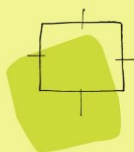


**Bestemmingsplan Den Iip 153a e.o.
te Den Iip**

Gemeente Landsmeer 

V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

**Bestemmingsplan Den Iip 153a e.o.
te Den Iip**

V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting + bijlagen

Regels + bijlagen

Verbeelding

21 juni 2018

Projectnummer 167.00.01.02.03



Ruimte voor de leefomgeving

BügelHajema, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Plangebied	5
1.2	Aanleiding en doelstelling	5
1.3	Leeswijzer	7
2	Planbeschrijving	8
3	Beleidskader	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid	11
3.3	Regionaal beleid	14
3.4	Gemeentelijk beleid	14
4	Randvoorwaarden	16
4.1	Hinder van bedrijven	16
4.2	Erfgoed	17
4.3	Ecologie	18
4.4	Externe veiligheid	19
4.5	Geluidhinder	20
4.6	Luchtkwaliteit	21
4.7	Water	22
4.8	Bodem	23
4.9	Overig	25
	4.9.1 Kabels en leidingen	25
	4.9.2 Verkeerseffecten	25
	4.9.3 M.e.r.-verantwoording	26
	4.9.4 Duurzaamheid	26
5	Juridische vormgeving	28
5.1	Inleiding	28
5.2	Toelichting op de regels	28
5.3	Overige aspecten	31
5.4	Bestemmingsplanprocedure	32

6	Uitvoerbaarheid	34
6.1	Economische uitvoerbaarheid	34
6.1.1	Grondexploitatie	34
6.1.2	Onderzoeks- en plankosten	34
6.1.3	Planschade	34
6.1.4	Conclusie	34
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35

Bijlagen

Bijlage 1. Oriënterend ecologisch onderzoek

Bijlage 2. Rapportage akoestisch onderzoek

Bijlage 3. Watertoets

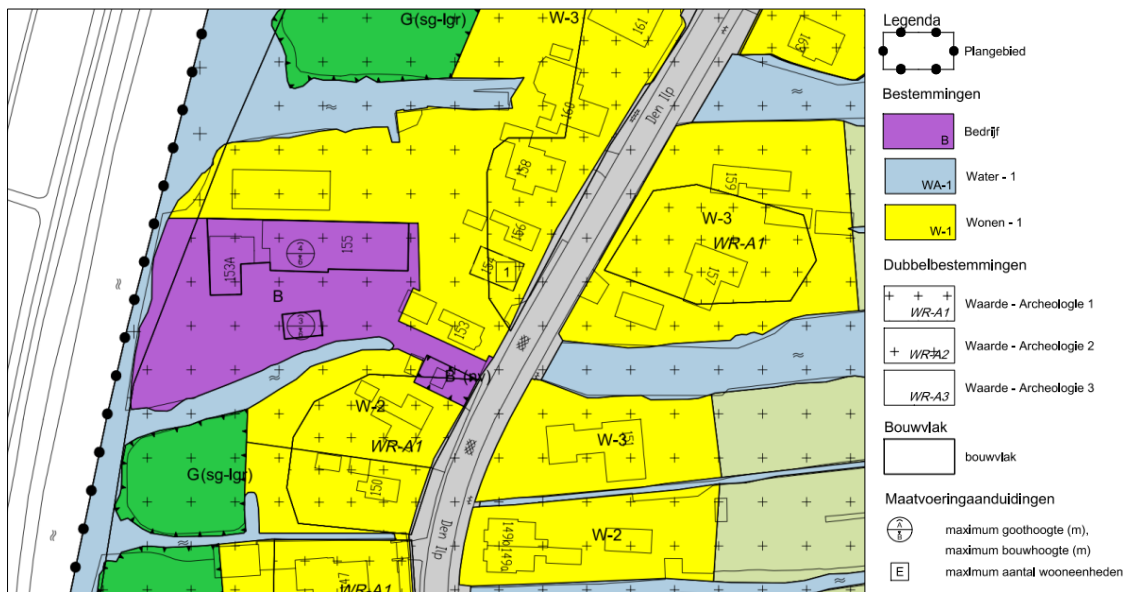
Bijlage 4. Bodemonderzoeksrapportage

Overzichtskaart



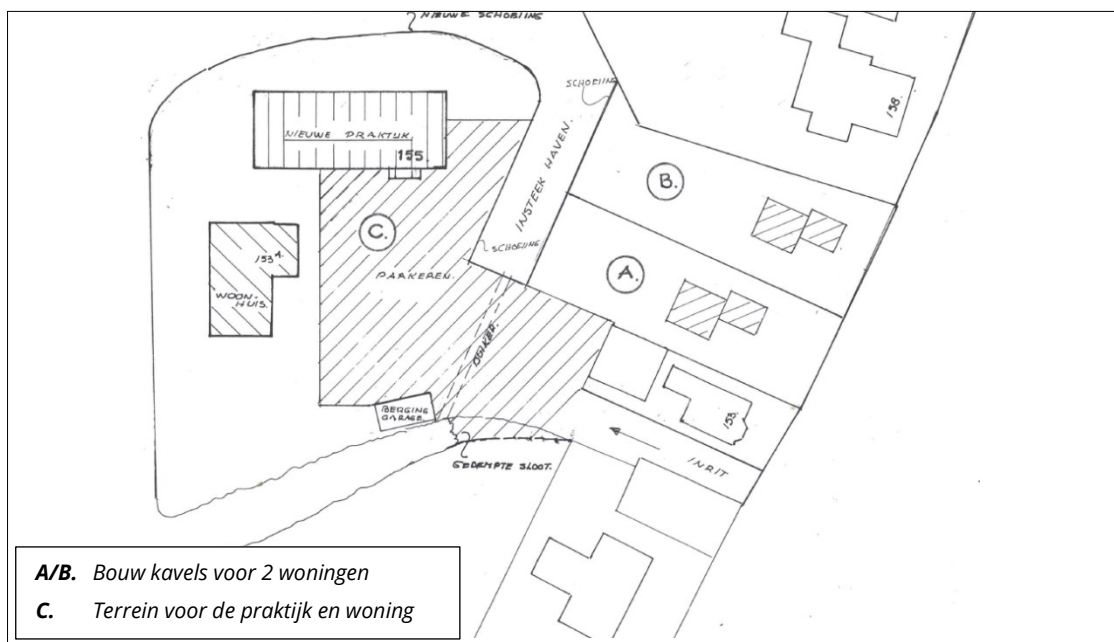
bron: Gemeentenatlas 2017

voorzien van de enkelbestemmingen 'Bedrijf', 'Wonen - 3' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1', 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 3'.



Figuur 2. Kaartfragment geldend bestemmingsplan Het Lint

In de bedrijfsbestemming is gewerkt met het aanduiden van bouwvlakken voor de bebouwing. Daarbij is een aanduiding voor de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte gehanteerd. In de woonbestemming is niet gewerkt met bouwvlakken of aanduidingen voor de ten hoogste toegestane bouwhoogten. Dit is in de regels uitgewerkt. Wel geldt voor de schuur ter plaatse van Den Ijp 154 een aanduiding "maximum aantal wooneenheden" van 1. Hier is conform het geldende bestemmingsplan reeds een woning voorzien.



Figuur 3. Nieuwe situatie van het terrein (bron: Bouwkundig adviesburo D.28, 2016)

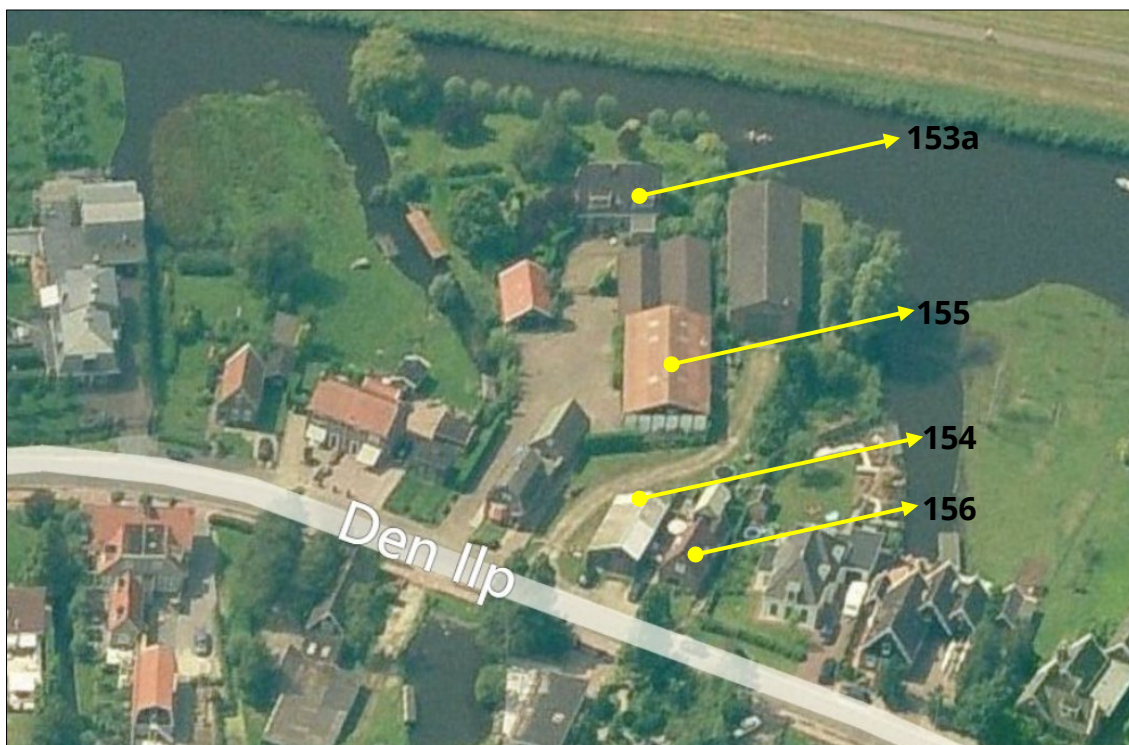
De bedrijfsbebouwing in het plangebied wordt verwijderd dan wel geschikt gemaakt voor dienstverlenende activiteiten betreffende een fysiotherapiepraktijk. Verder vindt op termijn vervangende herbouw ter plaatse van Den Iip 154 en 156 ten behoeve van twee vrijstaande woningen plaats.

Dit bestemmingsplan is opgesteld om enige wijzigingen in het gebruik van het plangebied en de daarbij behorende bebouwing juridisch-planologisch mogelijk te maken. In het kaartfragment in figuur 3 is de voorgenomen herinrichting van het terrein inzichtelijk gemaakt.

1.3 Leeswijzer

Na de inleiding in dit hoofdstuk is in hoofdstuk 2 nader op het plan ingegaan. Relevant overheidsbeleid is daaropvolgend in hoofdstuk 3 uiteengezet. Een omschrijving van de omgevingsaspecten betreffende de planologische en milieukundige randvoorwaarden is opgenomen in hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 betreft de toelichting op de juridische vormgeving van het bestemmingsplan en de hiervoor te volgen procedure. Als laatste is in hoofdstuk 6 de (economische en maatschappelijke) uitvoerbaarheid uiteengezet. Bij de toelichting van dit bestemmingsplan zijn verder verschillende bijlagen ter achtergrondinformatie opgenomen.

2 Planbeschrijving



Figuur 4. Plangebied vanuit vogelvluchtperspectief (bron: Bing Maps, 2017)

Op het bedrijfsperceel Den Ilp 153a/155 bevindt zich in de huidige situatie een sterk verouderd bedrijfspand en een bedrijfswoning. Het bedrijfspand wordt in zijn geheel gesloopt. De bedrijfswoning blijft bestaan. De bebouwing op het achtererf van Den Ilp 156 wordt overgedaan naar het perceel Den Ilp 153a/155. Dit betreft een loods die na verbouwing zal worden ingevuld met een praktijk voor fysiotherapie. De bestemming van de gronden van deze percelen, die in de huidige situatie de woon- en bedrijfsbestemming kennen, wordt ten behoeve van de fysiotherapiepraktijk gewijzigd naar de bestemming 'Dienstverlening'.

Daarnaast worden de percelen Den Ilp 154 en 156 opnieuw ingedeeld. Hiertoe worden voor een deel gronden van het perceel Den Ilp 153a/155 aangewend, waardoor de bestemming van deze gronden worden omgezet in een woonbestemming.

Door de nieuwe indeling ontstaan aan Den Ilp 154 en 156 twee vrijwel gelijke woonpercelen van circa 14 m bij 40 m. Elk perceel krijgt een bouwvlak van circa 8 m bij 15 m. Het bouwvlak aan Den Ilp 156 wordt ongeveer 3 m richting het zuiden verschoven ten opzichte van de huidige situatie. Beide woonpercelen worden hierdoor ruimtelijk gezien beter ingericht. Op termijn wordt de bebouwing op beide percelen verwijderd ten behoeve van nieuwbouw van twee woningen.



Figuur 5. Te saneren bebouwing aan Den Iip 154 [links] en 156 [rechts] en toegang tot Den Iip 153a/155 [inzet]
(bron: Google Streetview, 2016)

Er worden strakke bouwvlakken rondom de bebouwing aan Den Iip 153a/155 gehanteerd, zodat het verder oprichten van bedrijfsbebouwing op deze locatie niet meer mogelijk is.

Noordwestelijk van de nieuwe erfgrans van de percelen Den Iip 154 en 156 wordt een sloot aangelegd ter verbetering van de waterhuishouding. Het aanleggen van een sloot zal een positieve invloed op de beeldkwaliteit van het plan hebben, aangezien het cultuurhistorisch waardevolle slotenpatroon hierdoor wordt versterkt. In het verleden kwam op deze plek ook een sloot voor.

In figuur 6 zijn bovengenoemde wijzigingen in de nieuwe situatie ten opzichte van de huidige situatie inzichtelijk gemaakt.



Figuur 6. Bestaande situatie [links] en nieuwe situatie [rechts]
(bron: Pieter van der Klei Architect, 2011)

3 Beleidskader

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten passen binnen wetten, regels en beleid van het Rijk, de provincie, eventueel regionaal gevoerd beleid op intergemeentelijk niveau en de gemeente.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Op 13-03-2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. In de SVIR is de visie van de rijksoverheid op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 aangegeven. Dit betreft een nieuw, integraal kader dat de basis vormt voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR is gekozen voor een meer selectieve inzet van het rijksbeleid dan voorheen. Voor de periode tot 2028 zijn de ambities van het Rijk in drie rijksdoelen uitgewerkt:

- vergroten van de concurrentiekracht door versterking van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- verbeteren van de bereikbaarheid;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

CONCLUSIE

Het plan is niet in strijd met de nationale belangen uit de SVIR.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2012)

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt de basis voor het stellen van algemene regels, op te nemen in een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB). Die regels richten zich primair op gemeenten, die het eerstverantwoordelijke overheidsniveau zijn voor de inhoud van ruimtelijke plannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 07-12-2011), ook wel bekend onder de naam AMvB Ruimte, zijn de nationale belangen uit de SVIR voorzien van juridische kaders, waarmee de doorwerking van de nationale belangen op ruimtelijk gebied is geborgd. Uit het Barro blijkt dat voor het planvoornemen en het plangebied geen sprake is van specifieke aspecten van nationaal belang. Wel geldt bij elk ruimtelijk plan nationaal belang 13 met betrekking tot zorgvuldig ruimtegebruik.

LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING

Nationaal belang 13 van de SVIR van het Rijk vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de zogeheten Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: de Ladder) worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Barro, dat weer verwijst naar het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro schrijft voor dat de onderbouwing van een ruimtelijk plan, waar een nieuwe stedelijke ontwikkeling mee mogelijk wordt gemaakt, aan de Ladder moet voldoen. Per 01-07-2017 is

een vereenvoudigde Ladder van toepassing. Voor dit bestemmingsplan relevante wijzigingen hierin zijn de volgende:

- De definities zijn niet gewijzigd, waardoor de uitgezette lijn in de jurisprudentie in stand blijft.
- De begrippen 'actuele' en 'regionale' (behoefte) zijn geschrapt.
- De nieuwe Ladder bevat geen treden meer. Treden 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is geschrapt.
- Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motiveringsplicht.

De tekst uit het Bro luidt nu als volgt: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

Voor de beantwoording van de voorvraag kan gekeken worden naar de jurisprudentie. Hieruit blijkt dat niet iedere ruimtelijke ontwikkeling als een stedelijke ontwikkeling valt te kwalificeren. Of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Uit rechtspraak [[ABRvS 8 april 2015, nr. 201401119/1/R1 \(Tubbergen\)](#)] blijkt dat niet iedere ontwikkeling van onder meer woningbouw als stedelijke ontwikkeling valt te kwalificeren. Zo is geoordeeld dat kleinschalige woningbouw (tot ongeveer negen woningen) geen stedelijke ontwikkeling betreft. In dat kader is met voorliggend planvoornemen dan ook geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Omdat het planologisch ruimtebeslag van de bebouwde omgeving met het planvoornemen niet in grote mate toeneemt, kan er op grond van jurisprudentie van uit worden gegaan dat dit bestemmingsplan geen substantiële functiewijziging inhoudt die zich kwalificeert als een stedelijke ontwikkeling. Het planvoornemen van dit bestemmingsplan is daarom niet Ladderplichtig.

CONCLUSIE

Het planvoornemen voldoet aan de verplichtingen van een zorgvuldig ruimtegebruik die voortkomt uit het Barro.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040 (2010)

In de Structuurvisie Noord-Holland 2040 (vastgesteld door Provinciale Staten d.d. 21-06-2010) zijn de uitgangspunten en de sturingsfilosofie uit het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord, het voorheen geldende streekplan, overgenomen. Uitgangspunt voor de structuurvisie is 'kwaliteit door veelzijdigheid'. Noord-Holland moet aantrekkelijk blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap. Gelet op voorgaande doelstelling heeft de provincie een aantal provinciale belangen aangewezen. De drie hoofdbelangen (ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid) vormen

gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de provincie. De structuurvisie is uitsluitend bindend voor de provincie zelf en niet voor gemeenten en burgers.

Provinciale Ruimtelijke Verordening (2017)

Provinciale Staten hebben op 12-12-2016 een nieuwe Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vastgesteld die per 01-03-2017 van kracht is geworden. In de PRV zijn de provinciale belangen uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040 van 2010 uitgewerkt in algemene regels. In de PRV is aangesloten bij de Ladder. Verschillende regels zijn opgenomen over onderwerpen, in zowel het landelijk als het bestaand stedelijk gebied van Noord-Holland, waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Afhankelijk van de ligging van een plangebied zijn de regels uit de verordening al dan niet van toepassing. Het bestaand stedelijk gebied is in het provinciale overheidsbeleid beleidsmatig aangewezen voor verdere verstedelijking.

Het plangebied is in het geldende bestemmingsplan voor wonen dan wel voor bedrijvigheid bestemd. Hiermee kan het plangebied als bestaand stedelijk gebied worden aangemerkt. Dit is tevens als zodanig op eerder kaartmateriaal van de PRV aangegeven. Dergelijke gebieden zijn in het provinciale overheidsbeleid beleidsmatig aangewezen voor verdere verstedelijking. Het planvoornemen van dit bestemmingsplan leidt tot een herdefiniëring van stedelijke functies en herbouw van bestaande bebouwing. Dit is passend binnen de gestelde regels van de bestaande als wel de nieuwe verordening en daarmee het provinciaal beleid.

Het kaartmateriaal behorende bij de PRV is voorts geraadpleegd om een beeld te krijgen van overige thema's die in het plangebied een rol spelen. Dit zijn:

- Gebieden voor gecombineerde landbouw (Hoofdstuk 4: De Groene Ruimte, artikel 26);
- Kleinschalige oplossingen voor duurzame energie (Hoofdstuk 6: Energie, artikel 33).

Met het planvoornemen is geen sprake van een relevant landbouwthema. Wat betreft energie en duurzaamheid geldt dat nieuwe ontwikkelingen kansen bieden voor duurzaamheid. Er bestaat echter geen wettelijke verplichting om duurzaamheid in bestemmingsplannen vast te leggen. Wie tegenwoordig een nieuwbouwwoning bouwt, doet dit op basis van het Bouwbesluit 2012 vrijwel energie-neutraal (EPC 0,4) en bij voorkeur ook met duurzame materialen. Voor vragen op het gebied van duurzaam (ver)bouwen, energiebesparing of energie opwekken kunnen inwoners en ondernemers uit Landsmeer bij het Duurzaam Bouwloket terecht. De gemeente participeert hierin.

Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (2010)

In de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (door Provinciale Staten in juni 2010 vastgesteld) is aangegeven welke landschappelijke en cultuurhistorische elementen overwogen moeten worden bij (ruimtelijke) ontwikkelingen en uitgangspunt kunnen zijn voor plannen. De ontwikkelingsgerichte benadering is het uitgangspunt van het beleid: behoud door ontwikkeling. In de leidraad is ingegaan op de kernkwaliteiten die gelden als basis voor de ruimtelijke kwaliteit van het landschap van Noord-Holland. Het provinciale grondgebied is in de leidraad ingedeeld in verschillende landschapstypen. De provincie wenst de Noord-Hollands landschappen optimaal te gebruiken door hun specifieke

(kern)kwaliteiten te benutten bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Uit de leidraad blijkt dat het plangebied tot het 'veenpolderlandschap', met als subtype het 'Eilandenrijk' behoort. Nieuwe ontwikkelingen moeten aantoonbaar rekening houden met de aangegeven kernkwaliteiten van dit landschapstype. De kernkwaliteiten zijn:

- de grote openheid van het landschap;
- de rijkdom aan weide- en moerasvogels;
- het oude geometrische inrichtingspatroon in de droogmakerijen;
- de veenpakketten;
- de middeleeuwse strokenverkaveling en de historische watergangen in het veenweidegebied;
- een groot aantal archeologische locaties;
- karakteristieke dijk- en lintdorpen.

Provinciale woonvisie 2010-2020 (2010)

In september 2010 is de Provinciale woonvisie 2010-2020: Goed wonen in Noord-Holland vastgesteld. Hiermee kiest de provincie wat betreft woningbouw voor een nadruk op de kwaliteit, naast de aantallen woningen. Doelstelling van de visie is dat de inwoners van Noord-Holland in 2020 beschikken over voldoende woningen met een passende kwaliteit in een aantrekkelijk woonmilieu. In de woonvisie zijn drie opgaven benoemd waarvoor de provincie zich gesteld weet:

1. De demografische ontwikkelingen vergrijzing, ontgroening en afnemende groei zijn trends die zich in de gehele provincie voordoen. Tegelijkertijd is een belangrijk kenmerk van die trends dat ze zich overal op een andere manier of snelheid voordoen. Dit maakt afstemmen en beleidsvorming op regionaal niveau des te belangrijker.
2. Een combinatie van maatschappelijke ontwikkelingen: individualisering en differentiatie van consumentenbehoeften, extramuralisering in de zorg en bewustwording van klimaatproblematiek.
3. Economische ontwikkelingen en de effecten daarvan op de woningmarkt. De betaalbaarheid en financieringsmogelijkheden staan onder druk, terwijl tegelijkertijd sprake is van vraaguitval en waardedaling in bestaand vastgoed. De precieze consequenties hiervan op de woningmarkt laten zich moeilijk aanzien.

Op basis van voorgaande opgaven en de ambities zijn drie speerpunten van beleid opgesteld. Dit betreft het verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten (en specifiek voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning), het verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners en het verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving. Deze speerpunten zijn geconcretiseerd in opgaven voor de periode 2010-2020 die door de provincie en de regio's moeten worden vertaald in afspraken in de Regionale Actie Programma's (RAP's).

CONCLUSIE

Het plan past binnen de provinciaal genoemde beleidskaders, uitgangspunten en richtlijnen.

3.3 Regionaal beleid

Regiovisie Waterland 2040 (2009)

In de Regiovisie Waterland 2040 (januari 2009) hebben de zeven gemeenten in de regio Waterland hun koers bepaald voor het ruimtelijk beleid op lange termijn. Het centrale motto van de visie is 'Vitaal met Karakter'. In de visie staat behoud en zo mogelijk versterking van het kenmerkende authentieke karakter van de regio voorop, maar wel met de noodzakelijke sociaaleconomische en infrastructurele impulsen om de kernen vitaal te houden en de regio binnen de Metropoolregio Amsterdam bereikbaar te maken.

Regionale woonvisie (2004)

De Regionale Woonvisie uit 2004 vormt het beleidskader op het gebied van volkshuisvesting voor de gemeenten in de stadsregio Amsterdam, waaronder Landsmeer. De visie geeft richting aan de programmering en prioritering op het gebied van wonen. In de woonvisie van de stadsregio Amsterdam staat de opgave tot het bouwen van voldoende woningen centraal en daarmee het op gang brengen van nieuwbouw en herstructurering. Deze doelstelling komt voort uit de eerdere vaststelling dat er tot 2030 in de noordelijke Randstad 150.000 woningen aan het huidige woningbestand toegevoegd moeten worden. De nadruk moet daarbij vooral op middeldure woningen komen te liggen. Daarmee zou de doorstroming op de regionale woningmarkt weer op gang kunnen komen. Zowel voor de stadsvernieuwing als voor de kansen van starters zou dat gunstig zijn.

CONCLUSIE

Het plan voorziet in beperkte woningnieuwbouw. Deze ontwikkeling is niet strijdig met het geschetste regionale beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

Woonvisie Landsmeer (2007)

Met de Woonvisie Landsmeer uit 2007 heeft de gemeente een kader aangegeven voor beslissingen op het gebied van wonen en woningbouw. Als kernpunten komen in de visie naar voren het groene en landelijke karakter voor de gemeente te behouden ten behoeve van een attractief woonmilieu. De inzet strekt zich uit tot het huisvesten van jongeren en starters tot de doelgroep ouderen.

Welstandsnota Landsmeer (2012)

De raad heeft op 30-12-2012 de Welstandsnota Landsmeer 2012 vastgesteld. Het doel van welstandstoezicht is een bijdrage te leveren aan de beeldkwaliteit en de aantrekkelijkheid van het gemeentelijk grondgebied. Het welstandsbeleid geeft de gemeente de mogelijkheid om de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden die in een bepaald gebied aanwezig zijn te benoemen en een rol te laten spelen bij de ontwikkeling en de beoordeling van bouwplannen.

In de welstandsnota zijn verschillende deelgebieden opgenomen. Het plangebied valt binnen het welstandsgebied 'B1: Linten Landsmeer - Den IJp'. In dit gebied is een regulier welstandsniveau van

kracht. Dit houdt in dat het welstandsniveau een bijdrage moet leveren aan het behoud van de bestaande basiskwaliteit van het gebied.

Beleidsnota Archeologie gemeente Landsmeer (2011)

De gemeente Landsmeer heeft op 28-02-2011 de Beleidsnota Archeologie gemeente Landsmeer vastgesteld. De gemeente heeft in deze notitie verwoord hoe ze om wil gaan met archeologie binnen de gemeentegrenzen. Bovendien zijn in de notitie de archeologische verwachtingswaarden binnen de gemeente Landsmeer vastgesteld. Hieraan ten grondslag ligt een inventarisatie van het gemeentelijk bodemarchief waarin is onderzocht welke archeologische resten reeds bekend zijn en welke verwacht worden. Op basis hiervan is de gemeente verdeeld in verschillende archeologiegebieden, elk met eigen 'spelregels', die bepalen bij welke planomvang en diepte rekening moet worden gehouden met archeologie. De regimes zijn weergegeven op een Beleidskaart Archeologie die verwerkt is in het geldende bestemmingsplan Het Lint. In paragraaf 4.2 is dieper ingegaan op de geldende archeologie-regimes in het plangebied.

CONCLUSIE

Het planvoornemen is niet in strijd met de gemeentelijke woonvisie. Verder zal bij de uitvoering van het plan dienen te worden voldaan aan de voor het plangebied gevoerde beleid ten aanzien van de welstandscriteria van de gemeentelijke welstandsnota. Tot slot is de archeologische beleidsnota van de gemeente betrokken bij de totstandkoming van voorliggend bestemmingsplan.

4 Randvoorwaarden

Uit de bestaande omgevingssituatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voor een planvoornemen blijken. Uitgangspunt is dat er een goede omgevingsituatie bestaat. In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden voortkomend uit de omgevingsaspecten voor het plangebied beschreven en beoordeeld op eventuele beperkingen voor het planvoornemen dat met dit bestemmingsplan voorligt.

4.1 Hinder van bedrijven

Wet- en regelgeving

Bedrijven (of andere milieubelastende bedrijvigheid) in de directe omgeving van woningen of (andere) milieugevoelige gebieden kunnen daar (milieu)hinder vanwege geur, stof, geluid, gevaar en dergelijke veroorzaken. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, zoals dat uitgangspunt is van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), is het waarborgen van voldoende afstand tussen bedrijven en woningen noodzakelijk. Er dient te worden aangetoond dat het planvoornemen geen belemmering vormt voor nabijgelegen functies of andersom.

Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten (betreffende geluid, geur, stof en gevaar) redelijkerwijs kan worden uitgesloten. De grootste afstand is bepalend. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken. De afstanden van de VNG-brochure zijn bedoeld voor nieuwe situaties en niet voor de toetsing van bestaande situaties. Er kunnen twee omgevingstypen voor toetsing worden onderscheiden, te weten 1. een rustige woonwijk of rustig buitengebied en 2. een gemengd gebied.

FUNCTIESCHEIDING

In een rustige woonwijk of rustig buitengebied wordt functiescheiding nagestreefd. Hiertoe worden minimale richtafstanden gehanteerd, die in een lijst bij omgevingstype 1 zijn opgenomen, waarbij een bepaalde bij een bedrijf of voorziening behorende milieucategorie tot een zoneringsafstand ten opzichte van hindergevoelige functies leidt.

FUNCTIEMENGING

In gemengde gebieden is bij de aanwezigheid en het naast elkaar samengaan van uiteenlopende hinderveroorzakende en hindergevoelige functies sprake van functiemenging. In tegenstelling tot rustige woongebieden zijn in dergelijke levendige gebieden milieubelastende activiteiten op kortere afstand van woningen mogelijk. Hiertoe bestaat de methode dat de bij functiescheiding op grond van de VNG-brochure aangegeven minimale richtafstanden met één afstandsstap worden verkleind (milieucategorie 1 wordt 0, 2 wordt 1, 3.1 wordt 2, etc.).

Onderzoek

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen bedrijven en voorzieningen waarvan de invloedssfeer tot in het plangebied reikt. Derhalve is geen hinder van bedrijvigheid en voorzieningen in het plangebied te verwachten.

Andersom geldt dat met dit bestemmingsplan een bedrijfsbestemming (met de mogelijkheid van hinder tot en met milieucategorie 2 met een minimale richtafstand van 30 m tot aan hindergevoelige bebouwing) wordt omgezet naar een bestemming 'Dienstverlening' ten behoeve van een fysiotherapiepraktijk.

Voor een fysiotherapiepraktijk (SBI-code 8621, 8622, 8623: Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven) dient een minimale richtafstand van 10 m (milieucategorie 1 op basis van geluid) ten opzichte van hindergevoelige bebouwing te worden aangehouden. In een straal van 10 m rondom de voorziene fysiotherapiepraktijk zijn geen woningen aanwezig en ook niet mogelijk. Derhalve leidt het planvoornemen niet tot milieuhinder voor hindergevoelige bebouwing in de omgeving. Bovendien is met het oog op eventuele bedrijvnhinder sprake van een verbetering met voorliggend bestemmingsplan.

Conclusie

De uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan wordt niet door het aspect hinder van bedrijven belemmerd.

4.2 Erfgoed

Wet- en regelgeving

De Monumentenwet 1988 is per 01-07-2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze naar verwachting in 2019 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

De Erfgoedwet bundelt en wijzigt een aantal wetten op het terrein van cultureel erfgoed. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Daarnaast dient ieder ruimtelijk plan een analyse van de overige cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Voor zover in een plangebied sprake is van erfgoed, dient op grond van voorgaande dan ook aangegeven te worden op welke wijze met deze cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologie rekening wordt gehouden.

Onderzoek

ARCHEOLOGIE

Conform wet- en regelgeving en de gemeentelijke Beleidsnota archeologie met bijbehorende kaart als vastgesteld door de raad op 28 februari 2011 is in het geldende bestemmingsplan Het Lint uit 2015 een archeologische beschermingsregeling getroffen. Hiermee wordt op de bescherming van eventueel te verwachten archeologische waarden in het gebied toegezien. In het bestemmingsplan zijn verschillende regimes vastgelegd die bepalen bij welke planomvang en diepte rekening moet worden gehouden met archeologie. Voor het plangebied zijn derhalve drie archeologische dubbelbestemmingen opgenomen met voor elk onderscheiden gedeelte een eigen beschermingsregime, te weten:

- 'Waarde – Archeologie 1' in het oostelijke gedeelte waarbij archeologisch onderzoek vereist is bij ingrepen groter dan 50 m² en dieper dan 35 cm onder maaiveld.
- 'Waarde – Archeologie 2' in het middendeel met een onderzoeksverplichting bij ingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 35 cm onder maaiveld.
- 'Waarde – Archeologie 3' in het meest westelijke gedeelte waarbij archeologisch onderzoek dient te worden verricht bij ingrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 35 cm onder maaiveld.

De bescherming van archeologische waarden uit het geldende bestemmingsplan is in voorliggend bestemmingsplan overgenomen. Op deze wijze zijn verwachte archeologische waarden in het plangebied voldoende geborgd.

CULTUURHISTORIE

Als handreiking voor het onderzoek naar cultuurhistorie is de provinciale Leidraad landschap en cultuurhistorie met bijbehorende digitale [informatiekaart](#) beschikbaar. Voor het planvoornemen is deze informatie geraadpleegd. Hieruit blijkt dat in het plangebied en directe omgeving geen cultuurhistorische aspecten aanwezig zijn die mogelijkerwijs zouden moeten worden beschermd met dit bestemmingsplan.

Conclusie

Het planvoornemen van dit bestemmingsplan mag wat betreft erfgoed (archeologie en cultuurhistorie), mede gezien de getroffen archeologische beschermingsregeling, uitvoerbaar worden geacht.

4.3 Ecologie

Normstelling en beleid

In het kader van de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen is het conform artikel 3.1.6 Bro (Besluit ruimtelijke ordening) noodzakelijk om aandacht te besteden aan de effecten op natuurwaarden. Effecten dienen te worden beoordeeld in relatie tot bestaande wet- en regelgeving op het gebied van zowel de soortenbescherming en gebiedsbescherming. De wettelijke grondslag hiervan is per 1 januari 2017 de Wet natuurbescherming (Wnb).

Ecologische inventarisatie

Om na te gaan welke effecten het planvoornemen heeft op de aanwezige natuurwaarden is medio 2017 door Blom Ecologie B.V. uit Waardenburg een oriënterend onderzoek naar ecologie uitgevoerd. Het onderzoek heeft bestaan uit de raadpleging van externe bronnen en een veldbezoek. De onderzoeksrapportage is als bijlage bij deze toelichting opgenomen, waarbij zowel op de soortenbescherming als op de gebiedsbescherming is ingegaan. In het oriënterend ecologisch onderzoek zijn de volgende conclusies getrokken:

“In het plangebied of de directe omgeving daarvan komen beschermde diersoorten van de Wnb voor. Het plangebied heeft aannemelijk geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie maakt mogelijk onderdeel uit van de paarhabitat van de gewone dwergvleermuis, ter plaatse van de nieuwe praktijkruimte worden enkele vleermuiskasten geplaatst. Gedurende de ontwikkeling kan geschikt habitat ontstaan voor de rugstreepdierpad die overigens in zeer lage dichtheden voorkomt in de directe omgeving. De tuin en overige beplanting zijn geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, amfibieën, insecten en broedvogels. De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park, Nationaal Landschap of het Natuurnetwerk Nederland. Van externe werking is geen sprake.”

Ten aanzien van de uitvoerbaarheid is het volgende gesteld:

“De sloop van de schuren en praktijkruimte alsmede de realisatie van de nieuwe praktijkruimte, bouwkavels en het vergraven van de watergang leiden niet tot de aantasting van beschermde natuurwaarden en/of beschermde gebieden. Ten behoeve van de gewone dwergvleermuis worden vier kraamkasten geplaatst ter plaatse van de nieuwe praktijkruimte. Tijdens de uitvoering dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van rugstreepdierpad en algemene broedvogels. Voor deze soorten dienen eventueel maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. De aanwezigheid van beschermde soorten en hun algemene leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde ontwikkelingen (vrijstellingsbesluit).”

In de onderzoeksrapportage zijn verder verschillende bij de planuitvoering te treffen maatregelen vermeld, onder meer ten aanzien van vleermuizen, de rugstreepdierpad en het broedseizoen van vogels.

Conclusie

Gelet op het uitgevoerde onderzoek naar ecologie en de daarin opgenomen op te volgen maatregelen mag dit bestemmingsplan uitvoerbaar worden geacht.

4.4 Externe veiligheid

Wet- en regelgeving

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, aardgas of LPG. Het aandachtsveld van externe veiligheid richt zich op zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als wel op het transport van gevaarlijke stoffen. Dit vervoer kan plaatsvinden over weg, water en spoor en door buisleidingen.

Onderzoek

In het kader van het Interprovinciaal Overleg (IPO) is een zogenoemde risicokaart ontwikkeld. Op de risicokaart staan verschillende risico-ontvangers en risicobronnen aangegeven. Voor dit bestemmingsplan is op de risicokaart nagegaan of er ook aandachtspunten op het vlak van de externe veiligheid aanwezig zijn. Dit blijkt (in een straal van minimaal 3,0 km) in de omgeving van het plangebied niet het geval te zijn. Externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor het voorliggende plan.

Conclusie

De uitvoering van dit bestemmingsplan wordt uit oogpunt van externe veiligheid niet belemmerd.

4.5 Geluidhinder

Wet- en regelgeving

Het geluidsaspect is in de Wet geluidhinder (Wgh) geregeld en valt in verschillende hinderbronnen uiteen (behalve luchtvaartlawaai want dat is in de Luchtvaartwet vastgelegd en verwerkt in de provinciale ruimtelijke verordening). De Wgh is er op gericht om geluidhinder vanwege spoorweg-, industrie- en wegverkeerslawaai te voorkomen en te beperken. Van de mogelijkheid tot spoorweglawaai en industrielawaai is in het plangebied geen sprake. Daarom is in navolgende alleen op wegverkeerslawaai ingegaan.

De Wgh bepaalt dat de 'geluidsbelasting' op gevels van woningen en andere geluidsgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan een in de wet bepaalde norm. In de Wgh is bepaald dat elke weg in principe een geluidzone heeft, behoudens wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur. De breedte van een geluidzone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg binnen of buiten stedelijk gebied.

Tabel 1. Overzicht breedte geluidzones per type weg

Aantal rijstroken	Wegligging binnen stedelijk gebied	Wegligging buiten stedelijk gebied
2	200 m	250 m
3 of 4	350 m	400 m
5 of meer	n.v.t.	600 m

(Bron: Wgh)

Indien binnen een geluidzone nieuwe geluidgevoelige objecten worden gerealiseerd of wanneer reconstructie van de weginfrastructuur plaatsvindt, moet door middel van akoestisch onderzoek worden vastgesteld of aan de grenswaarden uit de Wgh wordt voldaan. Behoudens situaties waarbij door Gedeputeerde Staten of burgemeester en wethouders een hogere waarde is vastgesteld, geldt voor geluidsgevoelige bebouwing binnen een zone als hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel 48 dB. Dit is de voorkeursgrenswaarde. In buitenstedelijk gebied kan een hogere waarde worden vastgesteld tot maximaal 53 dB en in binnenstedelijk gebied tot 63 dB. Alvorens dit te doen,

moeten eerst geluidbeperkende maatregelen worden onderzocht om de geluidbelasting zoveel mogelijk terug te brengen naar de voorkeursgrenswaarde.

Onderzoek

De resultaten van het uitgevoerde onderzoek naar geluidhinder vanwege wegverkeerslawaaï zijn neergelegd in een notitie die als bijlage bij dit bestemmingsplan is opgenomen. Uit dit akoestisch onderzoek blijkt dat ten behoeve van het planvoornemen een procedure hogere waarde moet worden gevoerd omdat sprake is van een overschrijding van de toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB met maximaal 8 dB. In de notitie is gemotiveerd waarom maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied niet mogelijk zijn. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente is bevoegd hogere waarde te verlenen.

Conclusie

Wanneer hogere waarde voor het planvoornemen wordt verleend, bestaan er ten aanzien van geluidhinder geen belemmeringen voor het planvoornemen van dit bestemmingsplan.

NOTA BENE

Bij de aanvraag om omgevingsvergunning moet te zijner tijd rekening worden gehouden met de eisen in het Bouwbesluit. Hierin is een maximale binnenwaarde van 33 dB voorgeschreven.

4.6 Luchtkwaliteit

Wet- en regelgeving

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀) en zeer fijn stof (PM_{2,5}) van belang. Grenswaarden ten aanzien van de jaargemiddelde concentratie betreffen 40 µg/m³ voor zowel NO₂ als PM₁₀ en 25 µg/m³ voor PM_{2,5}. Projecten met een invloed van 'niet in betekenende mate' (nibm) op de luchtkwaliteit zijn verder vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Op grond van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

- woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen;
- projecten die leiden tot minder dan 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀). Deze grens komt in 2017 overeen met 1.401 auto's dan wel 109 vrachtwagens per weekdagemaal.

PM₁₀ en PM_{2,5} zijn overigens sterk gerelateerd, aangezien PM_{2,5} onderdeel uitmaakt van de emissie van PM₁₀. Als aan PM₁₀ wordt voldaan, mag daarom worden aangenomen dat ook de grenswaarde van PM_{2,5} niet wordt overschreden.

Onderzoek

Dit bestemmingsplan ziet toe op woningniewbouw in het plangebied. Het project valt in de eerstgenoemde vrijstellingscategorie. Daarnaast leidt een vrijstaande koopwoning gemiddeld tot een ver-

keersgeneratie van ongeveer 8 voertuigbewegingen (van personenwagens) per dag (zie ook de onderbouwing in paragraaf 4.9.2 omtrent verkeerseffecten). De invulling van het plangebied met een fysiotherapiepraktijk heeft verder ook niet een dusdanig aantal extra verkeersbewegingen tot gevolg waardoor de luchtkwaliteit in het geding zou zijn.

Conclusie

Dit bestemmingsplan wordt niet door de wettelijk gestelde eisen wat betreft het aspect luchtkwaliteit belemmerd en dient te worden beschouwd als 'nibm'-plan.

4.7 Water

Wet- en regelgeving

Op grond van artikel 3.1.6 Bro dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In die paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate er gevolgen zijn voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets. Het doel hiervan is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Door middel van de watertoets wordt in een vroegtijdig stadium aandacht besteed aan het wateraspect. Het gaat hierbij om de thema's waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkeringen, wegen, afvalwaterketen en beheer & onderhoud van nieuw en bestaand oppervlaktewater.

WATERWET

De Waterwet, die per 22-12-2009 van kracht is geworden, heeft gezorgd voor een ingrijpende bundeling van deze wetgeving. Daarnaast heeft het Nationaal Waterplan (NWP), waarvan de eerste versie tegelijk met de Waterwet is verschenen, een formele rol in de ruimtelijke ordening. Het eerste NWP is tevens een structuurvisie op basis van de Waterwet en de Wro.

BELEID HOOGHEEMRAADSCHAP HOLLANDS NOORDERKWARTIER

De waterbeheerder in en in de directe omgeving van het plangebied is het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). Op 03-11-2015 is door het HHNK nieuw beleid vastgesteld in de vorm van het Waterprogramma. Hierin zijn de beleidsdoelen en uitgangspunten voor de periode van 2016-2021 beschreven. Daarnaast beschikt het HHNK over een verordening: de Keur 2009. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en -keringen.

Onderzoek/Wateradvies

DIGITALE WATERTOETS

Bij het HHNK is reeds in 2011 op eenzelfde planvoornemen een digitale watertoets aangevraagd waarop een reactie is ontvangen. Omdat er geruime tijd is verstreken voordat het plan weer is opgepakt, is op 13-01-2017 een nieuw verzoek om advies in het kader van de digitale watertoets bij het HHNK ingediend. Hieruit is naar voren gekomen dat op het plan een normale watertoetsprocedure

van toepassing is gelet op de waterhuishoudkundige belangen die in het plangebied een rol spelen. Van het HHNK is geen reactie ontvangen, ondanks herhaaldelijke verzoeken. In onderstaande is dan ook aangesloten op de eerder al door het HHNK in 2011 afgegeven advisering van hetzelfde planvoornemen.

- **Verhardingstoename:**
Aangezien er geen sprake is van een verhardingstoename hoeven geen compenserende maatregelen getroffen te worden.
- **Onderhoud van waterlopen:**
De waterloop aan de noordzijde is breed genoeg om varend te kunnen bereiken. Deze waterloop wordt doorgetrokken met een breedte van 8 m. Dit is voldoende om ook hier goed varend onderhoud te kunnen uitvoeren. De waterloop aan de zuidzijde is smaller. Bovendien liggen er een aantal bouwwerken langs. De bestemming wijzigt, maar er ontstaan geen nieuwe bouw mogelijkheden langs deze waterloop. Zolang er geen bouwwerken langs de waterloop worden gerealiseerd, is het niet nodig om de waterloop ter plaatse aan te passen/te verbreden. Onderhoud blijft liggen bij de aangrenzende eigenaar.
- **Waterkwaliteit:**
Het HHNK wil kopsloten voorkomen, aangezien dit ophoopplaatsen voor kroos en drijfvuil zijn. Ter verbetering van de waterkwaliteit wordt geadviseerd de (nieuwe) waterloop door te trekken of een duiker te realiseren om de noordelijke en zuidelijk gelegen waterloop met elkaar te verbinden. Dit bevordert de doorstroming en komt ten goede aan de waterkwaliteit. De lengte van een duiker dient beperkt te blijven tot maximaal 15 m.

Conclusie

Uit oogpunt van het aspect water gelden geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het planvoornemen van dit bestemmingsplan als de in 2011 reeds afgegeven aanwijzingen uit de watertoets gevolgd worden.

4.8 Bodem

Wet- en regelgeving

In het Bro is bepaald dat in de toelichting op een ruimtelijk plan inzicht verkregen moet worden in de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder meer duidelijkheid over de noodzakelijke financiële investering in een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering moet bestaan. Een onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is derhalve onderdeel van de onderzoeksverplichting bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan. Daarnaast geldt dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening moet zijn aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging, moet ten minste verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd. In geval van verontreinigingen is de Wet

bodembescherming (Wbb) van toepassing, waarin is geregeld dat als ter plaatse van een plangebied ernstige verontreinigingen worden aangetroffen er sprake is van een saneringsgeval.

Om er zeker van te zijn dat er geen sprake is van ernstige bodemverontreiniging voordat met grondverzet vanwege het planvoornemen wordt begonnen, geldt in het kader van het traject voor het verkrijgen van omgevingsvergunning de verplichting dat een verkennend bodemonderzoek wordt uitgevoerd. Dit onderzoek dient voorafgaand aan de werkzaamheden in het gebied plaats te vinden. Het uitvoeren van bodemonderzoek is een voorwaarde waaraan moet worden voldaan voordat een omgevingsvergunning kan worden verleend. Indien de grond vervuild blijkt, heeft dit consequenties voor de wijze van verwerken en in- of afvoeren uit het plangebied.

Onderzoek

VOORONDERZOEK EN VERKENNEND BODEMONDERZOEK

In het plangebied is medio 2014 door IDDS Milieu B.V. uit Noordwijk bodemonderzoek conform de NEN5725 (vooronderzoek) en NEN5740 (verkennend bodemonderzoek) uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. Uitgangspunt van het onderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond geweest met als onderzoekshypothese dat sprake is van een verdachte locatie, omdat in het verleden al voor het aangrenzend perceel aan Den IJp 154 en 156 reeds is aangetoond dat de bodem heterogeen diffuus sterk verontreinigd is met zware metalen en PAK. Uit het milieukundig bodemonderzoek is gebleken dat de verontreiniging ook in het plangebied aanwezig is en naar verwachting eenzelfde herkomst heeft als op het aangrenzend terrein op de percelen Den IJp 154 en 156. In het grondwater zijn geen sterk verhoogde concentraties aangetroffen. Dit bevestigt een geval van een immobiele verontreinigingssituatie in het gebied.

TOETSINGSADVIES OMGEVINGSDIENST IJMOND

De Omgevingsdienst IJmond heeft het uitgevoerde bodemonderzoek beoordeeld en concludeert dat er in het plangebied een geval van een ernstige bodemverontreiniging aanwezig is (meer dan 25 m³ grond met gehalten boven de interventiewaarden voor diverse zware metalen). Hierdoor bestaan er in de huidige situatie milieuhygiënische belemmeringen voor de wijziging van het bestemmingsplan en het verrichten van (bouw)werkzaamheden in de grond. Vanwege de toekomstige bestemming van het terrein (dienstverlening) dient de locatie dan ook te worden gesaneerd tot de bodemklasse 'industrie'.

BUS-MELDING

Vanwege de aangetroffen verontreiniging is door het betrokken bodemonderzoeksbureau IDDS Milieu B.V. een BUS-melding (melding in het kader van het Besluit Uniforme Saneringen) ten behoeve van de noodzakelijke bodemsanering in het gehele plangebied betreffende de percelen Den IJp 153a, 154 en 156 opgesteld en bij de omgevingsdienst ingediend. De BUS-melding is door de omgevingsdienst beoordeeld en, hoewel er nog enige op- en aanmerkingen bestaan, is reeds geoordeeld dat het uitgevoerde onderzoek en de BUS-melding voldoende zekerheid bieden voor de uitvoering van het plan en dat de locatie geschikt gemaakt kan worden voor het toekomstige gebruik.

FINANCIELE UITVOERBAARHEID

Met de noodzakelijke bodemsanering in het plangebied om de bodem geschikt te maken voor de beoogde functie en te ontplooiën activiteiten gaat een kostenpost gemoeid. De kosten zijn bekend en worden in de begrootte exploitatie door initiatiefnemer gedekt. Het plan moet ook na sanering rendabel voor initiatiefnemer worden geacht.

Conclusie

Gelet op voorgaande te verrichten saneringswerkzaamheden mag er van worden uitgegaan dat het planvoornemen van dit bestemmingsplan na afronding van de sanering in de toekomstige situatie planologisch uitvoerbaar is.

4.9 Overig

4.9.1 Kabels en leidingen

In het plangebied is sprake van nutsinfrastructuur zijnde de gebruikelijke huisaansluitingen betreffende gas, water, elektriciteit, kabel en/of telecom. In en direct rondom het plangebied zijn echter geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering voor het planvoornemen zouden kunnen opleveren.

4.9.2 Verkeerseffecten

Algemeen

Voor een ruimtelijk plan geldt dat de verkeerseffecten die optreden als gevolg van een planvoornemen in het kader van een goede ruimtelijke ordening moeten worden onderbouwd. De nadruk ligt daarbij op de effecten van de ontwikkeling op de verkeersafwikkeling en parkeren (bereikbaarheid), de verkeersveiligheid en de verkeershinder (leefbaarheid).

In publicatie nr. 317: Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie (2012) van CROW (het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte) zijn vuistregels en kengetallen aangereikt om verkeerseffecten bij ontwikkelingen te bepalen. Er zijn kencijfers omtrent de ritproductie voor woon-, werk- en voorzieningenfuncties per weekdagermaal gegeven en ook parkeerkencijfers, met een minimale en maximale aan te houden bandbreedte.

In navolgende zijn de verkeerseffecten vanwege het planvoornemen in het plangebied kort in beeld gebracht. Daarbij geldt dat de gemeente Landsmeer wordt aangemerkt als 'weinig stedelijk gebied' ligt en het plangebied in een zone ligt die kan worden aangemerkt als 'rest bebouwde kom'.

Onderzoek

De ritproductie per weekdagermaal en parkeerkencijfers, met een minimale en maximale aan te houden bandbreedte, behorende bij de functies voor het wonen en de fysiotherapiepraktijk in het plangebied van dit bestemmingsplan, is in navolgende tabel inzichtelijk gemaakt.

Tabel 2. Kencijfers verkeer en parkeren

weinig stedelijk gebied / rest bebouwde kom	Verkeersgeneratie (mvt)				Parkeerkencijfers (pp)			
	min.	max.	gem.	Aandeel bezoekers	min.	max.	gem.	Aandeel bezoekers
- fysiotherapiepraktijk (per behandelkamer)	15,6	20,3	17,95	93%	1,7	2,2	1,95	57%
- vrijstaande koopwoning (per woning)	7,8	8,6	8,2		1,9	2,7	2,3	0,3

In de weergegeven parkeerkencijfers is reeds rekening gehouden met bezoekers voor zowel de verkeersgeneratie als het bezoekersparkeren.

In het gehele plangebied dienen per woning in ieder geval 2 parkeerplaatsen beschikbaar te zijn. Voor de fysiotherapiepraktijk zijn daarbij uitgaande van een drietal behandelkamers (voor een totaal van drie fysiotherapeuten) in ieder geval 6 parkeerplaatsen nodig. Het parkeren moet op grond van de overige regels van dit bestemmingsplan ook binnen het plangebied worden opgelost. In de openbare ruimte bestaan hier geen mogelijkheden toe. In het plangebied blijken in de woonbestemming en dienstverleningsbestemming wel voldoende ruimte beschikbaar te zijn. Op de tekening van het planvoornemen in figuur 3 is een ruim gebied bedoeld voor het parkeren. Gelet op de ruimte voor het parkeren worden geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het planvoornemen van dit bestemmingsplan verwacht. Daarnaast is ook de verkeersaantrekkende werking van het plangebied in vergelijking met de bestaande (juridisch-planologisch vergunde) situatie niet zodanig afwijkend dat er nu problemen voor het planvoornemen van dit bestemmingsplan worden verwacht.

Conclusie

Het planvoornemen leidt niet tot een onevenredige verkeerstoename van en naar het plangebied. Het parkeren wordt verder op eigen terrein opgelost. Het planvoornemen van dit bestemmingsplan mag daarom gelet op de te verwachten verkeerseffecten uitvoerbaar worden geacht.

4.9.3 M.e.r.-verantwoording

De bij elk ruimtelijk plan uit te voeren m.e.r.-beoordeling houdt in dat nagegaan moet worden of er activiteiten plaatsvinden die negatieve effecten op het milieu kunnen hebben. De grondslag hiervoor is enerzijds het Besluit m.e.r. (Besluit milieueffectrapportage) en anderzijds de hiervoor beschreven onderzoeken. De activiteiten die in het plangebied worden beoogd, overschrijden geen drempelwaarden in de D-lijst van het Besluit m.e.r. Voor het bestemmingsplan geldt daarom geen plan-MER. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is verder niet aan de orde aangezien sprake is van een beperkte ontwikkeling. Bovendien zijn de milieueffecten in voorgaande paragrafen al voldoende onderzocht. Op grond hiervan kan in alle redelijkheid worden aangenomen dat de toekomstige activiteiten in het plangebied geen onaanvaardbare gevolgen voor het milieu zullen hebben.

4.9.4 Duurzaamheid

Duurzaamheid van een gebied of in relatie tot een ruimtelijke ontwikkeling kan tot uitdrukking komen in de thema's: kwaliteit van de leefomgeving, water, energie, mobiliteit, natuur/ecologie en milieu. Onder deze laatste kan onder meer het volgende worden verstaan: gezondheid, externe veiligheid, materiaalkeuze en hergebruik van materialen, duurzaam slopen, geluid, lucht en be-

heer/onderhoud van een gebied of gebouw. Er bestaat geen wettelijke verplichting om het thema duurzaamheid in bestemmingsplannen vast te leggen. Wel vormt het een belangrijk onderwerp in het sociaal-maatschappelijke debat en daarmee een belangrijk aandachtspunt in het overheidsbeleid. Gemeenten streven in dat kader naar een duurzame (gebouwde) omgeving. Nieuwbouwplannen, zo ook het planvoornemen van dit bestemmingsplan, bieden kansen voor duurzaamheid.

Bestemmingsplannen kunnen echter beperkt worden gehanteerd om duurzame energieaspecten te regelen. Voor eventuele ambitieuze duurzame energiedoelstellingen dienen dan ook extra instrumenten, zoals privaatrechtelijke overeenkomsten, ingezet te worden. De plaatsing van zonnecollectoren en fotovoltaïsche cellen op daken in het plangebied is gewoon mogelijk binnen de regels van dit bestemmingsplan.

5 Juridische vormgeving

5.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan is zodanig vormgegeven dat het voldoet aan de vereisten voortkomend uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Bij de vormgeving van de regels en de verbeelding is aangesloten op de meest recente regeling Ruimtelijke Standaarden ruimtelijke ordening en is de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP2012) toegepast. Het bestemmingsplan voldoet daarmee aan de digitale verplichtingen zoals die per 01-01-2010 van kracht zijn.

SVBP2012

De SVBP2012 bevat een aantal juridische regels die moeten worden opgevolgd. Voor de planregels betekent dit dat er sprake is van een aantal dwingend voorgeschreven begripsbepalingen, die worden neergelegd in artikel 1 aangaande de begrippen. Ook schrijft de SVBP2012 voor op welke wijze er invulling moet worden gegeven aan artikel 2 betreffende de wijze van meten. Vanwege het Bro geldt verder een formulering die ten aanzien van de anti-dubbeltelregel en het overgangsrecht eveneens in de planregels moet worden overgenomen.

ANALOG VS. DIGITAAL BESTEMMINGSPLAN

De regels zijn zo opgesteld dat deze gebruikt kunnen worden in een analoog alsook in een digitaal bestemmingsplan. Op basis van de Wro is het digitaal vastgestelde bestemmingsplan leidend. Als er een verschil bestaat tussen het analoge en digitale bestemmingsplan, is het digitale bestemmingsplan bepalend qua vormgeving en inhoud.

5.2 Toelichting op de regels

De hoofdstukindeling van de regels is op een standaardwijze opgesteld, namelijk:

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

ARTIKEL 1: BEGRIPPEN

In artikel 1 van de regels zijn waar nodig de in de regels gebruikte begrippen verklaard. Dit is alleen het geval wanneer begrippen niet op voorhand voor een eenduidige uitleg, conform normaal spraakgebruik, vatbaar zijn. Een deel van deze begrippen is voorgeschreven in de SVBP2012.

ARTIKEL 2: WIJZE VAN METEN

De wijze waarop maten, afstanden en dergelijke gemeten moeten worden, is opgenomen in artikel 2.

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

De bestemmingsregels in hoofdstuk 2 hebben betrekking op de in het bestemmingsplan gehanteerde bestemmingen en zijn artikelsgewijs in de regels opgenomen. De regels kunnen onder meer bestaan uit de volgende onderdelen:

- **Bestemmingsomschrijving:**
In de bestemmingsomschrijving is uitgegaan van een volledige opsomming van wat binnen een bestemming functioneel ten aanzien van het gebruik van de gronden is toegestaan. Soms kan het voorkomen dat verschillende functies of bestemmingen naast elkaar zijn toegelaten, soms als primaire bestemming en soms als ondergeschikte bestemming.
- **Bouwregels:**
De bouwregels bieden voor iedere bestemming het kader in hoeverre er ergens gebouwd mag worden. Er zijn regels gesteld met betrekking tot het oprichten van hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Bouwregels kunnen eisen wat betreft maatvoering, oppervlakte- en inhoudsbepalingen en aantallen te plaatsen bouwwerken omvatten.
- **Nadere eisen:**
Met het opnemen van nadere eisen kan het bevoegd gezag uit oogpunt van diverse belangwekkende zaken aanvullende voorwaarden stellen aan bebouwing.
- **Afwijken van de bouwregels:**
Met het afwijken van de bouwregels wordt geregeld dat door het bevoegd gezag in voorkomende gevallen onder voorwaarden bij verschillende bestemmingen kan worden afgeweken van de eerder opgenomen bouwregels per bestemming.
- **Specifieke gebruiksregels:**
Met specifieke gebruiksregels is vastgelegd welk gebruik in ieder geval tot strijdig met het in de bestemmingsomschrijving toegestane gebruik wordt gerekend.
- **Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:**
Hiermee wordt geregeld dat met omgevingsvergunning toestemming dient te worden gekregen om bepaalde werkzaamheden in gebieden met een onderkende waarde (uit bijvoorbeeld een landschappelijk of cultuurhistorisch oogpunt) uit te voeren. Het kan hierbij zoal om het dempen of graven van water, het aanleggen van wegen of het aanplanten van bomen gaan.
- **Wijzigingsbevoegdheid:**
Met een wijzigingsbevoegdheid bestaat de mogelijkheid voor burgemeester en wethouders om gronden te wijzigen in een andere bestemming.

Met dit bestemmingsplan is sprake van de volgende bestemmingen.

ARTIKEL 3: DIENSTVERLENING

Ten behoeve van het mogelijk maken van een praktijk voor fysiotherapie kent het perceel Den IIP 153a/155 de bestemming 'Dienstverlening'. Een fysiotherapiepraktijk bevindt zich op het snijvlak van maatschappelijke voorzieningen en bedrijven. Derhalve doet de bestemming 'Dienstverlening' het meest recht aan de toekomstige situatie op het perceel. Als bijlage bij de regels is een Staat van dienstverlenende bedrijven opgenomen. Op deze manier is helder welke activiteiten als dienstverlenend kunnen worden aangemerkt. In de bestemmingsomschrijving van 'Dienstverlening' is aangegeven dat de in de Staat van dienstverlenende bedrijven genoemde bedrijven of instellingen op het perceel zijn toegestaan.

ARTIKEL 4: WATER – 1

De voor de waterbestemming aangewezen gronden zijn bestemd voor water en oeverstroken. Er mogen geen gebouwen worden gebouwd. De bestemming 'Water – 1' ziet specifiek op het handhaven van het doorzicht naar het achter het lint liggende landelijk gebied. In de regels voor de aangrenzende bestemmingen voor wonen en dienstverlening is daarom opgenomen dat voor (bedrijfs)woningen en bijbehorende bouwwerken een afstand van 5 m tot deze bestemming 'Water – 1' aangehouden moet worden.

ARTIKEL 5: WONEN - 3

De voor 'Wonen - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor vrijstaande grondgebonden woningen. Ook zijn aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven toegestaan. Bij de regels is een lijst met toelaatbare beroepen en vormen van bedrijvigheid bij het wonen opgenomen.

ARTIKEL 6, 7 EN 8: WAARDE - ARCHEOLOGIE 1, 2 EN 3

De voor 'Waarde - Archeologie 1', 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemming), tevens bestemd voor het herstel en behoud van archeologische waarden. Archeologisch onderzoek is verplicht bij ingrepen die dieper reiken dan 35 cm en een grotere oppervlakte beslaan dan 50 m², 500 m² respectievelijk 2.500 m².

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Hoofdstuk 3 van de bestemmingsregels omvatten de algemene regels. De algemene regels gelden in het algemeen voor het gehele bestemmingsplan en staan min of meer los van de specifieke bestemmingsregels en worden om die reden altijd in een apart hoofdstuk opgenomen.

ARTIKEL 9: ANTI-DUBBELTELREGEL

De anti-dubbelregel ziet er op toe dat grond die reeds eerder bij een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen is meegenomen, niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning voor het bouwen mag worden meegenomen. De anti-dubbelregel heeft uitsluitend betrekking op situaties die plaatsvinden ten tijde van het geldende bestemmingsplan.

ARTIKEL 10: ALGEMENE BOUWREGELS

In de algemene bouwregels is geregeld dat de bestaande maatvoering (goot- en bouwhoogte, breedte, oppervlakte en dakhelling) van een gebouw of bouwwerk mag afwijken van wat in de bouwregels van de van toepassing zijnde bestemming is toegestaan. In dit artikel is ook een regeling voor het ondergronds bouwen opgenomen.

ARTIKEL 11: ALGEMENE GEBRUIKSREGELS

In de algemene gebruiksregels is geregeld welk gebruik in ieder geval tot strijdig gebruik met de in het plan opgenomen bestemmingen wordt gerekend. Dit betreft het gebruiken of laten gebruiken van gronden voor de aanleg van een paardenbak.

ARTIKEL 12: ALGEMENE AFWIJKINGSREGELS

De algemene afwijkingsregels bieden enige flexibiliteit als het gaat om het afwijken van in het plan opgenomen maten en bieden ruimte om bepaalde voorzieningen te kunnen realiseren.

ARTIKEL 13: ALGEMENE WIJZIGINGSREGELS

De algemene wijzigingsregels geven de mogelijkheid kleine overschrijdingen en afwijkingen van de regels in het plan binnenplannen bij wijziging op te vangen.

ARTIKEL 14: OVERIGE REGELS

De overige regels voorzien tot slot in een regeling voor het parkeren in en laad- en losmogelijkheden voor het plangebied.

Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

ARTIKEL 15 EN 16: OVERGANGSRECHT EN SLOTREGEL

Overeenkomstig de in het Bro voorgeschreven formulering van het overgangsrecht en de SVBP2012 zijn de overgangs- en slotregels in de afsluitende artikelen van de regels opgenomen.

5.3 Overige aspecten

Additionele voorzieningen

In het bestemmingsplan zijn de al dan niet in directe relatie met een bestemming staande voorzieningen, zoals ondergrondse leidingen, verhardingen, bermen, geluidswerende voorzieningen, centrale installaties ten behoeve van de energievoorziening, voorzieningen ten behoeve van de waterbeheersing in de vorm van watergangen, duikers, waterkeringen en dergelijke bij de bestemming inbegrepen zonder dat dit uitdrukkelijk wordt vermeld.

Handhaving

Het bestemmingsplan geeft de gewenste planologische situatie voor het plangebied aan. Bestemmingsplannen zijn bindend voor de overheid en de burger. Enerzijds kan de overheid naleving van bestemmingsplannen afdwingen, anderzijds vormt het bestemmingsplan een juridisch kader voor

burgers waaruit deze kan afleiden wat de bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn, op de in eigendom zijnde dan wel de naastgelegen buurpercelen, in de directe woon- en leefomgeving.

5.4 Bestemmingsplanprocedure

In de Wro en het Bro zijn wettelijke regels voor de bestemmingsplanprocedure vastgelegd. Hierin zijn de volgende fasen onderscheiden:

VOORBEREIDINGSFASE

De gemeente voert ten behoeve van de voorbereiding van een bestemmingsplan onderzoek uit naar de bestaande situatie en de mogelijke (ruimtelijke) ontwikkelingen in de gemeente. De gemeente stelt voor het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Bro haar voornemen beschikbaar aan de besturen en diensten van hogere overheden. Ook biedt de gemeente eventueel de mogelijkheid om een reactie te geven op het voorontwerpbestemmingsplan via inspraak. De gemeente geeft een reactie op mogelijke reacties die voor zover noodzakelijk worden verwerkt in de regels en verbeelding.

TERINZAGELEGGINGSFASE

Na de aankondiging in de Staatscourant en op de website www.officielebekendmakingen.nl wordt het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode kan door iedereen een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend.

VASTSTELLINGSFASE

Na de periode van terinzagelegging stelt de gemeenteraad het ontwerpbestemmingsplan, mogelijk met wijzigingen, binnen een periode van ten hoogste 12 weken vast.

BEROEPSFASE

Na de vaststelling van het bestemmingsplan maakt de gemeenteraad het vaststellingsbesluit bekend en legt het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage. Dit gebeurt als volgt:

- Indien Gedeputeerde Staten (GS) of de Inspectie voor Leefomgeving en Transport (ILT) een zienswijze hebben ingediend die door de gemeenteraad niet volledig is overgenomen of indien de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd heeft vastgesteld, geschiedt bekendmaking en terinzagelegging 6 weken na vaststelling.
- Indien het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld en er gehoor is gegeven aan eventuele zienswijzen van GS en/of de ILT wordt het vaststellingsbesluit door de gemeenteraad uiterlijk 2 weken na vaststelling bekend gemaakt. Tevens wordt uiterlijk 2 weken na vaststelling het bestemmingsplan ter inzage gelegd.

Uiterlijk 6 weken na bekendmaking van het vaststellingsbesluit kan er door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). Belanghebbenden zijn diegenen die tegen het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze hebben ingediend en die-

genen die hebben aangetoond in redelijkheid niet in de mogelijkheid te zijn geweest om een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan in te dienen.

Indien geen beroep tegen het vastgestelde bestemmingsplan is ingediend, is het bestemmingsplan na afloop van de beroepstermijn onherroepelijk.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.1.1 Grondexploitatie

Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Wat onder een bouwplan moet worden verstaan, is in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven. Op basis van het hierin in lid a gestelde ("de bouw van één of meer woningen") wordt het planvoornemen van dit bestemmingsplan als bouwplan aangemerkt.

Doel van een grondexploitatieregeling is het aantonen van de financiële haalbaarheid, het verzekeren van het kostenverhaal en het bieden van aanvullende sturingsmogelijkheden. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In beide gevallen kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden.

6.1.2 Onderzoeks- en plankosten

De kosten voor het voorliggende bestemmingsplan en de daarbij behorende noodzakelijke onderzoeken worden deels door de initiatiefnemer gedragen. De betaling van de kosten die de gemeente heeft gemaakt is verzekerd in de anterieure overeenkomst en/of via leges.

6.1.3 Planschade

Door het opstellen van dit nieuwe bestemmingsplan voor de betreffende gronden is er de kans dat door eigenaren van gronden in de directe omgeving van het plangebied bij de gemeente op grond van artikel 6.1 Wro een verzoek tot tegemoetkoming in planschade wordt ingediend. Diegenen die schade lijden door de bestemmingsplanherziening, omdat hun onroerend goed in waarde vermindert, kunnen de schade verhalen (voor zover deze redelijkerwijs niet voor de aanvrager behoort te blijven) wanneer dit boven de 2% van de waarde van het onroerend goed uitkomt.

6.1.4 Conclusie

Het kostenverhaal, evenals de afwenteling van de planschade, zal worden geregeld in een tussen de gemeente en de initiatiefnemer te ondertekenen afzonderlijke exploitatieovereenkomst. Op basis van deze overweging mag het planvoornemen van dit bestemmingsplan economisch uitvoerbaar worden geacht. De exploitatiekosten zijn derhalve anderszins verzekerd. Een exploitatieplan op grond van de Grondexploitatiewet, als onderdeel van de Wro, is dan ook niet noodzakelijk. Voorgaande betekent dat dit bestemmingsplan niet door onvoldoende economische uitvoerbaarheid wordt belemmerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het bestuurlijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro wordt dit bestemmingsplan aan verschillende maatschappelijke instanties aangeboden die daarmee in de gelegenheid worden gesteld om een overlegreactie op het plan in te dienen. Daarnaast kan het bestemmingsplan conform de gemeentelijke inspraakverordening voor iedereen ter inzage worden gelegd voor het kunnen indienen van inspraakreacties.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt hierna ter visie gelegd. Binnen de termijn van tervisielegging kan iedereen zienswijzen op het plan naar voren brengen. Te zijner tijd zal hiervan verslag worden gedaan.

Bijlagen

1. Oriënterend ecologisch onderzoek

"Oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna aan Den Ijp 153 te Den Ijp", Blom Ecologie B.V., Waardenburg, kenmerk BE/2017/167/r, 8 mei 2017.

2. Rapportage akoestisch onderzoek

"Notitie akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï; Akoestisch onderzoek Bestemmingsplan Den Ijp 153a e.o. te Den Ijp", BügelHajema Adviseurs, Leeuwarden, projectnummer 167.00.01.02.03, 12 januari 2017.

3. Watertoets

- Reactie d.d. 28-11-2011;
- Aanvraag d.d. 13-01-2017.

4. Bodemonderzoeksrapportage

"Rapport betreffende een verkennend bodemonderzoek Den Ijp 153 – 155 te Den Ijp", IDDS Milieu B.V., Noordwijk, kenmerk 1312F972/PDI/rap1, 8 mei 2014.