
Portefeuillehouder:	Wethouder N. Bonenkamp
Datum B&W vergadering	4 februari 2025
Documentkenmerk:	D/2025/149726 behorende bij zaak: Z/2025/042509

Aan de raad,

Onderwerp:

Het realiseren van vier woningen op het perceel Den Ijp 85.

Voorgesteld raadsbesluit/c.q. beslispunten

Een positief advies te geven, zoals bedoeld in artikel 16.15a en artikel 16.15b van de Omgevingswet, over de aangevraagde afwijking van het omgevingsplan voor de oprichting van vier woningen op het perceel Den Ijp 85.

Wettelijke grondslag voor raadsbevoegdheid

Artikel 16.15a en artikel 16.15b van de Omgevingswet

Inleiding

Aanleiding

Op 2 november 2021 heeft Gedeputeerde Staten van Noord-Holland ingestemd met een lijst met 22 probleemlocaties in dorpslinten. Voor deze locaties heeft Gedeputeerde Staten een positieve grondhouding om een ontheffing (ontheffingsverzoek conform artikel 13.4 OVNH2020) te verlenen van regels in de Omgevingsverordening, die een oplossing in de weg staan. Deze oplossing zal een duidelijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid in het lint moeten opleveren.

Den Ijp 85 is één van de locaties die op deze lijst terecht is gekomen, waardoor de gemeente uiteindelijk zelf gaat over de afweging en wenselijkheid van de invulling van het betreffende perceel. De provincie heeft toestemming verleend voor de realisatie van maximaal vier woningen op het perceel Den Ijp 85 dat direct gelegen is aan het lint in de dorpskern van Den Ijp.

Kader

- Tijdelijke omgevingsplan Landsmeer;
- Burgerlijk Wetboek;
- Omgevingswet;
- Gemeentewet;
- Omgevingsvisie NH 2050;
- Omgevingsverordening NH 2022;
- Woonagenda Provincie Noord-Holland 2020-2025;
- Toekomstvisie 2025 'Ruimte voor Kwaliteit Landsmeer';
- Woonvisie Landsmeer 2016 -2024;

Doelstelling/beoogd resultaat

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van vier woningen op het perceel Den Ijp 85.

Argumenten en afweging

Het plan(gebied)

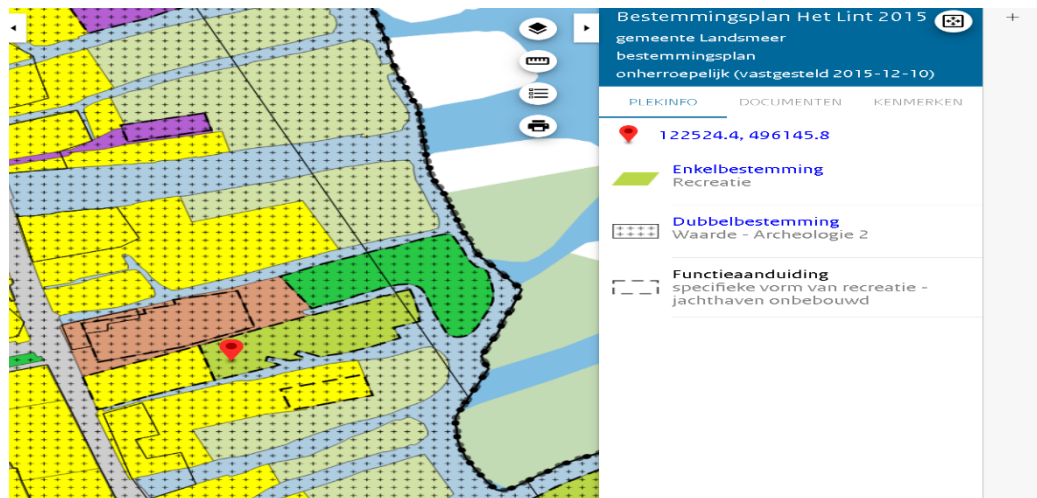
Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van de dorpskern Den IJp, grenzend aan het doorgaande Lint. Het Lint betreft een hoofdweg welke in noord-zuidrichting door de kern Den IJp loopt. De planlocatie maakt voorts onderdeel uit van het bebouwingslint tussen Amsterdam en Purmerend. De locatie maakt onderdeel uit van het IJperveld waarin de karakteristieke veenverkaveling nog goed zichtbaar is. Het perceel is gelegen op één van de vele (schier) eilanden die vroeger zijn ontstaan door de veenwinning. Aansluitend aan de planlocatie zijn aan de oostzijde diverse eilanden met opgaande beplanting gelegen. Het IJperveld is in eigendom bij Landschap Noord-Holland. Aan de zuidzijde van het plangebied is een smalle sloot aanwezig die tot aan het dorpslint doorloopt. Deze sloot staat in verbinding met het vele water dat binnen het IJperveld aanwezig is.

In de huidige situatie zijn rond het plangebied de meeste agrarische bedrijven verdwenen en is de bebouwing in gebruik genomen voor bewoning of andere bedrijvigheid. Ten noorden van de planlocatie is een openbare basisschool aanwezig, terwijl aan de overige zijden alleen particuliere woningen staan. In onderstaande figuren is de begrenzing van het plangebied globaal weergegeven.



Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan “Het Lint 2015”

Den IJp 85 is een perceel gesitueerd binnen het tijdelijk omgevingsplan Landsmeer en heeft de enkelbestemmingen ‘Wonen-3’ en ‘Recreatie’. Op de enkelbestemming ‘Wonen-3’ ligt een zogenoemde ‘Maatvoering’. Deze maatvoering stelt dat er maximaal 1 woning kan worden gerealiseerd op het perceel. Op de enkelbestemming ‘Recreatie’ ligt een zogenoemde ‘Functieaanduiding’. Deze functieaanduiding stelt dat er op het perceel een onbebouwde jachthaven mag worden gevoerd. Om het plan uitvoerbaar te maken dient een planologische procedure doorlopen te worden, hiervoor is ook de input van de provincie Noord-Holland van belang.



Provinciale regelgeving

Voor de wijziging van een bestemming of het afwijken van het tijdelijke omgevingsplan dient altijd gekeken te worden of het perceel zich al dan niet bevindt in het beschermingsregime van de provincie. In dit geval is de locatie Den Ijp 85 gelegen binnen twee werkingsgebieden, namelijk: Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL) en (MRA) Landelijk Gebied. Dit betekent dat nieuwe ruimtelijke ontwikkeling hier niet zijn toegestaan. Om dit plan mogelijk te maken heeft de initiatiefnemer goedkeuring nodig van zowel provincie als de gemeente.

Op 2 november 2021 heeft Gedeputeerde Staten van Noord-Holland ingestemd met een lijst met 22 probleemlocaties in dorpslinten. Voor deze locaties heeft Gedeputeerde Staten een positieve grondhouding om een ontheffing (ontheffingsverzoek conform artikel 13.4 OVNH2020) te verlenen van regels in de Omgevingsverordening, die een oplossing in de weg staan. Deze oplossing levert een duidelijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid in het lint op.

De gemeente Landsmeer heeft in het kader van de hierboven genoemde notitie lintbebouwing de mogelijkheid gekregen om aan de hand van de criteria die door de provincie Noord-Holland zijn opgesteld een aantal locaties aan te dragen. Onder andere Den Ijp 85 is aangedragen en voldoet aan de door de provincie gestelde criteria. Hiermee is deze locatie door Provincie Noord-Holland aangewezen als een zogenaamde 'probleemlocatie'.

Op 20 juni 2023 heeft het college voor deze locatie een ontheffingsaanvraag ingediend (**bijlage 1**) die door de provincie Noord-Holland op 19 september 2023 is toegekend (**bijlage 2**). De initiatiefnemer kan conform deze verleende ontheffing een aanvraag indienen bij de gemeente Landsmeer voor het realiseren van maximaal vier woningen. Hierbij dient opgemerkt te worden dat de gemeente Landsmeer zelf nog de ruimte heeft om af te wegen of dit plan past binnen de door haar gestelde kaders.

Het plan

Op de planlocatie worden vier woningen gerealiseerd (**bijlage 3**). Door de bebouwing achter elkaar te plaatsen aan de noordzijde van de planlocatie worden de karakteristieke eigenschappen van het landschap zoals openheid en het kavel- en slotenpatroon versterkt. Bij de ontwikkeling van het plan wordt een ruimtelijke kwaliteitswinst binnen het lint van Den Ijp gerealiseerd. De bestemming jachthaven onbebouwd maakt plaats voor een kwalitatief woningbouwplan. Bij de ontwikkeling van de planlocatie is tevens rekening gehouden met de omgeving bij het bepalen van de positionering en de bouwvolumes.

De planlocatie ligt binnen de lintbebouwing van Den Ijp, maar aan de achterzijde van de locatie is gelijk de overgang van het stedelijk gebied naar het buitengebied aanwezig (Ijpveld). De bestaande bebouwing langs Den Ijp betreft een mix van vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen met diverse vormen, kaprichingen en maatvoeringen. Bij de ontwikkeling van het plan op Den Ijp 85 zijn de kenmerken van het landschap leidend voor de herinrichting van het plangebied. De keus is gemaakt om het historische boeren erf met de bebouwing van een eendenhouderij terug te brengen op de locatie.

Aan de voorzijde van het perceel wordt een vrijstaande woning gerealiseerd op een grote kavel die is georiënteerd op Den IJp. Hiermee wordt de bebouwing in het lint hersteld en deze woning fungeert als hoofdwoning op het perceel. Achter de hoofdwoning wordt een twee-onder-een-kapwoning in een schuurvolume gerealiseerd. Daarbij verspringt de gevellijn iets naar binnen ten opzichte van de insteekweg, zodat niet alle woningen in één lijn komen te staan. Deze woningen worden georiënteerd op de insteekweg. De twee-onder-een-kapwoningen kunnen worden voorzien van een garage die aan de woning wordt gebouwd of er kan inpandig worden geparkeerd. De afmetingen van deze twee woningen zijn ondergeschikt aan de hoofdwoning op het perceel. Aan de achterzijde van het perceel wordt een vierde vrijstaande woning geplaatst met het karakter van een schuurwoning.

Ruimtelijke aspecten

Flora en Fauna

Om de effecten van de voorgenomen wijziging op de aanwezige flora en fauna te bepalen is zowel een verkennend ecologisch onderzoek als een nader natuur onderzoek uitgevoerd (**bijlage 4 en 5**). Dit verkennend onderzoek zoomt in op de (mogelijke) schadelijke effecten door de activiteiten en op welke wijze in het kader van de wet gehandeld kan worden. Dit onderzoek is door de Omgevingsdienst IJmond gecontroleerd (**bijlage 6**) en daarbij is geconcludeerd dat er wordt geadviseerd om een Omgevingsvergunning Flora- en Fauna-activiteit voor de wezel aan te vragen bij het bevoegd gezag, OD Noord-Holland Noord. Op basis van de ecologische QuickScan en het daaropvolgende vervolgonderzoek blijkt dat de beschermde soort wezel op het plangebied voorkomt. Er wordt gehandeld in strijd met de Omgevingswet indien er gewerkt wordt zonder een Omgevingsvergunning Flora- en Fauna-activiteit.

In aanvulling op bovenstaande constatering heeft de initiatiefnemer een aanvullend onderzoek naar kleine marterachtigen, te weten een wezel, uitgevoerd (**bijlage 7**). Ook dit onderzoek is door de Omgevingsdienst IJmond gecontroleerd en daarbij is het aangegeven dat er geen negatief effect verwacht op beschermde soorten indien de rietruigte ten oosten van het plangebied ongemoeid blijft en indien er een verbinding is tussen het oostelijke deel van het plangebied met rietruigte en het noordelijk gelegen eiland met bos en rietruigte. Indien het behoud van de rietruigte ten oosten van het plangebied niet in de inrichtingsplannen kan worden vastgelegd, wordt er wel geadviseerd om een Omgevingsvergunning Flora- en Fauna-activiteit aan te vragen bij het bevoegd gezag, OD Noord-Holland Noord (**bijlage 8**). Geconcludeerd wordt dat initiatiefnemer een omgevingsvergunning nodig heeft indien hij besluit om het oostelijke deel aan te raken en dus niet in de stand te laten.

Verder adviseert de Omgevingsdienst IJmond de werkzaamheden buiten het broedseizoen van vogels (circa 15 maart – 1 augustus) uit te voeren. De vermelde periode is niet leidend, elk broedgeval is beschermd. Ook broedgevallen buiten deze periode mogen niet verstoord worden. Tot slot wordt om verstoring van vleermuizen te voorkomen geadviseerd de werkzaamheden alleen uit te voeren tussen zonsopkomst en zonsondergang en felle (bouw)verlichting tussen zonsondergang en zonsopkomst te doven.

Naast een soortenonderzoek is er ook een stikstofdepositieberekening uitgevoerd met behulp van de AERIUS Calculator (**bijlage 9**). Dit onderzoek is voorgelegd aan de Omgevingsdienst IJmond (**Bijlage 6**) en hieruit blijkt dat de gewenste ontwikkeling in de gebruiksfase niet leidt tot een stikstofdepositie op Natura 2000- gebieden die hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Daarmee zijn er voor wat betreft het aspect stikstofdepositie geen belemmeringen voor de realisatie van het plan.

Bodem

In 2016 heeft initiatiefnemer een verkennend bodemonderzoek laten uitvoeren (**bijlage 10**). Tijdens dit bodemonderzoek zijn in de boven- en ondergrond sterk verhoogde gehalten koper, kwik, lood en zink aangetoond. Het gehele perceel is sterk verontreinigd tot minimaal 0,8 meter minus maaiveld. Er is sprake van een historisch, ernstig geval van bodemverontreiniging (> 25 m³ sterk verontreinigd). Bij het beoogde gebruik voor wonen kunnen risico's ontstaan. Als de locatie hiervoor in gebruik wordt genomen zijn sanerende maatregelen noodzakelijk.

Door Bodembemonstering BV is op 21 november 2023 een nader asbestonderzoek naar puin en grond uitgevoerd (**bijlage 11**). Aanleiding voor dit onderzoek vormt de planontwikkeling voor woningbouw en de

bevindingen uit het verkennend bodemonderzoek uit 2016. Gezien de toekomstige herontwikkeling wil de initiatiefnemer de locatie ophogen (saneren onder het Besluit Uniforme Saneringen). Er is vooroverleg gevoerd met de Omgevingsdienst IJmond. Uit dit overleg is geconcludeerd dat een nader asbestonderzoek als meest praktisch wordt gezien om de bovengrond en puinverharding te controleren op asbesthoudendheid. Zowel in de puinverharding als in de puin houdende grond worden de normen voor nader onderzoek (<50mg/kg d.s.) en sanering (<100 mg/kg d.s.) niet overschreden. Geconcludeerd kan worden dat de locatie nihil verontreinigd is met asbest. Hierdoor zijn geen aanvullende saneringscondities noodzakelijk voor het graven in de grond alsmede wonen op de grond.

Aanbevolen wordt om de graaf- en ophoogwerkzaamheden op locatie onder de veiligheidscondities Rood Niet Vluchtig uit te voeren en vooraf te melden bij het bevoegd gezag middels een melding Besluit Uniforme Saneringen (BUS). Inmiddels is door de initiatiefnemer opdracht gegeven aan HB Adviesbureau om de BUS-melding, BUS-evaluatie en de milieukundige begeleiding van de sanering op zich te nemen.

Archeologie

Op de planlocatie is een beschermingsregime aanwezig voor archeologische waarden, 'Waarde – Archeologie 2'. Deze gronden zijn bestemd voor de bescherming, veiligstelling en herstel van de op de in deze gronden verwachte en reeds bekende archeologische waarden. Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd met een oppervlakte groter dan 500 m² of wel met een grotere oppervlakte dan 500 m² maar waarbij geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden dan 35 cm onder het maaiveld. Allereerst wordt opgemerkt dat bij de bouw van vier woningen op de planlocatie de gestelde oppervlakte van 500 m² niet wordt overschreden. Daarnaast wordt op de planlocatie een leeflaag aangebracht in het kader van een bodemsanering. Dit betekent dat er geen ontgravingen op de planlocatie plaatsvinden, maar juist een ophoging van het terrein. Op deze wijze worden de mogelijk voorkomende archeologische waarden op het perceel gewaarborgd zijn.

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

Geluid

Initiatiefnemers hebben voor de ontwikkeling onderzoek gedaan naar geluid (**bijlage 12**). Dit onderzoek is voorgelegd ter beoordeling aan de Omgevingsdienst IJmond en daaruit is gebleken dat het aspect geluid een belemmering kent voor het initiatief (**bijlage 6**). In het onderzoek wordt geconcludeerd dat er sprake is van een overschrijding van de normen. Echter, op basis van artikel 22.80 is het stemgeluid van kinderen op een schoolplein uitgezonderd van toetsing. Uit de bijlagen van het rapport blijkt dat de maatgevende bron bij de woningen de schoolpleinen zijn. Naar verwachting wordt de school niet gehinderd in zijn bedrijfsvoering, in tegenstelling tot wat geconcludeerd wordt in het rapport. Echter, wil dit niet automatisch betekenen dat er geen hinder kan ontstaan bij de woningen.

Daarom moet er ook getoetst worden aan de VNG-richtlijnen. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting vanwege de school op de woningen maximaal 56 dB(A) is voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en 76 dB(A) voor de maximale geluidniveau. In beide gevallen is dat een 6 dB(A) overschrijding van stap 2 van de richtlijnen van de VNG. Ook stap 3 geeft nog een overschrijding van 1 dB(A). Daarmee is het dus aannemelijk dat hinder kan ontstaan bij de nieuwe woningen vanwege het geluid afkomstig van de school.

In het rapport is een maatregel onderzocht. Door het plaatsen van een scherm wordt het geluid bij de woningen gereduceerd tot stap 2 van de VNG-richtlijn. Geadviseerd wordt om, in het kader van het voorkomen van hinder, deze maatregel te overwegen. Ambtelijk wordt geadviseerd deze aanbeveling van de Omgevingsdienst over te nemen en de initiatiefnemer een scherm te laten plaatsen.

Water

Voor onderhavig plan is de watertoets uitgevoerd via de Digitale Watertoets (**bijlage 13**). Aan de hand van de ingevoerde gegevens is bepaald dat het plan een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding. Hierdoor kan de korte procedure worden gevolgd voor de watertoets en kan de beperkte invloed worden ondervangen met standaard maatregelen. Deze maatregelen staan in het wateradvies van de Go Flo genoemd.

Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit wordt vooral gemonitord in de zogenoemde aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hoge concentraties stikstofdioxide (NO₂) of fijnstof (PM₁₀). In een aandachtsgebied moeten de omgevingswaarden in acht worden genomen wanneer er sprake is van een verhoging van concentraties binnen het aandachtsgebied. Wanneer er activiteiten worden toegestaan die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeer aantrekkende werking) of waarvoor luchtregels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Dit volgt uit artikel 5.51 van het Bkl. In dit artikel zijn ook de aandachtsgebieden opgenomen.

Het kan ook gaan om activiteiten in de buurt van het aandachtsgebied, als deze activiteiten zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen het nabijgelegen aandachtsgebied. Dit kan nodig zijn bij activiteiten die relatief veel luchtvervuiling veroorzaken en over grote afstand effect hebben. Er wordt getoetst aan de omgevingswaarden, tenzij de activiteit niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de stikstofdioxide- (NO₂) of fijnstof- (P₁₀) concentraties. De specifieke beoordelingsregels voor luchtkwaliteit staan in artikel 8.17 van het Bkl. De planlocatie is niet gelegen in of in de nabijheid van een aandachtsgebied, zodat de omgevingswaarden niet in acht hoeven te worden genomen.

Op het perceel vindt een ontwikkeling plaats waarbij het aantal verkeersbewegingen toeneemt met maximaal 33,6 verkeersbewegingen per etmaal. Uit de NIBM-tool blijkt dat de ontwikkeling van het plan niet in betekende mate bijdraagt aan de stikstof- of fijnstofconcentraties (**bijlage 14**).

Verkeer

De nieuwe woningen worden ontsloten op Den IJp vanaf de insteekweg met één uitrit. Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid is dit een gewenste situatie. Het zicht op de weg is goed en het betreft een 30 kilometerzone, zodat het veilig is om in te voegen in het verkeer. Het wegprofiel van de insteekweg wordt niet voorzien van parkeerplaatsen en dusdanig ingericht dat het niet mogelijk is om hier auto's de langs de weg te parkeren. Door de auto's aan de achterzijde of tussen de woningen te parkeren blijft het groene karakter van de locatie alsmede het doorzicht over de locatie naar de polder gewaarborgd.

De insteekweg wordt voorzien van een waterpasserende verharding (bijvoorbeeld Hydro linea) wat bijdraagt aan een klimaatadaptieve inrichting van het perceel en het geeft de planlocatie een groener karakter. Parkeren vindt plaats op eigen terrein met genoeg ruimte voor minimaal 2,8 auto per bouwperceel. De parkeerplaatsen worden ook voorzien van een waterpasserende verharding, maar dit kan bestaan uit schelpen, grind of een andere half verharding passend bij het landelijke karakter.

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

Ruimtelijke onderbouwing

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

Naast de regel dat omgevingsvergunningen slechts kunnen worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, gelden de beoordelingsregels in artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl. Om te kunnen beoordelen of er sprake is van een evenwichtige toedeling voor de transformatie van het perceel Den IJp 85, zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten nader onderzocht en afgewogen (**bijlage**

15). De aangeleverde onderbouwing voor het bouwplan wijst uit dat bouwplan op verschillende van toepassing zijnde ruimtelijke aspecten uitvoerbaar is.

Participatie

Om de ruimtelijke procedure goed af te kunnen afronden en aan de kant van de gemeente een inschatting te maken of voorgestelde planvorming wenselijk is in de omgeving, wordt de initiatiefnemer gestimuleerd om participatie te doen. Omdat dit plan door het college is aangemerkt als politiek gevoelig moet de initiatiefnemer verplicht aan participatie doen, zodat de gemeenteraad hierover een oordeel kan vellen in de ruimtelijke procedure (zie stuk hieronder).

De initiatiefnemer heeft in het verleden meerdere plannen gehad en daarvoor participatie in de buurt gehouden. Dit heeft tot commotie in de directe omgeving geleid waarbij door een aantal direct omwonenden ook meermaals contact is gezocht met de gemeente Landsmeer. De direct omwonenden hebben vragen gesteld over het proces van de probleemlocatie alsmede de rol van de provincie en de gemeente in het proces. Met deze direct omwonenden heeft de gemeente meerdere gesprekken gevoerd om helder te maken hoe het proces eruit ziet en welke processtappen zijn genomen alvorens deze fase is bereikt.

In het verlengde van het plan om vier woningen te realiseren heeft de initiatiefnemer een participatiebijeenkomst georganiseerd op 13 september 2024 en aan de hand daarvan een participatieverslag opgesteld (**bijlage 16**). Aan de hand van deze bijeenkomst heeft de initiatiefnemer getracht om de opmerkingen van de omwonenden te verwerken in het verslag. Tevens kan uit het verslag worden geconcludeerd dat de direct omwonenden die bij de gemeente zijn geweest voor gesprekken zich niet kunnen vinden in het plan.

Tot slot wordt geconstateerd dat er een magere participatie opkomst is geweest voor het plan, hiermee wordt het voor de gemeente lastig om een goed beeld van de realiteit te schetsen. Mede omdat er weinig tot geen middelen vanuit de Omgevingswet zijn om participatie te beoordelen is het lastig om hier sturing aan te geven.

Aanwijzing verplichte participatie & bindend adviesrecht

De provincie Noord-Holland heeft uitgesproken deze ontwikkeling passend te vinden en heeft voor de locatie Den IJp 85 een ontheffing verleend om af te wijken van de provinciale omgevingsverordening. Nu de ontheffing is verleend kan de planologische procedure worden opgestart. In het kader van deze procedure dient het college te toetsen aan het door de gemeenteraad vastgestelde beleid. De gemeenteraad heeft een tweetal lijsten vastgesteld die van invloed zijn bij ruimtelijke procedures, die niet passend zijn binnen het omgevingsplan van de gemeente Landsmeer. Deze lijsten gaan over de onderwerpen verplichte participatie en bindend adviesrecht. Op basis van deze vastgestelde lijsten kan de gemeenteraad besluiten in welke gevallen hij gebruik wil maken van zijn adviesrecht of het aanwijzen van verplichte participatie. Bij het volgen van een ruimtelijke procedure dient het college te toetsen aan de inhoud van de door de gemeenteraad vastgestelde lijsten. Opgemerkt wordt dat punt 7 van deze lijsten het volgende zegt: *‘Indien sprake is van grote maatschappelijke impact, er grote maatschappelijke onrust is en/of anderszins politiek gevoelige initiatieven. Het is niet bij voorbaat scherp te maken om welke gevallen het concreet zal gaan, waardoor niet bij voorbaat advies verplicht kan worden gesteld. In de keuze en definitie van de categorieën 1 t/m 6 is hiernaast rekening gehouden met te verwachten maatschappelijke impact en gevoeligheid.’*

Het college heeft op 16 april 2024 besloten (**bijlage 17**) om het dossier aan te merken als politiek gevoelig en hierover de raad te informeren middels een raadsinformatiebrief (**bijlage 18**).

Conclusie

Het college heeft op 19 november 2024 een principebesluit genomen (**bijlage 19**) waarbij het zich positief heeft uitgesproken over de wenselijkheid van het plan. Met dit genomen besluit ligt de weg open om een omgevingsvergunning aan te vragen, meer specifiek een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

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

Naast de regel dat omgevingsvergunningen slechts kunnen worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, gelden de beoordelingsregels in artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl. Om te kunnen beoordelen of er sprake is van een evenwichtige toedeling voor de transformatie van het perceel Den Iip 85, zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten nader onderzocht en afgewogen. De aangeleverde onderbouwing voor het bouwplan wijst uit dat bouwplan op verschillende van toepassing zijnde ruimtelijke aspecten uitvoerbaar is, deze aspecten zijn hierboven uitvoerig besproken.

Door de bebouwing achter elkaar te plaatsen aan de noordzijde van de planlocatie worden de karakteristieke eigenschappen van het landschap zoals openheid en het kavel- en slotenpatroon versterkt. Bij de ontwikkeling van het plan wordt een ruimtelijke kwaliteitswinst binnen het lint van Den Iip gerealiseerd. De bestemming jachthaven onbebouwd maakt plaats voor een kwalitatief woningbouwplan.

Alles overwegende is de ontwikkeling aanvaardbaar mits, zoals geconstateerd onder het kopje geluid, er een geluidsschermbord wordt geplaatst.

Risico's

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

Tegen de verleende omgevingsvergunning kan bezwaar ingediend worden bij het bevoegd gezag dat het besluit heeft genomen. Wanneer iemand het niet eens is met het besluit op dat bezwaar, kan hij of zij nog in beroep gaan. In een beroepsprocedure geeft de rechter een oordeel over een besluit van het bevoegd gezag. In beginsel zal de rechtbank zich hierover buigen. Indien men hier nog niet mee kan instemmen heeft hij of zij de mogelijkheid om hoger beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Financiële aspecten

In de reeds afgesloten anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de te betalen kosten van de planologische procedure en er is onder meer ook opgenomen dat eventuele planschadeclaims worden afgewenteld op de initiatiefnemer.

Duurzaamheid

Het voorstel kent geen duurzaamheidsaspecten.

Communicatie

Als de gemeenteraad een positief advies geeft op het bouwplan kan het college de ontwerp omgevingsvergunning opmaken en wordt het plan met alle daarbij behorende stukken voor 6 weken ter inzage gelegd. De initiatiefnemer krijgt het besluit toegezonden. Mochten er geen bezwaren worden ingediend dan wordt de ontwerp omgevingsvergunning omgezet naar een definitieve omgevingsvergunning. Mochten er toch bezwaren worden ingediend, dan worden de bezwaren behandeld door het college.

Bijlagen

- B1. Ontheffingsaanvraag Den Iip 85
- B2. Verleende ontheffing door GS inzake Den Iip 85
- B3. Beeldkwaliteitsplan Den Iip 85
- B4. Verkennend natuuronderzoek Den Iip 85
- B5. Nader natuuronderzoek Den Iip 85
- B6. Milieuadvies ODIMond Den Iip 85
- B7. Aanvullend onderzoek naar Wezel Den Iip 85.
- B8. Advies ODIMond inzake wezelonderzoek Den Iip 85
- B9. Aerijsrapport Den Iip 85
- B10. Verkennend bodemonderzoek Den Iip 85

- B11. Nader asbest onderzoek in puin en grond Den Iip 85
- B12. Akoestisch onderzoek Den Iip 85
- B13. Digitale Watertoets Den Iip 85
- B14. NIBM-tool Luchtkwaliteit Den Iip 85
- B15. Go Flo Den Iip 85
- B16. Participatieverslag Den Iip 85 in Den Iip 24 november 2024
- B17. Collegevoorstel Anterieure Overeenkomst Den Iip 85 d.d. 16 april 2024
- B18. Raadsinformatiebrief Den Iip 85 d.d. 16 april 2024
- B19. Collegevoorstel principebesluit Den Iip 85 d.d. 19 november 2024
- B20. Raadsinformatiebrief Den Iip 85, d.d. 19 november 2024

U wordt uitgenodigd tot besluitvorming over te gaan.

namens het college van burgemeester en wethouders van Landsmeer,

L.A. (Léon) de Lange
Burgemeester

P.G. (Peter) Küppers
Gemeentesecretaris

Portefeuillehouder:	Wethouder N. Bonenkamp
Datum raadsvergadering	27 februari 2025
Documentkenmerk:	D/2025/149726 behorende bij zaak: Z/2025/042509

De raad van de gemeente Landsmeer

Gelezen het raadsvoorstel van het college, voorstelnummer: D/2025/149726 behorende bij zaak: Z/2025/042509

Gehoord de behandeling in de commissievergadering.

Raadsbesluit

Een positief advies te geven, zoals bedoeld in artikel 16.15a en artikel 16.15b van de Omgevingswet, over de aangevraagde afwijking van het omgevingsplan voor de oprichting van vier woningen op het perceel Den Ijp 85.

De raad van de gemeente Landsmeer,

C.L. (Caroline) Hageman,
griffier

L.A. (Léon) de Lange
voorzitter

De raad heeft besloten om dit voorstel niet aan te nemen. Het voorstel is verworpen met vijf stemmen ervoor en tien stemmen ertegen.

Afgewezen

Voor: 5 (D66, VVD)

Tegen 10 (Lokaal Landsmeer, DorpsBelang, CDA, PvdA, GroenLinks, Fractie Van Brenk, Positief Landsmeer)