

B i j l a g e 4 :

O n t h e f f i n g P r o v i n c i a l e
R u i m t e l i j k e V e r o r d e n i n g
S t r u c t u u r v i s i e



Provincie Noord-Holland

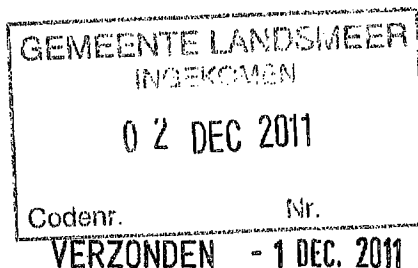
R. Bano, cosser.

GESCHIED

02 DEC 2011

POSTBUS 3007 2001 DA HAARLEM

Raad van de gemeente Landsmeer
Postbus 1
1120 AA LANDSMEER



Gedeputeerde Staten

Uw contactpersoon

L.F. Eremia

SHV/VG/OMG

Doorkiesnummer (023) 514 4681

eremial@noord-holland.nl

1 | 6

29 NOV. 2011

Betreft: Ontheffingsverzoek realisatie zorgboerderij "De Balder" te Landsmeer

Geachte Raad,

Met uw brief van 20 mei 2011 en 5 september 2011 verzocht u ons om een ontheffing op grond van artikel 13 lid 2 sub b, art. 14 lid 2 en 24 lid 3 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) te verlenen.

Planinhoud

Het ontheffingsverzoek heeft betrekking op de uitbreiding van zorgboerderij de Balder in de gemeente Landsmeer.

Het gaat om een locatie in recreatiegebied het Twiske, waarbij een deel van de uitbreiding buiten het bestaand bebouwd gebied (BBG) is geprojecteerd. Het plan is gedeeltelijk in strijd met de artikelen 13 lid 1 (verbod nieuwe woningbouw in het landelijk gebied) en 14 lid 1 (verbod nieuwe verstedelijking of uitbreiding verstedelijking in het landelijk gebied) en 24 lid 1 (verbod wonen in de rijksbufferzones) van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie.

Procedure

Voor de beoogde ontwikkeling is een ontheffing op grond van artikelen 13 lid 1- wonen (18 wooneenheden), 14 lid 1- overige activiteiten- PRVS nodig en 24 lid 1 (verbod wonen in de rijksbufferzones).

Beoordelingskader

Wij kunnen op grond van artikel 13 lid 2 van de PRVS gehoord de ARO, ontheffing verlenen voor nieuwe woningbouw, hieronder begrepen de ontwikkeling van nieuwe landgoederen zoals bedoeld in artikel 1 van deze verordening, die bijdraagt aan een substantiële verbetering van de directe omgeving daarvan en de aanwezige kwaliteiten van het landschap.

Kenmerk

2011-36393

Uw kenmerk

Postbus 3007

2001 DA Haarlem

Telefoon (023) 514 3143

Fax (023) 514 3030

Surinameweg 11

Haarlem [2035 VA]

www.noord-holland.nl

Volgens artikel 14 lid 3 van de PRVS kunnen Gedeputeerde Staten, gehoord de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) ontheffing verlenen indien de noodzaak van verstedelijking is aangetoond en is aangetoond dat de beoogde verstedelijking niet kan worden gerealiseerd door herstructureren, intensiveren, combineren of transformeren binnen bestaand bebouwd gebied. Het bepaalde in artikel 15 van de PRVS dient in acht te worden genomen.

Op grond van artikel 24 lid 3 kunnen wij, gehoord de ARO ontheffing verlenen voor een bestemmingsplan dat bestemmingen en regels bevat voor nieuwe bebouwing welke gekoppeld is aan een substantiële verbetering van in de betreffende rijksbufferzone aanwezige kwaliteiten van natuur, water of landschap of de recreatieve mogelijkheden (rood voor groen), voor zover in een provinciale of intergemeentelijke structuurvisie aanwijzingen zijn gegeven voor de locaties.

Beoordeling van het verzoek

1. Alle ontheffingsverzoeken worden binnen de provincie eerst getoetst op het aspect nut en noodzaak, zoals voorgeschreven in artikel 13 lid 3 van de PRVS.

In de gemeente Landsmeer is er een groot tekort aan voorzieningen voor begeleid wonen. De combinatie waar zorgvragers direct onder begeleiding nuttige werkzaamheden kunnen verrichten en tegelijkertijd de noodzakelijke zorg kunnen krijgen bestaat nog niet in Landsmeer. De zorgboerderij is het ideale concept om deze combinatie te kunnen realiseren.

Het is de bedoeling om de mensen een tijdelijk thuis te geven, waarbij zij door structuur, regelmaat en rust kunnen proberen weer door te groeien naar een gewone, zelfstandige woning met bijvoorbeeld zorg op afstand. Vanuit de zorgbehoefte is nut en noodzaak aangetoond.

2. U heeft aangegeven dat voor het terrein plannen zijn voor een aanzienlijke uitbreiding, zowel qua gebouwen als qua functies. Naast de dagbesteding wordt er door middel van de bouw van een groot woonzorggebouw ook begeleid wonen mogelijk gemaakt voor mensen met een verstandelijke beperking. Het woonzorggebouw voorziet in 18 wooneenheden voor begeleid wonen en een aantal gemeenschappelijke ruimten.

Uit de bovengenoemde gegevens blijkt dat voldaan is aan de vereisten van artikelen 13 lid 3 en 14 lid 3 van de PRVS.

3. In het bestemmingsplan ligt het plangebied binnen de bestemming "Recreatie met waarde-dagrecreatie" met de aanduiding "zorgboerderij". Het plangebied valt binnen de grenzen van het Nationaal Landschap Laag Holland. Een zorgboerderij met tevens recreatieve functie is daar niet principieel mee in strijd. Vanuit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie is relevant dat de ontwikkeling past in het landschap en

bij de bebouwingskarakteristiek. De oorspronkelijke landschapsstructuur (veenweidegebied met brede sloten) is getransformeerd tot recreatiegebied; overigens met behoud van een groot aantal historische landschapskenmerken. De landschappelijke inpassingseisen in het beeldkwaliteitsgedeelte van het voorontwerp-bestemmingsplan richten zich vooral op de beplanting, Voorts is daarbij rekening gehouden met zichtlijnen.

Er is rekening gehouden met de criteria van artikel 22 lid 1 van de PRVS, in dat geval de openheid van het landschap, de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap, de ordeningsprincipes van het landschap, de bebouwingskarakteristieken en de inpassing van de nieuwe functies in de wildere omgeving. De voorgenomen ontwikkeling levert geen negatieve effecten op voor de omgeving (er is al een zorgboerderij) en het landschap en heeft geen negatieve invloed op de kernkwaliteiten in het gebied.

4. Landsmeer en het Twiske liggen binnen de rijksbufferzone Amsterdam-Purmerend. Deze zone moet vrij blijven van grootschalige bebouwing, zoals nieuwe woonwijken en bedrijventerreinen, glastuinbouw en intensieve veehouderij. Wanneer er meer aandacht voor recreatie is, dient het uitgangspunt te blijven dat het landschap open en groen blijft. Het is mogelijk om ontheffing te verlenen voor artikel 24, (lid 3b) aangezien de zorgboerderij past binnen het beleid van de Rijksbufferzone en de recreatieve mogelijkheden worden versterkt.

Ruimtelijke kwaliteit

5. De Adviescommissie voor Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) heeft op 5 juli 2011 over de plannen van uw gemeente geadviseerd.

De ARO erkent dat de functie van zorgboerderij niet strijdig is met de recreatieve functie van het gebied en de functie als (rijks)bufferzone, maar geeft als zorg mee dat bij het niet continueren van de zorgfunctie op enige termijn het gevaar bestaat dat de aanzienlijk in omvang gegroeide bebouwing vraagt om een nieuwe bestemming en dan zal worden benut door minder gewenste (commerciële) functies.

U heeft bij brief d.d. 26 juli 2011 aangegeven dat u, net als de ARO, veel waarde hecht aan een goede bescherming van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijke gebied. De volgende aanpassingen zullen worden verricht:

- Het bouwvlak wordt gesplitst in twee afzonderlijke bouwvlakken. De splitsing vindt plaats vanaf de ontsluitingsweg naar het noorden. Ter plaatse van de gevraagde zichtlijn, kan geen

- bebouwing worden gerealiseerd. Hiermee wordt de gevraagde zichtlijn waarop geen bebouwing mogelijk is, gerealiseerd.
- Daarnaast wordt het bouwen van gebouwen binnen de bouwvlakken beperkt met een maximum bebouwingspercentage van 80%.
 - Het inrichtingsplan wordt aangescherpt door meer en gebiedseigen beplanting op te nemen. Daarnaast wordt in de regels van het bestemmingsplan opgenomen dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen uitsluitend wordt verleend, wanneer als onderdeel van de vergunningsaanvraag een beplantingsplan wordt ingediend dat voldoet aan de kaders zoals die zijn geformuleerd in het inrichtingsplan. Zo wordt afgedwongen dat het inrichtingsplan wordt gerealiseerd.

Met de bovengenoemde aanpassingen worden zowel het bestemmingsplan (plankaart en regels) als het beeldkwaliteitsplan (toelichting) concreter gemaakt/verder uitgewerkt. Aan het behoud van de zichtlijn wordt tegemoet gekomen en ook de situering van de bebouwing is specifiek vastgelegd.

Er is een samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen het recreatieschap, de Wooncompagnie en de Raphaelstichting. Hierin is de exploitatie van de zorgboerderij voor de eerste 15 jaar vastgelegd. In deze overeenkomst is een ander gebruik van het perceel dan een zorgboerderij expliciet uitgesloten.

Het plan is in de ARO vergadering van 26 oktober 2011 opnieuw aan de orde geweest.

De ARO adviseert positief over het afgeven van een ontheffing ten behoeve van het initiatief voor een zorgboerderij op de locatie aan de Pikpotweg in het Twiske, vanuit de intentie dat gemeente, ontwikkelaar en zorginstelling verder kunnen met de planvorming en dat het bestemmingsplan als basis voor verdere uitwerkingen kan worden vastgesteld.

De ARO verbindt daaraan de voorwaarde dat in de uitwerking ook een beeldkwaliteitsplan wordt opgesteld en dat de gemeente met de concrete uitwerkingsplannen nogmaals bij de ARO langs gaat voor een advies over de ruimtelijke kwaliteit.

Conclusie

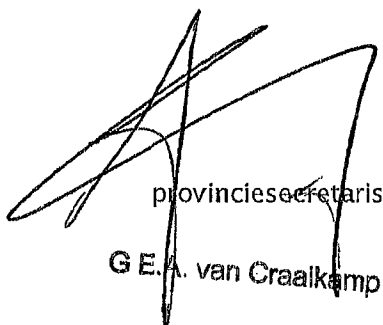
Wij concluderen dat nut en noodzaak voor de bouw van de zorgboerderij De Balder is aangetoond en dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Wij stemmen in met het advies van de ARO over opstelling van een beeldkwaliteitsplan voor de nadere uitwerking. Dit is als voorschrift in het besluit opgenomen.

Gezien het voorgaande wordt voldaan aan de voorwaarden voor het verlenen van een ontheffing zoals aangegeven in artikelen 13 lid 3, 14 lid 3 en 24 lid 3 van de PRVS.

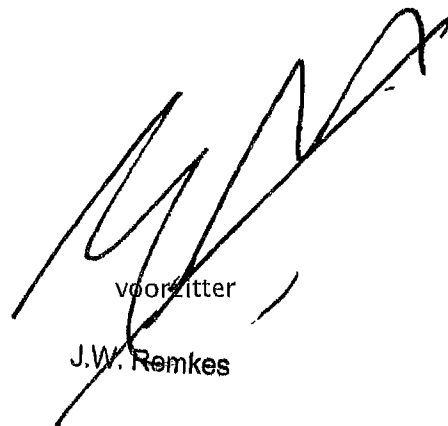
Beslissing

1. Gelet op vorenstaande besluiten wij de aangevraagde ontheffing voor de bouw van 18 wooneenheden en een tweede bedrijfswoning binnen de zorgboerderij "De Balder" te Landsmeer, op grond van artikelen 13 lid 2, 14 lid 2 en 24 lid 3 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie aan de gemeente Landsmeer te verlenen.
2. Aan de onder 1. bedoelde ontheffing het voorschrift te verbinden dat voor nadere uitwerking een beeldkwaliteitsplan wordt opgesteld.
3. Dit besluit ter kennisname aan te bieden aan Provinciale Staten.

Hoogachtend,
Gedeputeerde Staten
van Noord-Holland,



provinciesecretaris
G.E.A. van Craaikamp



voorzitter
J.W. Remkes

Bezwaar

Voor het indienen van bezwaar en beroep wordt de verleende ontheffing en het door de gemeenteraad vast te stellen bestemmingsplan/de door Burgemeester en Wethouders te verlenen

omgevingsvergunning als één besluit aangemerkt. Belanghebbenden kunnen in rechte opkomen tegen de verleende ontheffing in de rechtsbeschermingsprocedure over het vast te stellen bestemmingsplan/de te verlenen omgevingsvergunning. Let op! Als u belanghebbende bent, dient u eerst een zienswijze in te dienen tegen het ontwerp-bestemmingsplan/de ontwerp-omgevingsvergunning, alvorens u kunt opkomen tegen het vastgestelde bestemmingsplan/de omgevingsvergunning, tenzij u aannemelijk kunt maken dat u in redelijkheid niet in staat bent geweest om een zienswijze in te dienen. In dat geval kunt u rechtstreeks beroep aantekenen. Burgemeester en wethouders maken bekend wanneer u tegen het ontwerp-bestemmingsplan/de ontwerp-omgevingsvergunning een zienswijze kunt indienen, respectievelijk wanneer en waar u beroep kunt instellen.