



Goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving herontwikkeling Den Ijp 85 Den Ijp

Gemeente Landsmeer

23 juli 2024

Inhoud:

1.	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
2.	Toetsing aan omgevingsplan	6
2.1	Uitgangspunt toetsing.....	6
2.2	Huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden	6
2.3	Strijdigheden initiatief in relatie tot omgevingsplan	7
2.4	Omgevingsvergunning	7
3.	Huidige situatie en toekomstambitie	8
3.1	Huidige situatie	8
3.2	Toekomstige situatie en stedenbouwkundige uitgangspunten.....	9
4.	Visie en beleid planlocatie.....	12
4.1	Rijksbeleid	13
4.1.1	<i>Nationale Omgevingsvisie (Novi)</i>	13
4.2	Provinciaal beleid	13
4.2.1	<i>Omgevingsvisie NH 2050</i>	13
4.2.2	<i>Omgevingsverordening NH2022</i>	14
4.2.3	<i>Woonagenda Provincie Noord-Holland 2020 - 2025</i>	14
4.3	Gemeentelijk beleid	15
4.3.1	<i>Toekomstvisie 2025 Ruimte voor kwaliteit Landsmeer</i>	15
4.3.2	<i>Welstandsnota Landsmeer</i>	15
5.	Aspecten fysieke leefomgeving en milieu	16
5.1	Milieu-effectrapportage (MER).....	16
5.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	16
5.3	Duurzaamheid en gezondheid	17
5.3.1	<i>Duurzame ecocabins</i>	17
5.3.2	<i>Gezondheid</i>	17
5.4	Verkeer en Parkeren	17
5.5	Natuur	18
5.5.1	<i>Gebiedsbescherming</i>	18
5.5.2	<i>Soortbescherming</i>	20
5.5.3	<i>Houtopstanden</i>	22

5.6	Luchtkwaliteit.....	22
5.7	Geluid.....	23
5.8	Omgevingsveiligheid	24
5.8.1	<i>Plaatsgebonden risico</i>	24
5.8.2	<i>Groepsrisico</i>	25
5.9	Activiteiten en milieuzonering	26
5.10	Archeologie, cultuurhistorie en landschap	26
5.11	Bodem	27
5.12	Weging van waterbelang	29
6.	Uitvoerbaarheid	30
6.1	Economische uitvoerbaarheid	30
7.	Belangenafweging en conclusie	31
7.1	Is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?.....	31
7.2	Participatie	31
7.3	Adviesrecht gemeenteraad.....	31
7.4	Vaststellingsprocedure	32
7.5	Conclusie	32

Bijlage:

Bijlage 1:	Beeldkwaliteitsplan
Bijlage 2:	Verkennd onderzoek natuur
Bijlage 3:	Nader onderzoek natuur
Bijlage 4:	Aanvulling nader onderzoek natuur
Bijlage 5:	Stikstofdepositie-analyse
Bijlage 6:	NIBM-tool luchtkwaliteit
Bijlage 7:	Akoestisch onderzoek
Bijlage 8:	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 9:	Nader bodemonderzoek asbest
Bijlage 10:	Watertoets
Bijlage 11:	Participatieverslag

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de planlocatie Den Ijp 85 in Den Ijp is een verruigd grasperceel aanwezig waarop een kleine jachthaven is gevestigd. Aan de noordzijde van de planlocatie staat een school en aan de overige zijden zijn particuliere woningen gelegen.

De locatie ligt in het dorpslint langs Den Ijp. De functie van de jachthaven en de bijbehorende activiteiten sluiten niet aan bij de rustige woonomgeving en het is ongewenst om de haven voort te laten bestaan. Daarnaast biedt het perceel een rommelige aanblik midden in het dorpslint.



Dit is de reden dat de locatie door Provincie Noord-Holland is aangewezen als een 'probleemlocatie'. In overleg met de provincie hebben de initiatiefnemers het plan

ontwikkeld om op het perceel 4 woningen te realiseren. Dit betreft twee vrijstaande woningen en een twee-onder-een-kapwoning.

Door de ontwikkeling van de woningen zal een duidelijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid in het lint worden gerealiseerd. Inmiddels hebben zowel Provincie Noord-Holland als de gemeente Landsmeer aangegeven positief te zijn over de ontwikkeling van het plan.

2. Toetsing aan omgevingsplan

2.1 Uitgangspunt toetsing

Voor de ontwikkeling van het plan wordt getoetst aan het omgevingsplan van rechtswege en niet aan een reeds (deels) gewijzigd omgevingsplan. Dit omgevingsplan van rechtswege bestaat uit:

- bestemmingsplannen, beheersverordeningen, uitwerkingsplannen en exploitatieplannen;
- lokale verordeningen in het tijdelijke deel van het omgevingsplan;
- Bruidsschat.

2.2 Huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden

Op dit moment geldt voor het plangebied het tijdelijk omgevingsplan “Het Lint 2015”. Op basis van het tijdelijke omgevingsplan heeft het plangebied de bestemming ‘Wonen – 3’ met een maatvoeringsaanduiding ‘maximum aantal wooneenheden –1’, een bestemming ‘Recreatie’ met een functieaanduiding ‘specifieke vorm van recreatie – jachthaven onbebouwd’ en een dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’.



2.3 Strijdigheden initiatief in relatie tot omgevingsplan

Het realiseren van 4 woningen is strijdig met het tijdelijke omgevingsplan, want op de bestemming 'Wonen – 3' is slechts één woning toegestaan en op de bestemming 'Recreatie' is alleen een jachthaven toegestaan zonder bebouwing.

2.4 Omgevingsvergunning

De ontwikkeling van 4 woningen wordt mogelijk gemaakt middels een omgevingsvergunning voor een Buitenplanse omgevingsactiviteit (BOPA).

In de overgangsfase van het omgevingsplan (tot 1 januari 2032) is het mogelijk om een BOPA gefaseerd, met afzonderlijke aanvragen, aan te vragen. In artikel 12.27, onder a van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is een beoordelingsregel voor opvolgende BOPA-vergunningen opgenomen.

Het gefaseerd aanvragen maakt het mogelijk om eerst een planologisch 'basisbesluit' te nemen, zoals in dit geval het toevoegen van 4 wooneenheden op 4 bouwpercelen. Daarna volgen de aanvragen voor de daadwerkelijke bouw van de woningen.

In de voorliggende Goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving (GoFlo) wordt aangetoond dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties bij de ontwikkeling van 4 woningen op de planlocatie in Den IJp.

3. Huidige situatie en toekomstambitie

3.1 Huidige situatie

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.



Huidige aanzicht planlocatie

Het plangebied is een langgerekt smal verruigd grasperceel waar in de huidige situatie boten en bijbehorend materieel worden gestald en onderhouden. Daardoor heeft de locatie een rommelig karakter.

3.2 Toekomstige situatie en stedenbouwkundige uitgangspunten

Voor de ontwikkeling van het woningbouwplan op de planlocatie is een Beeldkwaliteitsplan opgesteld (bijlage 1). Hierin zijn de stedenbouwkundige- en landschappelijke uitgangspunten opgenomen.

Voor de herinrichting van het plangebied is een erfinrichting uitgewerkt. Binnen deze inrichting staan een aantal uitgangspunten centraal:

- Zorgvuldig landschappelijk inpassen van de herontwikkeling;
- Door middel van een ruimtelijke analyse rekening houden met context, ontstaansgeschiedenis en kwaliteiten van het bestaande landschap;
- Historische ontstaansgeschiedenis van een boerenerf met langgerekte bijgebouwen voor de eendenhouderij vormt basis verkaveling en karakter woningen;
- Afstemming van de herontwikkeling van 4 nieuwe woningen, waarbij hoofdgebouw aan het lint wordt geplaatst. Aan de achterzijde worden twee schuurvolumes geplaatst, waarvan 1 twee-onder-een-kapwoning;
- Positie van woningen aan noordzijde perceel, langs insteekweg om doorzichten op kavel te vergroten.
- Inpassen binnen de verkavelingsrichting van het landschap haaks op het dorpslint;
- Oriëntatie van de woning aan de voor- en achterzijde op het historische dorpslint;
- Oriëntatie van de twee-onder-een-kapwoning op de insteekweg, waarbij de zijgevellijn varieert ten opzichte van de insteekweg;
- Dorpskarakter door beeldkwaliteit, architectuur en landschap;
- Groene uitstraling met doorzichten;
- Ontsluiting van alle woningen via de insteekweg met een groen karakter en een waterdoorlatende verharding. Daarbij wordt de mogelijkheid voor ondergrondse wateropslag bekeken. Op deze manier wordt zo min mogelijk verharding op locatie aangebracht;
- Het perceel wordt ecologisch ingericht waarbij gedacht kan worden aan natuurvriendelijke oevers, een pluktuin, moestuin en broedlocaties voor weidevogels voor meer biodiversiteit;
- Woningen worden gasloos gebouwd, voorzien van een warmtepomp en zonnepanelen, een thuisbatterij en laadpalen geschikt voor bi-directioneel laden;

Op de planlocatie worden 4 woningen gerealiseerd met een hoofd woning aan het dorpslint en daarachter twee schuurvolumes met in totaal 3 woningen (bijlage 1).

Door de bebouwing achter elkaar te plaatsen aan de noordzijde van de planlocatie worden de karakteristieke eigenschappen van het landschap zoals openheid en het kavel- en slotenpatroon versterkt. Bij de ontwikkeling van het plan wordt een ruimtelijke kwaliteitswinst binnen het lint van Den Ijp gerealiseerd.

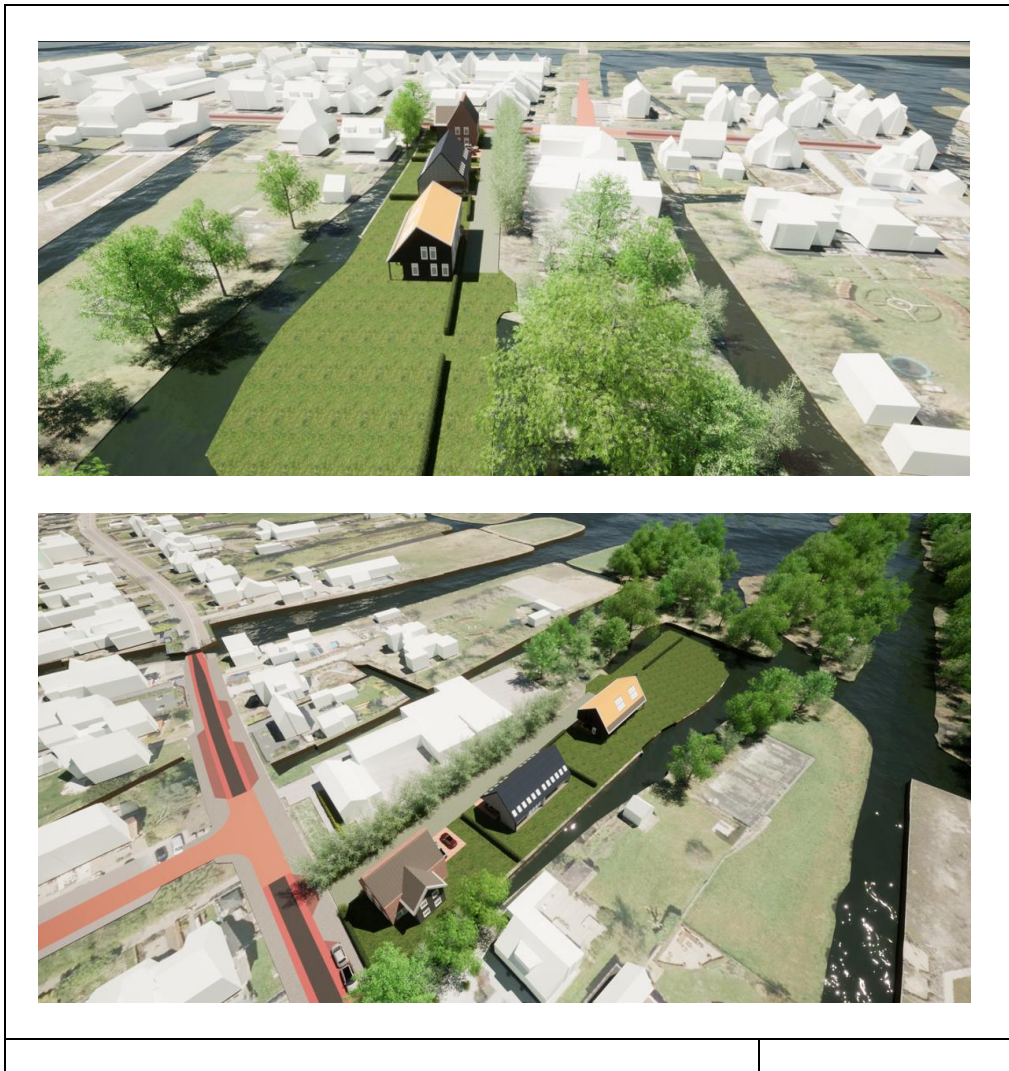


Bij de ontwikkeling van de kavels op de planlocatie is rekening gehouden met de wens om het doorzicht naar de achtergelegen polder te behouden/versterken. Dit is de reden dat een keuze is gemaakt om de kavels te positioneren aan een klein dwarslint/insteekweg. Deze dwarslinten komen vaker voor in de buurt van Den IJp, 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 IJp.

Er worden vier woningen gerealiseerd, waarbij door middel van de indeling van het perceel en het karakter van de woningen wordt gerefereerd naar een boerenerf. Dit is passend binnen de historische context van het bebouwingslint.

Voor de realisatie van de woningen is de keuze gemaakt om een hoofdgebouw aan het lint te plaatsen met aan de achterzijde twee schuurvolumes, zodat de referentie naar het historische boerenerf zichtbaar is. Daarbij gaat de voorkeur uit naar een afwisseling van afmetingen, eenduidige kaprichting en een kleine variatie van de gevellijn van de woningen

ten opzichte van de insteekweg, zodat op de locatie een gevarieerd bebouwingsbeeld ontstaat (bijlage 1).



De planlocatie is gelegen binnen het dorpslint van Den IJp en de bestaande bebouwing in de omgeving betreft een mix van vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen met diverse vormen, kaprichtingen en maatvoeringen. De ontwikkeling van de 4 woningen op de planlocatie sluit hierbij aan, qua woningkeuze, vorm, kaprichting en bouwhoogte.

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.

De erfinrichting van de planlocatie krijgt een groen karakter door een groene voortuin voor de hoofdwooning aan het dorpslint en groene tuinen rond alle woningen. Daarbij worden groene erfafscheidingen gerealiseerd door de toepassing van bomen en hagen en is het niet toegestaan om schuttingen of andere harde afscheidingen te plaatsen.

Het gebied aan de achterzijde van het perceel wordt natuurlijk ingericht en hiervoor wordt een landschapsarchitect ingehuurd voor een ecologische landschapsinrichting. Hierbij kan

gedacht worden aan een pluktuin, moestuin en broedlocaties voor weidevogels voor meer biodiversiteit.

De sloot aan de zuidoostzijde wordt voorzien van een oevervoorziening, om de volle breedte van de waterloop te behouden. Daardoor wordt de relatie tussen het lint en het slotenpatroon wordt versterkt. Langs de sloot wordt een natuurvriendelijke oever/strook aangelegd, zodat de biodiversiteit op het perceel wordt versterkt.

Het wegprofiel van de insteekweg wordt niet voorzien van parkeerplaatsen en dusdanig ingericht dat het niet mogelijk is om hier auto's te langs de weg te parkeren. Door de auto's aan de achterzijde/tussen de woningen of inpandig te parkeren is het groene karakter van de locatie gewaarborgd en wordt tevens het doorzicht over de locatie en het dwarslint behouden.

De insteekweg en de parkeerplaatsen worden voorzien van een open verharding wat bijdraagt aan een klimaatadaptieve inrichting en het geeft de planlocatie een groener karakter. Daarnaast wordt de ondergrondse wateropslag van regenwater onderzocht om te gebruiken voor douche- en toiletwater.

Indien de jachthaven op de planlocatie wordt beëindigd en de bomen op de planlocatie en het achterliggende perceel worden verwijderd, zal een brede zichtlijn naar het waterrijke veenweidelandschap ontstaan. Het achtergelegen perceel met bomen is in eigendom van de gemeente Landsmeer en de wens is uitgesproken om gezamenlijk met de initiatiefnemer de openheid van het landschap te herstellen.

4. Visie en beleid planlocatie

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (Novi)

In de Nationale Omgevingsvisie wordt een langetermijnvisie voor de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland aangegeven.

Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland veranderen en de visie is bedoeld om het land mooier te maken en voort te bouwen op de het bestaande landschap en de steden. In de visie wordt een integrale aanpak voorgesteld, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties en met meer regie vanuit het Rijk. Met een zorgvuldige afweging van belangen wordt er gewerkt aan de onderstaande prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Zowel op de korte- als lange termijn zijn maatregelen nodig om de bovengenoemde prioriteiten te bewerkstelligen. Deze maatregelen zullen in de praktijk voortdurend op elkaar inspelen. Vanuit het Rijk zal hier de regie over worden gevoerd.

Vanuit de Nationale Omgevingsvisie vindt een doorvertaling plaats naar het beleid van provincies en gemeenten. Dit is de reden dat de ontwikkeling van het plan niet indirect wordt getoetst aan de bovenstaande prioriteiten, maar via het beleid van lagere overheden. Doordat er op het perceel een duurzame toekomstbestendige ontwikkeling plaatsvindt voldoet het plan wel aan de Novi.

Conclusie: *Voor de Novi heeft het plan geen directe consequenties.*

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie NH 2050

De hoofdambitie binnen de Omgevingsvisie is om de leefomgeving af te stemmen op de economische groei. Er wordt uitgegaan van de sturingsfilosofie 'lokaal wat kan, regionaal wat moet'.

Belangrijk hierbij zijn de ambities voor:

- een gezonde- en veilige basiskwaliteit van de leefomgeving;
- het faciliteren van ruimtelijke ontwikkelingen onder voorwaarde van behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit;
- volledig klimaatneutraal in 2050, gebaseerd op een maximale inzet of opwekking van hernieuwbare energie.

De planlocatie is gelegen binnen de Metropoolregio Amsterdam. In de Omgevingsvisie staat vermeld dat door de grote economische dynamiek er vooral woon- en werklocaties in dit deel van Amsterdam nodig zijn. Het is nodig om hierin te investeren. Daarbij moet zorgvuldig worden omgegaan met het metropolitane landschap.

De ontwikkeling van het plan aan Den IJp zorgt voor een nieuwe woonlocatie binnen de Metropoolregio. De bouw van de woningen vindt plaats op een perceel dat nu als 'probleemlocatie' is bestempeld, omdat het een rommelige aanblik geeft in de dorpskern van Den IJp.

De woningen komen binnen een bestaand dorpslint te staan, waardoor het lint wordt versterkt. Door de ontwikkeling van de woningen zal een duidelijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid in het lint worden gerealiseerd.

Voor de toekomstige bewoners van de woningen geldt dat vele voorzieningen op korte afstand zijn gelegen in Landsmeer en dit biedt een aantrekkelijk woonklimaat.

Conclusie: *De ontwikkeling van het plan is niet in strijd met het provinciale beleid, zoals vastgelegd in de Omgevingsvisie.*

4.2.2 Omgevingsverordening NH2022

In de Omgevingsverordening zijn de regels opgenomen met betrekking tot de omgeving waarin mensen wonen en leven. De regels zijn een doorvertaling van de plannen in de Omgevingsvisie. De verordening schrijft voor waaraan de inhoud van ruimtelijke plannen moet voldoen.

In artikel 6.18 van de verordening staat aangegeven dat binnen het werkingsgebied 'MRA – Landelijk gebied' niet wordt voorzien in een kleinschalige woningbouwontwikkeling.

De ontwikkeling van vier woningen op de planlocatie is in strijd met het provinciale beleid. Het is echter zo dat de planlocatie is aangemerkt als 'probleemlocatie' en de ontwikkeling van het plan zorgt voor een ruimtelijke kwaliteitswinst en heeft een positief effect op de leefbaarheid in de omgeving. Dit is de reden dat door Provincie Noord-Holland ontheffing is verleend voor de ontwikkeling van het plan na een afweging van belangen.

In artikel 6.57, 6.58 en 6.59 van de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen over ruimtelijke ontwikkelingen binnen Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL). Binnen BPL zijn woningbouwontwikkelingen mogelijk mits deze niet de kernkwaliteiten aantasten.

In het Beeldkwaliteitsplan (bijlage 1) is onderbouwd dat de planontwikkeling voor vier woningen passend is binnen BPL.

Conclusie: *De ontwikkeling van het plan is niet geheel in overeenstemming met het beleid in de Omgevingsverordening, maar hiervoor is door Provincie Noord-Holland ontheffing verleend na een afweging van belangen.*

4.2.3 Woonagenda Provincie Noord-Holland 2020 - 2025

Het doel van de woonagenda is om te zorgen voor voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen. Vraag en aanbod van woon- en werklocaties (kwantitatief en kwalitatief) moeten beter met elkaar in overeenstemming zijn of komen. Woningbouw wordt vooral in of aansluitend op de bestaande stedelijke gebieden gepland, overeenkomstig de kwalitatieve behoefte en demografische trends. Duurzaamheid van de woningvoorraad is daarbij een uitgangspunt.

De ontwikkeling van de woningen op de planlocatie sluit aan bij de bovenstaande doelstelling en ambitie. Op het perceel worden woningen gebouwd voor diverse doelgroepen (vrijstaand, twee-onder-een-kap), aansluitend op bestaand stedelijk gebied, binnen een regio waar woningbouw gewenst is en duurzaamheid hoog in het vaandel staat.

Conclusie: *De ontwikkeling van het plan sluit aan bij de Woonagenda*

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Toekomstvisie 2025 Ruimte voor kwaliteit Landsmeer

Momenteel is er een Omgevingsvisie in voorbereiding voor de gemeente Landsmeer en deze zal de huidige Toekomstvisie vervangen.

In de huidige Toekomstvisie is de koers uitgezet binnen de gemeente Landsmeer tot 2025.

Eén van de sporen binnen de visie waarop men zich wil richten is wonen en leven.

Het is belangrijk om aan de groeiende – en veranderde vraag te voldoen, waarbij het belangrijk is om voor jong en oud te bouwen. Het gaat om een gedifferentieerd woningaanbod, zodat zowel jongeren als ouderen in Landsmeer kunnen wonen en het voorzieningenniveau op peil kan worden gehouden. Landsmeer beschikt over een goed aanbod aan basisonderwijs en een veilige kinderopvang.

Het nieuwe woningbouwplan op de planlocatie sluit aan bij de bovenstaande uitgangspunten. Er is sprake van een gedifferentieerd woningaanbod, de ontwikkeling vindt plaats naast een basisschool met kinderopvang en door het toevoegen van vier extra woningen kan het voorzieningenniveau op peil worden gehouden.

Conclusie: *Het plan is in overeenstemming met deze visie.*

4.3.2 Welstandsnota Landsmeer

Het doel van de welstandsnota is om een bijdrage te leveren aan de beeldkwaliteit en de aantrekkelijkheid van Landsmeer. Het welstandsbeleid geeft de gemeente de mogelijkheid om de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden die in een bepaald gebied aanwezig zijn te benomen en een rol te laten spelen bij de ontwikkeling en beoordeling van bouwplannen.

Voor de planlocatie geldt een regulier welstandsniveau en dit moet bijdragen aan het behoud van de bestaande stedenbouwkundige-, architectonische- en culturele kwaliteiten van Den IJp. Hierbij is het bebouwings- en verkavelingspatroon van groot belang en dit vormt de drager van de ruimtelijke hoofdstructuur. Nieuwe bebouwing in het lint moet in deze hoofdstructuur worden ingepast. Het behoud van zichtlijnen naar het achterliggende landschap is daarbij ook van grote waarde.

Voor de inpassing van het woningbouwplan is een Beeldkwaliteitsplan opgesteld waarin wordt aangetoond dat de ontwikkeling passend is in het bestaande dorpslint. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen zal een toetsing met betrekking tot de vormgeving en uitstraling van de woningen. Op deze wijze is het welstandsniveau voor de ontwikkeling van de woningen gewaarborgd.

Conclusie: *De wijze waarop de woningen worden ingepast in het bebouwingslint is in overeenstemming met de uitgangspunten in de welstandsnota.*

5. Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

5.1 Milieueffectrapportage (MER)

De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit.

Een mer-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te bepalen of er bij een voorgenomen activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De mer-beoordelingsplicht geldt voor een wettelijk voorgeschreven plan of programma.

In artikel 16.34, tweede lid van de Omgevingswet is aangegeven dat onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (richtlijn 2001/42/EG (Strategische milieubeoordeling), in ieder geval wordt verstaan een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing.

Ook plannen en programma's die gebaseerd zijn op andere wettelijke voorschriften buiten de Omgevingswet vallen onder de werking artikel 16.34.

In bijlage V van het Omgevingsbesluit zijn de projecten opgenomen waarvoor een mer-beoordelingsplicht geldt. De ontwikkeling van het plan op de planlocatie valt in de categorie projecten onder J11, een stedelijk ontwikkelingsproject. Hiervoor is geen mer-beoordeling van toepassing.

Door de ontwikkeling van het plan zal een probleemlocatie in een dorpskern worden getransformeerd naar een kleine woningbouwlocatie met een hoge ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast wordt de bestaande jachthaven verwijderd en dit heeft een positief effect op de leefbaarheid in de omgeving.

Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling van het plan geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zal hebben.

Conclusie: *Het onderdeel MER staat de uitvoering van het plan niet in de weg.*

5.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129, onder g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist.

Artikel 8.0, onder b van het Bkl regelt dat deze instructieregel ook geldt voor een BOPA.

Het is een verplichte motivering die moet worden opgenomen bij ieder plan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Ontwikkelingen die geen extra verstedelijking tot gevolg hebben, worden niet gezien als stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder.

De bouw van 4 woningen betreft geen nieuwe stedelijke ontwikkeling (meer dan 11 woningen is wel stedelijke ontwikkeling). Dit betekent dat de Ladder niet van toepassing is, maar er moet wel worden aangetoond dat er een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is.

Het plan voor vier woningen wordt ontwikkeld op een bestaand perceel met een woon- en recreatieve functie (jachthaven).

De planlocatie is midden in de dorpskern van Den IJp gelegen en het gebruik als jachthaven is niet passend binnen het dorp. Het realiseren van vier woningen is wel passend binnen de

omgeving. Door de transformatie zal de ruimtelijke kwaliteit op het perceel toenemen evenals de leefbaarheid van de omgeving. Bovendien wordt het plan stedenbouwkundig- en landschappelijk ingepast, zodat de kernkwaliteiten van het gebied gewaarborgd zijn. Er is sprake van een duurzame en klimaatadaptieve ontwikkeling op de planlocatie welke een bijdrage lever aan de klimaatdoelstellingen.

Conclusie: *Voor het plan heeft de Ladder geen directe consequenties.*

5.3 Duurzaamheid en gezondheid

5.3.1 Duurzame ecocabins

Bij de ontwikkeling van het plan worden gasloze, duurzame woningen geplaatst voorzien van bijvoorbeeld zonnepanelen, een zonneboiler en elektrische verwarming, zodat er geen sprake is van stikstofemissie. Op het perceel wordt de insteekweg voorzien van een open verharding, zodat neerslag kan infiltreren in de bodem.

Aan de achterzijde van de planlocatie wordt het terrein natuurlijk ingericht en rond de woningen komen groene tuinen.

De waterloop aan de oostzijde van het plan wordt voorzien van een natuurlijke oevervoorziening om de zichtrelatie met het achterliggende landschap te verbeteren.

5.3.2 Gezondheid

Bij de ontwikkeling van het plan wordt de bestaande jachthaven gesaneerd. Dit heeft een positief effect op de leefbaarheid van de omgeving doordat er geen werkzaamheden meer worden uitgevoerd aan boten wat in het verleden tot klachten over geluidsoverlast heeft geleid.

Het opheffen van deze bedrijvigheid levert mogelijk ook een positieve bijdrage aan de gezondheid van omwonenden.

Conclusie: *Het onderdeel duurzaamheid en gezondheid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.*

5.4 Verkeer en Parkeren

Qua ontsluitingsfunctie behoort de weg Den Ijp tot een erfontsluitingsweg. De toegestane snelheid bedraagt 30 kilometer per uur.

Vanaf de planlocatie wordt één uitrit gerealiseerd. Het zicht op de weg is goed en door de lage verkeerssnelheid ter plaatse is het mogelijk om veilig in het verkeer in te voegen.

De verkeersgeneratie bedraagt maximaal 8,6 verkeersbewegingen per vrijstaande woning (rest bebouwde kom, niet stedelijk) en maximaal 8,2 verkeersbewegingen voor een twee-onder-een-kapwoning (rest bebouwde kom, niet stedelijk). In totaal zullen maximaal 33,6 verkeersbewegingen per etmaal worden uitgevoerd.

In een prognose voor het jaar 2030 is de etmaalintensiteit van Den Ijp bepaald op 5.272 verkeersbewegingen per etmaal. Een toename van 33,6 verkeersbewegingen per etmaal is ondergeschikt aan de genoemde etmaalintensiteit en levert geen problemen op in verband met een toenemende verkeersdruk.

Voor het parkeren op eigen terrein is aansluiting gezocht bij de 'Parkeernota Landsmeer 2021 – 2025' en de 'Beleidsregels Parkeernormen Landsmeer'. Voor een vrijstaande woning in Den IJp geldt een parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen per woning en voor een twee-onder-een-kapwoning geldt een parkeernorm van 2,2 parkeerplaatsen per woning. In totaal moeten er 9 parkeerplaatsen binnen het woningbouwplan worden gerealiseerd. Er worden 10 parkeerplaatsen op de planlocatie gerealiseerd, waarmee wordt voldaan aan de parkeernorm.

Conclusie: *Het onderdeel parkeren en verkeersgeneratie vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.*

5.5 Natuur

In de Omgevingswet zijn regels van het natuurbeschermingsrecht opgenomen in de Aanvullingswet natuur, het Aanvullingsbesluit natuur en de Aanvullingsregeling natuur. Er is sprake van een beleidsneutrale overgang vanuit de Wet natuurbescherming.

Het huidige normenkader, de instrumenten en de bevoegdheidsverdeling voor het natuurbeschermingsrecht blijft ongewijzigd.

Het onderdeel stikstofdepositie is geregeld in artikel 22.20 van de Omgevingswet. De regels van artikel 5.5 a van de Wet natuurbescherming blijven gelden tot een koninklijk besluit te bepalen datum. Er vindt, vooralsnog, geen verandering plaats ten opzichte van oorspronkelijke wet- en regelgeving. Na de nog te bepalen datum dient stikstof te worden gemonitord als omgevingswaarde.

Door Bureau Aandacht Natuur is op 11 september 2023 een verkennend onderzoek natuur aangeleverd (bijlage 2) en 22 december 2023 is een naderonderzoek natuur aangeleverd (bijlage 3) in het kader van de gebieds- en soortenbescherming. Op 19 juli 2024 is een aanvulling aangeleverd in verband met het voorkomen van de wezel op de planlocatie (bijlage 4).

5.5.1 Gebiedsbescherming

Voortoets Natura 2000

Met betrekking tot de Natura 2000 gebieden IJperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske kan worden geconcludeerd dat er door de bouwwerkzaamheden mogelijk een tijdelijk effect optreedt door geluid en trillingen, en door toedoen van optische verstoring en verstoring door mechanische effecten. Dit in verband met de aanwezigheid van machines, werkverkeer en werknemers binnen het gebied. Met name de voorgenomen heiwerkzaamheden ten aanzien van de bouw van vier woningen zal op grotere afstand tot verstoring door geluid en trillingen kunnen zorgen. Dit is echter van relatief korte duur (enkele werkdagen) en heeft geen significant negatief effect op de aanwezige natuurwaarden in de omgeving van het projectgebied.

Tevens vinden de werkzaamheden plaats in het bebouwinglint van Den IJp en wordt de projectlocatie, richting het Natura 2000 gebied omzoomd door bos, waardoor de bouw aan het zicht wordt onttrokken vanaf de meer gevoelige open habitattypen in het Natura 2000 gebied. In de eindsituatie (vier woningen) leidt de bebouwing qua bouwhoogte en kleurstelling niet tot extra verstoring van het Natura 2000 gebied. De bebouwing zal op het voorste deel van het perceel worden gerealiseerd, in lijn met de lintbebouwing van Den IJp, waardoor de uitstraling naar het Natura 2000 gebied beperkt zal zijn.

Tevens geldt hierbij dat de omliggende moerasbossen de beoogde activiteiten en het aanzicht vanaf de meer gevoelige open habitattypen zal beperken, waardoor er geen sprake is van een significant negatief effect door de optische verstoring of een verstoring door mechanische effecten.

Verzuring en vermesting door stikstof uit de lucht

Op basis van de aerius-berekening en bijbehorende notitie (bijlage 5) blijkt dat er zowel tijdens de bouw- als de gebruiksfase geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie in het aanliggende Natura 2000 gebied. Hiermee kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een negatief effect door de stikstofdepositie van zowel de realisatie- als de gebruiksfase van het planvoornemen op het Natura 2000 gebied Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske. Een nadere uitwerking in de vorm van een Voortoets of Passende beoordeling is dan ook niet noodzakelijk.

Cumulatie van effecten

Gezien de situering van de projectlocatie in het dorsplint van Den Ijp en de beslotenheid van de projectlocatie door omliggende moerasbossen, kan ervan uit worden gegaan dat er door het planvoornemen geen cumulatie optreedt met andere activiteiten in de directe omgeving.

NNN

De beoogde realisatie van het planvoornemen vindt plaats aan de rand van gebieden aangewezen als onderdeel van het NNN-gebied Ilperveld en Varkensland (L24). Met betrekking tot de kernkwaliteiten van het NNN is er geen sprake van negatieve effecten aangezien de abiotische en ruimtelijke karakteristiek van het gebied niet worden aangetast en geen negatief effect heeft op de actuele dan wel potentiële natuurwaarden. Met het planvoornemen worden de vereiste abiotische en ruimtelijke condities eveneens niet aangetast. Alleen tijdelijk (tijdens de bouwwerkzaamheden) is het mogelijk dat de rust- en stilte in het gebied worden verstoord. Echter gaat het hierbij voornamelijk om de uit te voeren heiwerkzaamheden. Verdere bouwactiviteiten zullen grotendeels opgaan in het verkeer en bewoning aan het bebouwingslint van Den Ijp. De bewoning van de projectlocatie zal verder op het voorste deel van het perceel, in lijn met de bestaande bebouwing, worden gerealiseerd. Het oostelijk deel van het perceel wordt niet bebouwd en fungeert als een soort overgangszone naar de gebieden aangewezen als NNN en krijgt tevens een meer natuurlijke inrichting en uitstraling. Op basis hiervan kan dan ook worden geconcludeerd dat de beoogde herinrichting geen negatief effect heeft op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN gebied Ilperveld en Varkensland (L24). Een nadere toetsing of een vergunningsaanvraag is voor de voorgestane plannen niet noodzakelijk.

BPL

Met de aanwijzing van het Oostzane- en Ilperveld als Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL) is de voorgestane ontwikkeling aan Den Ijp 85 alleen toegestaan als de ter plaatse geldende kernkwaliteiten niet worden aangetast. Op basis van de beoordeling aan de kernkwaliteiten zoals weergegeven in het beeldkwaliteitsplan Den Ijp 85 te Den Ijp (AMB-advies, december 2023) kan worden beoordeeld dat deze niet worden aangetast door de voorgenomen planontwikkeling. Aan de hand hiervan kan worden geconcludeerd dat de aanwijzing van het

Oostzaner- en IJperveld als BPL de haalbaarheid van het planvoornemen niet in de weg staat.

Conclusie

Met het planvoornemen is er geen sprake van negatieve effecten op het Natura 2000 gebied IJperveld, Varkensland, Oostzanderveld & Twiske dan wel een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN-gebied IJperveld en Varkensland (L24) of de kernkwaliteiten beschreven in het Bijzonder Provinciaal Landschap. De voorgenomen ontwikkeling vindt niet plaats in of aan terreinen die zijn aangewezen als een natuurverbinding. Een nadere toetsing ten aanzien van de gebiedsbescherming in het kader van de Wet Natuurbescherming is hiermee niet aan de orde.

5.5.2 Soortbescherming

Flora

Aan de hand van huidige verspreidingsgegevens (FLORON/NDFF, 2021) en groeiplaatsomstandigheden van beschermde plantensoorten, wordt niet verwacht dat beschermde plantensoorten voorkomen binnen het plangebied. Nader onderzoek naar het voorkomen van beschermde plantensoorten op en rond het betreffende plangebied, is dan ook niet noodzakelijk. Andere binnen de Wet Natuurbescherming beschermde plantensoorten worden aan de hand van de huidige verspreidingsgegevens niet verwacht.

Vogels

In en rondom het plangebied zijn slechts enkele algemeen voorkomende broedvogels aangetroffen en te verwachten. Voor alle beschermde inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Wet Natuurbescherming een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. In de praktijk betekent dit dat versturende (kap)werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen uitgevoerd mogen worden. Handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn eveneens niet toegestaan. Nestlocaties van boomvalk, buizerd, gierzwaluw, grote gele kwikstaart, havik, huismus, kerkuil, oehoe, ooievaar, ransuil, roek, slechtvalk, sperwer, steenuil, wespandief en zwarte wouw worden gezien als een jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaats. Voor de verstoring van deze verblijfplaatsen en belangrijk leef- of foerageergebied is ook buiten het broedseizoen een ontheffing noodzakelijk. Nestlocaties van bovengenoemde soorten zijn niet aanwezig binnen of in de directe omgeving van het plangebied. Een nader onderzoek of een ontheffingsaanvraag zijn voor deze soorten dan ook niet noodzakelijk.

Zoogdieren

Binnen het plangebied zijn met uitzondering van wezel voornamelijk algemeen voorkomende beschermde zoogdiersoorten aangetroffen. Met betrekking tot de bedoelde algemeen voorkomende soorten geldt binnen de provincie Noord-Holland een algehele vrijstelling bij een ruimtelijke ingreep en bestendig beheer. Op basis van het nader onderzoek kan het voorkomen van waterspitsmuis en/of noordse woelmuis worden uitgesloten van de projectlocatie. Met de voorgenomen herinrichting van het plangebied wordt er geen essentieel leefgebied dan wel verblijfplaatsen van genoemde soorten verstoord of verwijderd. Aan de hand van het nader onderzoek zijn een ontheffingsaanvraag

in het kader van de Wet Natuurbescherming of extra mitigerende maatregelen niet noodzakelijk.

Met betrekking tot de (kleine marterachtigen) is met het nader onderzoek uitsluitend de nationaal beschermde soort wezel aangetroffen. Het projectgebied maakt geen onderdeel uit van het essentieel leefgebied van de soorten hermelijn, bunzing en steenmarter of boommarter.

Door voortschrijdend inzicht is vast komen te staan dat maar een beperkt onderdeel van het leefgebied van de wezel zal worden aangetast door de beoogde nieuwbouw. Het resterende deel is tevens het meest geschikt als leefgebied voor kleine marterachtigen en was mede de reden om op die plaats het onderzoek uit te voeren en mostela's/struikrovers te plaatsen.

Het voorste deel van het terrein heeft veelal een lage vegetatie en lopen er hangbuikzwijnen. Aangezien deze dieren de grond omwroeten zullen wezels naar verwachting geen verblijfplaats hebben in hun omgeving, aangezien ze graag gebruik maken van ondergrondse holen van muizen, woelrat of mol. Door de oostzijde van het schiereiland aan Den IJp 85 als rietruigte te laten voortbestaan, is ook tijdens de werkzaamheden voldoende dekking voor wezel aanwezig om zich hier te handhaven. Tevens blijft er een verbinding (over land) bestaan naar het noordelijk gelegen eiland met bos en rietruigte. Deze kan wellicht nog worden versterkt door de aanplant van bijvoorbeeld knotwilgen langs de oever. Belangrijk is dat er verschillende vegetatiestructuren aanwezig blijven en voldoende dekking aanwezig is voor onder andere deze soort. Ten aanzien van het meest oostelijk erf is het wellicht een aanbeveling om deze middels een haag of takkenwal af te schermen van de rietruigte. Uiteraard dient het terrein via de noordzijde toegankelijk te blijven om benodigd onderhoud uit te voeren, zoals het (in de winter) maaien van de rietvegetatie en het verwijderen van opslag.

Indien het behoud van de rietruigte op het oostelijk deel van het perceel in de inrichtingsplannen wordt vastgelegd, is er geen sprake van aantasting van het leefgebied van wezel en is er een vergunning voor een flora- en fauna-activiteit ten aanzien van deze soort niet aan de orde. In de huidige situatie is het leefgebied voldoende op orde, maar kan wellicht worden versterkt door de aanleg van een takkenril, een houtstapel en/of de aanplant van een rij knotwilgen.

In het Beeldkwaliteitsplan zijn de bovenstaande aanbevelingen overgenomen (zie bijlage 1) en het BKP kan als een verplichting in de omgevingsvergunning worden opgenomen. Andere binnen de Wet Natuurbescherming beschermde (grondgebonden)zoogdiersoorten worden aan de hand van de huidige verspreidingsgegevens en aanwezige terreintypen niet verwacht binnen de projectlocatie. Verdere onderzoeken in het kader van de Wet Natuurbescherming ten aanzien van beschermde, grondgebonden zoogdiersoorten is dan ook niet noodzakelijk.

Binnen het plangebied zijn geen potentieel geschikte vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig. Aan de hand van de aanwezige terreinkenmerken wordt niet verwacht dat de voorgenomen plannen van invloed zijn op belangrijk foerageergebied of een vliegroute van vleermuizen. Hiermee wordt niet verwacht dat belangrijk leefgebied van vleermuizen wordt verstoord of zal verdwijnen door de beoogde herinrichting. Een nader onderzoek of ontheffingsaanvraag in het kader van de Wet Natuurbescherming in verband met het voorkomen van vleermuizen is dan ook niet noodzakelijk.

Amfibieën en reptielen

Met betrekking tot amfibieën zijn enkele algemeen voorkomende beschermde soorten te verwachten. Voor deze soorten geldt een vrijstelling bij een ruimtelijke ingreep of bestendig beheer. Echter geldt voor deze soorten te allen tijde de zorgplicht zoals bedoeld in de Wet Natuurbescherming. Gezien de voorgenomen plannen en het ontbreken van voortplantingswater, wordt niet verwacht dat de werkzaamheden een effect zullen hebben op de (lokale) populatie van algemeen voorkomende amfibieën. Verder is aan de hand van recente verspreidingsgegevens bekend dat de beschermde rugstreeppad voorkomt in de omgeving van de projectlocatie. In de huidige situatie ontbreekt geschikt leefgebied voor deze soort, waarmee een nader onderzoek of een ontheffingsaanvraag met betrekking tot rugstreeppad in het kader van de voorgenomen herinrichting niet noodzakelijk is.

Tevens is het voorkomen van ringslang bekend uit de omgeving van Den Ijp. De soort is voornamelijk bekend uit de omgeving van 't Twiske en komt (nog) niet voor in het Ijperveld, waardoor het niet waarschijnlijk is dat de soort het perceel gebruikt als leef- of jachtgebied. Daarnaast ontbreken er geschikte voortplantingsplaatsen (broeihopen) en geschikte overwinteringsplaatsen. Een nader onderzoek of een ontheffingsaanvraag met betrekking tot ringslang in het kader van de Wet Natuurbescherming is voor de beoogde herinrichting dan ook niet noodzakelijk.

Overige beschermde soorten

Andere strikt beschermde soorten dan hierboven genoemd, worden niet verwacht binnen het projectgebied. Rond De Ijp komen de beschermde soorten gevlekte witsnuitlibel, grote vos en zilveren maan voor. Echter ontbreken geschikte waardplanten en habitattypen voor genoemde soorten binnen het projectgebied. Een nader onderzoek of een ontheffingsaanvraag met betrekking tot het voorkomen van genoemde libelle- en vlindersoorten is dan ook niet noodzakelijk.

Andere beschermde soorten (vissen, libellen, kevers en andere ongewervelde) kunnen op grond van de huidige verspreidingsgegevens en habitatvoorkeuren worden uitgesloten. Nader onderzoek naar het voorkomen van andere beschermde soorten is dan ook niet noodzakelijk. Echter kunnen veranderingen in de situatie binnen het plangebied of in de planvorming altijd leiden tot andere inzichten en daarmee tot wijziging van deze conclusies.

5.5.3 Houtopstanden

Van de kap van een beschermde houtopstand zoals bedoeld in de Wet Natuurbescherming is geen sprake. De windsingel langs het terrein blijft gehandhaafd en valt daarbij binnen de bebouwde kom. Indien er sprake is van de kap van (oude) bomen, blijft uiteraard wel de kapverordening van betreffende gemeente van toepassing.

Conclusie: Het onderdeel natuur staat de ontwikkeling van het plan niet in de weg. Voor de beschermde soort wezel moet een ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming worden aangevraagd.

5.6 Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit wordt vooral gemonitord in de zogenoemde aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hoge concentraties stikstofdioxide (NO₂) of fijnstof (PM₁₀).

In een aandachtsgebied moeten de omgevingswaarden in acht worden genomen wanneer er sprake is van een verhoging van concentraties binnen het aandachtsgebied.

Wanneer er activiteiten worden toegestaan die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtreghs staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Dit volgt uit artikel 5.51 van het Bkl. In dit artikel zijn ook de aandachtsgebieden opgenomen.

Het kan ook gaan om activiteiten in de buurt van het aandachtsgebied, als deze activiteiten zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen het nabijgelegen aandachtsgebied. Dit kan nodig zijn bij activiteiten die relatief veel luchtvervuiling veroorzaken en over grote afstand effect hebben.

Er wordt getoetst aan de omgevingswaarden, tenzij de activiteit niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de stikstofdioxide- (NO₂) of fijnstof- (P10) concentraties. De specifieke beoordelingsregels voor luchtkwaliteit staan in artikel 8.17 van het Bkl.

De planlocatie is niet gelegen in of in de nabijheid van een aandachtsgebied, zodat de omgevingswaarden niet in acht hoeven te worden genomen.

Op het perceel vindt een ontwikkeling plaats waarbij het aantal verkeersbewegingen toeneemt met maximaal 33,6 verkeersbewegingen per etmaal. Uit de NIMB-tool blijkt dat de ontwikkeling van het plan niet in betekende mate bijdraagt aan de stikstof- of fijnstofconcentraties (bijlage 6).

Conclusie: *Het onderdeel luchtkwaliteit staat de uitvoering van het plan niet in de weg.*

5.7 Geluid

De regels in de Omgevingswet voor geluid gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken.

In de Bruidsschat, onderdeel van het tijdelijke omgevingsplan, is het onderdeel geluid geregeld in paragraaf 22.3.4. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit.

In artikel 22.57 is bepaald waar de waarden gelden op een geluidgevoelig gebouw.

De instructieregels uit afdeling 3.5 (Bkl) zijn van toepassing op de beheersing van geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein. In artikel 3.18, lid Bkl is het toepassingsbereik aangegeven voor het geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen.

Door de Geluidmeesters is erop 10 juli 2023 een akoestisch onderzoek aangeleverd in verband met de woningbouwontwikkeling op de planlocatie (bijlage 7). Uit het onderzoek blijkt dat:

Industrielawaai

Het plangebied is gelegen binnen de akoestische invloedssfeer van Basisschool De Fuik.

Onderzocht is of bij de te realiseren woningen sprake is van een akoestisch goed woon- en leefklimaat en of de school daarbij niet in het functioneren worden beperkt.

Uit de rekenresultaten blijkt dat met een geluidscherm, van 80 meter lang en 2 meter hoog op de erfgrans, bij de te realiseren woningen wordt voldaan aan de richtwaarden uit stap 2 van de VNG- publicatie bedrijven en milieuzonering. Omdat deze richtwaarden strenger zijn dan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit milieubeheer wordt hieraan dan ook

automatisch voldaan. Daarmee kan worden gesteld dat er bij de te realiseren woningen sprake is van een akoestisch goed woon- en leefklimaat en de omliggende voorzieningen niet in hun functioneren worden beperkt.

In de omgevingsvergunning kan een verplichting worden opgenomen voor het plaatsen van het geluidscherm.

Wegverkeerslawaaï

Op de aan het plangebied grenzende weg Den Ijp geldt een snelheidsregime van 30 km/uur waarvoor in de Wet geluidhinder geen grenswaarden zijn opgenomen. In het kader van een ruimtelijke procedure is wel een akoestische afweging noodzakelijk.

De geluidbelasting als gevolg van het verkeer op de Den Ijp (30 km/uur) bedraagt op de aan de weg te realiseren woning (A) ten hoogste 55 dB Lden. Indien aansluiting wordt gezocht bij de grenswaarden uit Wet geluidhinder dan wordt de voorkeurswaarde van 48 dB Lden overschreden. Wel wordt ruimschoots voldaan aan de ontheffingswaarde van 63 dB Lden. Omdat de Wet geluidhinder formeel niet van kracht is hoeft er geen hogere waarde vastgesteld te worden.

Conform het Bouwbesluit is dan ook uitsluitend de basiseis van 20 dB (artikel 3.2) voor de gevel geluidwering van toepassing. In het kader van een goede ruimtelijk ordening (woongenot) adviseren wij de karakteristieke geluidwering, voor de aan de weg grenzende woning (A), af te stemmen op de gevelbelasting (excl. aftr. art. 110g Wgh.) en een binnenniveau van 33 dB (eis nieuwbouw Bouwbesluit bij hogere waarde). Dit komt neer op een benodigde karakteristieke geluidwering van $((55+5) - 33 =) 27$ dB. Bij de overige drie woningen (B t/m D) kan worden volstaan met de minimale vereiste geluidweringseis van 20 dB uit het Bouwbesluit om een goed akoestisch goed binnenklimaat te waarborgen.

Conclusie: *Het aspect geluid vormt geen belemmering om de woningen te realiseren.*

5.8 Omgevingsveiligheid

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Het uitgangspunt van omgevingsveiligheid is dat voor risico's van branden, rampen en crises rekening moet worden gehouden met het voorkomen, beperken en bestrijden daarvan, de mogelijkheid voor personen om zich in veiligheid te brengen en hulpverlening.

Voor gebouwen en locaties zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Bkl. De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

5.8.1 Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (artikel 5.7, lid 2 Bkl) worden in een Omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare

gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (artikel 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden tot te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

5.8.2 Groepsrisico

Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (artikel 5.12 Bkl). Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Er zijn aandachtsgebieden voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekeningkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's.

Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het Omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (artikel 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in het voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (artikel 4.90 tot en met 4.96 (Bbl)). Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang en verzorgingstehuizen geldt altijd een voorschriftengebied en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (artikel 5.14 Bkl).

Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning.

Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel en niet meer verplicht om te bepalen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen.

Naast bovengenoemde regels over veelvoorkomende situaties zijn voor een aantal specifieke situaties nog de volgende delen van het Bkl van belang:

- beperkingen in het belemmeringsgebied van buisleidingen (paragraaf 5.1.2.3 Bkl);
- veiligheid rond opslaan, herverpakken en bewerken van vuurwerk (paragraaf 5.1.2.4 Bkl);
- veiligheid rond bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en op militaire objecten (paragraaf 5.1.2.5 Bkl);
- veiligheid rond luchthavens (paragraaf 5.1.2.6 Bkl).

Bij de beoordeling van de verschillende externe veiligheidsaspecten voor de realisatie van vier woningen op de planlocatie Den IJp 85 gaat het om de volgende risicobronnen:

- bedrijven waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over de (spoor)weg;
- transport van gevaarlijke stoffen door een buisleiding.

Nagegaan is welke risicobronnen er in de directe omgeving van het plangebied zijn gesitueerd.

Conclusie:

- a. *er zijn in de directe omgeving geen bedrijven aanwezig waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd;*
- b. *Het plangebied bevindt zich niet binnen een invloedsgebied van wegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;*
- c. *het plangebied is niet gelegen binnen een invloedsgebied van buisleidingen waardoor vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.*

Doordat de planlocatie niet is gelegen in een omgeving waar sprake is van handelingen met/ of vervoer van gevaarlijke stoffen betekent dit dat er geen wijziging optreedt in het Plaatsgebonden Risico en Groepsrisico.

5.9 Activiteiten en milieuzonering

Een goede omgevingskwaliteit en de integratie van milieu en ruimte betekent het integreren van milieunormen in de omgevingsvergunning. De transformatie van de planlocatie en de bouw van vier woningen kan alleen worden gerealiseerd indien er wordt voldaan aan de milieunormen en er geen negatief effect optreedt op de fysieke leefomgeving.

De publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is hierbij een belangrijk hulpmiddel. In de publicatie zijn richtlijnen opgenomen ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau, teneinde voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten te voorkomen. De VNG zorgt met deze richtlijnen dat ontwikkelingen op een verantwoorde afstand van woningen en bedrijven worden gesitueerd.

Rond de planlocatie zijn alleen particuliere woningen aanwezig en aan de noordzijde een basisschool met kleinschalige kinderdagopvang.

Voor zowel een school als een kinderdagopvang geldt een richtafstand van 30 meter in het kader van het milieuaspect geluid. Voor de overige milieuaspecten is er geen richtafstand (=0 meter).

In paragraaf 5.7 is aangetoond dat in de nieuw te realiseren woningen een goed woon- en leefklimaat mogelijk is, ondanks de aanwezigheid van de school en kinderdagopvang en het daarbij behorende industrielaawaai. Dit betekent ook dat de school en kinderdagopvang niet in de bedrijfsvoering worden beperkt door de ontwikkeling van de woningen.

Het opheffen van de jachthaven heeft een positief effect op de leefomgeving en draagt positief bij aan het woon- en leefklimaat in de bestaande particuliere woningen die rond de planlocatie aanwezig zijn. De bestaande woningen worden door het plan niet beperkt in hun ontwikkelingsmogelijkheden.

Conclusie: *Het aspect activiteiten en milieuzonering vormt geen belemmering om de woningen te realiseren.*

5.10 Archeologie, cultuurhistorie en landschap

De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. Het doel van de wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van cultureel erfgoed en landschap.

Zo zijn in het Bkl ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (artikel 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen.

Deze archeologische waarden en verwachtingen en cultuurhistorische waarden zijn veelal doorvertaald in respectievelijk archeologische dubbelbestemmingen en cultuurhistorische dubbelbestemmingen opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan of activiteitgericht in het gemeentebrede omgevingsplan. Indien het initiatief in deze (werkings)gebieden is gelegen, wordt hieraan getoetst.

Op de planlocatie is een beschermingsregime aanwezig voor archeologische waarden, 'Waarde – Archeologie 2'. Deze gronden zijn bestemd voor de bescherming, veiligstelling en herstel van de op de in deze gronden verwachte en reeds bekende archeologische waarden. Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd met een oppervlakte groter dan 500 m² of wel met een grotere oppervlakte dan 500 m² maar waarbij geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden dan 35 cm onder het maaiveld.

Allereerst wordt opgemerkt dat bij de bouw van vier woningen op de planlocatie de gestelde oppervlakte van 500 m² niet wordt overschreden. Daarnaast zal op de planlocatie een leeflaag worden aangebracht in het kader van een bodemsanering (paragraaf 5.11). Dit betekent dat er geen ontgravingen op de planlocatie plaatsvinden, maar juist een ophoging van het terrein. Op deze wijze zullen de mogelijk voorkomen archeologische waarden op het perceel gewaarborgd zijn.

Voor de cultuurhistorische- en landschappelijke waarden geldt dat er een Beeldkwaliteitsplan (bijlage 1) is opgesteld voor de planlocatie waarin wordt aangetoond dat de bestaande verkaveling en waterloop, doorzichten over het perceel en de landschappelijke inpassing gewaarborgd zijn.

Conclusie: *Het onderdeel archeologie, cultuurhistorie en landschap staat de uitvoering van het plan niet in de weg.*

5.11 Bodem

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (artikel 5.89, onder i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen.

Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (artikel 5.89, onder k Bkl, artikel IIIa, onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem).

Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

Door Lankelma/PJ Milieu BV is in 2016 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (bijlage 8). Uit dit onderzoek blijkt dat:

- In de grondmonsters van de boven- en ondergrond zijn sterk verhoogde gehalten koper, kwik, lood en zink aangetoond;

- Het gehele perceel is sterk verontreinigd tot minimaal 0,8 meter minus maaiveld. Er is sprake van een historisch, ernstig geval van bodemverontreiniging (> 25 m³ sterk verontreinigd)
- Bij het beoogde gebruik voor wonen kunnen humane risico's ontstaan. Als de locatie hiervoor in gebruik wordt genomen zijn sanerende maatregelen noodzakelijk.

Door Bodembemonstering BV is op 21 november 2023 een nader asbestonderzoek in puin en grond uitgevoerd (bijlage 9). Aanleiding voor dit onderzoek vormt de planontwikkeling voor woningbouw en de bevindingen uit het verkennend bodemonderzoek uit 2016. Gezien de toekomstige herontwikkeling wil de initiatiefnemer de locatie ophogen (saneren onder het Besluit Uniforme Saneringen). Er is vooroverleg gevoerd met de Omgevingsdienst IJmond. Uit dit overleg is geconcludeerd dat een nader asbestonderzoek als meest praktisch wordt gezien om de bovengrond en puinverharding te controleren op asbesthoudendheid. De onderzoekslocatie heeft een oppervlakte van 2.500 m². Het puinpad/puinverharding heeft een oppervlakte van circa 500 m².

Doel van het onderzoek is het vastleggen van de eventuele asbesthoudendheid van de bovengrond en de puinverharding inclusief de hieraan gekoppelde voorlopige veiligheidsklassering.

- Zowel in de puinverharding als in de puinhoudende grond worden de normen voor nader onderzoek (<50mg/kg d.s.) en sanering (<100 mg/kg d.s.) niet overschreden. Daarom is de zintuiglijk iet puinhoudende ondergrond niet aanvullend geanalyseerd op asbest. Geconcludeerd kan worden dat de locatie nihil verontreinigd is met asbest. Hierdoor zijn geen aanvullende saneringscondities noodzakelijk voor het graven in de grond alsmede wonen op de grond.
- Op basis van de onderzoeksresultaten kan de hypothes voor een asbest verdachte locatie worden verworpen aangezien middels onderliggen nader onderzoek slechts een minimale hoeveelheid (koord) met asbest is aangetoond.
- Gezien de resultaten van onderliggend asbestonderzoek is geen aanvullend of nader onderzoek noodzakelijk. Het puin kan en mag op locatie worden herschikt.
- De reeds aangetoonde sterke verhogingen met zware metalen en PAK in het onderzoek uit 2016 zijn leidend voor de uit te voeren sanering op de locatie. Vooralnog is de voorlopige veiligheidsconditie aan de hand van de CROW400 indicatief vastgesteld op Rood Niet Vluchtig vanwege de interventiewaarde overschrijding van lood.
- Geadviseerd wordt om onderliggend onderzoek tezamen met het verkennend onderzoek uit 2016 bij de Omgevingsdienst IJmond in te dienen teneinde de toekomstige woonlocatie op een geschikte wijze in te richten.
- Aanbevolen wordt om de graaf- en ophoogwerkzaamheden op locatie onder de veiligheidscondities Rood Niet Vluchtig uit te voeren en vooraf te melden bij het bevoegd gezag middels een melding Besluit Uniforme Saneringen (BUS).

Inmiddels is door de initiatiefnemer opdracht gegeven aan HB Adviesbureau om de BUS-melding, BUS-evaluatie en de milieukundige begeleiding van de sanering op zich te nemen.

Conclusie: Alvorens de ontwikkeling van het plan kan worden gerealiseerd zal een sanering op de planlocatie worden uitgevoerd door middel van het aanbrengen van een leeflaag.

Hiervoor zijn de benodigde bodemonderzoeken uitgevoerd, BUS melding gemaakt en de milieukundige begeleiding geregeld.

5.12 Weging van waterbelang

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening worden gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Via de Digitale Watertoets is aan Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) gevraagd een reactie te geven op het plan voor het plaatsen van vier woningen op de planlocatie (bijlage 10).

In dit advies staan de maatregelen opgenomen die het waterschap adviseert om wateroverlast te voorkomen en het water in de sloten schoon te houden.

Op basis van de ingevoerde gegevens heeft HHNK aangegeven een waterschapsbelang te hebben.

Verharding en compenserende maatregelen

Het beleid van HHNK schrijft voor dat bij een toename aan verharding van meer dan 800 m² compenserende waterberging dient te worden gerealiseerd. De reden is dat het oppervlaktewatersysteem niet meer mag worden belast door het versneld afstromen van hemelwater.

Door het realiseren van vier woningen (oppervlakte circa 500 m²) en de oppervlakte verharding van de insteekweg (50% open verharding = circa 240 m²) zal de verhardingstoename niet meer dan 800 m² bedragen. Dit betekent dat er geen compenserende waterberging hoeft te worden gegraven.

Waterkwaliteit

Binnen het plan is geen sprake van activiteiten die tot gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan dus als schoon worden beschouwd en worden geloosd op de waterlopen. Tenslotte wordt wel geadviseerd om het gebruik van uitlogbare materialen, zoals zink, lood en koper zoveel mogelijk te voorkomen.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In deze paragraaf wordt aandacht besteed aan de wijze van bekostiging. Hierbij wordt uitgegaan van de situatie waarin het omgevingsplan van rechtswege geldt (tijdelijk omgevingsplan).

De ontwikkeling van het plan betreft een particulier initiatief. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten waarin de (financiële) afspraken over het plan worden vastgelegd, inclusief kostenverhaal. Deze overeenkomst wordt aangemerkt als anterieure overeenkomst.

Wordt een omgevingsvergunning verleend op grond waarvan schade wordt veroorzaakt? Zo ja, in dat geval is artikel 4.5 Awb van toepassing. In de overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer is bepaald dat eventuele nadeelcompensatie voor rekening van de initiatiefnemer zal komen.

7. Belangenafweging en conclusie

7.1 Is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?

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

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

Om te kunnen beoordelen of er sprake is van een evenwichtige toedeling voor de gedeeltelijke transformatie van de camping door het plaatsen van ecocabins, zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten nader onderzocht en afgewogen.

7.2 Participatie

De Omgevingswet stimuleert vroegtijdige participatie. Daarmee kunnen overheden namelijk op tijd belangen, meningen en creativiteit op tafel krijgen. De wet zegt over participatie: het in een vroegtijdig stadium betrekken van belanghebbenden bij het proces van de besluitvorming over een project of activiteit. Met belanghebbenden bedoelt de wet burgers, vertegenwoordigers van bedrijven, professionals van maatschappelijke organisaties en bestuurders van overheden.

In de Omgevingsregeling is een aanvraagvereiste participatie opgenomen. De initiatiefnemer moet aangeven of en zo ja, hoe hij aan participatie heeft gedaan. En wat de resultaten daarvan zijn. Het bevoegd gezag betreft deze informatie bij de integrale belangenafweging. Over de ontwikkeling van het plan heeft inmiddels veel overleg plaatsgevonden met de eigenaren van omringende woningen en de school met kinderdagopvang. Hiervoor is een participatieverslag opgesteld (bijlage 11).

7.3 Adviesrecht gemeenteraad

De gemeenteraad kan onder de Omgevingswet adviseur zijn voor aanvragen omgevingsvergunning voor een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

Dit adviesrecht geldt alleen voor aanvragen in gevallen die vooraf door de raad zijn aangewezen als situaties waarover men wenst te adviseren (artikel 4.21 Omgevingsbesluit).

Het advies van de gemeenteraad is bindend: bij een negatief advies zal het college van burgemeester en wethouders de vergunning moeten weigeren.

De gemeenteraad van Landsmeer heeft in een besluit aangegeven dat voor het toevoegen van vier woningen op de planlocatie een bindend advies nodig is.

7.4 Vaststellingsprocedure

De aanvraag om de omgevingsvergunning heeft onder andere betrekking op het toestaan van bouwwerken en gebruik in afwijking van het geldend omgevingsplan. Op de onderhavige aanvraag is conform artikel 16.62 Omgevingswet de reguliere procedure van titel 4.1 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De beslistermijn is acht weken.

Op de verleende omgevingsvergunning kan bezwaar ingediend worden bij het bevoegd gezag dat het besluit heeft genomen. Wanneer iemand het niet eens is met het besluit op dat bezwaar, kan hij of zij nog in beroep gaan. In een beroepsprocedure geeft de rechter een oordeel over een besluit van het bevoegd gezag. In beginsel zal de rechtbank zich hierover buigen. Daarna kan hoger beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7.5 Conclusie

De planlocatie is aangemerkt als 'probleemlocatie'. Door de ontwikkeling van het plan worden er vier woningen aan het bestaande dorpslint toegevoegd, waarmee het lint wordt versterkt. Bovendien zorgt deze ontwikkeling voor een ruimtelijke kwaliteitswinst en heeft een positief effect op de leefbaarheid in de omgeving door het saneren van de jachthaven. Er is binnen het plan sprake van een gedifferentieerd woningaanbod en de ontwikkeling vindt plaats naast een basisschool met kinderopvang. Door het toevoegen van vier extra woningen kan het voorzieningenniveau binnen de dorpskern van Den IJp op peil worden gehouden.

Na een afweging van belangen is door Provincie Noord-Holland ontheffing verleend voor de ontwikkeling van het plan.

Het duurzame karakter van woningen en inrichting van het plan draagt bij aan de klimaatdoelen en door de tuinen en achterzijde van het perceel natuurlijk in te richten is de natuur en biodiversiteit gewaarborgd. Daarbij blijven de landschappelijke kernkwaliteiten van het gebied behouden.

Bij de beoordeling van de milieuaspecten is niet gebleken dat er geen sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Alles overwegende is de ontwikkeling aanvaardbaar.