
Portefeuillehouder:	Wethouder N. Bonenkamp
Datum B&W vergadering	6 januari 2026
Documentkenmerk:	D/2025/169536 behorende bij zaak: Z/2025/047842

Aan de raad,

Onderwerp:

Ontwikkellocatie Den Ijp 187A & 188

Voorgesteld raadsbesluit/c.q. beslispunten

1. Kennis te nemen van het principebesluit van het college over de ontwikkeling Den Ijp 187A & 188;
2. Kennis te nemen van de participatie-uitkomsten uit de bewonersbijeenkomst van 8 april 2025.
3. In te stemmen met het plan als passend binnen de ruimtelijke en beleidsmatige kaders van de gemeente Landsmeer, onder voorbehoud van de te doorlopen planologische procedure.
4. Een positief principebesluit te nemen ten aanzien van voorgenoemde ontwikkeling.
5. Te bevestigen dat de ontwikkeling bijdraagt aan de lokale woningbouwdoelstellingen zoals opgenomen in de Woonzorgvisie Landsmeer 2025–2029, in het bijzonder de uitbreiding van betaalbare woningen voor starters.
6. Het college te verzoeken om de uitwerking van het plan te monitoren op naleving van de afgesproken woningverdeling en landschappelijke inpassing.

Wettelijke grondslag voor raadsbevoegdheid

Art. 111 van de Gemeentewet.

Inleiding

Aanleiding

Op 2 november 2021 heeft Gedeputeerde Staten van Noord-Holland ingestemd met een lijst met 22 probleemlocaties in dorpslinten. Voor deze locaties heeft Gedeputeerde Staten een positieve grondhouding om een ontheffing te verlenen van regels in de Omgevingsverordening NH2020 (hierna: OVN2020) mits deze regels een oplossing in de weg staan. Het betreft een ontheffingsverzoek conform artikel 13.4 OVN2020. Deze oplossing zal een duidelijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid in het lint moeten opleveren.

Op 20 oktober 2023 heeft het college een ontheffingsaanvraag ingediend bij de provincie Noord-Holland (bijlage 1), welke door de provincie op 27 maart 2024 is verleend (bijlage 2). Hierbij is goed om op te merken dat de ontheffing vervalt, indien hier niet binnen twee jaar na afgifte gebruik van wordt gemaakt.

De Initiatiefnemer heeft nu een vooroverleg ingediend. Dit vooroverleg ziet op een plan voor de realisatie van 13 grondgebonden woningen op de percelen Den Ijp 187A & 188 te Landsmeer.

Het proces van een principeverzoek bestaat uit 3 stappen, te weten de intaketafel, de omgevingstafel en tot slot een principebesluit. In elke stap ligt een bevoegdheid voor het bestuurlijk om een besluit te nemen over de wenselijkheid van het plan. Het vooroverleg bevindt zich nu in de laatste fase, het nemen van een principebesluit.

Kader

- Woonzorgvisie Landsmeer 2025 – 2029
- Omgevingsverordening Noord-Holland 2020
- Notitie Lintbebouwing van de Provincie Noord-Holland
- Bestemmingsplan 'Het Lint 2015'
- Omgevingswet;

- Beleidsregels Parkeernormen Landsmeer 2021;
- Tijdelijke omgevingsplan gemeente Landsmeer.

Doelstelling/beoogd resultaat

Het doel van dit raadsvoorstel is om de gemeenteraad in de gelegenheid te stellen een standpunt in te nemen over de voorgenomen woningbouwontwikkeling aan Den Ijp 187A en 188 te Landsmeer. Met deze ontwikkeling wordt beoogd om de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid in het lint van Den Ijp te verbeteren en tegelijkertijd een bijdrage te leveren aan de lokale woningbouwopgave van Landsmeer. Tevens is het doel de gemeenteraad te betrekken bij de verdere besluitvorming over dit principeverzoek en om, binnen de kaders van de Omgevingsverordening Noord-Holland 2020 en het Tijdelijk Omgevingsplan Landsmeer, een beleidsmatig gedragen richting te bepalen voor de vervolgstappen in de planologische procedure.

Argumenten en afweging

Het plangebied

Het plangebied is gelegen aan het dorpslint van Den Ijp. 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. Op de percelen zijn momenteel twee (bedrijfs)woningen met een eigen ontsluitingsweg aanwezig. Achter deze (bedrijfs)woningen is een steigerverhuur en montage bedrijf inclusief de bijbehorende opslagruimtes gevestigd en zijn historische eenden- en kippenschuren aanwezig.



Het plan

Voorgesteld wordt om de twee (bedrijfs)woningen met eigen ontsluitingsweg en één van de historische eenden-/kippenschuur te handhaven. De historische eenden-/kippenschuur wordt gehandhaafd en gebruikt als (fietsen)berging. De overige bebouwing wordt verwijderd zodat ruimte ontstaat voor de bouw van 13 woningen (7 starterswoningen in een schuur en 6 vrijstaande schuurwoningen). Op het achtererf wordt ruimte gemaakt voor natuurontwikkeling. Ook is er ruimte gereserveerd voor het realiseren van parkeerplaatsen, een opstelplek voor afval en een speelplek. Groen wordt zoveel mogelijk behouden dan wel aangebracht (zie **bijlage 3 en bijlage 4**).

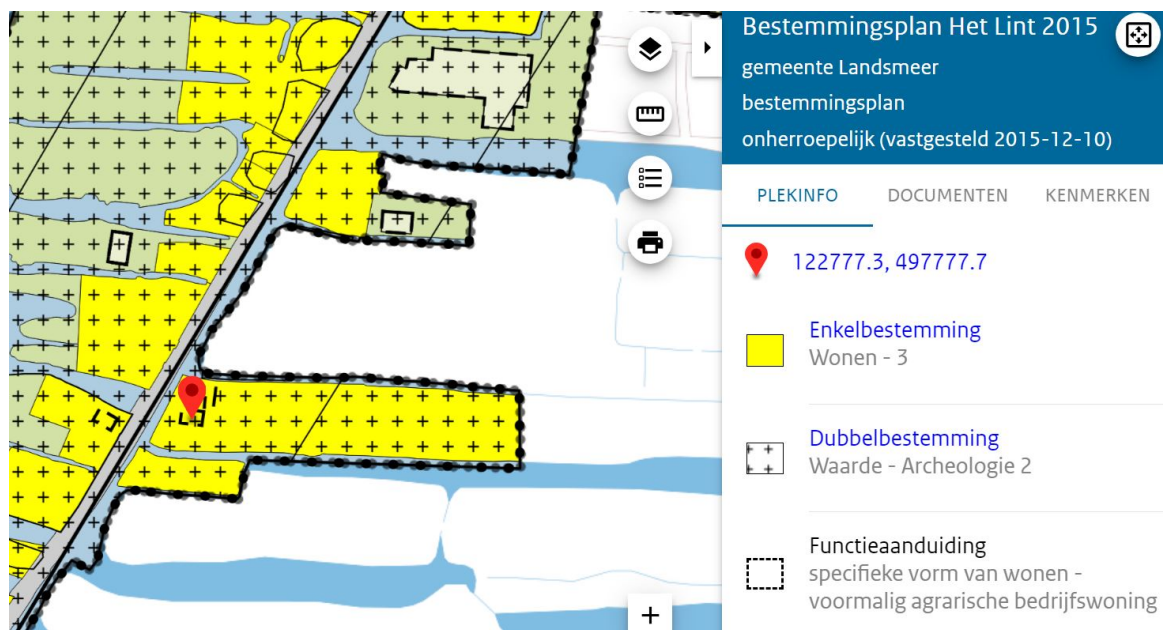
Het plangebied maakt onderdeel uit van het bijzonder provinciaal landschap Oostzaner- en Ijperveld en, op grond van de 'leidraad landschap en cultuurhistorie' van de provincie Noord-Holland, het ensemble Wormerland - Oostzaan. Bij de ontwikkeling van dit plan is rekening gehouden met de kernwaarden van dit bijzonder provinciaal landschap en ensemble. Het typerende verkavelingspatroon van de veenweidepolders

wordt in stand gehouden en eventuele oeveraanpassingen (zoals beschoeiing en steigers) worden nauwkeurig ingepast in het landschap.

Ten opzichte van de huidige situatie neemt de verdichting niet toe en doordat de woningen in lengterichting worden geplaatst ontstaat er een zichtlijn naar het achterliggende veenpolderlandschap. Door het behoud van de wegsloot en de keuze voor gevarieerde bebouwing past het plan goed in het bebouwingslint.

Omgevingsplantoets

De percelen hebben volgens het geldende tijdelijke omgevingsplan (bestemmingsplan “Het Lint 2015”) de enkelbestemming ‘Wonen-3’, de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 2’ en de functieaanduiding ‘specifieke vorm van wonen - voormalig agrarische bedrijfswoning’ (zie uitsnede hieronder).



De voorgenomen planvorming kan niet tot stand komen binnen de huidige kaders van het tijdelijke omgevingsplan. Om het plan uitvoerbaar te maken dient een planologische procedure doorlopen te worden, hierbij dient ook de regelgeving van de provincie Noord-Holland te worden getoetst (zie hieronder).

Provinciale regelgeving

Voor de wijziging van een bestemming of het afwijken van het tijdelijke omgevingsplan dient altijd beoordeeld te worden of het perceel zich al dan niet bevindt in het beschermingsregime van de provincie. In dit geval was de locatie Den Ijp 187a en 188 A gelegen binnen twee werkingsgebieden, namelijk: Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL) en (MRA) Landelijk Gebied. Dit betekent dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen (bijvoorbeeld toevoeging van meer dan elf woningen) en kleinschalige woningbouwontwikkelingen (bijvoorbeeld toevoeging van elf of minder woningen) in beginsel zijn uitgesloten.

Omdat voor de percelen reeds een ontheffing is verleend door de provincie Noord-Holland in het kader van de notitie lintbebouwing, is deze ontwikkeling toegestaan in afwijking van de provinciale omgevingsverordening mits er een duidelijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid plaatsvindt.

Woningbouw kaders

De gemeente Landsmeer heeft in 2025 de Woonvisie vastgesteld waarbij wordt uitgegaan van een verdeelsleutel met 30% sociale huur, 36% middeldure huur/betaalbare koop en 33% duur op gemeenteniveau. Ten aanzien van de 13 te realiseren woningen, zou dit betekenen dat er vier sociale, vijf middensegment en vier in de vrije sector moeten komen.

Het plan voorziet nu in de realisatie van dertien waarvan zeven rijwoningen en zes vrijstaande woningen, waarvan de rijwoningen binnen het segment betaalbare koop segment vallen. De vrijstaande woningen behoren tot de vrije sector. In totaal wordt ongeveer 53% van de woningen binnen het project bestemd voor betaalbare koop. Deze woningen sluiten aan bij het standpunt uit de woonzorgvisie 2025-2029 om de woningvoorraad voor jongeren en starters te vergroten.

Met dit voornemen worden er dertien woningen gerealiseerd waarvan zeven betaalbaar (53%), welke geschikt zijn voor de doelgroepen als doorstromers, huisvesting voor jong en oud en voor kleinere en grotere huishoudens.

Ruimtelijke aspecten

Flora en Fauna

Om de effecten van de voorgenomen wijziging op de aanwezige flora en fauna te bepalen is een Natuurwaardenonderzoek uitgevoerd (**bijlage 4**). Dit onderzoek zoomt in op de (mogelijke) schadelijke effecten door de activiteiten en op welke wijze in het kader van de wet gehandeld kan worden. Dit onderzoek is door de Omgevingsdienst IJmond gecontroleerd (**bijlage 5**) en daarbij is geconcludeerd dat er een positief advies gegeven wordt onder de volgende voorwaarden:

- De specifieke zorgplicht blijft altijd van kracht (artikel 11.27 van het bal);
- Bij het aantreffen van soorten een ecooloog inschakelen;
- Werken buiten het broedseizoen en anders een inspectie van de ecooloog kort voor aanvang van het werk

Naast een soortenonderzoek is er ook een stikstofdepositieberekening uitgevoerd met behulp van de AERIUS Calculator (**bijlage 6**). Dit onderzoek is voorgelegd aan de Omgevingsdienst IJmond (**Bijlage 5**) en hieruit blijkt dat de gewenste ontwikkeling in zowel de aanlegfase als de gebruiksfase leidt tot een hogere depositie dan 0,00 mol/ha/j. In het verleden had hier gebruik gemaakt kunnen worden van interne saldering om uit te komen om 0,00. Echter sinds de uitspraak van 18 december 2024 van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is intern salderen niet meer vergunningsvrij. Daarmee levert het onderwerp stikstof een probleem op voor de ontwikkeling.

Ten aanzien van onderhavig initiatief wordt geadviseerd om akkoord te gaan met het onderhavige plan en als gemeente zijnde de planologische procedure te volgen. De vergunning kan afgegeven worden met de voorwaarden dat de initiatiefnemer hiervoor een wet natuurbeschermingsvergunning aanvraagt bij het bevoegd gezag, in dit geval de provincie. Hiermee wordt de gemeentelijke omgevingsvergunning pas uitvoerbaar zodra de initiatiefnemer een wet natuurbeschermingsvergunning kan overleggen.

Bodem

De initiatiefnemer heeft een verkennend bodemonderzoek laten uitvoeren (**Bijlage 7**). De Omgevingsdienst heeft dit rapport getoetst en daarbij geconcludeerd (**bijlage 5**) dat er geen beperkingen of belemmeringen worden verwacht ten aanzien van het aspect bodemkwaliteit.

Archeologie

In juli 2025 is door Aeres Milieu een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd (**Bijlage 8A en 8B**) aan de Den IJp 187a en 188 te Den IJp (gemeente Landsmeer). NMF heeft dit onderzoek beoordeeld en akkoord bevonden (**Bijlage 9**).

Geluid

Initiatiefnemers hebben voor de ontwikkeling onderzoek gedaan naar geluid (**bijlage 10**). Dit onderzoek is voorgelegd ter beoordeling aan de Omgevingsdienst IJmond en daaruit is gebleken dat het aspect geluid geen belemmering kent voor het initiatief (**bijlage 5**).

Parkeren

Onderhavig plangebied is gelegen binnen het gebied Den IJp/Purmerland. Voor een vrijstaande koopwoning geldt een parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen per woning. Voor een tussen/hoek koopwoning geldt een parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen per woning. Met onderhavig initiatief worden er 6 vrijstaande woningen en 7 tussen-/hoekwoningen. Dit geeft een totaal van 28 parkeerplaatsen.

Voor de vrijstaande woningen wordt op het eigen perceel een oprit gerealiseerd. Verder worden er in openbaar gebied 16 parkeerplaatsen gerealiseerd voor de 7 rijwoningen. Hiervan zal ook de bestaande woning op nummer 187A gebruik van maken. Er zijn genoeg parkeerplaatsen om in de parkeerbehoefte te voldoen. In de definitieve plan inrichting wordt het totale aantal uitgewerkt en toegelicht.

Fiets

De Beleidsregels Parkeernormen Landsmeer kennen geen fietsparkeernorm voor woningen. Wel verplicht het Bouwbesluit (artikel 4.31) bij nieuwbouwwoningen een afsluitbare bergruimte om fietsen of scootmobielen op te bergen. Voor de vrijstaande woningen worden deze op eigen terrein gerealiseerd. Voor de rijwoningen worden de bestaande eenden- en kippenschuur omgebouwd tot een stalling.

Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten via de Den IJp. In de huidige situatie zijn het plangebied enkele voormalige agrarische gebouwen aanwezig ten behoeve van een bedrijfsfunctie. De verkeersgeneratie als gevolg van de aanwezige bedrijvigheid is zeer minimaal en beperkt zich tot enkele voertuigbewegingen per dag. In de gewenste situatie is de verkeersgeneratie te bepalen aan de hand van kencijfers van de CROW-publicatie 744 'Parkeerkencijfers 2024, basis voor parkeernormering'. Hierin is gekeken naar een vrijstaande koopwoning met een verkeersgeneratie 8,6 mvt/etmaal per woning. Voor een tussen-/hoek koopwoning geldt een verkeersgeneratie van 7,8 mvt/etmaal per woning. Dit komt neer op een verkeersaantrekkende werking van 107 mvt/etmaal. Hierbij is rekening gehouden, conform het gestelde in de Parkeernota Landsmeer 2021-2025 voor een projectlocatie in Het Lint, met 6 vrijstaande woningen en 7 tussen-/hoekwoningen in rest bebouwde kom in een niet stedelijk gebied.

Gezien de ligging en de verkeerssituatie ter hoogte van het plangebied wordt aangenomen dat dit niet tot problemen leidt met de verkeersafwikkeling in het plangebied.

Participatie

Op 8 april 2025 vond een inloopavond plaats voor de direct omwonenden van de ontwikkellocatie in Den IJp 187a 188. De bijeenkomst was opgezet om informatie op te halen bij bewoners en hen de gelegenheid te bieden om vragen te stellen aan de initiatiefnemers. Aan de hand van deze avond heeft de initiatiefnemer een participatieverslag opgesteld (**bijlage 11**).

De avond werd georganiseerd middels een inloopavond met schriftelijke feedbackformulieren. Van de uitgenodigde bewoners hebben acht personen de enquête ingevuld. De resultaten hiervan zijn geanalyseerd en verwerkt in dit verslag. Alleen antwoorden die relevant en bruikbaar waren, zijn meegenomen in de uitwerking. De enquête bestond uit zowel open vragen als meerkeuzevragen.

Over het algemeen werd positief gereageerd op de plannen. De combinatie van vrijstaande woningen, en starterswoningen in de uitstraling van schuurwoningen wordt als passend ervaren, en enkele bewoners toonden zelfs interesse in de toekomstige woningen. Belangrijke aandachtspunten zijn het behoud van het straatlint aan de voorzijde, een natuurlijke inpassing van de bebouwing, het hoge waterpeil, overlast tijdens de bouw, toetsing aan Natura 2000, duurzame energievoorziening en toepassing van houtwerk. In de verder planontwikkeling worden deze aandachtspunten verder meegenomen.

Advies

Op basis van alle bovenstaande punten kan gesteld worden dat het plan passende gemaakt kan worden. Er wordt geadviseerd om in beginsel een positieve grondhouding aan te nemen tegenover deze ontwikkeling, mits de projectontwikkelaar zich kan conformeren aan het gestelde voornemen om minimaal 53% in het betaalbare segment te realiseren. Het planvoornemen levert een goede bijdrage aan de woningvoorraad van de gemeente Landsmeer. Met dit voornemen worden er dertien woningen gerealiseerd waarvan zeven betaalbaar (53%), welke geschikt zijn voor de doelgroepen als doorstromers, huisvesting voor jong en oud en voor kleinere en grotere huishoudens.

Verder treden er geen overtredingen op in het kader van de Wet natuurbescherming, leidt het voornemen niet tot een onevenredige toename van verkeer en worden omliggende woningen niet extra belemmerd. Het voornemen is daarmee niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Risico's

De initiatiefnemer dient voor het in behandeling nemen van dit vooroverleg een legesbedrag van €5.136,- te betalen. Verder worden er in de af te sluiten anterieure overeenkomst afspraken gemaakt over de te betalen kosten van de planologische procedure en er is onder meer ook opgenomen dat eventuele planschadeclaims worden afgewenteld op de initiatiefnemer.

Financiële aspecten

Het voorstel kent geen financiële aspecten.

Duurzaamheid

Het voorstel kent geen duurzaamheidsaspecten.

Uitkomsten advies en inspraak:

x

Communicatie

De beslissing van het college en raad wordt gecommuniceerd via bijgevoegde brief, zie bijlage 13.

Bijlagen

- B1. Collegevoorstel ontheffingsaanvraag Den Iip 187A en 188
- B2. Verleende ontheffing voor de probleemlocatie Den Iip 187A & 188
- B3. Beelkwaliteitsplan Den Iip 187A & 188
- B4. Natuurwaardenonderzoek Den ILP 187 Den Iip 28-08-2024
- B5. Advies ODIJ Den Iip 187A & 188
- B6. Aerieus rapport (gebruik-aanleg-saldering)
- B7. Verkennend bodemonderzoek Den Iip 187a & 188
- B8A. Archeologisch rapport Den Iip 187a en 188 te Den Iip
- B8B. Nader onderzoek archeologie Den Iip 187a en 188 te Den Iip
- B9. Advies NMF inzake archeologie Den Iip 187A-188
- B10. Akoestisch geluidsonderzoek Den Iip 187a en 188 d.d. 26 06 2025
- B11. Participatieverslag Den Iip 187a 188 2025.04.08 - compleet
- B12. Anterieure overeenkomst Den Iip 187A & 188.
- B13. Brief principebesluit Den Iip 187A & 188
- B14. Ruimtelijke onderbouwing Den Iip 187A & 188

U wordt uitgenodigd tot besluitvorming over te gaan.

namens het college van burgemeester en wethouders van Landsmeer,

L.A. (Léon) de Lange
Burgemeester

M. (Menno) de Haan
gemeentesecretaris

Portefeuillehouder:	Wethouder N. Bonenkamp
Datum raadsvergadering	<wordt ingevuld door bestuurssecretariaat/griffie>
Documentkenmerk:	D/2025/169536 behorende bij zaak: Z/2025/047842

De raad van de gemeente Landsmeer

Gelezen het raadsvoorstel van het college, voorstelnummer: D/2025/169536 behorende bij zaak: Z/2025/047842

Gehoord de behandeling in de commissievergadering.

Raadsbesluit

1. Kennis te nemen van het principebesluit van het college over de ontwikkeling Den Iip 187A & 188;
2. Kennis te nemen van de participatie-uitkomsten uit de bewonersbijeenkomst van 8 april 2025;
3. In te stemmen met het plan als passend binnen de ruimtelijke en beleidsmatige kaders van de gemeente Landsmeer, onder voorbehoud van de te doorlopen planologische procedure;
4. Een positief principebesluit te nemen ten aanzien van voorgenoemde ontwikkeling;
5. Te bevestigen dat de ontwikkeling bijdraagt aan de lokale woningbouwdoelstellingen zoals opgenomen in de Woonzorgvisie Landsmeer 2025–2029, in het bijzonder de uitbreiding van betaalbare woningen voor starters;
6. Het college te verzoeken om de uitwerking van het plan te monitoren op naleving van de afgesproken woningverdeling en landschappelijke inpassing.

De raad van de gemeente Landsmeer,

C.L. (Caroline) Hageman,
griffier

L.A. (Léon) de Lange
voorzitter