Onderbouwing BOPA

Den Ilp, Den Ilp 187a, 188

Gemeente Landsmeer



kubiek

A Kerkewijk 156
3904 JJ Veenendaal

Dreef 4C
7202 AG Zutphen

T 0318 – 505 637
E info@kubiek.nu

WWW.KUBIEK.NU

Onderbouwing BOPA

Den Ilp, Den Ilp 187a, 188

Gemeente Landsmeer

PLANGEGEVENS

Projectnummer:	K25009
Datum:	27 november 2025
Titel:	Den Ilp, Den Ilp 187a, 188
Projectleider:	P. Keizer
Auteur:	J.W. van den Brink en P. Keizer

Inhoudsopgave

1. Inleiding 5
   1.1. Aanleiding 5
   1.2. Ligging en begrenzing planlocatie 5
   1.3. Geldend Omgevingsplan 5
2. Beschrijving van de bestaande en toekomstige situatie 7
   2.1. Bestaande situatie 7
   2.2. Gewenste situatie 7
   2.3. Stedenbouwkundige inpassing 8
3. Beleidskader 9
   3.1. Rijksbeleid 9
      3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 9
      3.1.2. Besluit kwaliteit leefomgeving 9
   3.2. Provinciaal beleid 10
      3.2.1. Omgevingsvisie NH2050 – Balans tussen economische groei en leefbaarheid 10
      3.2.2. Omgevingsverordening NH2022 11
      3.2.3. Masterplan Wonen 14
   3.3. Gemeentelijk beleid 15
      3.3.1. Toekomstvisie 2025 15
      3.3.2. Concept Omgevingsvisie 16
      3.3.3. Woonvisie 2016-2024 17
4. Effecten op en van de fysieke leefomgeving 19
   4.1. Omgevingsveiligheid 19
   4.2. Water 21
   4.3. Gezondheid en milieu 22
   4.4. Luchtkwaliteit 22
   4.5. Geluid 24
   4.6. Trilling 25
   4.7. Slagschaduw bij windturbines 25
   4.8. Bodem 26
   4.9. Geur 27

4.10. Landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed 28
4.11. Ladder voor duurzame verstedelijking 28
4.12. Cultuurhistorie en archeologie 29
4.13. Ruimte voor toekomstige functies, infrastructuur en openbare buitenruimte 31
4.14. Flora en fauna 32
4.15. Milieuhinderlijke activiteiten 34
4.16. Duurzaamheid 35
4.17. Parkeren en verkeer 36
4.18. Kabels en leidingen 37
4.19. Milieueffectrapportage 38
5. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid 39
5.1. Economische uitvoerbaarheid 39
5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid 39
5.2.1. Participatie 39
5.2.2. Procedure 39
6. Eindconclusie 40

Bijlagen

Bijlage 1 – Resultaat wateradvies

Bijlage 2 – Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Bijlage 3 – Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3.1 – AM25032.xml

Bijlage 4 – Beoordeling bodem omgevingsdienst

Bijlage 5 – Verkennend archeologisch bureauonderzoek

Bijlage 6 – Quickscan flora en fauna

Bijlage 7 – Stikstofdepositieberekening

Bijlage 7.1 – Aanlegfase

Bijlage 7.2 – Gebruiksfase

Bijlage 8 – Participatieverslag

Bijlage 9 – Nader onderzoek archeologie

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Achter de Den Ilp 187a en 188 is momenteel een oude opstallen van een voormalige boerderij gelegen De initiatiefnemer is voornemens om deze stallen te amoveren en op deze plaats 7 rijwoningen en 6 vrijstaande woningen te realiseren.

Het initiatief kan niet worden gerealiseerd op grond van het ter plaatse geldende omgevingsplan. Met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) kan worden afgeweken van het omgevingsplan om het voornemen alsnog planologisch te regelen. Aangetoond dient te worden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, lid 2 Bkl) . Met deze onderbouwing wordt dit gemotiveerd.

1.2. Ligging en begrenzing planlocatie

Het plangebied is gelegen achter de Den Ilp 187a, 188 te Den Ilp. Het plangebied is onderdeel van het lintdorp Den Ilp en wordt omgeven door natuurgebieden. De planlocatie is gelegen op een deel van de percelen die kadastraal bekend staan als gemeente Landsmeer, sectie M, percelen 463 en 464. De projectlocatie heeft een totale oppervlakte van circa 11.000 m². In de onderstaande figuren is de ligging van het plangebied aangegeven.



Uitsnede kadastrale kaart met ligging plangebied (bron: perceelloep.nl).

1.3. Geldend Omgevingsplan

Het plangebied ligt in het omgevingsplan van de gemeente Landsmeer. Dit omgevingsplan bestaat op de planlocatie uit de bruidsschatregels en uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan: het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Het Lint 2015'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Landsmeer op 10 december 2015.

In het (tijdelijke deel van) het omgevingsplan kent het plangebied de bestemming 'Wonen – 3'. Binnen deze bestemming zijn de gronden onder meer bestemd voor wonen in de vorm van grondgebonden woningen, al dan niet in combinatie met aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven. Verder zijn de gronden bestemd voor onder meer tuinen, erven en terreinen, parkeervoorzieningen en aanlegplaatsen. Volgens de planregels mag het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal.

Verder kent het westelijke deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Deze gronden zijn mede bestemd voor behoud en/of herstel van de aan deze gronden eigen zijnde archeologische/cultuurhistorische waarde(n). Archeologisch onderzoek is hier nodig bij ontwikkelingen met een oppervlakte van 500 m² of meer en dieper dan 35 cm.

Tot slot kent het oostelijk deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Deze gronden zijn mede bestemd voor behoud en/of herstel van de aan deze gronden eigen zijnde archeologische/cultuurhistorische waarde(n). Archeologisch onderzoek is hier nodig bij ontwikkelingen met een oppervlakte van 2.500 m² of meer en dieper dan 35 cm.

<u>Overige bestemmingsplannen</u>

Naast bovengenoemd bestemmingsplan is het plangebied ook gelegen binnen het bestemmingsplan 'Partiële herziening bestemmingsplan Het Lint 2015'. Hierin zijn enkele percelen in het moederplan opnieuw bestemd. Onderhavig plangebied betreft geen van deze percelen. Zodoende is dit bestemmingsplan niet relevant voor onderhavig initiatief.

<u>Conclusie</u>

De plannen zijn strijdig met het omgevingsplan, omdat het aantal woningen op de planlocatie wordt vergroot ten opzichte van het bestaande aantal.



Uitsnede Omgevingsplan met ligging plangebied (bron: Regels op de Kaart).

2. Beschrijving van de bestaande en toekomstige situatie

2.1. Bestaande situatie

Onderhavige planlocatie is gelegen achter de woningen aan de Den Ilp 187a en 188 te Den Ilp. Den Ilp is een lintdorp in de gemeente Landsmeer. Op de planlocatie zijn momenteel een aantal schuren, bijgebouwen en kassen aanwezig op de percelen.

De planlocatie is omringd door het natuurgebied Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske en betreft rondom de planlocatie een polderlandschap.



Foto plangebied (bron: Google Maps)

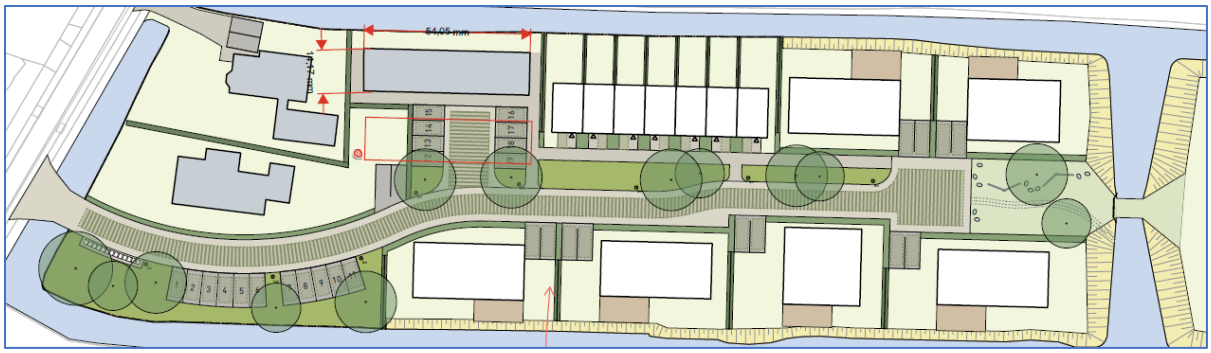
2.2. Gewenste situatie

In de gewenste situatie worden de bijna alle bestaande schuren, bijgebouwen en kassen geamoveerd. Uitzondering hierop is de streekeigen eenden- en kippenschuur, gelegen direct achter de woonhuizen. Deze schuur blijft gehandhaafd en vormt een goed zichtbaar element vanaf het lint. De schuur krijgt een nieuwe functie als stalling voor het woonhuis aan de Den Ilp 188.

Op de vrijgekomen ruimte zullen een blok met een zevental rijwoningen en zes vrijstaande woningen gerealiseerd worden. Het nieuwe bouwvolume, met schuurwoningen die in het verlengde van de te handhaven eenden- en kippenschuur zijn gepositioneerd, benadrukt de langgerekte opzet die kenmerkend was voor de voormalige bebouwing op het erf.

De 7 rijwoningen zullen in categorie middeldure huur en/of betaalbare koopwoningen worden gerealiseerd, en de 6 vrijstaande woningen in vrije sector.

De vrijstaande huizen zullen hun eigen parkeerplaatsen krijgen. Voor de rijwoningen en de bestaande woning aan 187a zullen in totaal 19 parkeerplaatsen gerealiseerd worden in het openbaar gebied.



Plattegrond gewenste situatie.

2.3. Stedenbouwkundige inpassing

Het nieuwe bouwvolume, met schuurwoningen die in het verlengde van de te handhaven eenden- en kippenschuur zijn gepositioneerd, benadrukt de langgerekte opzet die kenmerkend was voor de voormalige bebouwing op het erf. De overige nieuwe bebouwing varieert in vorm en afmeting, maar blijft in harmonie met de bestaande structuren. De twee bestaande woningen worden afgesplitst van het geheel en blijven behouden. Oude en nieuwe bebouwing vormen samen een samenhangend geheel, waarbij de indeling van het erf goed herkenbaar blijft. Het onderscheid tussen voor- en achtererf blijft duidelijk zichtbaar, waardoor de historische en ruimtelijke opzet behouden blijft en het erf een samenhangend en functioneel geheel wordt.

Het achtererf grenst aan de oostzijde aan de contour van Natura 2000. Hier wordt het open landschap ingepast met een natuurontwikkeling, die een watergang en brede natuurlijke oevers omvat. Aan de zuidzijde wordt de erfbegrenzing gevormd door een groenzone met een natuurlijke oever, die de privacy van de buren waarborgt en het gebied op een natuurlijke wijze afsluit.

3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie voor een duurzame fysieke leefomgeving in Nederland. De NOVI vervangt onder andere de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).

Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Nederland heeft een lange traditie van zich aanpassen. Deze opgaven worden benut om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de generaties na ons. De NOVI biedt een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen.

De NOVI heeft de maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Onder deze prioriteiten hangen 21 nationale belangen die het lokale, regionale en provinciale niveau overstijgen. Deze belangen hebben onder andere betrekking op het realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit, zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op woonbehoeften, het beperken van klimaatverandering, et cetera. De verantwoordelijkheid van het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen, waardoor inhoudelijke keuzes in veel gevallen ook het beste regionaal kunnen worden gemaakt. Met de NOVI wordt het proces in gang gezet waarmee de keuzes voor de leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Planspecifiek

Onderhavig initiatief betreft een ontwikkeling van beperkte omvang zonder strijdigheid met rijksbelangen. De ontwikkeling is passend binnen de NOVI.

3.1.2. Besluit kwaliteit leefomgeving

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is een van de vier algemene maatregelen van bestuur (amvb's) en bevat specifieke regels waar lagere overheden zich aan moeten houden. In hoofdstuk 5 zijn regels opgenomen voor het opstellen van een omgevingsplan en het beoordelen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Deze instructieregels hebben betrekking op de volgende onderwerpen (afdeling 5.1):

- Waarborgen van de veiligheid;
- Beschermen van de waterbelangen;
- Beschermen van de gezondheid en van het milieu;
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking);
- Behoud van ruimte voor toekomstige functies;
- Behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten; en
- Bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen.

In bijzondere gevallen is het mogelijk dat minister ontheffing verleend van de instructieregels.

Planspecifiek

In hoofdstuk 4 van deze onderbouwing wordt ingegaan op de onderwerpen die van belang zijn voor deze ontwikkeling, en wordt onder meer getoetst aan de instructieregels uit het Bkl. Daaruit blijkt dat er geen strijdigheid is met de instructieregels van het Rijk.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie NH2050 – Balans tussen economische groei en leefbaarheid

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven. In de Omgevingsvisie wordt de ambitie geschetst een relatief hoog welvaarts- en welzijnsniveau vast te houden. Daarvoor moet een goede balans gezocht worden tussen economische groei en leefbaarheid. Zodanig dat bij veranderingen in het gebruik van de fysieke leefomgeving de doelen voor een gezonde en veilige leefomgeving overeind blijven.

De ambities die worden nagestreefd, zijn:

1. Een gezonde en veilige basiskwaliteit van de leefomgeving, met als doel:
    a) een klimaatbestendig en waterrobuust Noord-Holland;
    b) het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving;
    c) het vergroten van de biodiversiteit in Noord-Holland.
2. Ruimtelijke ontwikkelingen faciliteren, met als doel:
    a) een duurzame economie met innovatie als belangrijke motor;
    b) vraag en aanbod van woon- en werklocaties beter met elkaar in overeenstemming brengen;
    c) dat de inwoners en bedrijven van Noord-Holland zichzelf of producten effectief, veilig en efficiënt kunnen verplaatsen, waarbij de negatieve gevolgen van de mobiliteit op klimaat, gezondheid, natuur en landschap steeds nadrukkelijk meegewogen worden;

d) het benoemen, behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en cultuurhistorie.

3. Noord-Holland als samenleving in 2050 klimaatneutraal en gebaseerd op hernieuwbare energie.

Planspecifiek

Onderhavig initiatief ziet op het amoveren van agrarische bebouwing en het toevoegen van een 13 woningen in Den Ilp. Het verhard oppervlak neemt hierdoor af. Voorts wordt onderhavig initiatief landelijk ingepast. Hierdoor wordt er voldaan aan de eerste ambitie door het verbeteren van de fysieke leefomgeving.

Voorts wordt met onderhavig initiatief voldaan aan de tweede ambitie van de provincie Noord-Holland. Met dit initiatief wordt voorzien in de vraag naar woningen. Onderhavig initiatief tast de overige ambities van de provincie niet aan.

Conclusie

Onderhavig initiatief ziet op de realisatie van 13 nieuwe woningen. Het initiatief is in lijn met de provinciale omgevingsvisie NH2050.

3.2.2. Omgevingsverordening NH2022

In januari 2024 is de meest recente wijziging van de Omgevingsverordening NH2022 vastgesteld. Deze verordening vervangt alle bestaande verordeningen die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving zoals de Provinciale Ruimtelijke Verordening, de Provinciale Milieuverordening, de Waterverordeningen en de Wegenverordening.

In hoofdstuk 6 van de Omgevingsverordening zijn instructieregels opgenomen. Dit zijn regels die door decentrale overheden in acht moeten worden genomen bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De instructieregels zien onder meer op nieuwe stedelijke ontwikkelingen, bijzonder landschap, verblijfsrecreatie, detailhandel en klimaatadaptatie.

Planspecifiek

Onderhavig initiatief ziet op de realisatie van 13 nieuwe woningen. Het plan betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Van belang zijn de regels uit paragraaf 6.2.2 ('Stedelijke functies') uit de Verordening. In artikel 6.13 is bepaald dat:

1. *Een omgevingsplan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.*
2. *In het Delegatiebesluit Omgevingsverordening NH2022 is bepaald dat Gedeputeerde Staten regels stellen over de afspraken bedoeld in het eerste lid.*

Uit de toelichting van de Verordening volgt dat artikel 6.13 aansluit op de wettelijk verplichte toepassing van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Deze is gemotiveerd in paragraaf 4.11. Er wordt voldaan aan dit artikel.

Om meer woningbouw toe te laten heeft de Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 2 november 2021 ingestemd met een lijst van 22 zogenaamde "probleemlocaties" in dorpslinten. Op deze plaatsen staat de ruimtelijke kwaliteit of de leefbaarheid mogelijk onder druk, door bestaande regels of de manier waarop het gebied is ingericht. Onderhavige planlocatie betreft een probleemlocatie. Na voorgelegd te zijn aan de gemeenteraad van Landsmeer, is aan de provincie en ontheffing aangevraagd. De provincie heeft de ontheffing medio 2024 toegekend.

Voorts zijn de relevante werkingsgebieden die op dit project van toepassing hieronder verder uitgewerkt.

Agrarische bedrijven

Er is met onderhavig plan geen sprake van (nieuwvestiging van) agrarische bedrijvigheid. Dit aspect is niet relevant.

Beschermd landschap

Binnen dit werkingsgebied mogen niet meer dan 25 woningen worden gerealiseerd. Onderhavig initiatief ziet op de realisatie van 13 nieuwe woningen en past daarmee binnen deze bepaling. Voorts dienen de kernkwaliteiten van het landschap niet aangetast te worden. Onderhavig plangebied is gelegen binnen de het Oostzaner- en Ilperveld. Elk gebied is onderverdeeld in een drietal kernwaarden. Hieronder worden deze nader bestudeerd, en de relevante kernkwaliteiten beschreven.

- *Aardkundige en landschappelijke karakteristieken*

Het landschap van het BL Oostzaner- en Ilperveld wordt grotendeels gevormd door een waterrijk veenpolderlandschap. Met onderhavig initiatief wordt er geen natuurlijke veenwaterloop aangepast evenals het verkavelingspatroon, en deze worden daarmee niet aangetast. De aardkundige en landschappelijke karakteristieken blijven behouden.

- *Openheid en ruimtebeleving*

De veenweidepolders kenmerken zich door een grote openheid. Door de ligging nabij het stedelijk gebied is deze openheid een groot contrast met de stad, waardoor deze extra wordt benadrukt en gewaardeerd. Stilte is ook een kenmerk en kwaliteit van het BL Oostzaner- en Ilperveld. Mede door de openheid, stilte en de veelheid aan water is het gebied aantrekkelijk om te varen, fietsen en wandelen. Het gebied biedt ideale omstandigheden voor weidevogels. In de winter zijn de natte graslanden en brede waterlopen een belangrijk overwinteringsgebied voor watervogels.

De open ruimten en vergezichten blijven met onderhavig initiatief onaangetast. Ondanks het toevoegen van woningen, worden bestaande schuren afgebroken. Op de plaats van deze bebouwing wordt de nieuwe bebouwing gerealiseerd. Verder wordt de huidige verrommelde inrichting verbeterd. Doordat het plangebied in de huidige situatie ook bebouwd is, wordt het habitat voor weidevogels niet aangetast. De openheid en ruimtebeleving wordt met onderhavig initiatief niet aangetast.

- *Ruimtelijke dragers*

De zeer langgerekte bebouwingslinten die de openheid van het gebied overwegend in noord-zuidrichting doorsnijden zijn de belangrijkste ruimtelijke dragers. Onderhavige planlocatie is onderdeel van een bebouwingslint. De doorzichten in het lint worden niet aangetast door onderhavig initiatief.

Voorts wordt onderhavig initiatief landschappelijk ingepast. Onderhavig initiatief tast de ruimtelijke dragers van de omgeving niet aan.

Datacenters uitgesloten

Onderhavig initiatief ziet niet op het realiseren van een datacentrum. Deze regels zijn derhalve niet van toepassing op onderhavig initiatief.

Grondbewerkingen voor permanente bollenteelt uitgesloten

Onderhavig initiatief ziet niet op het realiseren van permanente bollenteelt. Deze regels zijn derhalve niet van toepassing op onderhavig initiatief.

Landelijk gebied

Onderhavig initiatief is gelegen binnen het werkingsgebied van het landelijk gebied. In dit werkingsgebied kan volgens artikel 6.18a van de verordening uitsluitend worden voorzien in een woningbouwontwikkeling als het gaat om een locatie die is gelegen in of aan een kern dan wel in of aan een dorpslint. Onderhavig initiatief is gelegen aan een dorpslint. Een woningbouwontwikkeling is daarmee toegestaan.

Natura2000-bufferzone

Onderhavig initiatief heeft geen betrekking tot activiteiten zoals genoemd in de regels van de Natura2000-bufferzone. Deze regels zijn derhalve niet van toepassing op onderhavig initiatief.

Omgevingswaarde wateroverlast

Deze regels gaan over regionale wateren in beheer van de waterschappen en geven omgevingswaarden aan voor een gemiddelde kans op overstroming. Met onderhavig initiatief worden de waterstructuren in de omgeving van het plangebied niet aangetast. Deze regels zijn derhalve niet van toepassing op onderhavig initiatief.

Ontgrondingen

Met onderhavig initiatief vinden er geen ontgrondingen plaats. Deze regels zijn derhalve niet van toepassing op onderhavig initiatief.

Peilbesluit

Met onderhavig initiatief vinden er geen wijzigingen van oppervlaktewaterlichamen plaats. Er is geen sprake van (permanente) grondwateronttrekking. Regels uit de verordening hieromtrent hebben geen betrekking op het planvoornemen.

Regionale verdringingsreeks regio IJsselmeergebied

Deze regels gelden in het geval van een onmiddellijk of dreigend watertekort en worden prioriteiten toegekend. Regels uit de verordening hieromtrent hebben geen betrekking op het planvoornemen.

Stiltegebieden

Een deel van het plangebied is gelegen binnen het werkingsgebied van het stiltegebied. Hiervoor geldt een specifieke zorgplicht. Uit de regels uit de verordening valt op te maken dat een woning niet als

activiteit wordt gezien die als verstorend wordt gezien voor een stiltegebied. Voorts wordt opgemerkt dat vanuit milieuhinderlijke activiteiten een woning wordt aangemerkt als een functie die geen overlast veroorzaakt. Derhalve is onderhavig initiatief niet in strijdt met de regels omtrent stiltegebieden.

Conclusie

Onderhavig initiatief ziet op het amoveren van agrarische bebouwing en het toevoegen van een 13 woningen in Den Ilp. Het initiatief is in lijn met de provinciale omgevingsverordening.

3.2.3. Masterplan Wonen

De woningbouwopgave in Nederland en dus ook in de provincie Noord-Holland is enorm. Er is een grote behoefte aan extra woningen, maar het tempo in de nieuwbouw komt onvoldoende aan deze grote vraag tegemoet. Hierdoor stijgen overal de prijzen en wordt het voor veel mensen steeds moeilijker om betaalbaar te wonen. De roep om meer woningbouwplannen te maken neemt toe, ook in het landelijk gebied. In deze context en mede vanwege de inspraak en de zienswijzen op Omgevingsverordening NH 2020 werd door Provinciale Staten de vraag gesteld wat de provincie kan doen om sneller meer betaalbare woningen te realiseren. Met dit Masterplan Wonen laten GS zien hoe de provincie Noord-Holland ruimte geeft voor voldoende betaalbare woningen in Noord-Holland in 2030.

Planspecifiek

In het Masterplan Wonen, vastgesteld in juni 2021, wordt er aandacht geschonken aan de woningbehoefte van specifieke regio's. Tot 2030 zijn in Noord-Holland op basis van de actuele inzichten rond de 145-165 duizend woningen nodig, ongeveer 17 duizend per jaar. Hiermee wordt voor iedere nieuwe woningzoekende een woning gebouwd en wordt het woningtekort terugbracht naar een passend en wenselijk niveau. Dit inzicht van de behoefte betreft voorspellingen gebaseerd op prognoses. Dit maakt dat de onzekerheid bij de opgave groot is, zeker bij de vertaling van landelijke en provinciale behoefte naar regionale cijfers. De provincie volgt de ontwikkelingen nauwgezet en blijft de prognoses regelmatig actualiseren, om een zo goed mogelijk en actueel beeld van de opgave te hebben. Op dit moment laat de behoefte zich vertalen naar de volgende indicatieve bouwopgave 2021 tot 2030:

	Indicatieve bouwopgave 2021 tot 2030
Kop van Noord-Holland	Rond de 3.500
Westfriesland	Rond de 8.000
Regio Alkmaar	≈ 12.000 tot 14.000
IJmond	Rond de 3.500
Zuid-Kennemerland	Rond de 10.000
Gemeente Zaanstad	Rond de 8.500
Regio Waterland	Rond de 6.000
Amstelland-Meerlanden	≈ 20.000 tot 25.000
Gemeente Amsterdam	≈ 65.000 tot 75.000
Gooi en Vechtstreek	Rond de 10.000
Noord-Holland Noord	**Rond de 25.000**
Noord-Holland Zuid	**≈ 120.000 tot 140.000**
Noord-Holland	**≈ 145.000 tot 165.000**

Indicatieve beeld van de bouwopgave per regio (bron: Masterplan Wonen).

Het plangebied in Den Ilp ligt in de regio Waterland. Hier is volgens bovenstaand tabel een woonbehoefte van 6.000 woningen.

Conclusie

Onderhavig initiatief ziet op het realiseren van een 13 woningen in Den Ilp. Hiermee wordt bijgedragen aan de regionale woonbehoefte. Onderhavig initiatief geeft een invulling aan het Masterplan Wonen.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Toekomstvisie 2025

De gemeenteraad van Landsmeer heeft tijdens de raadsvergadering van 29 oktober 2013 de Toekomstvisie 2025 vastgesteld. In de Toekomstvisie is de keuze gemaakt om de krachten van Landsmeer verder te versterken door te werken aan de volgende drie sporen:

- Spoor 1: Economie, recreatie, toerisme
- Spoor 2: Wonen en leven
- Spoor 3: Ruimte en mobiliteit

De gemeente Landsmeer richt zich op deze drie sporen omdat ze keuzes willen maken. Ze brengen daarom richting aan en concentreren zich in Landsmeer maar ook in de regio op deze drie inhoudelijke thema's, want dat draagt bij aan de realisatie van de toekomstvisie: een prachtig groen, waterrijk en vitaal Landsmeer waar de hele regio kan recreëren en ontspannen. Een Landsmeer waarin veel ruimte is voor innovatie en ondernemerschap, waar de hechte gemeenschap voor elkaar zorgt en waar het heerlijk wonen is.

Spoor 2: Wonen en leven

De kern van dit spoor is: In 2025 willen we dat het nog steeds mooi en goed wonen en leven is in Landsmeer. Landsmeer is een aantrekkelijke gemeenschap om in te wonen, voor jong én oud. Aan de

groeiende en veranderende vraag voldoen en daar tijdig op inspelen, vergt samenwerking, innovatie en creativiteit. Hier zijn allerlei spelers bij betrokken: zorgaanbieders, professionals, woningbouwcorporaties, scholen, maatschappelijke organisaties, andere gemeenten, pensioenfondsen, culturele instellingen, verenigingen en niet in de laatste plaats: onze bewoners. Gezamenlijk dragen zij allen een steentje bij aan de realisatie van deze doelstelling.

Goed wonen voor jong en oud

Goed wonen gaat om het bieden van een gedifferentieerd woningaanbod dat aansluit bij deze nieuwe tijd. Het aantal eenpersoonshuishoudens zal toenemen (o.a. door vergrijzing). Tegelijkertijd heeft Landsmeer behoefte aan voldoende woningen voor starters. Nieuw bloed in de gemeenschap is van belang voor de benodigde verjonging en vernieuwing. Tot slot is de manier waarop we bouwen heel bepalend voor het karakter van de gemeenschap. We willen meer 'naar buiten' bouwen, het water omarmen en onze kernen in fysiek opzicht meer openen.

Samenleven: een vitale gemeenschap

In 2025 bestaat de gemeenschap uit een gezonde combinatie van forenzen en bewoners die afhankelijk zijn van de eigen economische sector. Door de toestroom van jongere nieuwe bewoners lijken de ergste effecten van vergrijzing en ontgroening afgewend. Daardoor kunnen we voorzieningen voor inwoners op peil houden. Landsmeer beschikt over een goed aanbod aan basisonderwijs en een veilige kinderopvang. Het verenigingsleven in Landsmeer is als vanouds rijk en levendig. Ondanks de verjonging is de vergrijzing wel een serieuze uitdaging voor Landsmeer. Net als elders in plattelandsgemeenten in Nederland dragen relatief steeds minder mensen bij aan zorgvoorzieningen en welzijnsvoorzieningen voor een groeiende groep ouderen. Mensen willen en zijn in staat steeds langer zelfstandig te wonen en gaan pas verhuizen als het echt niet meer kan. Dit is zichtbaar geworden in de nieuw ontwikkelde woningbouw voor ouderen.

Conclusie

Onderhavig initiatief draagt bij aan een gedifferentieerd woningaanbod en daarmee aan het thema 'goed wonen voor jong en oud'. Ook voor het overige is er geen sprake van strijdigheid met de Toekomstvisie 2025.

3.3.2. Concept Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie van de gemeente Landsmeer is op moment van schrijven nog als concept ter inzage. Volledigheidshalve wordt onderhavig initiatief aan deze omgevingsvisie gelegd.

De omgevingsvisie is thematisch en gebiedsgericht uitgewerkt en kijkt daarbij door naar 2040. De Omgevingsvisie doet beleidsuitspraken op hoofdlijnen; het is een kaderstellend document. Verdere uitwerking van de visie staat al in bestaand actueel beleid of wordt opgenomen in nieuw op te stellen beleid of programma's of in het omgevingsplan.

Planspecifiek

Onderhavig initiatief ziet op het amoveren van agrarische bebouwing en het toevoegen van een 13 woningen in Den Ilp. Hiermee is het thema *goed wonen voor alle Landsmeerders* relevant. De gemeente wil graag een vitaal dorp. De gemeente wil versneld nieuwbouw realiseren en initiatiefnemers snel duidelijkheid bieden over de wenselijkheid van bouwplannen.

De gemeente merkt dat er veel vraag is naar woningen, ook in de linten. Het karakteristiek kleinschalig en gevarieerd dorpslint wil de gemeente behouden en versterken. De gemeente biedt mogelijkheden voor het toevoegen van woningen benutten als dit probleemlocaties kan oplossen door middel van "speldenknopingrepen", Onderhavige planlocatie betreft een dergelijke probleemlocatie. Door deze her te ontwikkelen wordt invulling gegeven aan dit beleidspunt. Verder heeft de gemeente Landsmeer onderhavig plangebied aangewezen als herstructurerings-/inbreidingslocatie. Hier wil de gemeente zorgvuldig en intensief ruimtegebruik en de kwaliteit van de locatie verbeteren. Met onderhavig initiatief wordt de kwaliteit van de locatie verbeterd.

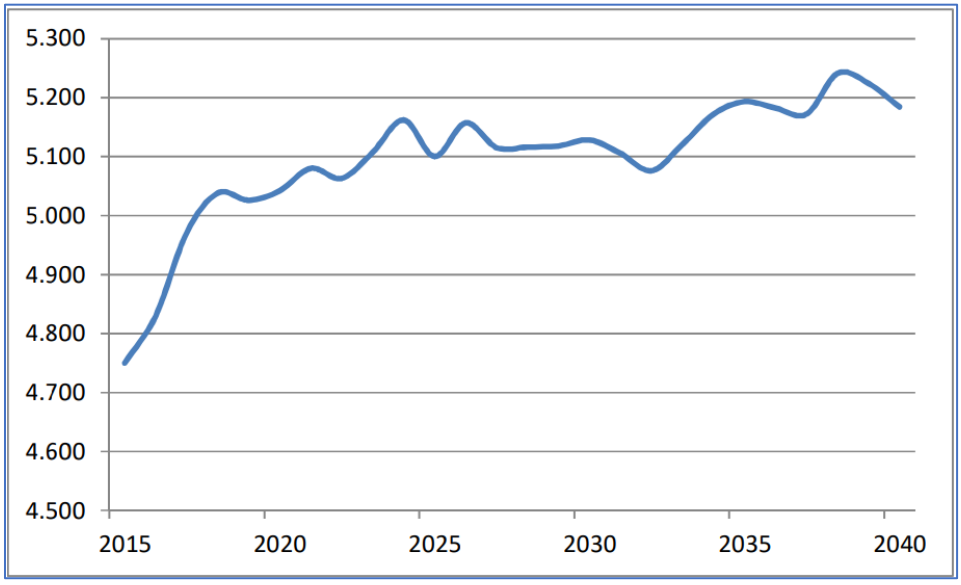
Conclusie

Onderhavig initiatief past binnen de Omgevingsvisie van de gemeente Landsmeer. Het geeft invulling aan verschillende gebiedsgerichte beleidspunten. Onderhavig initiatief is in lijn met de Omgevingsvisie Landsmeer.

3.3.3. Woonvisie 2016-2024

In de gemeentelijke woonvisie 'Goed Wonen in Landsmeer', is in 2016 vastgesteld door de gemeenteraad van Landsmeer.

In de Woonvisie wordt gesteld dat er een toename van de woningbehoefte wordt verwacht. In het berekenen hiervan is gekeken naar de natuurlijke aanwas, het binnenlands migratiesaldo en het buitenlands migratiesaldo. De woningbehoefte zal zich als volgt ontwikkelen:



Ontwikkeling woningbehoefte 2015-2040 (bron: Woonvisie 2016-2024)

Wanneer de gemeente wil voorzien in deze toenemende woningbehoefte moet een groot aantal woningen worden gebouwd. In de periode tot 2020 gaat het om circa 300 woningen. In de jaren daarna komen daar nog eens circa 100 woningen bij. In de jaren 2015-2030 moet om in de behoefte te kunnen voorzien rekening gehouden worden met een groei van circa 400 woningen.

De ontwikkelingen in Landsmeer met betrekking tot de bouw van nieuwe woningen heeft de laatste jaren niet stil gestaan. Zowel in koop als (sociale huur) zijn in de periode 2012-2015, 277 woningen toegevoegd, waarvan 200 huurwoningen. De komende jaren zullen nog 126 woningen op de uitleglocaties worden toegevoegd (Luijendijk-Zuid (100) en Breekoever (26)), daarna is Landsmeer aangewezen op inbreidingslocaties. We willen het groen in de gemeente niet verder aantasten voor nieuwbouw. We richten ons dus zoveel als mogelijk op inbreiding. Deze mogelijkheden zijn echter eindig.

Ten aanzien van het thema nieuwbouw staat aangegeven dat de beschikbare plancapaciteit maatgevend is voor verdere ruimtelijke ontwikkelingen. Er is nog een plancapaciteit van circa 126 woningen op de bestaande uitleglocaties beschikbaar. De uitvoering hiervan loopt reeds. Wanneer een inschatting wordt gemaakt van haalbare ontwikkelingen op inbreidingslocaties zal het gaan om circa 116 woningen tot 2020. De gemeente acht dit voldoende, maar heeft zelf geen kansrijke grondposities in bezit en wil deze (conform het huidige beleid) ook niet verwerven. De inbreidingslocaties zijn in bezit van particuliere eigenaren, als gevolg waarvan gemeentelijke sturing beperkt mogelijk is.

De nieuwbouw moet voorts zoveel mogelijk bijdragen aan de doorstroming in de woningvoorraad in koop en huur. De gemeente Landsmeer wil de bestaande woningvoorraad vooral aanvullen met gelijkvloerse (gestapelde) woningen. Naast woningen in de vrije sector streeft de gemeente naar een aanvulling van de woningvoorraad met middeldure woningen en betaalbare starterswoningen. Naast starters en jongeren richt de gemeente zich vooral op ouderen en zorgbehoevenden. Woningen bouwen voor senioren betekent ook dat een geschikte woning voor een starter wordt achtergelaten. Met onderhavig initiatief worden er zowel dure vrijstaande woningen, als betaalbare koopwoningen gerealiseerd.

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling waarbij 13 nieuwe woningen worden toegevoegd, is in overeenstemming met de uitgangspunten en ambities uit de Woonvisie 2016-2024. De nieuwbouw is immers passend binnen de woningbehoefte die er is. Er zullen namelijk 7 woningen in de middeldure huur dan wel als betaalbare koopwoningen worden gerealiseerd, en 6 vrijstaande woningen in de vrije sector. Hiermee wordt zowel invulling gegeven aan de behoefte in woningen in de vrije sector als in de behoefte naar middeldure of betaalbare koopwoningen. Door het realiseren van de woningen wordt verder bijgedragen aan doorstroming in de woningvoorraad.

4. Effecten op en van de fysieke leefomgeving

In dit hoofdstuk wordt getoetst of het plan een bijdrage levert aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hierbij wordt ingegaan op verschillende aspecten van de fysieke leefomgeving. Paragraaf 4.1 tot en met 4.13 zijn opgebouwd aan de hand van de instructieregels die het Bkl in hoofdstuk 5 geeft. Paragraaf 4.14 en verder bestaat uit overige relevante instructies, regels en beleid vanuit het rijk, de provincie of gemeente.

4.1. Omgevingsveiligheid

Wettelijk kader

In paragraaf 5.1.2 van het Bkl worden regels gegeven over de toelaatbaarheid van de verschillende categorieën gebouwen en locaties in verband met een veiligheidsrisico dat ontstaat door een activiteit die op grond van het omgevingsplan op die locatie is toegestaan.

Kwetsbare gebouwen en locaties

Het Bkl werkt, net als het voorgaande recht, met de begrippen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. In bijlage VI bij het Bkl is aangegeven welke soorten gebouwen en locaties tot de verschillende categorieën behoren. Belangrijk om op te merken is dat ook gebouwen en locaties die nog niet bestaan, maar wel op grond van een omgevingsplan mogelijk gemaakt worden, tot deze categorieën worden gerekend. De lijst in bijlage VI betreft een limitatieve lijst. Indien een functie niet is genoemd in de bijlage, valt het hier dus niet onder. Het staat het bevoegd gezag vrij om functies onder een strengere categorie te scharen dan vereist. In H4 van het Bal worden de minimale afstanden van verschillende milieubelastende activiteiten tot kwetsbare locaties genoemd.

Plaatsgebonden risico

Artikel 5.7 Bkl bepaalt dat het plaatsgebonden risico voor kwetsbare gebouwen en locaties en zeer kwetsbare gebouwen niet groter mag zijn dan 1 op de 1.000.000. In artikel 5.8 Bkl, in combinatie met de verschillende onderdelen van bijlagen VII van het Bkl en H4 van het Bal, is aangegeven bij welke afstanden aan het vereiste van artikel 5.7 Bkl wordt voldaan. Artikel 5.9 Bkl bepaalt vervolgens tot waar de afstanden gemeten dienen te worden.

Voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties geldt dat het bevoegd gezag het plaatsgebonden risico van maximaal 1 op de 1.000.000 niet in acht neemt maar er rekening mee houdt. Dit houdt in dat het bevoegd gezag een eventuele afwijking van dit getal moet kunnen verantwoorden, maar dat die afwijking dus eventueel wel toegestaan is.

Aandachtsgebieden

Het plaatsgebonden risico, gekoppeld aan de afstanden die daar krachtens artikel 5.8 Bkl voor gelden, zorgen voor een contour rondom het risico-object waarbinnen geen kwetsbare gebouwen of locaties gerealiseerd mogen worden. De zogenaamde aandachtsgebieden voegen meer lagen aan deze contour toe.

Het Bkl kent drie soorten aandachtsgebieden: een brandaandachtsgebied, explosieaandachtsgebied en een gifwolkaandachtsgebied. Net als bij het plaatsgebonden risico worden ook voor de aandachtsgebieden de begrenzingsregels gegeven in het Bkl.

Het aanwijzen van een aandachtsgebied heeft twee belangrijke consequenties. Ten eerste kan in het geval van een brand- dan wel explosieaandachtsgebied het gebied worden aangewezen als brand- respectievelijk explosievoorschriftengebied. Dit heeft gevolgen voor de bouwvoorschriften waar in het gebied te realiseren gebouwen aan moeten voldoen. Ten tweede moet rekening gehouden worden met het groepsrisico. Het groepsrisico is de kans op het overlijden van minstens tien personen per jaar als gevolg van een ongewoon voorval veroorzaakt door de risico-gevende activiteit. Het bevoegd gezag moet, net als bij het plaatsgebonden risico voor beperkt kwetsbare functies, rekening houden met dit groepsrisico. Het Bkl geeft zelf aan hoe het bevoegd gezag hier in ieder geval aan kan voldoen: er kan voor worden gekozen om geen (beperkt) kwetsbare gebouwen en locaties of zeer kwetsbare gebouwen te realiseren in dit aandachtsgebied. Indien deze categorieën wel worden gerealiseerd, kan het bevoegd gezag verplichten dat maatregelen worden getroffen voor de mensen in die locaties of door het aantal mensen in die locaties te beperken.

Beoordeling

Een woning betreft een kwetsbaar gebouw, zodat getoetst dient te worden aan de wetgeving omtrent omgevingsveiligheid. Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle activiteiten en/of transportroutes gevaarlijke stoffen aanwezig zijn, is de risicokaart geraadpleegd. Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van deze kaart.



Uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied (bron: Atlas Veiligheid)

Transport gevaarlijke stoffen

Er ligt in de directe omgeving van het plangebied (binnen 200 meter) geen hoofdvaarweg, spoorbaan of rijksweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Ook bevindt zich in of nabij het plangebied geen buistransportleiding met een PR 10^{-6} contour.

Activiteiten

In de directe nabijheid van het plangebied vinden geen omgevingsveiligheid-relevante activiteiten plaats, zodat er geen sprake is van een belemmering. Anderzijds is de voorgenomen planontwikkeling geen risicovolle inrichting in het kader van het Bkl, waardoor de ontwikkeling geen gevaar vormt voor de omgeving.

Conclusie

Ten aanzien van het aspect externe veiligheid bestaan er geen belemmeringen ten aanzien van onderhavig initiatief.

4.2. Water

Wettelijk kader

Paragraaf 5.1.3 van het Bkl bevat het wettelijk kader voor het beschermen van waterbelangen. Hierin worden regels gegeven ter bescherming van primaire waterkeringen, de kust, grote rivieren en het IJsselmeergebied. Als een omgevingsplan of omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een locatie in een van deze gebieden, gelden er regels ter bescherming van waterbelangen.

De gemeente heeft de verplichting het waterbelang mee te wegen bij het vaststellen van een omgevingsplan of het verlenen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (artikel 5.37 Bkl). Hierbij moet het waterschap betrokken worden. Dit kan door middel van een wateradvies. Een wateradvies geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Doel van het wateradvies is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

Beoordeling

De ontwikkeling is niet gelegen in of nabij een primaire waterkering, in het kustfundament, bij grote rivieren of in het IJsselmeergebied. De instructieregels uit het Bkl met betrekking tot deze gebieden zijn daarom niet van toepassing.

Het wateradvies is uitgevoerd om na te gaan of het waterschap positief staat tegenover het plan. Het resultaat is bijgevoegd als bijlage bij voorliggende onderbouwing. Hieruit blijkt dat een korte procedure doorlopen dient te worden.

Waterberging

Vanuit waterberging geldt een plicht tot compensatie indien de verharding toeneemt met meer dan 230 m^2. Met onderhavig initiatief neemt het verhard oppervlakte af. Een compensatie voor de wateropgave is niet benodigd.

Vuil water

Voor wat betreft de afvoer van vuilwater zullen de woningen op het bestaande gemeentelijk riool voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater worden aangesloten.

Uitlogende materialen

In de nieuwe bebouwing zullen geen uitlogende materialen (bijv. zink of koper) worden toegepast.

Grondwater

Met de gewenste situatie is de verwachting dat de realisatie niet voor een verandering van de grondwaterstand gaat zorgen en er dus grondwaterneutraal gebouwd wordt.

Oppervlaktewater

Het plan veroorzaakt geen nadelige gevolgen voor of door het oppervlaktewatersysteem in de omgeving.

Waterveiligheid

Vanuit waterhuishoudkundige overwegingen worden er geen bezwaren verwacht tegen onderhavig initiatief. Vanwege de hoge waterstand van het oppervlaktewater wordt het perceel opgehoogd om de waterveiligheid binnen het plangebied te garanderen.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.3. Gezondheid en milieu

Wettelijk kader

In paragraaf 5.1.4 van het Bkl wordt het wettelijk kader voor het beschermen van de gezondheid en het milieu gegeven. In deze paragraaf worden instructieregels gegeven voor luchtkwaliteit (paragraaf 5.1.4.1), geluid (paragraaf 5.1.4.2 en 5.1.4.3), trilling (paragraaf 5.1.4.4), slagschaduw van windturbines (paragraaf 5.1.4.4a), bodem (paragraaf 5.1.4.5) en geur (paragraaf 5.1.4.6). In de volgende paragrafen wordt per milieuaspect ingegaan op de effecten van de ontwikkeling op gezondheid en milieu.

4.4. Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

Onder de Omgevingswet is het niet meer in alle gevallen nodig om te toetsen aan luchtkwaliteit. Wel moet bij het toelaten van specifiek aangewezen activiteiten de bijdrage aan de concentratie van stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10}) altijd worden beoordeeld. Dit geldt bij een aanvraag omgevingsvergunning voor milieubelastende activiteiten, voor het realiseren van een tunnel van ten minste 100 meter en bij de aanleg van een autoweg of autosnelweg.

Daarnaast zijn er aandachtsgebieden aangewezen waarbinnen getoetst moet worden aan de luchtkwaliteit. Voor zowel stikstofdioxide als fijnstof gaat dat om de agglomeraties en gemeentes Amsterdam/Haarlem (16 gemeenten: Aalsmeer, Amstelveen, Amsterdam, Beverwijk, Bloemendaal, Diemen, Haarlem, Haarlemmermeer, Heemskerk, Heemstede, Ouder-Amstel, Uithoorn, Velsen, Weesp, Zaanstad en Zandvoort), Arnhem, Eindhoven (6 gemeenten: Best, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Helmond, Nuenen, Gerwen en Nederwetten en Veldhoven), Etten-Leur, 's-Gravenhage/Leiden (12 gemeenten: Delft, Den Haag, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Leidschendam-Voorburg, Midden-Delfland, Oegstgeest,

Rijswijk, Voorschoten, Wassenaar en Westland), Rotterdam/Dordrecht (15 gemeenten: Albrandswaard, Barendrecht, Capelle aan de IJssel, Dordrecht, Hendrik-Ido-Ambacht, Maassluis, Nissewaard, Papendrecht, Ridderkerk, Rotterdam, Schiedam, Sliedrecht, Vlaardingen, Zuidplas en Zwijndrecht) en Utrecht (4 gemeenten: Houten, Nieuwegein, Utrecht en IJsselstein). Voor alleen fijnstof gaat het om de gemeenten Asten, Barneveld, Bernheze, Ede, Leudal, Nederweert, Scherpenzeel en Venray.

Het project draagt 'niet in betekende mate' (NIBM) bij, als de kalenderjaargemiddelde concentratie stikstofdioxide en fijnstof onder de 1,2 µg/m^3 blijft. Dan hoeft niet getoetst te worden aan te rijksomgevingswaarden voor luchtkwaliteit.

Effecten van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit

De ontwikkeling is niet gelegen in een van de aandachtsgebieden uit het Bkl. Toetsing van de effecten van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit is daardoor niet noodzakelijk. Er hoeft niet getoetst te worden aan de rijksomgevingswaarden voor luchtkwaliteit.

Verder wordt opgemerkt dat in het Besluit kwaliteit leefomgeving standaardwaarden zijn opgenomen voor een aantal activiteiten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Dit zijn onder andere minder dan 1.500 woningen met één ontsluitingsweg. Het toevoegen van 13 woningen in onderhavig project valt daar ruim onder, dus is sprake van een NIBM-project.

Luchtkwaliteit ter plaatse

Vanuit het Bkl gelden omgevingswaarden voor stikstofdioxide (NO_2), fijn stof (PM_{10}) en zeer fijn stof ($PM_{2,5}$). Daarnaast hanteert de World Health Organization (WHO) advieswaarden voor stikstofdioxide, fijn stof en zeer fijn stof. In de volgende tabel wordt een overzicht gegeven van de waarden ter plekke van het plangebied, de grenswaarden en de advieswaarden. De waarden zijn genomen van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (cimlk.nl) en gelden voor het dichtstbijzijnde toetspunt aan de Den Ilp ter hoogte van het plangebied.

Stof	Jaar 2025	Jaar 2030	Grenswaarde	Advieswaarde
NO_2	13,4 µg/m^3	11,4 µg/m^3	40 µg/m^3	10 µg/m^3
PM_{10}	14,3 µg/m^3	13,6 µg/m^3	40 µg/m^3	15 µg/m^3
$PM_{2,5}$	7,1 µg/m^3	6,5 µg/m^3	25 µg/m^3	5 µg/m^3

Waarden in het plangebied, omgevingswaarden en advieswaarden luchtkwaliteit

Op de planlocatie wordt ruimschoots voldaan aan de omgevingswaarden voor NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$. Zoals blijkt uit bovenstaande tabel is de verwachting dat de jaargemiddelde concentraties in de toekomst verder zullen afnemen. De huidige waarden zijn acceptabel voor een goed woon- en leefklimaat op de planlocatie.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.5. Geluid

Wettelijk kader

Onder de Omgevingswet is de aanvaardbaarheid van geluidbelasting veel meer een decentrale afweging dan voorheen. In het omgevingsplan nemen gemeentes regels op waar activiteiten die geluid veroorzaken en geluidgevoelige gebouwen aan moeten voldoen. Zolang de gemeente daar nog geen keuze in heeft gemaakt, gelden de regels zoals opgenomen in paragraaf 22.3.4 van de Bruidsschat.

Het Bkl stelt op rijksniveau regels voor geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen in afdeling 3.5. In plaats van geluidzones zal er worden gewerkt met geluidaandachtsgebieden en geluidproductieplafondwaarden (gpp).

Een geluidsaandachtsgebied is een gebied rondom bijvoorbeeld wegen, spoorwegen en industrieterreinen. Ook drukke 30km/u wegen worden hierin meegenomen. Dit gebied wordt op basis van berekeningen bepaald en beslaat het gebied waarbinnen de standaardwaarde voor geluid mogelijk wordt overschreden. Als binnen dit geluidsaandachtsgebied een geluidgevoelig gebouw wordt gerealiseerd, moet getoetst worden of voldaan wordt aan de standaardwaarden voor geluid op de gevel van een geluidgevoelig gebouw. Wat geluidgevoelige gebouwen en ruimten zijn, wordt beschreven in artikel 3.21 en 3.22 van het Bkl. Er kan onder voorwaarden afgeweken worden van de standaardwaarden voor geluid, mits wordt voldaan aan de grenswaarden. Geluid boven de grenswaarde is niet toegestaan, behoudens enkele uitzonderingen.

Een gpp is het gebied langs een (spoor)weg of rond een industrieterrein waar het geluid hoger kan zijn dan de standaardwaarde voor geluid. Het gpp geeft aan hoeveel geluid maximaal is toegestaan op een geluidreferentiepunt. Het bevoegd gezag monitort het geluid op dit punt.

Beoordeling

Een woning wordt beschouwd als een geluidsgevoelig gebouw, waardoor nagegaan moet worden of de locatie is gelegen in een geluidsaandachtsgebied of geluidsproductieplafond. De locatie is niet gelegen binnen een geluidsproductieplafond van een (spoor)weg of industrieterrein. Wel ligt het plangebied op korte afstand van een drukke weg, namelijk de Den Ilp, waardoor akoestisch onderzoek nodig is. De rapportage is als bijlage bijgevoegd bij voorliggende onderbouwing.

Ui het akoestisch onderzoek blijkt dat het geluid vanwege de gemeentewegen ten hoogste 48 dB bedraagt, waarmee de standaardwaarde wordt gerespecteerd. Dit betekent dat het aspect wegverkeer geen belemmering vormt voor planrealisatie.

Aangezien het aspect wegverkeer de enige relevante geluidbron vormt, is het gecumuleerd en gezamenlijk geluid gelijk aan de berekende geluidbelasting vanwege wegverkeer. Zowel het gecumuleerd als het gezamenlijk geluid bedraagt ten hoogste 48 dB. Volgens de methode Miedema kan de milieukwaliteit als goed worden aangemerkt, waarmee sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en daarmee voldaan wordt aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Conclusie

Vanuit het aspect geluid bestaan er geen belemmeringen ten aanzien van onderhavig initiatief.

4.6. Trilling

Wettelijk kader

Trillinggevoelige gebouwen worden beschermd tegen trillingen van activiteiten en bedrijven. Wat een trillinggevoelig gebouw en trillinggevoelige ruimte is, wordt beschreven in artikel 5.80 en 5.81 van het Bkl. De gemeente neemt in haar omgevingsplan regels op omtrent trillingen. Zolang de gemeente daar nog geen keuze in heeft gemaakt, gelden de regels zoals opgenomen in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat. In het Bkl worden standaardwaarden voor trillingen gegeven. De gemeente mag in haar omgevingsplan lagere waarden vaststellen. Ook mag zij onder voorwaarden hogere waarden vaststellen.

In het algemeen moet binnen een afstand van 100 meter van het spoor het risico op trillingshinder worden beoordeeld. In sommige gevallen kan het zelfs nodig zijn om het onderzoeksgebied tot 250 meter aan weerszijden van het spoor uit te breiden. De afwegingen daarvoor zijn in de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen opgenomen. Met behulp van deze handreiking kunnen plannen worden gemaakt voor een gezonde fysieke leefomgeving.

Beoordeling

In de naaste omgeving van het plangebied is geen spoorlijn aanwezig. Een onderzoek naar trillingshinder voor onderhavig initiatief is niet benodigd.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is niet gelegen in de buurt van een spoorlijn, waardoor er geen strijdigheid is met de gestelde regels over trillingshinder.

4.7. Slagschaduw bij windturbines

Wettelijk kader

In paragraaf 5.1.4.4a van het Bkl worden regels gesteld voor slagschaduw van windturbines. Het gaat hierbij om regels voor windturbines met een rotordiameter van 2 meter of meer die langer dan 10 jaar ergens zullen staan. Slagschaduwgevoelige gebouwen zijn gebouwen met een woonfunctie, onderwijsfunctie, gezondheidszorgfunctie en een bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebruik (artikel 5.98b Bkl). De gemeente moet in haar omgevingsplan rekening houden met de aanvaardbaarheid van slagschaduw van windturbines. Deze regels zijn opgenomen in paragraaf 22.3.18 van de Bruidsschat en zijn gelijk aan het beschermingsniveau uit het Activiteitenbesluit, zolang de gemeente deze regels nog niet heeft verplaatst en/of aangepast.

Beoordeling en conclusie

De beoogde ontwikkeling is niet gelegen in de buurt van een windturbine, waardoor er geen strijdigheid is met de gestelde regels over slagschaduw.

4.8. Bodem

Wettelijk kader

In paragraaf 5.1.4.5 van het Bkl zijn instructieregels voor het aspect bodem opgenomen. Deze regels zijn van toepassing op bodemgevoelige gebouwen. Artikel 5.89g geeft aan wanneer een gebouw als bodemgevoelig gebouw wordt aangemerkt. De gemeente moet in haar omgevingsplan de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem opnemen. Zolang de gemeente daar nog geen keuze in heeft gemaakt, gelden de regels zoals opgenomen in paragraaf 22.2.3 en 22.3.7 van de Bruidsschat.

De regels voor bodem zijn berust op drie pijlers:

1. Het voorkomen van nieuwe verontreiniging of aantasting (preventie);
2. Het meewegen van bodemkwaliteit als onderdeel van een brede afweging over de kwaliteit van de leefomgeving in relatie tot functies (toedeling van functies aan locaties); en
3. Het op duurzame en doelmatige wijze beheren van resterende historische verontreinigingen (beheer historische verontreinigingen).

Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Door middel van zo'n onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

Beoordeling

<u>Verkennend bodemonderzoek NEN5740</u>

Met onderhavig initiatief wordt (bodem)gevoelige bebouwing gerealiseerd. Bodemonderzoek is daarom benodigd. De rapportage is als bijlage bijgevoegd bij voorliggende onderbouwing. De volgende conclusies en aanbevelingen worden gedaan.

Tijdens de veldinspectie op de locatie zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging.

In het opgeboorde bodemmateriaal zijn verspreid over de locatie bijmengingen met baksteen en beton waargenomen. Ter plaatse van boring 18 is een zwakke olie-water reactie waargenomen. In de bovengrond van boringen 01, 03, 04, 07 en 12 is een asfalt houdende laag (gebroken asfalt) aangetroffen. In boringen 05, 16 en 20 is een laag menggranulaat waargenomen, In boring 18 bestaat de bovengrond volledig uit baksteen. Deze lagen betreffen geen bodem en zijn derhalve in onderhavig onderzoek niet onderzocht.

Uit de analyseresultaten blijkt dat na uitsplitsing van de grondmengmonsters MM2, MM4 en MM5 en de separatie analyse van boringen 08 en 10 interventiewaarde overschrijdingen met koper en zink aanwezig te zijn in de bovengrond van boring 08, in de bovengrond van boring 18 met nikkel en een matige verontreiniging met minerale olie. In de bovengrond van boring 14 wordt de interventiewaarde voor koper overschreden. In de bovengrond van boring 22 is een interventiewaarde overschrijding koper en zink aangetoond. In de ondergrond van boring 06 wordt de interventiewaarde voor koper overschreden. De verontreinigingen ter plaatse van boringen 08 en 18 zijn verticaal afgeperkt. In het freatisch grondwater zijn geen verontreinigingen aangetoond.

De resultaten van dit bodemonderzoek vormen voor wat betreft de interventiewaarde overschrijdingen met koper, nikkel en zink ter plaatse van de boringen 06, 08, 10, 18 en 22 mogelijk een belemmerende factor bij herontwikkeling en/of grondroerende activiteiten. Geadviseerd wordt om voorafgaand aan werkzaamheden ter plaatse van deze boringen een nader bodemonderzoek uit te voeren om de omvang van deze verontreinigingen vast te stellen.

Vanwege de asbestverdachte dakbedekking welke deels voorzien is van goten en regenpijpen en de aangetroffen laag menggranulaat in boringen 05, 16 en 20 is de onderzoekslocatie verdacht op de aanwezigheid van asbest in de bodem. Geadviseerd wordt om na sloop van de bebouwing met asbestverdachte dakbedekking een asbest in bodem onderzoek conform de NEN 5707 uit te voeren. Dit onderzoek dient dan ter plaatse van de gesloopte bebouwing en de met menggranulaat verharde locaties uitgevoerd te worden.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit bodemkwaliteit in combinatie met de bodemvoorschriften bij milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en het omgevingsplan (met bodemkwaliteitskaart) van toepassing.

Het bodemonderzoek is beoordeeld door het bevoegd gezag. Deze heeft aangegeven dat het aspect bodem volstaat. Zie de bijgevoegde bijlage voor de beoordeling van de omgevingsdienst.

Conclusie

Vanuit het aspect bodem bestaan er geen belemmeringen ten aanzien van onderhavig initiatief.

4.9. Geur

Wettelijk kader

Het Rijk heeft in het Bkl voor een aantal gebouwen specifieke regels voor geur gesteld. Het gaat hierbij om de zogenoemde geurgevoelige gebouwen. Dit zijn onder andere gebouwen met een woonfunctie. Gevangenissen, hotels, asielzoekerscentra en recreatiewoningen worden niet als woonfunctie aangemerkt. De gemeente moet voor alle geurgevoelige gebouwen zoals opgenomen in artikel 5.91 van het Bkl regels stellen in het omgevingsplan om deze gebouwen te beschermen tegen geurhinder. Voor overige gebouwen of locaties mag de gemeente zelf kiezen of zij daar specifieke regels voor geur over opneemt in het omgevingsplan.

De gemeente moet daarnaast in haar omgevingsplan een 'bebouwingscontour geur' vastleggen rondom een rioolwaterzuiveringsinstallatie, rondom locaties waar landbouwhuisdieren in een dierenverblijf worden gehouden en rondom agrarische activiteiten als deze activiteiten geur veroorzaken op een geurgevoelig gebouw. Binnen de contour geldt een 'hoge bescherming' en daarbuiten een 'lage bescherming'. Voor andere geurveroorzakende activiteiten mag een gemeente zelf bepalen of zij daar geurregels voor opstelt in het omgevingsplan.

Zolang de gemeente zelf nog geen regels in haar omgevingsplan heeft opgenomen omtrent geur, gelden de regels uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Dit zijn de regels uit de gemeentelijke geurverordening en de regels zoals opgenomen in paragraaf 22.3.6 van de Bruidsschat. Hierin wordt

nog onderscheid gemaakt tussen locaties binnen en buiten de bebouwde kom, in plaats van een bebouwingscontour.

Beoordeling

Een woning betreft een geurgevoelig gebouw. Aangezien er in de nabijheid van de locatie geen geurveroorzakende activiteit plaatsvindt, ontstaan er geen belemmeringen.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.10. Landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed

Paragraaf 5.1.5 van het Bkl bevat regels met het oog op het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden. Landschappelijke of stedenbouwkundige waarden zijn een element van omgevingskwaliteit en het beschermen van die waarden is in artikel 2.1, derde lid, van de Omgevingswet opgenomen als één van de oogmerken die van belang kan zijn bij de uitoefening van taken en bevoegdheden op grond van de wet. De invulling hiervan wordt grotendeels overgelaten aan gemeenten en provincies. Op rijksniveau worden er onder meer regels gesteld over de kust, over de Waddenzee en het Waddengebied, over het zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand (de ladder voor duurzame verstedelijking) en over cultureel erfgoed. De ontwikkeling is niet in of nabij de kust, de Waddenzee of het Waddengebied gelegen, waardoor die instructieregels niet van toepassing zijn. De laatste twee onderwerpen, de laddertoets en cultureel erfgoed, komen in de volgende paragrafen aan bod.

4.11. Ladder voor duurzame verstedelijking

Wettelijk kader

Het nationale beleid vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder voor duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Artikel 5.129g van het Bkl geeft aan dat als een ontwikkeling voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, rekening moet worden gehouden met:

a. De behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
b. Als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

Dit geldt voor een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.

Beoordeling

Voor onderhavig initiatief dient eerst vastgesteld te worden of er sprake is van verstedelijking. Artikel 5.129g van het Bkl bepaalt geen ondergrens. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet. De Afdeling geeft hierin geen harde ondergrenzen, maar stelt wel 'in beginsel'-grenzen. Bij nieuwbouw geldt dat er in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vanaf de realisatie van 12 woningen. Onderhavig initiatief betreft de bouw van 13 woningen. De ontwikkeling wordt gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, waardoor de ladder toets is doorlopen.

Uit de diverse beleidsstukken als benoemd in hoofdstuk 4 blijkt dat de woningen passen binnen de behoefte aan extra woningen binnen het stedelijk gebied. Er is namelijk nog steeds behoefte aan nieuwe woningen in de gemeente Landsmeer. Volgens het provinciale masterplan zijn er in de regio 6.000 woningen nodig. Verder geeft de concept omgevingsvisie aan dat de planlocatie is aangewezen als inbreidingslocatie. Met onderhavig initiatief worden 13 woningen gerealiseerd. Hiermee wordt er voldaan aan de behoefte naar nieuwe woningen in Den Ilp.

Conclusie

De Ladder voor duurzame verstedelijking vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.12. Cultuurhistorie en archeologie

Wettelijk kader

In het Bkl is bepaald dat gemeenten in hun omgevingsplan een beschermingsregime moeten opnemen voor cultureel erfgoed. Hierbij moeten de instructieregels uit paragraaf 5.1.5.5 van het Bkl in acht worden genomen. Dit gaat onder meer over:

- ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten;
- verplaatsing van beschermde monumenten;
- gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand;
- aantasting van de omgeving van een beschermd monument;
- aantasting van karakteristieke stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen; en
- conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

Tot dat de gemeentes regels over cultureel erfgoed in het omgevingsplan hebben opgenomen, geldt het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Dit bestaat uit de geldende ruimtelijke regelingen zoals bestemmingsplannen, de gemeentelijke erfgoedverordening en de regels uit de bruidsschat.

Beoordeling cultuurhistorie

Het pand kent geen aanduiding als rijks- of gemeentelijk monument en is niet aangemerkt als beeldbepalende pand in het geldende omgevingsplan. Ook is de planlocatie niet gelegen in een cultuurhistorisch waardevol gebied of waardevolle structuur. Geconcludeerd kan worden dat met het plan geen schade wordt toegebracht aan bestaande cultuurhistorische panden of structuren.

Beoordeling archeologie

De projectlocatie heeft voor een deel de archeologische waarde 2 en voor het andere deel de archeologische waarde 3. Daarom is voor onderhavig initiatief archeologisch onderzoek benodigd.

Verkennend archeologisch bureauonderzoek

Er is een verkennend archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd, waarvan de rapportage als bijlage bij voorliggende onderbouwing bijgevoegd. Uit het onderzoek komen enkele aanbevelingen voort.

Op basis van het uitgevoerde bureauonderzoek komt naar voren dat het plangebied deel uitmaakt van een dynamisch landschap. Ten tijde van de jager-verzamelaars maakte het plangebied deel uit van een zandgebied. Het Pleistocene landschap bevindt zich op een diepte vanaf 14,8 meter -mv. Er geldt een onbekende verwachting voor de periode laat-paleolithicum tot en met het mesolithicum. In het neolithicum werd de omgeving van het plangebied als gevolg van de relatieve zeespiegelstijging omgevormd tot een waddenlandschap. Nederzettingsresten uit deze periode kunnen voorkomen op oeverwallen, maar opnieuw op grote diepte. Rond 4.000 jaar geleden vond er immers op grote schaal veenvorming plaats. Er geldt een lage archeologische verwachting voor nederzettingsresten vanaf het laat-neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen. *Off-site* verschijnselen zijn niet uitgesloten. Het veengebied wordt vanaf de 11e en 12e eeuw ontgonnen. Direct ten noorden en oosten van het plangebied zijn twee laatmiddeleeuwse huisplaatsen bekend. Op basis van de ligging van meerdere huisterpen uit de periode late middeleeuwen geldt voor de periode volle en late middeleeuwen en nieuwe tijd (tot 1800) een hoge archeologische verwachting. Er geldt een lage archeologische verwachting voor de periode nieuwe tijd (vanaf 1800).

Uit archeologische onderzoeken in de nabije omgeving van het plangebied blijkt dat de top van de bodem vaak aangetast is als gevolg van de veenontginning en het bouwrijp maken van de grond en de bebouwing in de nieuwe tijd. Onder de bouwvoor en een mogelijke ophogingslaag worden veenafzettingen verwacht. In deze afzettingen kunnen archeologische resten tot de late middeleeuwen niet worden uitgesloten.

Het kan ondanks de verstoringen als gevolg van de huidige bebouwing niet uitgesloten worden dat resten aanwezig zijn uit de periode volle en late middeleeuwen tot circa 1800. Om die reden wordt een vervolgonderzoek nodig geacht voor het plangebied. Dit kan het beste plaatsvinden in de vorm van een verkennend booronderzoek om de intactheid van de bodem te bepalen.

Vervolgonderzoek archeologie

Naar aanleiding van het verkennend archeologisch onderzoek is er en vervolgonderzoek uitgevoerd. De rapportage hiervan is als bijlage bij voorliggende onderbouwing bijgevoegd. Uit het onderzoek volgt de volgende conclusie.

Uit het bureauonderzoek kwam naar voren dat in het plangebied, vanaf het niveau van de bouwvoor, resten van bewoning uit de periode 1000 tot 1800 na Christus verwacht konden worden. Op basis hiervan was de archeologische verwachting voor deze periode hoog. Om die reden is destijds een verkennend booronderzoek geadviseerd, met als doel de bodemopbouw en de mate van intactheid van de bodem vast te stellen. Het booronderzoek wijst uit dat de bovenlaag van het plangebied verstoord is tot een diepte van ongeveer 50 tot 95 cm. Daaronder bevindt zich een ongeveer ca. twee meter

dikke veenlaag, met daaronder wadafzettingen die tot het Laagpakket van Wormer behoren. Alle genoemde bodemlagen zijn zeer slap en gevormd onder natte omstandigheden, waardoor permanente bewoning in dit gebied als onwaarschijnlijk wordt gezien. In boring 2 en 6 is de bovenkant van het veen veraard aangetroffen, wat duidt op verdroging van het veen. Deze veraarde laag bevindt zich echter rond het laagste grondwaterpeil (GLG) en lijkt het resultaat van recente schommelingen in de grondwaterstand, niet van langdurige uitdroging. Er zijn geen aanwijzingen gevonden voor een oude ophogingslaag op een mogelijke huisplaats; als zulke lagen ooit aanwezig waren, zijn ze vermoedelijk vergraven, aangezien moderne verstoringslagen in alle boringen tot in het natuurlijke veen reiken. Dit is waarschijnlijk veroorzaakt door de inrichting van het huidige terrein. Op basis van deze bevindingen wordt de kans op het aantreffen van archeologische resten uit de periode 1000 tot 1800 laag ingeschat. De lage verwachting voor vondsten uit andere perioden, zoals vastgesteld in het bureauonderzoek, blijft gehandhaafd.

Voor het plangebied zijn in het kader van de geplande nieuwbouw geen extra archeologische maatregelen noodzakelijk. Het advies luidt om het gebied archeologisch vrij te geven. Mocht er tijdens de werkzaamheden onverwacht toch archeologisch materiaal worden aangetroffen, dan geldt volgens de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 en 5.11, een wettelijke meldingsplicht. In dat geval dienen deze vondsten te worden gemeld bij de bevoegde autoriteit, te weten de gemeente Landsmeer.

Conclusie

De aspecten cultuurhistorie en archeologie vormen geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.13. Ruimte voor toekomstige functies, infrastructuur en openbare buitenruimte

Wettelijk kader

Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties vereist in bepaalde gevallen dat gebieden worden vrijgehouden voor toekomstige ontwikkelingen die alleen op bepaalde locaties kunnen plaatsvinden. Zo kan uitbreiding van een infrastructuurnetwerk meestal beter – en goedkoper – gebeuren op de locatie waar dat netwerk al aanwezig is. Tegelijkertijd is op veel van die locaties sprake van een vrij grote ontwikkeldruk. Daarom wordt in paragraaf 5.1.6 van het Bkl in navolging van het voormalig Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) een aantal reserveringsgebieden aangewezen. Het gaat om gebiedsreserveringen voor de lange termijn voor de grote rivieren, gebieden rond autowegen, autosnelwegen en hoofdspoorwegen, gebieden voor de aanleg van buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimte voor de Parallelle Kaagbaan en de reservering van de Tweede Maasvlakte voor *deep sea* gebonden activiteiten.

In paragraaf 5.1.7 van het Bkl wordt geregeld dat ontwikkelingen geen belemmering mogen vormen voor militaire terreinen en objecten, oefen- en schietgebieden, militaire zend- en ontvangstinstallaties, laagvliegroutes voor jacht- en transportvliegtuigen, militair radarbeeld, elektriciteitsopwekking, kernenergiecentrales, hoogspanningsverbindingen, rijksvaarwegen, scheepvaart, communicatie-, navigatie- en radarapparatuur burgerluchtvaart en landelijke fiets- en wandelroutes.

Tot slot moet conform paragraaf 5.1.8 van het Bkl rekening gehouden worden met het belang van het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen met een functiebeperking.

Beoordeling en conclusie

Het plangebied is niet gelegen in een gebied zoals bedoeld in paragraaf 5.1.6 en 5.1.7 van het Bkl. Er is vanuit dit aspect dan ook geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling. Zover in het plangebied openbare ruimte aanwezig is of zal zijn, zal deze ook toegankelijk zijn voor personen met een functiebeperking.

4.14. Flora en fauna

Wettelijk kader

Er moet ten allen tijde rekening gehouden worden met de flora en fauna om de natuur te beschermen. In artikel 5.1 van de Omgevingswet wordt geregeld dat er een omgevingsvergunning nodig is voor Natura 2000-activiteiten en flora- en fauna-activiteiten. Een Natura 2000-activiteit is een activiteit die significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied. Een flora- en fauna-activiteit wordt omschreven als een activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten. Daarnaast bevat ook de provincie regels voor het beschermen van flora en fauna. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen soortenbescherming en gebiedsbescherming.

Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantensoorten beschermd. Het gaat om soorten van nationaal belang en soorten van Europees belang die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijnen vallen. Voor de soortenbescherming gelden rijksregels. De provincies zijn echter verantwoordelijk voor de soortenbescherming. Door de brede formulering van een 'flora- en fauna-activiteit' is het bij activiteiten in de fysieke leefomgeving vrijwel altijd nodig om te controleren of er soorten aanwezig zijn en welke soorten dat zijn, om te onderzoeken of de activiteit mogelijk gevolgen heeft voor beschermde soorten.

Gebiedsbescherming

Er zijn verschillende gebieden met belangrijke waarde voor flora en fauna: Natura 2000-gebieden, Natuurnetwerk Nederland (NNN) en andere bijzondere gebieden en landschappen. De Natura 2000-gebieden worden op Europees niveau beschermd en de instandhoudingsdoelstellingen zijn vastgelegd in de Omgevingswet. Het NNN is een samenhangend landelijk ecologisch netwerk dat door de provincies is aangewezen. Bijna alle Natura 2000-gebieden zijn onderdeel van het NNN. Een Natura 2000-activiteit kan zowel binnen als buiten een Natura 2000-gebied plaatsvinden, want een activiteit buiten een Natura 2000-gebied kan ook van invloed zijn op het gebied. Voor de bescherming van NNN gelden voornamelijk provinciale regels.

Stikstofdepositie

Veel Natura 2000-gebieden bevatten stikstofgevoelige habitattypen. Toename van de stikstofdepositie op het gebied betekent een verslechtering van de habitattypen. Om die reden moet vooraf onderzocht worden of de betreffende activiteit niet leidt tot onevenredige toename van

stikstofdepositie op beschermde stikstofgevoelige gebieden. Met de AERIUS calculator kan berekend worden of er bij het uitvoeren van een activiteit sprake is van een toename van de stikstofdepositie. Hierbij dient zowel de gebruikersfase als de realisatiefase doorgerekend te worden. Zodra er geen rekenresultaten boven de 0,00 mol/ha/jaar zijn, is er geen belemmering voor een plan op het gebied van stikstofdepositie.

Zorgplicht

Ten tijde van de uitvoering van werkzaamheden geldt ten allen tijde de zorgplicht (artikel 11.6 en 11.27 Bal). Deze schrijft voor dat nadelige gevolgen voor flora en fauna en Natura 2000-gebieden zoveel als mogelijk voorkomen moeten worden. Concreet betekent dit dat iemand die een activiteit wil verrichten op een plek, eerst moet controleren of er aanwijzingen zijn dat op die plek of in de buurt bepaalde soorten of habitats voorkomen. Als er aanwijzingen zijn dat de beschermde soorten of habitats aanwezig zijn, dan is het verplicht om na te gaan of nadelige gevolgen voor die dieren of planten uit te sluiten zijn. Als nadelige gevolgen niet uit te sluiten zijn, moet degene die de activiteit verricht alle passende preventieve maatregelen treffen om nadelige gevolgen voor dier- en plantensoorten te voorkomen.

Beoordeling

Onderhavig initiatief ziet op het amoveren van agrarische bebouwing en het toevoegen van een 13 woningen in Den Ilp.

De voorgenomen activiteit betreft een flora- en fauna-activiteit, waardoor een quickscan flora en fauna is uitgevoerd om na te gaan of de ontwikkeling leidt tot significante negatieve gevolgen op beschermde flora en fauna. De rapportage is als bijlage bijgevoegd bij voorliggende onderbouwing. Hieronder een samenvatting van de uitkomsten.

Gebiedsbescherming

Natura 2000

Gezien de aard van de werkzaamheden en de afstand ten opzichte van Natura 2000-gebieden wordt geen verstoring verwacht. Een voortoets Natura 2000 wordt niet noodzakelijk geacht.

Ten aanzien van stikstof wordt mogelijk depositie in de sloop- aanleg- en nieuwe gebruiksfase verwacht. Een AERIUS (stikstof) berekening wordt daarom ook geadviseerd.

Natuurnetwerk Nederland

De planlocatie is gelegen binnen het Natuurnetwerk Nederland (Natuurnetwerk Noord-Holland). Aangezien de bestemming ongewijzigd blijft is het niet noodzakelijk geacht dat een verdere toetsing, in de vorm van ja, mits toets, aan de orde is.

Soortbescherming

Flora

Geen schadelijke handelingen flora & fauna activiteit in het kader van de Omgevingswet

Vleermuizen

Geen schadelijke handelingen flora & fauna activiteit in het kader van de Omgevingswet.

Zoogdieren

Geen schadelijke handelingen flora & fauna activiteit in het kader van de Omgevingswet.

Vogels

Geen schadelijke handelingen flora & fauna activiteit in het kader van de Omgevingswet.

Overige soorten

Geen schadelijke handelingen flora & fauna activiteit in het kader van de Omgevingswet

Houtopstanden

Er worden geen bomen gekapt zoals bedoeld in de Omgevingswet die vallen onder het onderdeel houtopstanden waardoor er een meldplicht of herplantplicht geldt.

Stikstofdepositieberekening

Om te beoordelen wat de effecten op Natura 2000-gebieden zijn, is daarnaast een stikstofdepositieberekening uitgevoerd met behulp van de AERIUS Calculator. De rapportage en bijlagen zijn bijgevoegd als bijlagen bij voorliggende onderbouwing. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft *Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske* en ligt direct naast het plangebied. Geconcludeerd wordt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Echter is hierbij sprake van interne saldering. Sinds de uitspraak van 18 december 2024 van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is intern salderen niet meer vergunningsvrij. Ten aanzien van onderhavig initiatief wordt hiervoor een vergunning aangevraagd bij het bevoegd gezag.

Conclusie

Vanuit het aspect flora & fauna bestaan er geen belemmeringen ten aanzien van onderhavig initiatief.

4.15. Milieuhinderlijke activiteiten

Wettelijk kader

De Omgevingswet zorgt voor een samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving. In de Omgevingswet worden het ruimtelijk spoor en het milieuspoor verder geïntegreerd. Het gemeentelijke omgevingsplan is straks hét instrument waarin deze integratie op lokaal niveau plaatsvindt. Het beleid stelt zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen.

Overal, maar voornamelijk ter plekke van bedrijven, kunnen milieuhinderlijke activiteiten plaatsvinden die hinder opleveren voor gevoelige functies, zoals woningen. Daarom is het belangrijk om voldoende afstand te houden. Wat voldoende afstand is, is afhankelijk van de aard van de activiteiten. Meestal is geluid de belangrijkste factor, maar ook geur kan de afstand tot gevoelige functies bepalen. Gemeenten kunnen binnen de bandbreedte die het rijk geeft zelf bepalen wat aanvaardbare afstanden of aanvaardbare geluid- of geurhinderniveaus zijn.

Voor het bepalen welke activiteiten aanvaardbaar zijn, kan de VNG uitgave 'Handreiking activiteiten en milieuzonering' uit 2024 worden geraadpleegd. Kern van deze publicatie is om de toelating van bedrijven te reguleren op basis van een voor een locatie beschikbaar gestelde milieuruimte per bedrijf, aan de hand van concrete milieuwaarden. Niet meer met een vaste richtafstand per bedrijfstype, maar aan de hand van een concrete waarde per activiteit wordt het ruimtebeslag bepaald.

Beoordeling

Voor onderhavig project dient te worden getoetst of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen veroorzaakt voor bestaande functies in de omgeving en of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen ondervindt als gevolg van de milieuhinder van naburige bedrijven en/of bedrijvigheid.

De omgeving van het plangebied kan, gelet op de ligging aan de Den Ilp 187a en 188 met de functies wonen en natuur, gekarakteriseerd worden als rustige woonwijk.

Een woning wordt gezien als een gevoelige functie. De dichtstbijzijnde overlastgevende functies betreffen naastgelegen agrarische bedrijven, zoals de paardenhouderijen op nummer 191A en 193A en het bedrijf op nummer 191. Deze liggen op meer dan 100 meter van de planlocatie. Op de planlocatie geldt verder momenteel al een woonbestemming. Planologisch gezien dienen omliggende agrarische bedrijven hier rekening mee te houden. Daarnaast zijn er bestaande woningen op kortere afstand tot de bedrijfsfuncties dan de voorziene woningen op het plangebied, waardoor de bedrijven daar al rekening mee dienden te houden.

Een woning wordt niet gezien als overlastgevende functie.

Conclusie

Ten aanzien van milieuhinderlijke activiteiten bestaan er geen belemmeringen ten aanzien van onderhavig initiatief.

4.16. Duurzaamheid

Duurzame leefomgeving

Een duurzame leefomgeving is belangrijk voor het goed functioneren van de natuur en mens. Voor ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang te werken aan instandhouding en/of verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en moet schade en overlast voorkomen worden. Daarbij moet rekening worden gehouden met toekomstige veranderingen, verwachtingen en onzekerheden; denk daarbij aan klimaatveranderingen. Goede stedenbouwkundige plannen en bouwplannen geven hieraan een passende invulling. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in klimaatbestendigheid en energietransitie.

Klimaatbestendigheid

Klimaatverandering is merkbaar en heeft steeds meer een effect op ons dagelijks leven. De zomers worden heter, langer en droger, en áls er regen valt dan komt die vaak in grote hoeveelheden. De winters worden warmer en natter. Dit heeft effect op het woon- en leefklimaat door hittestress, periodes van droogte en een verandering van de biodiversiteit. Door met het stedenbouwkundig plan en bouwplan rekening te houden met het veranderende klimaat, kan overlast worden voorkomen en is er sprake van een klimaatbestendige ontwikkeling.

Energietransitie

Nederland heeft de ambitie om in 2050 energieneutraal te zijn en om de uitstoot van CO2 drastisch te verminderen. Om dit te kunnen realiseren zijn grote en kleine veranderingen nodig: de energietransitie. De omschakeling van het gebruik van fossiele brandstoffen naar meer duurzame vormen van energie is de grootste omslag, maar we zullen er ook bewust van moeten zijn dat we anders moeten gaan kijken naar ons energieverbruik. De energietransitie heeft ook een ruimtelijke inslag: het bestaand stedelijk gebied en buitengebied moeten (steden)bouwkundig worden aangepast en nieuwe ontwikkelingen worden toekomstbestendig ontwikkeld.

Dit kan bijvoorbeeld op de volgende wijzen:

- de woningen zullen voldoen aan het Besluit bouwwerken leefomgeving ten aanzien van de energieprestatie;
- de woningen worden 'aardgasvrij' gebouwd.

Beoordeling

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt voldaan aan de wettelijke normen en vereisten, en aangesloten bij de gestelde duurzaamheidskaders. Zo worden de te realiseren gebouwen in ieder geval gasloos en als BENG gerealiseerd.

Conclusie

Op grond van voorgaande vormt het aspect duurzaamheid geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.17. Parkeren en verkeer

Parkeren auto

Op basis van de Beleidsregels Parkeernormen Landsmeer kan inzicht worden verkregen in de nieuwe parkeersituatie. Onderhavig plangebied is gelegen binnen het gebied Den Ilp/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 zullen op het eigen perceel een oprit gerealiseerd worden, waarop de parkeeroplossing wordt gerealiseerd middels 2 parkeerplaatsen per woning. Verder zullen er in openbaar gebied 19 parkeerplaatsen worden gerealiseerd voor de 7 rijwoningen. Hiervan zal ook de bestaande woning op nummer 187A gebruik van maken. In totaal worden er 31 parkeerplaatsen gerealiseerd binnen het plangebied. Er zijn genoeg parkeerplaatsen om in de parkeerbehoefte te voorzien.

Parkeren 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 zullen deze op eigen terrein gerealiseerd worden. Voor de rijwoningen zal de bestaande eenden- en kippenschuur worden omgebouwd tot een stalling.

Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten via de Den Ilp.

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.

Conclusie

Daar de parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd worden, vormt het aspect parkeren geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. De verkeersbewegingen nemen met onderhavig initiatief toe met maximaal 107 mvt/etmaal. 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.

4.18. Kabels en leidingen

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgasleidingen afhankelijk van druk;
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabricaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18 inch.

Uit het geldende omgevingsplan is op te maken dat er geen planologisch relevante kabels en leidingen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan aanwezig zijn.

Voor de verdere realisatie van het plan zal indien nodig een KLIC-melding gedaan worden om te achterhalen of er relevante kabels en leidingen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan aanwezig zijn.

4.19. Milieueffectrapportage

Wettelijk kader

De wet- en regelgeving omtrent de m.e.r. is geen puur nationale aangelegenheid. De verplichting om in bepaalde gevallen een soort m.e.r. op te stellen volgt uit het Europese recht, te weten de m.e.r.-richtlijn en de Europese richtlijn voor Strategische Milieubeoordeling (hierna: SMB-richtlijn).

De m.e.r.-regelgeving wordt onder de Omgevingswet geïmplementeerd in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en hoofdstuk 11 en bijlage V van het Omgevingsbesluit. Aangezien de regelgeving moet blijven voldoen aan de Europese richtlijnen verandert er relatief weinig met de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

In bijlage V bij het Omgevingsbesluit in 1 lijst zijn zowel de mer-plichtige als de mer-beoordelingsplichtige gevallen opgenomen en de daarvoor benodigde besluiten.

Beoordeling

Voorliggende ontwikkeling kan gezien worden als een 'stedelijk ontwikkelingsproject' (J.11 uit bijlage V Ob), waardoor beoordeeld moet worden of er sprake zal zijn van aanzienlijke milieueffecten. Bij deze beoordeling is rekening gehouden met de relevante criteria van bijlage III bij de mer-richtlijn (de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van het potentiële effect).

Kenmerken van het project

In de gewenste situatie wordt er agrarische bebouwing geamoveerd en worden er 13 woningen in Den Ilp gerealiseerd.

Locatie van het project

Het plangebied is gelegen aan de Den Ilp 187A en 188 te Den Ilp. Het is gelegen in het lint van Den Ilp. Het plangebied ligt niet in een Natura 2000-gebied of NNN gebied.

Kenmerken van het potentiële effect

Met het initiatief treden geen overtredingen op in het kader van de flora en faunawetgeving. Het voornemen leidt niet tot een onevenredige toename van verkeer en omliggende woningen, leidt niet tot luchtvervuiling, geluidsoverlast en bedrijven worden in milieutechnische zin niet extra belemmerd.

In deze onderbouwing worden de diverse milieuaspecten zorgvuldig afgewogen. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten. Het plan is niet gelegen in kwetsbaar of waardevol gebied en het heeft geen nadelige milieugevolgen voor de omgeving. Voor deze BOPA is het dan ook niet noodzakelijk een milieueffectrapportage op te stellen.

Conclusie

Op grond van het voorgaande wordt het uitvoeren van een milieueffectrapportage niet noodzakelijk geacht.

5. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1. Economische uitvoerbaarheid

De planontwikkeling komt geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De ontwikkeling zal geschieden conform hetgeen bepaald is in de Omgevingswet. De verwezenlijking van het plan is dan ook niet afhankelijk van gemeentelijke investeringen. De kosten voor de ambtelijke afhandeling van de procedure worden verrekend op basis van de daarvoor geldende leges. Voor wat betreft nadeelcompensatie zal de gemeente indien nodig met initiatiefnemer een (anterieure) overeenkomst afsluiten. Het plan wordt dan ook economisch haalbaar geacht.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1. Participatie

De gemeenteraad van Landsmeer heeft bij besluit van 28 september 2023 activiteiten aangewezen waarbij participatie van en overleg met derden verplicht is voordat een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een BOPA kan worden ingediend (artikel 16.55, zevende lid van de Ow). Voor woningen geldt binnen de bebouwde kom de grens van 11 woningen en buiten de bebouwde kom de grens van 2 woning. Met onderhavig initiatief worden 13 woningen gerealiseerd. Voor de ontwikkeling is participatie verplicht. Hierom is er een participatieavond gehouden. Het bijbehorende participatieverslag is als bijlage bij voorliggende onderbouwing bijgevoegd.

Tijdens de inloopavond van 8 april 2025 werden de omwonende van Den Ilp 187a-188 de gelegenheid gegeven om vragen te stellen en feedback te geven. Ongeveer de helft van de genodigden was aanwezig, waardoor een representatieve afspiegeling van de buurt aanwezig was. De sfeer was nieuwsgierig en betrokken.

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.

5.2.2. Procedure

Voor onderhavig ontwerpbesluit wordt de uniforme voorbereidingsprocedure gevolgd als bedoeld in hoofdstuk 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Het bevoegd gezag stuurt de aanvraag en het ontwerpbesluit toe aan de betreffende instanties in het kader van het vooroverleg.

De ontwerpbeschikking wordt voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens de ter inzage is het voor eenieder mogelijk een zienswijze in te dienen. Tegen het definitieve besluit kunnen alleen belanghebbenden bezwaar maken en in beroep gaan.

Het ontwerpbesluit heeft van … tot … ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode … zienswijzen ontvangen. De zienswijzen hebben wel/niet geleid tot een herziening van het besluit.

6. Eindconclusie

In deze onderbouwing is gemotiveerd dat de ontwikkeling aan de Den Ilp 187A en 188 te Den Ilp in lijn is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarnaast blijkt uit deze onderbouwing dat voldaan wordt aan de instructieregels van het Rijk en de provincie. Om dit te beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving aspecten (voor zover relevant) nader onderzocht en afgewogen.

Voorts past het initiatief binnen het beleid van de gemeente Landsmeer. Met onderhavig initiatief worden er 13 nieuwe woningen gerealiseerd. Het initiatief draagt bij aan de kwaliteit van het plangebied. Verder wordt er invulling gegeven aan de bestaande woningbehoefte.

Alles overwegende is de ontwikkeling aanvaardbaar.



kubiek