied leidt hierdoor tot strijdigheid met artikel 6.9 OVNH2020, waar nu ontheffing van zal worden gevraagd.

Opgemerkt wordt dat de gewenste invulling in het beoogd werkingsgebied in de bijgevoegd notitie (zie bijlage 1) aan zowel de Omgevingsvisie NH2050, de Omgevingsverordening NH2020 als de leidraad Landschap en Cultuurhistorie is getoetst. Hieruit blijkt dat de gewenste invulling aansluit bij de ambities zoals onderdeel van de Omgevingsvisie NH2050, dat onze werkwijze aansluit bij die van artikel 6.10 inzake kleinschalige woningbouwontwikkeling in het landelijk gebied (NHN) en de gewenste invulling met de overige relevante

voorschriften niet in strijd is. Verder is de gewenste invulling beoordeeld en nader uitgewerkt aan de hand van de ambities en ontwikkelprincipes bij het ensemble 'Wormerland-Oostzaan' uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Het plan ligt in bijzonder provinciaal landschap (BPL), bij dit plan houden we conform artikel 6.46 rekening met de kernkwaliteiten van het gebied (zie ook bijlage 1).

Verzoek

Middels voorliggende brief verzoeken wij uw College op grond van artikel 13.4 OVNH2020 ontheffing te verlenen van bovengenoemde regels uit hoofdstuk 6 van de verordening teneinde een planologische procedure te kunnen doorlopen om het geldende bestemmingsplan voor de gronden met de recreatiebestemming aan Den Ilp 85 te kunnen herzien.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders,

5.1.2e

L.A. (Léon) de Lange
Burgemeester

5.1.2e

P.G. (Peter) Küppers
Gemeentesecretaris

Bijlagen:

1. Beeldkwaliteitsplan AMB Advies inzake Den ilp 85 te Den Ilp
2. Aanzichten woningen
3. Situatiekening woningen