

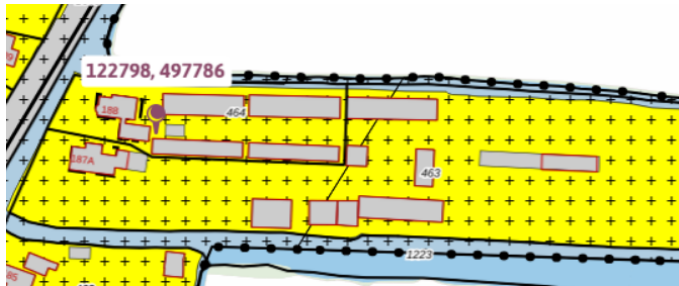
TECHNISCHE VRAGEN (art.52 RvO)		 Gemeente Landsmeer
NAAM VRAGENSTELLER(S)	Debby Mulder Damme	
ONDERWERP	Den Ilp 187a en 188	
DATUM CV / TA	18-02-2026 voor de agenda van 19 -02-2026	
AGENDAPUNT CV / TA	Commissie vergadering op de agenda	
BEANTWOORDING	In de commissie mondeling en graag daarna schriftelijk voor de raadsvergadering	
MAG DE BEANTWOORDING GEDEELD WORDEN MET DE RAAD?	ja	
DATUM INDIENING BIJ GRIFFIE maandag vóór 12.00 uur voorafgaand CV / TA	Excuus niet gehaald	
DATUM VERZENDING GRIFFIE AAN COLLEGE VOOR BEANTWOORDING donderdag uiterlijk 12.00 uur voorafgaand CV / TA		
VRAGEN		
Commissie 19 februari 2026 Ontwikkellocatie Den Ilp 187A & 188		
Agendapunt Den Ilp 187a en 188		
Alleen Den Ilp 187a stond op de oorspronkelijke lijst met probleemlocaties en Den ilp 188 niet. DorpsBelang is van mening dat alleen een ontheffing kon worden aangevraagd voor Den Ilp 187a.		
https://landsmeer.bestuurlijkeinformatie.nl/Search?q=%20Brief%20GS%20aan%20PS%201712781/1712783		
In dat document staat bij artikel 4.2 welke kenmerken een probleemlocatie heeft:		
Wij zijn van mening dat deze kenmerken niet van toepassing zijn		
<u>Vragen:</u>		
Per perceel		
1.187a wat voor bouwwerken op het perceel is vergunt en wat is niet vergunt?		
2.188 wat voor bouwwerken op het perceel is vergunt wat is niet vergunt?		
3. Hoe kan het dat de provincie voor beide percelen een ontheffing heeft verleend?		
4. Op basis van welke criteria, welke gronden en welk beleid is ontheffing verleend?		
5. Waarom wordt hier afgeweken van het vastgesteld beleid omtrent de verdeelsleutel ? (30% sociale huur, 37% middeldure huur/betaalbare koop en 33% duur)?		
6 Waarom wordt beleid geschreven als er elke keer van af wordt geweken?		
DorpsBelang vindt de historische kippen- en eenden schuren (zoals in het raadsvoorstel omschreven, bij plangebied) juist van waarde.		
Een ervan zou in dit plan blijven staan maar een andere functie krijgen, maar dan nog wordt de rest gesloopt.		

ANTWOORD

datum beantwoording: 5-3-2026

1. 187a wat voor bouwwerken op het perceel is vergunt en wat is niet vergunt?

Voor beide adressen geldt dat de bouwwerken die op het perceel staan zijn vergunt en opgenomen in de BAG registratie van de gemeente Landsmeer (zie uitsnede hieronder). Hierbij wordt opgemerkt dat het voor beide percelen gaat om voormalige agrarische percelen, welke zijn omgezet naar wonen. Dit wil zeggen dat de grote schuren, welke voorheen voor agrarische doeleinden waren bedoeld, zijn overgenomen naar de woonbestemming.



2. 188 wat voor bouwwerken op het perceel is vergunt wat is niet vergunt?

Zie antwoord hierboven.

3. Hoe kan het dat de provincie voor beide percelen een ontheffing heeft verleend?

Den Ilp 187A is op grond van de notitie 'Probleemlocaties in dorpslinten' één van de 22 aangewezen probleemlocaties in een dorpslint, waarvoor een ontheffingsverzoek ingediend kon worden.

Het perceel Den Ilp 188 is in beginsel niet opgenomen in de lijst van probleemlocaties in dorpslinten. Toch heeft de provincie besloten om gezien de ligging ten opzichte van het perceel Den Ilp 187A, beide percelen gezamenlijk te beschouwen en tezamen te laten ontwikkelen.

De provincie heeft hier gebruik gemaakt van beleidsruimte om bij de toepassing van haar verordening een ruimtelijke samenhang integraal te beoordelen. Wij verwijzen ook naar bijlage 2 bij de raadstukken de brief van Gedeputeerde Staten waarin zij de verleende ontheffing motiveren.

4. Op basis van welke criteria, welke gronden en welk beleid is ontheffing verleend?

De provincie heeft op grond van artikel 6.11 van deze verordening een ontheffing verleend van het verbod op nieuwe stedelijke ontwikkeling in de BPL, artikel 6.59, tweede lid, ten behoeve van deze ontwikkeling. Voor het geval dat in de verdere procedure vast zou komen te staan dat de ontwikkeling vanwege de al toegestane gebruiksmogelijkheden geen nieuwe stedelijke ontwikkeling, maar een kleinschalige woningbouwontwikkeling is, verlenen zij ook ontheffing van het verbod op kleinschalige woningbouwontwikkelingen in MRA landelijk gebied (artikel 6.18, eerste lid, van de OVNH2022).

Overigens merken wij op dat deze ontwikkeling onder de huidige per 1.1.2025 gewijzigde Provinciale Omgevingsverordening NH2022 zou zijn toegestaan, op basis van artikelen 6.59a mogen maximaal 25 woningen worden toegevoegd binnen beschermd Landschap.

5. *Waarom wordt hier afgeweken van het vastgesteld beleid omtrent de verdeelsleutel ? (30% sociale huur, 37% middeldure huur/betaalbare koop en 33% duur)?*

De wijze waarop de Woonzorgvisie wordt toegepast voor de realisatie van dit woningbouwplan ziet niet toe op afwijken. Op pagina 15 van de woonzorgvisie staat het volgende vermeld:

“Deze verdeelsleutel geldt voor projecten die worden uitgevoerd op gemeentegrond en voor projecten die niet op gemeentegrond worden uitgevoerd. Wij stellen als doel dat de totale nieuwbouwvoorraad op termijn in lijn is met de verdeelsleutel. Bij het realiseren van betaalbare woningen mag er worden afgeweken van de verdeelsleutel.”

Omdat in dit plan 53% betaalbaar wordt gerealiseerd, mag worden afgeweken van de genoemde verdeelsleutel uit de Woonzorgvisie. De Woonzorgvisie biedt juist expliciet ruimte om meer betaalbare woningen te realiseren in het middensegment – i.e. middeldure huur en betaalbare koop (tot €420.000 = conform landelijke norm Ministerie VRO – aangezien hier het grootste tekort aan is in onze gemeente

De suggestie dat wordt afgeweken van beleid is dus feitelijk niet juist.

6. *Waarom wordt beleid geschreven als er elke keer van af wordt geweken?*

Zie antwoord op de vraag hierboven.

Dit is een politieke framing die geen recht doet aan de juridische werkelijkheid. Beleid bevat bewust afwijkingsruimte. Dat is geen zwakte, maar bestuurlijke noodzaak. Zonder die ruimte zou iedere ontwikkeling vastlopen op onvoorziene omstandigheden.

Als de raad afwijkingsmogelijkheden in beleid opneemt, dan is het toepassen daarvan géén afwijking, maar uitvoering van datzelfde beleid.