Ruimtelijke Onderbouwing Den Ilp 180 B Den Ilp

Gemeente Landsmeer

9 oktober 2020

Toelichting

Inhoud:

1. Inleiding 4
   1.1 Aanleiding en doel 4
2. Geldende planologische situatie 5
   2.1 Omgevingsvergunning 5
3. Planbeschrijving 6
   3.1 Bestaande situatie 6
   3.2 Planomgeving 6
   3.3 Stedenbouwkundige uitgangspunten 7
   3.4 Verkeer en Parkeren 7
4. Beleid 9
   4.1 Rijksbeleid 9
      4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) 9
      4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) 9
   4.2 Provinciaal beleid 9
      4.2.1 Omgevingsvisie NH 2050 9
      4.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) 10
   4.3 Regionaal beleid 11
      4.3.1 Regiovisie Waterland 2040 11
   4.4 Gemeentelijk beleid 11
      4.4.1 Structuurvisie Landsmeer 11
      4.4.2 Woonvisie 'Goed wonen in Landsmeer 2016 – 2024' 12
5. Cultuurhistorische en archeologische belangen 13
   5.1 Cultuurhistorie 13
   5.2 Archeologie 13
6. Watertoets 14
   6.1 Water 14
      6.1.1 Europese Kaderrichtlijn Water 14
      6.1.2 Watervisie 2021 14
      6.1.3 Waterprogramma 14

6.1.4 Water in het plan/Watertoets 14
7. Milieuaspecten 16
7.1 Natuur 16
7.1.1 Wet Natuurbescherming 16
7.1.2 Gebiedsbescherming 16
7.1.3 Soortenbescherming 17
7.3 Bodem 18
7.4 Geluid 19
7.5 Luchtkwaliteit 20
7.5.1 Besluit niet in betekenende mate (NIBM) 20
7.6 Externe veiligheid 21
7.7 Kabels en leidingen 21
7.8 Bedrijven en milieuzonering 22
7.9 Milieueffectrapportage (MER) 22
7.10 Duurzaamheid 23
8. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid 24
8.1 Algemeen 24
8.2 Grondexploitatie (economische uitvoerbaarheid) 24
8.3 Afweging (maatschappelijke uitvoerbaarheid) 24

Bijlage:

Bijlage 1: Watertoets

Bijlage 2: Verkennend onderzoek natuur

Bijlage 3: Stikstofberekening

Bijlage 4: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 5: Akoestisch onderzoek

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op het perceel Den Ilp 180 B is een voormalige bedrijfslocatie gelegen, waar een poeliersbedrijf was gevestigd. De eigenaren wensen een gedeelte van het bedrijfspand aan de noordzijde van het perceel te slopen. Het gedeelte wat gehandhaafd blijft, zal gaan dienen als berging voor de woning op het perceel Den Ilp 180.



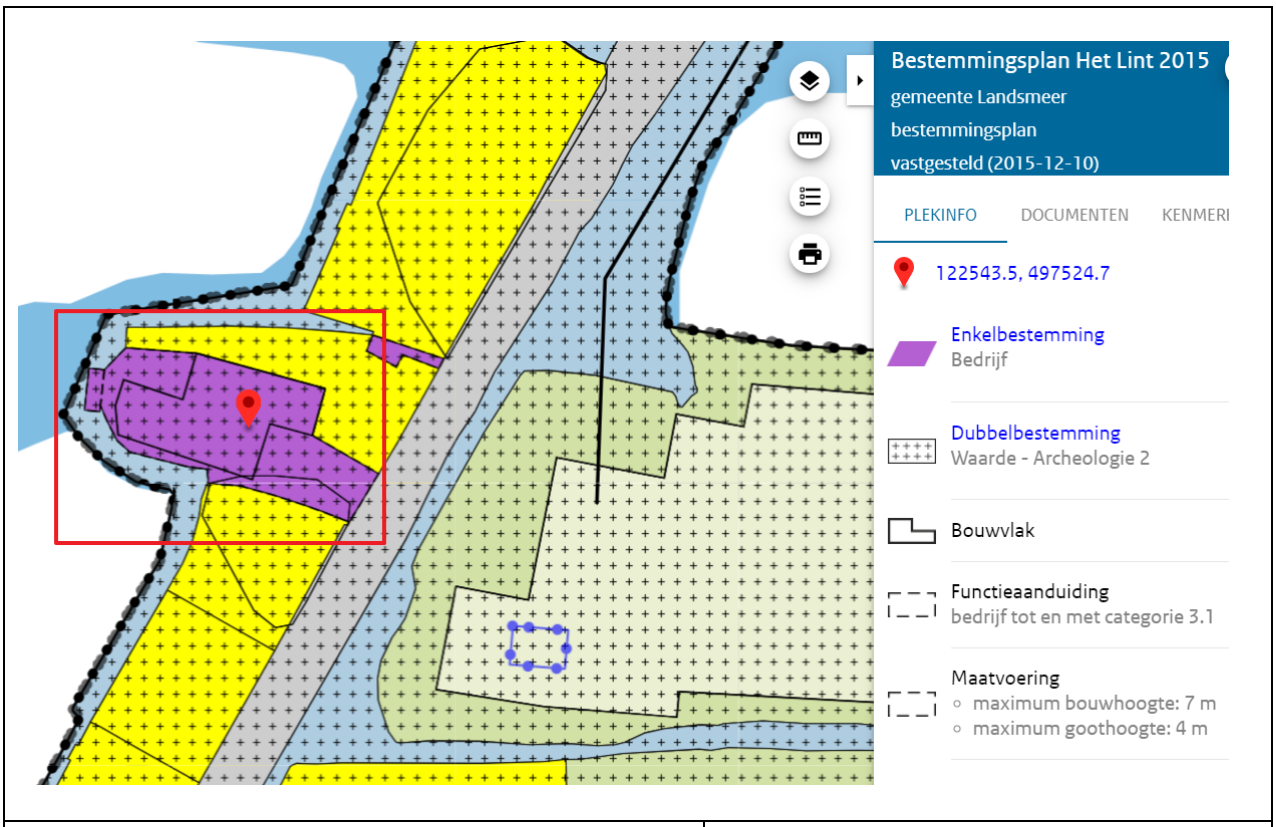
Planlocatie

Het bedrijfspand aan de zuidzijde van de locatie wordt getransformeerd naar een zestal nieuwe appartementen in één bouwmassa.

2. Geldende planologische situatie

2.1 Omgevingsvergunning

Om de realisatie van 6 appartementen mogelijk te maken dient de bedrijfsfunctie van de planlocatie te worden gewijzigd in een woonfunctie en aan het perceel worden 6 wooneenheden toegevoegd. Het toevoegen van 6 appartementen is in strijd met het geldende bestemmingsplan “Het Lint 2015” en de “Partiële herziening bestemmingsplan Het Lint 2015” waarin het perceel aan Den Ilp 180B de bestemming ‘Bedrijf’ heeft en een dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’.



Verbeelding vigerende bestemmingsplan

Om de bouw van 6 appartementen mogelijk te maken is het doorlopen van een afzonderlijke planologische procedure noodzakelijk. Dit initiatief kan mogelijk worden gemaakt via een omgevingsvergunning ex artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), een buitenplanse afwijking.
De gemeente Landsmeer heeft aangegeven bereid te zijn om medewerking te verlenen aan deze genoemde ruimtelijke procedure. Deze Goede Ruimtelijke Onderbouwing (GRO) dient als onderbouwing bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de realisatie van de appartementen.

3. Planbeschrijving

3.1 Bestaande situatie

Op de planlocatie zijn twee bedrijfsgebouwen aanwezig in één bouwlaag met kap. De bedrijfsactiviteiten op het perceel zijn gestaakt.
Het perceel wordt ontsloten door middel van één uitrit op Den Ilp. Aan de voorzijde van de bebouwing is erfverharding aangebracht met acht parkeerplaatsen.







Bestaande situatie	★ Bron Google Maps

3.2 Planomgeving

Het perceel aan Den Ilp 180B is gelegen in de gemeente Landsmeer. De weg Den Ilp is een verbindingsweg tussen Landsmeer en Purmerend. Langs de weg is een grote diversiteit aan functies in de lintbebouwing aanwezig. Aan beide zijden van de weg bevinden zich grote

natuurgebieden, waaronder het Ilperveld, Oostzanerveld, Varkensland en Het Twiske. Deze gebieden vormen tezamen het grootste uitgeveende laagveencomplex ten noorden van Amsterdam en zijn van internationale betekenis.
Langs de weg is een lintbebouwing aanwezig, maar de omgeving kenmerkt zich verder door een open, vlak landschap met veel water en een kenmerkend verkavelingspatroon voor veengebieden.

3.3 Stedenbouwkundige uitgangspunten

De realisatie van 6 appartementen zal worden gerealiseerd aan de zuidzijde van de planlocatie.



Ontwerp appartementen	

Het bestaande bedrijfsgebouw zal worden getransformeerd en licht worden uitgebreid. Op de begane grond komen vier appartementen en op de 1e verdieping worden twee appartementen gerealiseerd. Het gebruik van natuurlijke materialen aan de buitenzijde van het pand, zorgt voor een uitstraling die bij de landelijke omgeving past.
Rondom de appartementen worden diverse terrassen aangebracht. De bewoners kunnen op deze manier genieten van de natuurgebieden in de omgeving van de planlocatie. Op het perceel wordt een fietsenstalling gebouwd en de bestaande parkeerplaatsen worden gehandhaafd.

3.4 Verkeer en Parkeren

De weg Den Ilp kan worden getypeerd als een secundair lint en speelt een rol als verbindingsweg voor Landsmeer en Purmerend. Daarnaast is het een ontsluitingsweg voor landbouw- en bestemmingsverkeer. De toegestane snelheid bedraagt 50 kilometer per uur. De huidige uitrit vanaf het perceel op Den Ilp blijft gehandhaafd. Het zicht op de weg is goed en de realisatie van 6 woningen vormt geen probleem voor de verkeersveiligheid.
In de nieuwe situatie worden twee appartementen verhuurd als sociale huurwoning (rest bebouwde kom, huur, goedkoop, weinig stedelijk, 1,4 parkeerplaats per woning) en vier

appartementen worden verhuurd in de vrije sector (rest bebouwde kom, huur, midden, weinig stedelijk, 1,4 parkeerplaats). Dit betekent dat er 8,4 parkeerplaatsen nodig zijn op eigen terrein om te voldoen aan de CROW-normen.
Op de planlocatie zijn acht parkeerplaatsen aanwezig en het is mogelijk om één auto in de openbare ruimte te parkeren. Daarmee wordt voldaan aan de bovenstaande parkeernorm.

4. Beleid

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de "kapstok" voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De Structuurvisie is op 13 maart 2012 in werking getreden.

Het Rijk stelt heldere ambities voor Nederland in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen tot aan 2040. Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):
- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuur-historische waarden behouden zijn.

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

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Bij het vaststellen van ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met het Barro, inclusief de wijzigingen.

Conclusie: *De in het Barro opgenomen regelingen hebben geen consequenties voor de voorliggende ruimtelijke onderbouwing.*

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie NH 2050

Op 19 november 2018 is door Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld.

De hoofdambitie binnen deze visie 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 aan Den Ilp 180B is volgens de Omgevingsvisie NH 2050 gelegen in de metropoolregio Amsterdam. Door de grote economische dynamiek zijn woon- en werklocaties vooral nodig in het zuidelijk deel van Noord-Holland, de Metropoolregio Amsterdam, met Amsterdam als zwaartepunt. Het is nodig om hierin te investeren juist ook uit oogpunt van benutting van de agglomeratiekracht.
De grote economische dynamiek betekent dat de druk op het metropolitane landschap groot is, terwijl dat bijzonder belangrijk is voor het vestigingsklimaat. Zorgvuldigheid is dus geboden. Schiphol en het Noordzeekanaalgebied zijn belangrijk voor de economie van Nederland en Noord-Holland in het algemeen en van de MRA in het bijzonder. Gelet op de balans tussen leefbaarheid en een veilige en verantwoorde groei van Schiphol blijven we nadrukkelijk betrokken bij de luchthavenontwikkelingen, waarvoor het Rijk het bevoegd gezag is. Voordat er keuzes worden gemaakt over de ontwikkelingen van Schiphol na 2020, is helderheid van het Rijk over de toekomstige ontwikkeling van de luchtvaart en de luchthaven, in samenhang met vraagstukken rondom thema's zoals gezondheid (luchtkwaliteit, geluidhinder, nachtvluchten), veiligheid, CO2 en luchtruimherziening, noodzakelijk. Hierbij wordt rekening gehouden met de hinder voor omwonenden, het belang van werkgelegenheid van de vele Noord-Hollanders en het gebruik dat zij van de luchthaven maken.
Door de bestaande bedrijfslocatie op het perceel Den Ilp 180B te transformeren naar een woonfunctie vindt er een toekomstgerichte ontwikkeling plaats die aansluit bij het beleid van Provincie Noord-Holland. Door de transformatie wordt een woonlocatie toegevoegd in de Metropoolregio en door de sloop van de overige bedrijfsbebouwing vindt er een kwaliteitsverbetering plaats op het perceel. Deze kwalitatieve winst zorgt ervoor dat de druk op het metropolitane landschap wordt verminderd.
De doorvertaling van de Omgevingsvisie vindt plaats in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV).

Conclusie: *De bouw van de appartementen is niet in strijd met het provinciale beleid.*

4.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)

De Provinciale Ruimtelijke Verordening is vastgesteld op 27 mei 2019 door Provinciale Staten en is in werking getreden per 7 juni 2019. De verordening schrijft voor waaraan de inhoud van (gemeentelijke) ruimtelijke plannen, zoals de voorliggende ruimtelijke onderbouwing, moet voldoen.
De kwaliteitseis voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied staat omschreven in artikel 15 van de PRV. Er kan worden voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in landelijk gebied, indien gelet op de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie, hierbij rekening wordt gehouden met de ambities en ontwikkelprincipes van het toepasselijke ensemble en de provinciale structuren. Belangrijk hierbij zijn de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van het landschap.
De planlocatie aan Den Ilp 180B valt binnen het ensemble 'Waterland' en maakt onderdeel uit van het veenpolderlandschap, met waterrijke veenpolders en veenstromen en droogmakerijenlandschap. In het veenpolderlandschap heeft het water een belangrijk structurele rol gespeeld. In het algemeen liggen de woningen met de voorzijde langs de weg

en met de achterzijde aan het water. Het landschap heeft een open karakter met incidenteel een onderbreking in de vorm van een klein lint of erf. De beleving van de doorlopende ruimte overheerst. Beplanting langs wegen komt nauwelijks voor en dit versterkt de openheid van het gebied. De openheid in Waterland is zeer kwetsbaar, omdat elke ruimtelijke ingreep zichtbaar is in het vlakke land.
Door de grote woningvraag in de Metropoolregio neemt de druk toe om in de regio Waterland te bouwen. Op kleine schaal wordt het 'Waterlands wonen' (inpassing lokale woningbouw) toegepast.
Door de nieuwe appartementen in een bestaand bedrijfsgebouw te realiseren en de overige bebouwing op het perceel te slopen wordt de open ruimte op de planlocatie vergroot. De kwetsbaarheid van het landschap is gewaarborgd, omdat de ontwikkeling van het plan niet zichtbaar is in het landschap. Er zal juist een kwalitatieve verbetering op het perceel plaatsvinden.
Artikel 33 van de PRV geeft aan dat bij woningbouw moet worden beschreven op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparing en inzet van duurzame energie. Conform de huidige wetgeving moet een nieuwe woning gasloos worden gebouwd. Dit betekent dat de isolatiewaarde van de woning hoog moet zijn om gebruik te kunnen maken van andere energiebronnen zoals bijvoorbeeld zonnepanelen of een warmtepomp.

Conclusie: *Het is mogelijk om binnen de regels van de Provinciale Ruimtelijke Verordening de ontwikkeling van het plan mogelijk te maken.*

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regiovisie Waterland 2040

Voor de lange termijn heeft de regio een ontwikkelingskader tot 2040 opgesteld, de Regiovisie Waterland 2040. In deze visie staat behoud en zo mogelijk versterking van het kenmerkende authentieke karakter van de regio Waterland voorop, maar wel met de noodzakelijk sociaal- economische en infrastructurele impulsen om de kernen vitaal te houden en het gebied binnen de Metropoolregio Amsterdam bereikbaar te maken. Naast maatregelen om het authentieke karakter van het landelijk gebied te bewaren, vergt dat op vele locaties een forse inspanning in de kwaliteit van de leefomgeving, selectieve uitbreiding voor noodzakelijke sociaaleconomische ontwikkelingen en duurzame oplossingen voor beheer en terugdringing van het woon-werkverkeer. Op die manier ontstaat een duurzame vitale regio met een herkenbaar eigen karakter.
Door de ontwikkeling van het plan wordt voldaan aan de uitgangspunten in de visie om de kernen vitaal te houden en het karakter van het landelijk gebied te behouden.

C Conclusie: *Het is mogelijk om binnen de regels van de Regiovisie de ontwikkeling van het plan mogelijk te maken*.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie Landsmeer

In de Structuurvisie Landsmeer heeft de gemeenteraad van Landsmeer een toetsingskader neergelegd voor gewenste en bestaande ontwikkelingen binnen de gemeente. In de

structuurvisie wordt aangegeven dat het vervangen van bedrijfsbebouwing door woningen is toegestaan, mits dit niet ten koste gaat van overige speerpunten. Omdat de leefbaarheid van de overige woningen toeneemt, de bedrijvigheid wordt immers gesaneerd, is er geen sprake van verstoring van het landschap en ontstaat een stedenbouwkundige winst. Onderhavig plan voldoet daarmee aan de Structuurvisie van Landsmeer.

4.4.2 Woonvisie 'Goed wonen in Landsmeer 2016 – 2024'

In de Woonvisie van Landsmeer is opgenomen dat de gemeente streeft naar veilig wonen, maatschappelijk aangepast wonen (waar van toepassing) en dat de doorstroming dient te worden gewaarborgd.
Van belang is dat een bestaand bedrijfsgebouw wordt getransformeerd naar woningen. Het huursegment stijgt door de realisatie van zes woningen. Twee woningen worden onder de maximale sociale huurgrens gerealiseerd en vier in de vrije sector. Op deze wijze ligt het zwaartepunt bij het realiseren van woningbouw in het goedkope/middensegment.
De nieuwe woningen worden conform de nieuwe eisen van het Bouwbesluit gebouwd, waarbij het maatschappelijk aspect en duurzaamheid in acht wordt genomen. De woningen op de begane grond zijn toegankelijk voor minder validen/ouderen. Bij de ontwikkeling van het plan wordt voldaan aan de eisen uit de Woonvisie.

Conclusie: *Het plan is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.*

5. Cultuurhistorische en archeologische belangen

5.1 Cultuurhistorie

De planlocatie is gelegen in Waterland. Rond het jaar 1000 was er al enige bewoning in Waterland. Grote overstromingen in de 12^{e} en 13^{e} eeuw zorgden ervoor dat de Waterlandse Zeedijk werd aangelegd rond het gebied. Ondanks de bedijking bleef Waterland een nat en drassig gebied waar akkerbouw niet mogelijk was, zodat de boeren zich toelegden op de veeteelt. Door een levendige handel in zuivelproducten werd een bijdrage geleverd aan de markten in plaatsen als Edam, Purmerend en Monnickendam.
Sinds de aanleg van de Afsluitdijk is Waterland niet meer ondergelopen.
Tegenwoordig zijn grote delen van Waterland aangewezen als Natura 2000 gebieden. In de omgeving van het plangebied zijn het Ilperveld, Oostzanerveld, Varkensland en Het Twiske gelegen.
Door de ontwikkeling van het plan zullen er geen cultuurhistorische waarden op het perceel worden aangetast. Aan de verkaveling of het waterlopenpatroon worden geen wijzigingen aangebracht en voor de rest is het perceel is de huidige situatie al geheel verhard. Hier treedt juist een verbetering in op door een deel van de bestaande bedrijfsgebouwen te slopen.

5.2 Archeologie

Het plangebied is gelegen binnen Waterland. Sinds de bedijking rondom het gebied is het in gebruik geweest voor agrarische doeleinden.
Op het perceel Den Ilp 180B is een beschermingsregime aanwezig voor archeologische waarden (Waarde - Archeologie 2). Dit betekent dat bouwwerken met een oppervlakte groter van 500 m² en een diepte van meer dan 0,35 meter onder maaiveld niet mogen worden gebouwd, nadat onderzoek is gedaan naar de archeologische waarden op het perceel.
Door de realisatie van 6 appartementen zullen de archeologische waarden niet worden aangetast. De appartementen worden grotendeels gerealiseerd in een bestaand bedrijfspand. Op de locatie waar het pand licht wordt uitgebreid is nu ook al bebouwing aanwezig en is de grond geroerd.

Conclusie: *Op het perceel worden de cultuurhistorische- en archeologische waarden door de ontwikkeling van het plan niet aangetast.*

6. Watertoets

6.1 Water

6.1.1 Europese Kaderrichtlijn Water

Sinds december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht. De richtlijn wil het duurzaam gebruik van water bevorderen en de gevolgen van overstroming en droogte beperken. Daarnaast wil de richtlijn de aan watergebonden natuur beschermen en verbeteren met als uitgangspunt een goede ecologische toestand van het water.

Conclusie: *Het plan is in overeenstemming met dit beleid.*

6.1.2 Watervisie 2021

Provinciale Staten hebben op 16 november 2015 het provinciaal waterplan, Watervisie 2021, vastgesteld. De Watervisie 2021 beschrijft de prioriteiten van de provincie op het gebied van waterveiligheid en schoon en voldoende (drink)water in de periode 2016-2021. Binnen deze kaders gaan waterschappen en gemeenten maatregelen treffen om ons te beschermen tegen wateroverlast en om de waterkwaliteit te verbeteren. Het opstellen van een waterplan is een wettelijke taak van de provincie.

Conclusie: *Het plan is in overeenstemming met dit beleid.*

6.1.3 Waterprogramma

In het Waterprogramma 2016-2021 (voorheen waterbeheersplan) verbindt Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) de bouwstenen met de programma's en beheerstaken van het hoogheemraadschap. Ze brengen een prioritering aan en geven aan hoe ze in de bouwstenen willen participeren. De benodigde samenwerking werken we uit en leggen we vast in afspraken.

6.1.4 Water in het plan/Watertoets

Naast het Waterprogramma beschikt HHNK over een verordening, de Keur 2016. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op waterlopen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de waterlopen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels. Doordat het plan niet in de nabijheid van waterlopen of waterkeringen is gelegen, is het niet nodig om een watervergunning aan te vragen.
Via de Digitale Watertoets is aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) gevraagd een reactie te geven op het plan aan Den Ilp 180B in Den Ilp (bijlage 1).
In dit advies staan de maatregelen opgenomen die HHNK adviseert om wateroverlast te voorkomen en het water in de sloten schoon te houden.
Op basis van de door de aanvrager ingevoerde gegevens heeft HHNK aangegeven een beperkt waterschapsbelang te hebben.

Verharding en compenserende maatregelen
Uit de gegevens blijkt dat er geen verharding op de planlocatie wordt toegevoegd. De 6 appartementen worden gerealiseerd in een bestaande bedrijfsloods en de bedrijfsloods aan de noordzijde van het perceel wordt grotendeels gesloopt. Dit betekent dat er geen compenserende maatregelen in de vorm van waterberging hoeven te worden gerealiseerd.

Waterkwaliteit
De woningen zullen worden aangesloten op het gemeentelijk riool voor de lozing van huishoudelijk afvalwater.
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 wordt geloosd op de omringende waterlopen. Tenslotte wordt wel geadviseerd om het gebruik van uitloogbare materialen, zoals zink, lood en koper zoveel mogelijk te voorkomen.

7. Milieuaspecten

7.1 Natuur

In het onderzoek naar natuurwaarden zijn de effecten van de voorgenomen ingreep getoetst aan het beleid, wet- en regelgeving in het kader van de natuurbescherming.

7.1.1 Wet Natuurbescherming

De Wet Natuurbescherming beschermt Nederlandse natuurgebieden en planten- en diersoorten. In het kader van de Wet Natuurbescherming kunnen de volgende stappen worden onderscheiden voor het toetsen van een plangebied:

a. vaststellen of sprake is van beschermde gebieden in of nabij het plangebied;
b. vaststellen of de ruimtelijke ontwikkeling effect heeft op natuur.

Door Ecologie op Maat is op 5 september 2018 een verkennend onderzoek natuur aangeleverd (bijlage 2).

7.1.2 Gebiedsbescherming

Al jaren is er in Natura 2000-gebieden een overschot aan stikstof (ammoniak en stikstofoxiden). Door bijvoorbeeld mest van landbouwbedrijven en uitstoot door industrie en auto's. Dit is schadelijk voor de natuurgebieden. Per Natura 2000 gebied is in beheerplannen aangegeven welke habitattypen gevoelig zijn voor (overmatige) stikstofdepositie en welke afspraken hierover zijn vastgelegd. Alleen als de hoeveelheid laag genoeg is (onder de gestelde drempelwaarde van 0,0 kg/jaar), zijn nieuwe activiteiten met stikstofuitstoot mogelijk.
Om te beoordelen of het planvoornemen effecten heeft op de stikstofdepositie, en daarmee op Natura 2000 gebieden, is het toekomstige gebruik beoordeeld met behulp van het rekeninstrument Aerius. Dit programma berekent hoeveel ruimte er is voor nieuwe (economische) ontwikkelingen, in dit geval het toevoegen van 6 appartementen in een bestaand pand aan Den Ilp 180B in Den Ilp.
De planlocatie is gelegen in het dorpslint langs Den Ilp en op korte afstand zijn diverse van Natura 2000 gebieden gelegen, zoals Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld en Het Twiske.
In bijlage 3 is een stikstofberekening uitgevoerd voor de ontwikkeling van het plan. Uit deze berekening blijkt dat:

- in de gerealiseerde bebouwing wordt door het afzien van stookinstallaties in de bebouwing (vrijwel) geen stikstof meer geëmitteerd. De transitie van oude bebouwing met winkelfunctie naar de beoogde bebouwing van zes woonappartementen in dit project draagt daarmee bij aan de gewenste permanente daling van stikstof op kwetsbare natuurgebieden.
- de projectbijdrage van de aanleg (zonder saldering) is 0,01 mol/ha/jaar en de projectbijdrage van het gebruik (zonder saldering) is 0,01 mol/ha/jaar. Bij (interne) saldering van het bestaande gebruik op de referentiedatum blijkt dat de huidige projectbijdrage van zowel aanlegfase als de gebruiksfase 0,00 mol/ha/jaar bedraagt. Deze bijdragen worden als verwaarloosbaar beschouwd. In een te volgen

vervolgprocedure kan derhalve vergunning of een VVGB voor het project worden verkregen.

7.1.3 Soortenbescherming

Flora
Met betrekking tot de aanwezige flora zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen binnen het plangebied. De planlocatie is geheel verhard en er wordt niet verwacht dat beschermde plantensoorten aanwezig zijn. Een ontheffingsaanvraag of nader onderzoek naar beschermde plantensoorten in het kader van de Wet Natuurbescherming is dan ook niet aan de orde.

Vogels
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 storende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen uitgevoerd mogen worden. Ook handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. Nestlocaties van boomvalk, buizerd, gierzwaluw, grote gele kwikstaart, havik, huismus, kerkuil, oehoe, ooievaar ransuil, roek, slechtvalk, sperwer, steenuil, wespendief 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. Mogelijke nestlocaties van vogelsoorten met een jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaats of sporen die wijzen op hun aanwezigheid, zijn niet waargenomen op of rond de projectlocatie.

Zoogdieren
De verblijfplaatsen, vaste vliegroutes en essentiële foerageergebieden van alle vleermuizen in Nederland zijn beschermd. Gedurende het jaar maken vleermuizen gebruik van verschillende verblijfplaatsen. Een (holle) boom of gebouw kan deze functie vervullen. Uit het bureauonderzoek bleek dat de beschermde Gewone dwergvleermuis voor zou kunnen komen, alsmede de Rosse vleermuis. Veel vleermuissoorten maken gebruik van lijnvormige elementen in het landschap om zich te oriënteren. Ze benutten beschutte trajecten om de foerageergebieden te bereiken.
Tijdens het veldbezoek is gekeken naar de mogelijkheden voor verblijfplaatsen van vleermuizen binnen het plangebied. Ook is met behulp van een Batdetector onderzocht of het perceel wordt gebruikt door vleermuizen. Dit bleek niet het geval. Aan de overzijde van de weg zijn wel watervleermuizen gedetecteerd maar deze vliegen niet van en naar het plangebied. Nader vleermuisonderzoek wordt niet nodig geacht.
Tijdens het veldbezoek zijn geen wilde zoogdieren waargenomen in het plangebied. Ook voor de kleine marterachtigen Wezel en Bunzing zijn de plangebieden ongeschikt als foerageergebied. Voortplantingsplaatsen zijn niet te verwachten, omdat niet genoeg schuilmogelijkheden, zoals houtwallen en heggen, aanwezig zijn.

Overige beschermde soorten
Voor de strikt beschermde soorten van andere soortgroepen wordt het plangebied op basis van het veldbezoek en de literatuurgegevens niet geschikt geacht voor de werkzaamheden die uitgevoerd gaan worden. Binnen het plangebied is geen water aanwezig zodat het niet

geschikt is als voortplantingsplek voor beschermde amfibieën. Libellen zijn ook niet aangetroffen.

Conclusie: *Het onderdeel natuur staat de ontwikkeling van het plan niet in de weg.*

7.3 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening is een onderzoek noodzakelijk naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging.
Door Landview is op 13 mei 2019 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (bijlage 4). Uit dit onderzoek blijkt dat:

- in het mengmonster van de puinhoudende ondergrond ter plaatse van de klinkerverharding zijn sterke verontreinigingen, tot boven de interventiewaarden, met koper en zink geconstateerd. Daarnaast zijn matige verhogingen aan lood en nikkel aangetroffen. Het gehalte aan barium is hoog, vermoedelijk wordt het veroorzaakt door de bijmengingen aan puin, en overschrijdt de interventiewaarde.
- in een 2de fase onderzoek is het mengmonster van de puinhoudende ondergrond uitgesplitst en zijn in beide enkelvoudige grondmonsters, uit de boringen 2 en 3, sterke verontreinigingen met koper en barium geconstateerd. In de grond uit boring 3 zijn daarnaast sterke verontreinigingen met nikkel, zink en lood aangetroffen.
- voor het overige zijn in de grondmonsters maximaal licht verhoogde gehalten aan zware metalen, som PAK en minerale olie geconstateerd.
- in het grondwater is een lichte verhoging van barium aangetroffen. De overige onderzochte stoffen zijn niet in verhoogde concentraties aangetroffen.
- de hypothese dat in de grond verhoogde gehalten verontreinigende stoffen aanwezig zijn, wordt in het onderzoek bevestigd.
- de hypothese dat in het grondwater geen verhoogde concentraties aanwezig zijn, behalve mogelijk van nature verhoogde concentraties, wordt in het onderzoek bevestigd.
- de verhoogde gehalten van zware metalen, som PAK en minerale olie in de grond kunnen worden verklaard door de aanwezigheid van puin in de grond. In puin houdende grond worden regelmatig verhoogde gehalten aan dergelijke stoffen aangetroffen. De geconstateerde gehalten voldoen aan de te verwachte kwaliteit in vergelijkbare omstandigheden. In veengebieden is vaak grond opgebracht van onbekende en verschillende herkomst. Dit verklaart ook de heterogeniteit van de geconstateerde verontreinigingen. Tevens kunnen de verhoogde gehalten zijn ontstaan door de werkzaamheden die in het verleden op de locatie hebben plaatsgevonden.
- in (delen van) Nederland worden in het grondwater veelvuldig verhoogde concentraties barium geconstateerd, waarvoor een natuurlijke oorzaak wordt verondersteld. In het kader van verkennend bodemonderzoek wordt aan een vervolgonderzoek geen hoge prioriteit gegeven.
- op de locatie bestaan, op grond van de resultaten van dit onderzoek, geen risico's voor de volksgezondheid of de ecologie bij het beoogde gebruik, wonen met tuin. De aangetroffen sterke verontreinigingen bevinden zich in de ondergrond en onder de klinkers, bij normaal gebruik zijn er geen contactmogelijkheden.

- bij graafwerkzaamheden op het terrein bestaan er beperkingen in de mogelijkheid tot hergebruik van eventueel vrijkomende grond buiten de locatie. De hergebruiksmogelijkheden van eventueel af te voeren grond dienen in overleg met het bevoegd gezag en conform het Besluit Bodemkwaliteit bepaald te worden. Sterk verontreinigde grond mag niet buiten de locatie worden toegepast.
- op de locatie is, op basis van de huidige gegevens, sprake van een vermoeden van een geval van ernstige bodemverontreiniging ter plaatse van de boorpunten 2 en 3 met koper en barium. Daarnaast zijn lokaal sterke verontreinigingen met nikkel, zink en lood aangetroffen. Indien wenselijk, kan de omvang van de verontreiniging, beter in kaart worden gebracht middels aanvullende boringen en analyses.
- alle werkzaamheden in en op de sterk verontreinigde bodem (o.a. graafwerkzaamheden) worden als saneringswerkzaamheden gezien. Deze werkzaamheden moeten worden gemeld aan het bevoegd gezag middels een melding in het kader van Besluit Uniforme Saneringen (BUS-melding) of een plan van aanpak. Gezien de geconstateerde verontreinigingen in de puinhoudende grond zullen graafwerkzaamheden in deze laag op last van de ARBO moet gebeuren onder extra veiligheidsmaatregelen. Volgens de CROW400 wordt het werk voorlopig ingedeeld in veiligheidsklasse “rood niet-vluchtig” op basis van het gehalte aan lood. Werkzaamheden elders op de locatie kunnen volgens de CROW400 worden uitgevoerd, zonder dat er een veiligheidsklasse van toepassing is. Deze indeling is indicatief en moet worden gecontroleerd door een hogere veiligheidsdeskundige.
- nu wordt reeds aangegeven dat de aannemer die de (sanering)werkzaamheden, in of op de sterk verontreinigde bodem, uit gaat voeren BRL 7000 gecertificeerd moet zijn en dat de saneringswerkzaamheden eventueel moeten worden begeleid door een milieukundig begeleider, welke is gecertificeerd voor de BRL 6000.
- tijdens het onderzoek is zintuiglijk op het maaiveld en in de bodem geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Tijdens een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) wordt de bodem niet specifiek op asbest onderzocht. In enkele opstallen is asbestverdacht materiaal gebruikt als dakbedekking. In de grond ter plaatse van de boringen 2 en 3 is puin aangetroffen en puin is potentieel asbestverdacht. De aangetroffen baksteen resten, zijn in het veld als niet asbestverdacht aangemerkt. Om uit te sluiten of er asbest in de bodem aanwezig is, is uitvoering van een asbestonderzoek conform NEN 5707noodzakelijk.
- de uiteindelijke toetsende en handhavende taak ligt bij het bevoegd gezag, zijnde de gemeente /omgevingsdienst IJmond.

Conclusie: *Het onderdeel bodem vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.*

7.4 Geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, door spoorwegverkeer en/of inrichtingen (industrielawaai) het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet Geluidhinder. Voor wegverkeer stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. Voor spoorwegverkeer mag de voorkeursgrenswaarde van 55 dB niet worden overschreden. Indien nieuwe geluidgevoelige of geluidsbelastende functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de

geluidsbelasting ten gevolge van alle (spoor)wegen op een bepaalde afstand van de geluidgevoelige functie.
Door het GeluidBuro is op 18 maart 2018 een akoestisch onderzoek uitgevoerd (bijlage 5) naar de geluidsbelasting op de gevels van het pand aan Den Ilp 180B in Den Ilp. Uit het onderzoek blijkt dat:

- de geluidbelasting op de gevels van de appartementen vanwege de weg Den Ilp is niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde. De hoogste geluidbelasting bedraagt 48 dB (incl. aftrek ex artikel 110g Wgh). In de zin van de Wet geluidhinder zijn er geen bezwaren tegen de nieuwbouw. Er hoeft geen hogere waarde te worden aan gevraagd.
- voor de nieuw te realiseren appartementen moet worden voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012. Bij het bepalen van de geluidwering van de gevel wordt uitgegaan van de geluidbelasting zonder aftrek artikel 110g Wgh. Deze geluidbelasting bedraagt ten hoogste 53 dB. Hiermee zouden de appartementen aan een minimum geluidwering van 20 dB (53 - 33) conform nieuwbouw moeten voldoen.

Conclusie: H*et aspect geluid vormt geen belemmering om het plan te realiseren.*

7.5 Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer (Wm). De Wm bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide- en oxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.
Op grond van artikel 5.16 kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan) onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de verontreiniging van de buitenlucht.

7.5.1 Besluit niet in betekenende mate (NIBM)

In dit besluit is bepaald in welke gevallen een plan vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst.
Dit kan onder meer het geval zijn wanneer een plan een bijdrage aan de luchtkwaliteit heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde voor stikstofdioxide (NO2) en zwevende deeltjes (PM10). Het 3% criterium geldt sinds de vaststelling op 1 augustus 2009 van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).
Daarnaast bevat de Regeling NIBM een lijst met categorieën van gevallen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Daartoe behoren een aantal met name genoemde inrichtingen en kantoor- en woningbouwlocaties. Vanaf augustus 2009 geldt voor woningbouw een grens van minder of gelijk aan 1500 (netto) woningen bij minimaal één ontsluitingsweg.
De bijdrage aan de luchtkwaliteit wordt voornamelijk bepaald door het realiseren van 6 extra woningen. Uit de NIMB-tool blijkt dat het aantal woningen in dit bestemmingsplan ver

beneden de gestelde norm van 1500 blijft. Dit betekent dat een toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege kan blijven.

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

7.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het beleid voor transportmodaliteiten staat beschreven in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het beleid met betrekking tot buisleidingen is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico (PR) gaat over de kans om op een bepaalde plaats te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit.
Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang.
Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt doorgaans begrensd door de 1% letaliteitsgrens, ofwel door de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Bij de beoordeling van de verschillende externe veiligheidsaspecten van het plan op het perceel Den Ilp 180 B gaat het om de volgende risicobronnen:
- bedrijven waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over de 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. *er zijn in de directe omgeving geen wegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;*
c. *er zijn in directe omgeving geen buisleidingen aanwezig waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd.*

7.7 Kabels en leidingen

Voor zover bekend bevinden zich binnen het plangebied alleen huisaansluitingen voor gas, water, elektriciteit en datatransport ten behoeve van de aanwezige bebouwing. Er is geen sprake van de aanwezigheid van hoofdtransportleidingen.

Bovengronds zijn ervoor zover bekend geen beperkingen.

Conclusie: *Er zijn geen kabels en leidingen aanwezig die de uitvoering van het plan belemmeren.*

7.8 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet onder meer in het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. De realisatie van 6 appartementen kan alleen worden gerealiseerd als er wordt voldaan aan de milieutechnische bepalingen en de omliggende agrarische bedrijven niet wettelijk worden beperkt.
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, om voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten te voorkomen. De VNG zorgt met deze richtlijnen dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven worden gesitueerd.
De directe omgeving van het plangebied is te typeren als lintbebouwing met woonfunctie, na realisering van het plan. De agrarische bedrijvigheid op het perceel Den Ilp 178 en 179 is op voldoende afstand gelegen (meer dan 50 meter), zodat op grond daarvan een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ook voor de naastgelegen nutsvoorziening bestaan geen beperkingen voor het woon- en leefklimaat. Deze afstand bedraagt meer dan 30 meter tot de nieuwe appartementen, wat ruim voldoende is.

Conclusie: *Het onderdeel milieuzonering vormt geen belemmering voor uitvoering van het plan.*

7.9 Milieueffectrapportage (MER)

Een m.e.r.- beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te bepalen of er bij een voorgenomen activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De Europese Unie heeft in de richtlijn m.e.r. (2011/92/EU) aangegeven bij welke activiteiten er zeer waarschijnlijk sprake is van belangrijke nadelige gevolgen. Deze activiteiten zijn door de Nederlandse regering overgenomen en verwerkt in onderdeel C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.), Voor activiteiten in onderdeel C geldt direct een m.e.r.-plicht.
Voor activiteiten in onderdeel D is het niet zeker of er belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Of een bepaalde activiteit in een bepaalde omvang belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben, is afhankelijk van het soort activiteit, de omvang daarvan en het type procedure.
De drempelwaarden waarbij een m.e.r.-plicht aan de orde is, zijn vastgelegd in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Op voorliggend plan is de drempelwaarde voor stedelijke ontwikkelingsprojecten van toepassing (D 11). In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

a. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
b. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of;
c. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer.

Het voorliggende plan is niet van dusdanige aard en schaal dat deze drempelwaarden worden overschreden. Er geldt om die reden een vormvrije m.e.r.-beoordeling.
In dit wijzigingsplan zijn de milieueffecten van de voorgenomen ontwikkeling onderzocht. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de toekomstige activiteiten in het plangebied geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zullen hebben.

7.10 Duurzaamheid

Bij de ontwikkeling van nieuwe woningen is het uitgangspunt om zoveel mogelijk duurzaam te bouwen. Uiteraard wordt rekening gehouden met de landelijke ontwikkeling om het gebruik van aardgas voor woningen uit te faseren. Een nieuwe woning moet daardoor worden voorzien van zeer hoge isolatiewaarden met voorkeur voor een lage temperatuur verwarmingssysteem. Daarnaast wordt rekening gehouden met mogelijkheden om zelf energie op te wekken door middel van zonnepanelen en/of zonneboiler.

8. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Algemeen

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een omgevingsvergunning. Het project betreft een particulier initiatief, waarmee de gemeente geen financiële bemoeienis heeft. De kosten zijn voor rekening van de aanvrager.

8.2 Grondexploitatie (economische uitvoerbaarheid)

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor de planologische procedure. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden, diverse eisen en regels gesteld kunnen worden.
De omgevingsvergunning voorziet in de transformatie van een bestaand bedrijfsgebouw naar 6 appartementen. Dit valt niet onder een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro.

Conclusie: *Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig, omdat het geen bouwplan betreft zoals bedoeld in artikel 6.2.1. Bro.*

8.3 Afweging (maatschappelijke uitvoerbaarheid)

Deze ruimtelijke onderbouwing dient ter afweging voor het verlenen van een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12 eerste lid, onder a, sub 3 van de Wabo, waarmee de functiewijziging van bedrijf naar wonen en de realisatie van 6 appartementen, in afwijking van het bestemmingsplan, mogelijk wordt gemaakt.
Het project is niet strijdig met de relevante beleidsuitgangspunten op zowel provinciaal als gemeentelijk niveau en veroorzaakt geen conflicten met de sectorale wet- en regelgeving. In de beoogde situatie is ook sprake van een verantwoorde milieusituatie.

Conclusie: *Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het project is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.*