

Aan

Commissie Ruimte Wonen en Klimaat

Kopie aan

Gedeputeerde Staten

Uw contactpersoon

Jolanda Dam

BEL/RO

Telefoonnummer

jolanda.dam@noord-holland.nl

Betreft: ontwikkeling Loodijk 9 's-Graveland

Memo

13 september 2022

1|5

Aanleiding en doel

Dit memo is opgesteld naar aanleiding van de vragen die u heeft gesteld aan de initiatiefnemer m.b.t. de Loodijk 9 te 's Graveland tijdens het inspreekhalfuur d.d. 5 september 2022 en de vragen die u aan GS heeft gesteld in de rondvraag.

Om antwoord te geven op uw vragen is onderstaand de stand van zaken van de ontwikkeling aan de Loodijk 9 weergegeven en is aangegeven of GS in heroverweging tot de beoordeling komen of sprake zou kunnen zijn van bestaand stedelijk gebied. De memo eindigt met een voorstel hoe verder om te gaan met de ontwikkeling.

CasusVergunning

De gemeente heeft d.d. 29 juni 2021 een tijdelijke vergunning verleend voor de bouw van 37 tijdelijke woningen in de vorm van tiny houses met bijbehorende tuin/erf en parkeerplaats. De aanvraag is ingediend d.d. 20 oktober 2020.

Over het perceel loopt een hoogspanningstracé, waaronder geen woningen gebouwd mogen worden. De woningen zijn geprojecteerd ten westen en oosten van het tracé. De locatie was voorheen in gebruik als tuincentrum/boomkwekerij/hoveniersbedrijf en heeft de bestemming 'Agrarisch- Tuinbouw'. (zie hiervoor de afbeeldingen in de bijlage). Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande ontsluiting op de provinciale weg.

Motivering gemeente toepassing PRV:

De gemeente heeft geoordeeld dat de vergunning past binnen de regels van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Het terrein sluit aan op de bestaande bebouwing en is daarom volgens de gemeente aan te merken als bestaand stedelijk gebied, conform de kaart van de regio Gooi en Vechtstreek, zoals opgenomen in de geldende regionale afspraken. De tijdelijke woningen worden op een betonnen plaat gefundeerd, waardoor de ondergrond niet dusdanig wordt beroerd dat er sprake is van verstoring van de waarden die behoren bij het aardkundig waardevol gebied. De gemeente geeft aan dat deze grond vele jaren is

gebruikt voor het kweken van bomen en regelmatig grondbewerking noodzakelijk was.

Provinciale beoordeling

De aanvraag is niet in vooroverleg voorgelegd aan de provincie, omdat de gemeente zich op het standpunt heeft gesteld dat sprake was van bestaand stedelijk gebied. Omwonenden hebben ons betrokken bij het proces.

Bezwaarschrift d.d. 9 augustus 2021 (per email toegestuurd)

Gezien de datum van de aanvraag is het plan getoetst aan de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). De provincie is van oordeel dat met de bouw van 37 woningen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Vanwege de projectie van de woningen verspreid over het hele perceel (ten oosten en westen van het hoogspanningstracé) stellen wij dat sprake is van een ontwikkeling in het landelijk gebied. De woningbouwontwikkeling moet regionaal zijn afgestemd (artikel 5a PRV) en bij de inpassing moet rekening worden gehouden met de ambities en de ontwikkelprincipes zoals benoemd in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (artikel 15 PRV).

De provincie heeft formeel bezwaar gemaakt tegen de verleende vergunning met de volgende motivering. Met 37 woningen is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Niet duidelijk is:

- of realisatie van de woningen regionaal is afgestemd (strijdig met artikel 5a PRV).
- op welke wijze rekening wordt gehouden met de aardkundige waarden (artikel 8 PRV)
- het plan lijkt buiten het door de regio afgebakende stedelijk gebied te vallen. Het is niet bekend of voldaan wordt aan de ruimtelijke kwaliteitseisen zoals beschreven in de leidraad landschap en cultuurhistorie (artikel 15 PRV).

De beoordeling dat geen sprake is van ruimtelijke kwaliteit is gebaseerd op het ARK advies van 21 september 2021:

Het plan schiet tekort aan ruimtelijke kwaliteit. De tiny houses zijn geplaatst in een grid dat ingegeven is door (de beperkingen van) de hoogspanningslijn en niet volgens de lijnen van het landschap. Ruimtelijk hebben de huisjes hierdoor geen enkele samenhang, wat nog versterkt wordt door de tweedeling door de hoogspanningslijn. Het cluster tiny houses achter op het erf ligt los in het landschap en grenst direct aan beschermd natuurgebied (NNN), beide zijn niet wenselijk.

Hoorzitting 28 februari 2022

Ter zitting heeft de provincie bepleit dat:

- een deel van het plangebied in het landelijk gebied ligt en buiten het gebied dat door de regio gedefinieerd is als stedelijk gebied;
- er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkelingen en niet duidelijk is in hoeverre het plan regionaal is afgestemd.

Tijdens de hoorzitting heeft initiatiefnemer aangegeven het bouwplan te willen aanpassen en alleen de woningen te gaan ontwikkelen die ten oosten van het hoogspanningstracé liggen te zullen. Deze woningen zouden dan passen binnen het bestaand stedelijk gebied. Dit zou kunnen worden opgemaakt uit de kaart “Regionale afspraken stedelijke ontwikkelingen Gooi & Vechtstreek” in BSG (Binnenstedelijk Gebied).

De provincie heeft zich tijdens de zitting niet uitgesproken of voor het oostelijk gedeelte sprake is van BSG of landelijk gebied.

Werkbezoek

Tijdens het werkbezoek op 27 juni 2022 is gesproken over de ontwikkeling van de 21 woningen ten oosten van het hoogspanningstracé. Met betrekking tot het al dan niet (binnen)stedelijk zijn van dit gebied is aangegeven dat de gegevens die de provincie tot dat moment had ontvangen, niet hebben geleid tot nieuwe argumenten of inzichten dan die reeds bekend en beschikbaar waren. Vooralsnog is van het intrekken van een bezwaarschrift is geen sprake.

Ook is gesproken over onderbouwing van de mogelijke toepassing van de meerwaardebepaling uit nu geldende de Omgevingsverordening om de gewenste ontwikkeling (gedeeltelijk) te faciliteren. De provincie is bereid, wanneer die onderbouwing er ligt, verder mee te denken over de uitwerking daarvan.

Beoordeling bestaand stedelijk gebied zoals bedoeld in de PRV

Een deel van de grond waarop de 21 overgebleven woningen zijn geprojecteerd is op de regionale kaart van de Gooi- en Vechtstreek als stedelijk gebied aangegeven. Deze kaart heeft geen status voor wat betreft de beoordeling of wel of geen sprake is van bestaand stedelijk gebied.

De provincie kan zich erin vinden als de gemeente voor dit deel van het perceel meegaat in het standpunt van initiatiefnemer dat sprake is van bestaand stedelijk gebied zoals bedoeld in de PRV. Iets meer op het plan uitgezoomd zou kunnen worden beargumenteerd dat sprake is van een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur; bestaand stedelijk gebied zoals bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid onder h, van het Besluit ruimtelijke ordening. Hierbij merken wij wel op dat gronden waarop een agrarische bestemming rust, en die overeenkomstig die bestemming worden gebruikt, geen onderdeel vormen van bestaand stedelijk gebied.

Beoordeling aangepast plan

Tijdens de hoorzitting is gesproken over de aanpassing van het plan door alleen de woningen aan de oostzijde van het perceel te ontwikkelen. Tijdens de

commissievergadering heeft inspreker ook bevestigd dat hij alleen deze woningen wil ontwikkelen.

In de herbeoordeling van het plan kan geconcludeerd worden dat de PRV de ontwikkeling van de woningen niet in de weg staat, op voorwaarde dat de woningbouw in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakt schriftelijke afspraken. De woningen kunnen in landelijk gebied mogelijk gemaakt worden op voorwaarde dat deze goed ruimtelijk zijn ingepast. In stedelijk gebied gelden deze inpassingseisen niet.

Als de gemeente tot de beoordeling komt dat de aanvraag in de beslissing op bezwaar kan worden gewijzigd tot het voorgestelde plan en de datum van de aanvraag hiermee niet wijzigt, kunnen de regels van de PRV worden toegepast.

Deze conclusie zou gunstig kunnen zijn voor de aanvrager van het plan. Als een nieuwe aanvraag moet worden ingediend, moet deze worden getoetst aan de regels van de Omgevingsverordening NH2020. In de verordening is het gebied gedeuid als MRA landelijk gebied en Bijzonder provinciaal landschap. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling is niet toegestaan in het Bijzonder provinciaal landschap.

Concluderend

De gemeente Wijdmeren wil een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken aan de Loodijk 9 's Graveland. Gezien de datum aanvraag omgevingsvergunning is het overgangsrecht van de PRV van toepassing. De locatie ligt in het landelijk gebied. De aardkundige waarden zijn niet het geding.

Het oorspronkelijke plan ligt voor een groot deel in het landelijk gebied. Bij inpassing van een woningbouwplan in het landelijk gebied moet rekening worden gehouden met de ruimtelijke kwaliteitseisen overeenkomstig de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Hier is geen sprake van. Om deze reden heeft de provincie formeel bezwaar gemaakt tegen de verleende vergunning.

Tijdens de hoorzitting is opgeworpen het plan aan te passen, door alleen het oostelijk deel van het plan te ontwikkelen. Initiatiefnemer bepleit dat de overblijvende locatie ligt binnen het bestaand stedelijk gebied. De provincie stelt geen regels voor een kwalitatieve inpassing van woningbouw binnen het stedelijk gebied.

De provincie vindt het voorstelbaar dat de gemeente voor dit deel van het perceel meegaat in het standpunt van initiatiefnemer dat sprake is van bestaand stedelijk gebied zoals bedoeld in de PRV. Aan het plan kan dan meegewerkt worden onder de regels van de PRV, waarbij alleen nog regionaal afspraken moeten worden gemaakt over de toevoeging van de woningen.

Het juridische risico voor de gemeente is, dat mocht er beroep tegen het besluit worden ingediend, de rechtbank tot de beoordeling kan komen dat er geen sprake is van bestaand stedelijke gebied. Dit betekent niet dat woningbouw niet

mogelijk is. Het plan zou dan moeten voldoen aan de ruimtelijke kwaliteitseisen zoals beschreven in de leidraad landschap en cultuurhistorie (artikel 15 PRV).

Voorstel

Het voorstel aan de gemeente is samen met de aanvrager te komen tot een aangepast plan voor de tijdelijke woningen. Het is aan de gemeente te motiveren dat het past binnen de regels van de PRV. Op basis van de toezegging van de gemeente de vergunning te wijzigen naar een vergunning voor 21 woningen in de vorm van tiny houses, zien wij geen aanleiding vast te houden aan het eerder ingediende bezwaarschrift.