

Provincie Noord Holland
T.a.v. Provinciale Staten
Postbus 3007
2001 DA Haarlem

Postbus 85
1850AB HEILLOO
T 072 5115373
info@erf-goed.nl
www.erf-goed.nl

Alkmaar, 18 September 2020

Betreft : Bedrijventerrein is geen Bijzonder Provinciaal Landschap!
Onze referentie : 18.002.01.md
Behandeld door : M.S. Dekker MBA

Geachte leden van Provinciale Staten,

Voor uw vergadering van 5 oktober 2020 staat de vaststelling van de Omgevingsverordening Noord-Holland 2020 op de agenda. Houthandel Sneek en Erfgoed Landelijk Bouwen BV vragen hierbij uw aandacht voor het volgende.

Dat een bedrijventerrein niet kwalificeert als Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL) lijkt een open deur. Toch is dat wat in de voorliggende Omgevingsverordening dreigt te gebeuren. Er is een bedrijventerrein waarop (alleen) een houthandel is gevestigd. De gemeente Landsmeer en de houthandel willen gezamenlijk dat bedrijventerrein transformeren naar een woningbouwlocatie met minimaal 6 starterswoningen met een koopsom tot € 250.000,- vrij op naam waaraan grote behoefte bestaat. Het plan is landschappelijk ingepast door de gerenommeerde landschapsarchitect LA4Sale. Nu dreigt de provincie een stokje te steken voor deze zeer gewenste ontwikkeling.



In de nieuwe Omgevingsverordening die u nu wordt voorgelegd wordt dit bedrijventerrein om volstrekt onbegrijpelijke redenen aangewezen als BPL. Zoals in de ingediende zienswijze uiteen is gezet heeft dit bedrijventerrein geen enkele landschappelijk, aardkundig, ecologisch of cultuurhistorisch bijzondere waarde. Bovendien is het terrein zwaar vervuild en dient grondig gesaneerd te worden.



ErfGoed
LANDELIJK BOUWEN

Postbus 85
1850AB HEILLOO
T 072 5115373
info@erf-goed.nl
www.erf-goed.nl

GS hebben de zienswijze niet overgenomen. Met de raadselachtige argumentatie dat ook een locatie als deze waarin de kernwaarden niet, dan wel in mindere mate aanwezig zijn, niettemin bijdraagt aan een robuust BPL.

Als PS instemmen met het voorstel van GS, wordt de door de gemeente en de houthandel zeer gewenste ontwikkeling onmogelijk gemaakt.

Bestaande situatie

De houthandel beslaat circa 18.000 m². De houthandel genereert dagelijks zwaar vrachtverkeer (ca. 40 zware vrachtwagens) die door het smalle lint en het centrum van Landsmeer, het Zuideinde, de Dorpsstraat en later Den Ijp rijden, hetgeen veel overlast veroorzaakt. De geplande woningbouw is daarom in alle opzichten een grote verbetering ten opzichte van de huidige situatie.



Als de aanwijzing als BPL wordt gehandhaafd is de voorgenomen bedrijfsverplaatsing en daarmee de beoogde woningbouw onmogelijk en blijft de locatie tot in lengte van dagen in gebruik als bedrijventerrein. Een gemiste kans!

Wij verzoeken u daarom de Omgevingsverordening te amenderen en het bedrijventerrein uit de BPL te halen.

Bijgevoegd zenden wij u een afschrift van de zienswijze met onderbouwing.

Hoogachtend

Michiel Dekker MBA
Erfgoed Landelijke Bouwen BV

Erik Sneek
Houthandel Sneek

Kopie: Gedeputeerde Staten

Rabobank NL05 RABO 0166 1496 16
KvK Alkmaar 54111471
BTW NL 8511.67.664 B01
www.erf-goed.nl



Zienswijze POV Noord-Holland 2020

Den Ijp locatie Sneek

Oostzaner- en Ijperveld

7 april 2020



gele stippellijn - dorps inbreidingslocatie - verzoek begrenzen buiten BPL (ca 1,5 ha)

Bezwaar begrenzing BPL

In het ter inzage gelegde ontwerp POV Noord-Holland 2020 is een nieuwe gebiedsindeling *Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL)* opgenomen.

Een veelbelovend en intelligent instrument om behoud en ontwikkeling van ruimtelijke kwaliteit mee te sturen; mits de gebieden waar het regime geldt juist zijn gekozen.

Met betrekking tot dat laatste punt maken wij bezwaar tegen de begrenzing van het BPL bij de kleine kern Den Ijp in de gemeente Landsmeer.

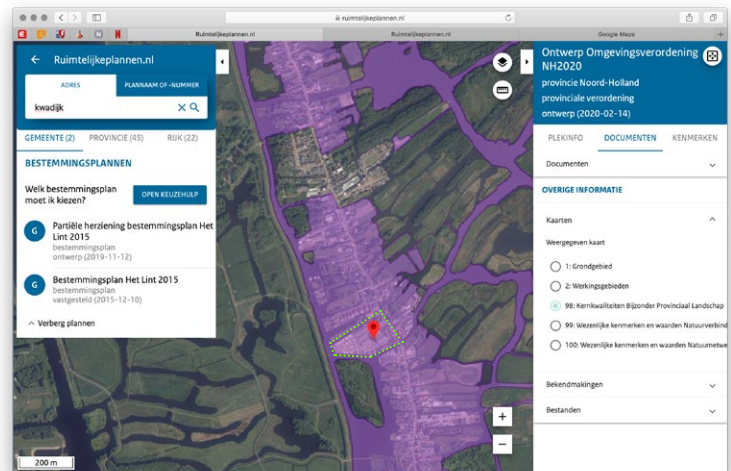
Het perceel aan het lint in de kern van het dorp waar nu Houthandel Sneek is gevestigd, is ons inziens ten onrechte als BPL bestempeld.

Wij verzoeken dan ook om een amendement van de begrenzing, waardoor dit perceel van ca. 1,5 hectare buiten BPL komt te liggen en onderdeel blijft vormen van de dorpskern.

Ons bezwaar is gestoeld op drie gronden:

1. maatschappelijk
2. procedureel
3. ruimtelijk cultuurhistorisch

Achtereenvolgens worden die in dit document benoemd en toegelicht.



Ontwerp POV - themakaart Bijzonder Provinciaal landschap
duiding locatie bezwaar begrenzing



perceel Houthandel Sneek
een volledig verhard eiland van asfalt, dichtgebouwd met grote houtloodsen, stapels opslag
en dagelijks zwaar verkeer door het lint

Nut en noodzaak

De begrenzing van het perceel binnen BPL maakt in effect de herontwikkeling van de locatie van zwaar bedrijfsterrein naar dorps 'woonerf' onmogelijk. Er is in samenspraak met gemeente en omwonenden het inbreidingsplan 'Ilper Tuin' tot stand gekomen dat voorziet in al lang gekoesterde dorpsse wensen maar ook zeer actuele maatschappelijke behoeftes:

- **Verminderen grote bedrijven en verkeersdruk in lint**

In de loop der tijd zijn er achter de linten in het Oostzaner- en Ilperveld grote bedrijven uitgegroeid die met hun hoge loodsen en hallen het zicht dicht hebben gezet, met hun verharding het groen hebben verdreven en met hun zware verkeer voor een onhoudbare druk op het smalle dorpslint zorgen. Amoveren van deze bedrijven is een zeer kostbare zaak vanwege sloop, sanering en verplaatsingskosten. Plan Ilper Tuin zou hierin voor locatie Houthandel Sneek volledig voorzien.

Met een handvol woningen alleen pal aan het lint zou de transformatie niet gedekt kunnen worden en niet doorgaan.

- **Nieuwe dorpsse woningen**

Het dorp vraagt al jaren om nieuwe woningen, met name ook voor starters en senioren, en ook in de vorm van speciale meer collectieve woonvormen die bijvoorbeeld zorg kunnen faciliteren. De afgelopen decennia is er echter slechts marginaal bijgebouwd en meestal alleen in de dure vrije prijsklassen. Dat is niet goed voor de leefbaarheid.

Het rijk vraagt de afgelopen tijd provincies en gemeenten in heel NL maar met name de randstad om vaart te zetten achter de woningbouw nu de productie ver achterblijft en de woningmarkt stagneert.

Plan Ilper Tuin zou naast dure en middeldure woningen ook voorzien in zowel goedkope rijwoningen als in collectieve senioren- en zorgwoningen met gedeelde tuin. Duurdere woningen betalen voor deze bijzondere woningen. Als de aantallen beperkt worden zijn de 'sociale typen' niet realiseerbaar.

- **Inbreiding in plaats van uitbreiding**

Al jaren is het beleid om te zoeken naar plekken voor inbreiding in plaats van uitbreiding om de nodige nieuwe woningen te realiseren. Dat is lastiger, omdat die plekken met meer naaste hinder en kosten te maken hebben. Als het al lukt is er voor sociale wensen en ruimtelijke kwaliteit meestal minder ontwikkelruimte. Plan Ilper Tuin biedt beide nadrukkelijk wel, een inbreiding met sociale woningen en ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Dit onmogelijk maken betekent onherroepelijk dat ergens anders meer uitbreiding nodig is.

- **Waterinzijgingsareaal vergroting**

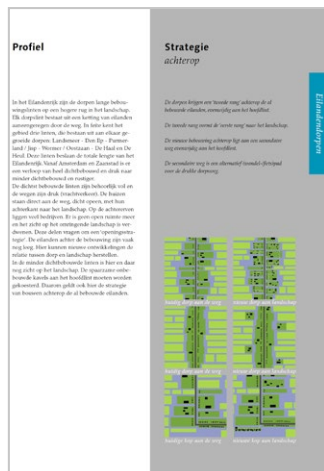
Waterbeheersing is in het Oostzaner- en Ilperveld een nog grotere uitdaging dan elders. Met de transformatie van bedrijfsterrein naar woonlocatie zou twee derde van het oppervlak aan verharding en dakvlak verdwijnen en veranderen in waterinzijgend groen.

- **Bouw en ontwikkeling**

Op dit moment zijn door de Corona-lockdown de vooruitzichten voor de economie in het algemeen en de bouw in het bijzonder dramatisch. Er ontstaat binnenkort een nijpende vraag aan concrete projecten, waarmee bedrijven en werknemers weer aan de slag kunnen gaan.

Plan Ilper Tuin kan vrijwel direct gestart worden, omdat belangrijke stappen van draagvlak creëren tot en met collegebesluiten al doorlopen zijn.

Herontwikkeling van locatie Sneek zou het dorp tegelijk van een probleem afhelpen als aan urgente behoeftes voldoen. Dit onmogelijk maken door een bedrijfsterrein als bijzonder landschap te bestempelen is niet in de geest van het beleid en niet uit te leggen.

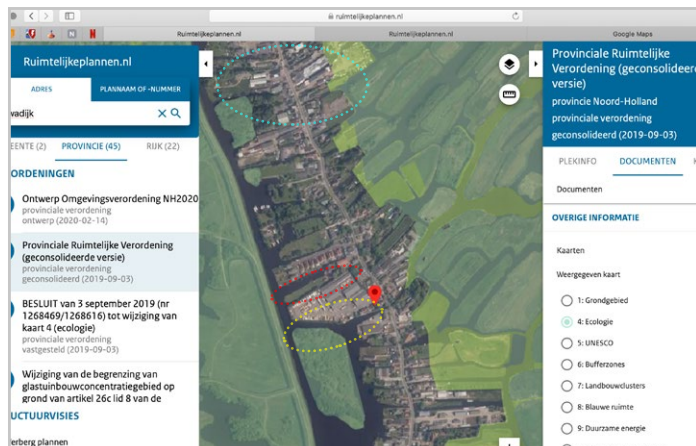


uit: Waterlands Wonen , strategie Eilanddorpen

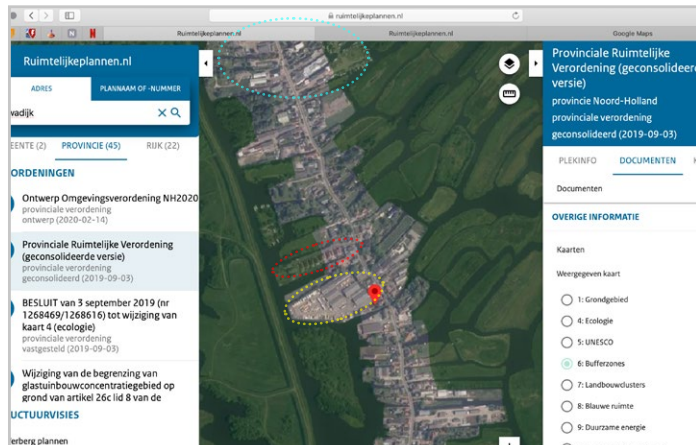


Waterlands Wonen Den IJp, strategie transformatie 'bedrijfseilanden'

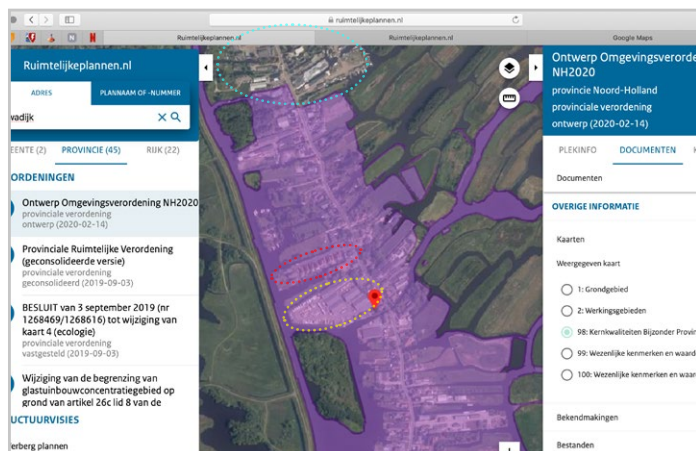
Zienswijze POV NH 2020 Den IJp Oostzaner- IJperveld - april 2020 - la4sale Amsterdam



PRV begrenzing ecologische waarde, lint zorgvuldig uitgespaard



PRV begrenzing bufferzones, lint zorgvuldig uitgespaard



BPL begrenzing POV ontwerp: bebouwd lint inconsequent ingesloten

Consequentheid en uitlegbaarheid

In 2005 werd de provinciale studie Bouwen voor Waterland gepubliceerd en het 'bufferwoningen beleid Waterlands Wonen' vastgesteld. Hiermee werd het door de provincie mogelijk gemaakt om weer aan de dorpen in deze regio verder te bouwen. Voor de Eilanddorpen waar Den IJp er één van is, werd de strategie neergelegd om niet uit te breiden maar in te breiden in de linten. Hinderlijke bedrijven en hun rommelige verharde erven zouden door woningbouw getransformeerd kunnen worden en de dorpen ruimtelijk en sociaal versterken.

Ook het landschap zou er wel bij varen, omdat grote storende bebouwing zou worden vervangen door veel kleinschaligere en groenere woonbebouwing, verrommelde achterterreinen voorkanten zouden worden en de hoeveelheid verharding zou afnemen en groen zou toenemen.

Het Waterlands Wonen en bufferwoningenbeleid geldt formeel mogelijk niet meer, maar in feite zijn dit allemaal uitgangspunten die het BPL beleid ook nastreeft.

Juist door deze locatie en locaties zoals deze binnen BPL te leggen is herontwikkeling die tegemoet komt aan de beleidswensen echter niet mogelijk. En van behoud van 'bijzondere landschappelijke waarden' door de status quo te handhaven is op dit soort totaal bebouwde en verharde locaties natuurlijk geen enkele sprake. Kortom, het is logischer en productiever om locaties als Sneek buiten BPL houden.

Bovendien is de BPL begrenzing zoals nu in het ontwerp POV is neergelegd inconsequent. In de PRV (2019-09-03) is het lint eerder grotendeels noch als ecologisch waardevol, nog als (landschappelijke) bufferzone aangemerkt. Logisch aangezien de uitgespaarde delen nagenoeg geheel bebouwd zijn. Slechts enkele achterterreinen die weinig of niet bebouwd zijn krijgen her en der nog een ecologische of landschappelijke waardering. Daar spreekt een zorgvuldig kijken naar de bestaande situatie uit die in het ontwerp POV lijkt losgelaten. In de BPL begrenzing is namelijk plotseling nagenoeg het hele lint ingesloten.

Deze inconsequentie zou nog strategisch bedoeld kunnen zijn, om als het ware ook de nu bebouwde delen zorgvuldig te kunnen sturen. Echter is dit een grensaanpassing met als beoogd resultaat een aanpassing in beleidsregime. Een die tot gevolg heeft dat de al eerder in het bestemmingsplan ingebouwde wijzigingsbevoegdheid voor omvorming tot woningbouw substantieel beperkt tot onmogelijk gemaakt zou worden. Dat zou alleen verdedigbaar kunnen zijn als de grensaanpassing logisch was en uitlegbaar, bijvoorbeeld als correctie van een onvolkomenheid. Een volledig bebouwd en verhard bedrijfsperceel van dorps gebied tot 'Bijzonder Provinciaal Landschap' benoemen is echter niet logisch. Het is ook strategisch niet uitlegbaar. Het is namelijk in de praktijk zoals eerder beargumenteerd juist niet productief vanuit landschappelijk oogpunt. Percelen als deze zullen nooit van zichzelf of met een handvol woningen opgeruimd kunnen worden en handhaven is ook geen behoud van kernkwaliteiten. Het hoogst haalbare en wenselijke is transformatie naar zorgvuldig dorps weefsel, en daar biedt het BPL niet voldoende ruimte en handvatten voor.

Bovendien lijkt de BPL begrenzing soms willekeurig, want niet het hele lint is ingesloten; een stuk van het lint iets noordelijker (zie blauwe cirkel in bijlage hiernaast) dat evenzeer of zelfs minder bebouwd is wordt wel uitgespaard en blijft dorps gebied. Daarentegen wordt een recentelijk geheel herontwikkeld perceel met daarop 13 nieuwe woningen (het naastgelegen "Waterrijk", rode cirkel in bijlage) weer wel ingesloten en tot landschap benoemd. Terwijl daar toch echt geen enkele BPL regel op van toepassing zal zijn.

Kortom, de begrenzing lijkt niet consequent en zorgvuldig en is op zijn minst niet effectief vanuit de eigen beoogde provinciale kwaliteitsdoelen.

Een aanpassing waarmee locatie Sneek buiten BPL komt te liggen zou dat wel zijn. Dit zou de zorgvuldige transformatie van bedrijfsterrein naar beter landschappelijke passend dorps weefsel mogelijk maken. De planvorming voor die transformatie zou met *passend* provinciaal instrumentarium begeleid moeten worden.



links echt IJpervelds eiland, rechts een volledig bebouwd eiland
beide kanten van het water nu als BPL bestempeld....



het perceel van Houthandel Sneek achter het perceel van de
noordelijke buren gezien - een bijzonder landschap?



ja op zich best een bijzonder 'landschap', maar voldoet het aan de
kernkwaliteiten? het zal het nooit kunnen als het binnen BPL blijft



het verdwijnen van het bedrijf met zijn loods en verharding
en zware verkeer zou een verademing zijn voor het dorp



en ook het uitzicht van en op het landschap zou verbeteren

Ruimte voor ruimte

Het perceel Sneek is geen landschap en al helemaal geen bijzonder landschap dat voldoet aan de kernkwaliteiten zoals voor het Oostzaner- en Ilperveld benoemd.

Van zichzelf zal het daar ook nooit aan gaan voldoen. Op zijn hoogst komt er als Sneek ooit vertrekt een nieuw bedrijf. Daar is geen bestemmingswijziging voor nodig en het BPL beleid kan daar ook niet van invloed op zijn. Het blijft dan een lelijke storende plek in het dorp en het landschap.

Behoud van kernkwaliteiten is dus geen steekhoudend beleid voor dit perceel.

Zoveel mogelijk herstel ervan bij omvorming naar dorps woon-gebied wel.

Daarin hindert het BPL beleid.

De kosten en investeringen zijn te hoog.

Ook al is het 'ruimte voor ruimte beleid' formeel misschien niet meer van toepassing, de opgave is hier nog wel om ruimte te bieden om weer ruimte te gaan maken.

Dorpse ruimte met landschappelijke randen en zichten.

Dat is haalbaar gebleken.

Het BPL biedt die echter ruimte niet.

la4sale

AANGETEKENED

Provinciale Staten van Noord-Holland
t.a.v. mevr. G. Yilmaz
Postbus 3007
2001 DA Haarlem

3SRRT9138813

DATUM	DOSSIER	PAGINA
20 mei 2020	63.9387	1/6
UW REFERENTIE	BETREFT	AANTAL BIJLAGEN
1350386	Ontwerp Omgevingsverordening Noord-Holland 2020	2

GRONDEN ZIENSWIJZE

Geacht college,

Namens cliënt, Sneek Beheer B.V. (hierna: Sneek), heb ik op 6 april 2020 een pro forma zienswijze ingediend ten aanzien van de ontwerp Omgevingsverordening Noord-Holland 2020 (hierna: POV) die met ingang van 18 februari t/m 10 april 2020 ter inzage is gelegd. Een kopie van de pro forma zienswijze is bijgevoegd als **bijlage 1**. Hierbij vul ik de gronden van de zienswijze aan.

1. Inleiding

De zienswijze heeft betrekking op de locatie waarop houthandel Sneek gevestigd is, achter Den Ijp 14-23. Sneek is eigenaar van een aantal percelen ter plaatse en is voornemens op deze percelen woningbouw te ontwikkelen.

Dit perceel heeft in de POV de aanduiding: Kernkwaliteiten Bijzonder Provinciaal Landschap (hierna: BPL) (kaart 98, zie uitsnede op de volgende blz.). Deze aanduiding maakt de herontwikkeling van dit bedrijfsterrein naar woningbouw onmogelijk, hoewel er grote behoefte is aan de geplande woningen en de plannen daarvoor al vergoed zijn. Die plannen zijn bovendien voorbereid in samenspraak met uw provincie en de gemeente. Woningbouw ter plaatse zou een enorme verbetering zijn t.o.v. de bestaande situatie, te weten een verhard en grotendeels bebouwd bedrijfsterrein. Het is dan ook onbegrijpelijk

DATUM
20 mei 2020

DOSSIER
63.938

PAGINA
2/6

dat deze locatie de aanduiding BPL heeft gekregen en bij de definitieve vaststelling van de POV zou dat dan ook aangepast dienen te worden.



Uitsnede kaart POV

De aanduiding BPL is blijkens het bepaalde in artikel 6.40 POV gericht op het benoemen, behouden en versterken van de kernkwaliteiten van het BPL, zijnde gebieden die landschappelijk, aardkundig, ecologisch of cultuurhistorisch van bijzondere waarde zijn en niet vallen binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland. Daarvan is hier onmiskenbaar geen sprake.

In bijlage 6 bij de POV zijn de kernkwaliteiten van het BPL vastgelegd. Deze kernkwaliteiten moeten ingevolge artikel 6.41 POV in bestemmingsplannen beschermd worden. Dat houdt het volgende in:

- een bestemmingsplan mag geen regels bevatten die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken;
- een bestemmingsplan mag wel regels bevatten die een andere nieuwe ruimtelijke ontwikkeling dan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken, mits daarmee de voorkomende kernkwaliteiten niet worden aangetast;
- een toelichting bij een ruimtelijk plan bevat een beschrijving van de kernkwaliteiten en een motivering van de wijze waarop wordt voldaan aan het tweede (bescherming kernkwaliteiten) en voor zover van toepassing vierde lid (geen aantasting kernkwaliteiten) van artikel 6.41;
- indien maatregelen noodzakelijk zijn om de kernkwaliteiten te beschermen, moet de uitvoering daarvan geborgd zijn;
- een ruimtelijk plan kan wel regels bevatten die een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maken bestaande uit uitbreiding van een agrarisch bouwperceel of nieuwe bebouwings- en functiemogelijkheden o.g.v. artikel 6.28 lid 1 onder e en f (noodzakelijk voor het agrarisch productieproces) en artikel 6.28 lid 2 en 4;
- het ruimtelijk plan kan wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling of een ontwikkeling die de andere ruimtelijke kernkwaliteiten aantast mogelijk maken indien sprake is

DATUM
20 mei 2020

DOSSIER
63.938

PAGINA
3/6

- van een groot openbaar belang, er geen alternatieven zijn en de aantasting zoveel mogelijk wordt beperkt en de aantasting wordt gecompenseerd (“ADC-toets”);
- het ruimtelijk plan kan wel voorzien in woningbouw overeenkomstig de afspraken tussen Rijk en provincie m.b.t. de “pilot Waterland”;
 - GS kunnen nadere regels stellen over de motivering van de wijze waarop de kernkwaliteiten worden beschermd en de wijze van compensatie;
 - GS kunnen de kernkwaliteiten zoals opgenomen in bijlage 6 wijzigen.

Het bovenstaande betekent dat een woningbouwproject met minder dan 11 woningen wordt aangemerkt als een “andere nieuwe ruimtelijke ontwikkeling”. Deze kan in een ruimtelijk plan worden mogelijk gemaakt als daarmee de voorkomende kernkwaliteiten niet worden aangetast. Woningbouw met meer dan 11 woningen is in beginsel niet toegestaan tenzij kort gezegd de ADC-toets (met succes) wordt doorlopen.

2. Aanwijzing als BPL vanuit ruimtelijk oogpunt onjuist

Zoals uit het voorgaande al moge blijken is Sneek van mening dat deze locatie evident niet kwalificeert als BPL (zie luchtfoto hierna). De kernkwaliteiten ontbreken hier ten ene male en het is een illusie om te denken dat die terugkomen als het bedrijf zou vertrekken. Een bedrijf is immers bij recht toegestaan ter plaatse. Voor een bestemmingswijziging naar groen zou een aanzienlijke investering zijn vereist waar geen opbrengsten tegenover staan.



Luchtfoto van de locatie

Voor een nadere onderbouwing van dit standpunt verwijst Sneek naar hoofdstuk 3 (Ruimtelijk) van de als bijlage 2 bijgevoegde notitie van La4sale.

3. Aanwijzing als BPL maatschappelijk onaanvaardbaar

In zijn algemeenheid is Sneek van mening dat de provincie met deze ontwerp POV de alom erkende noodzaak om het omvangrijke woningtekort terug te dringen miskent. In plaats van de woningbouw te faciliteren, belemmert de provincie de noodzakelijke woningbouw met deze POV. Terecht wijst de NEPROM er in haar reactie van 6 maart 2020 op de Woonagenda van de provincie Noord-Holland 2020-2025 op dat uitsluitend binnenstedelijk bouwen leidt tot onvoldoende harde plancapaciteit en productie. Daarom moeten de provincies met de gemeenten en de marktpartijen ook aan de slag om buiten bestaand stedelijk gebied ruimte voor woningbouw te creëren. De ontwerp POV staat daar haaks op. De aanwijzing tot BPL compliceert de aanwijzing van noodzakelijke uitleglocaties en de regel dat maximaal 11 woningen aan de randen van dorpen en kernen gebouwd mogen worden (en in de MRA-regio zelfs dat niet eens), maakt het onmogelijk om voor de eigen bevolking te bouwen.

Voor de MRA wordt er ook voor kleinschalige ontwikkelingen geen mogelijkheid geboden in de POV omdat er in die regio “altijd een plek is te vinden binnen bestaand stedelijk gebied”. Daarmee perken PS de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling), waarin (onder meer) een woningbouwproject voor niet meer dan 11 woningen in zijn algemeenheid niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling is aangemerkt (zie de overzichtsuitspraak van 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724), verder in. Als dat al is toegestaan, dan is de motivering dat er nog voldoende ruimte is binnen bestaand stedelijk gebied in ieder geval onjuist. Binnen bestaand stedelijk gebied is er niet genoeg ruimte om de woningbouwopgave waar de regio voor staat te realiseren en de ruimte die er is, is te duur waardoor er in ieder geval geen mogelijkheid is om daar middel dure en sociale woningbouw te realiseren.

Beperking van de woningbouwmogelijkheden is bovendien in strijd met de provinciale Omgevingsvisie en het beleid “Sterke kernen sterke regio’s” dat tot doel heeft het netwerk van steden en kernen qua voorzieningenniveau, economische ontwikkeling en woningbouwontwikkeling sterker te maken. En om de verschillende kernen en regio’s de krachtige identiteit die ze zo kenmerkt te laten behouden en te ontwikkelen.

Binnen de kern Den IJp zijn geen mogelijkheden om dit binnen bestaand stedelijk gebied op te lossen. Van belang is dat er voor de kern Den IJp en haar inwoners zelf gebouwd wordt om de leefbaarheid van het dorp te behouden. Om de woningopgave binnen stedelijk gebied binnen een andere kern op te lossen gaat voorbij aan de woningbehoefte in Den IJp.

Sneek is het ook niet eens met het standpunt van PS dat woningbouw niet wordt aangemerkt als een groot openbaar belang en aldus geen bestemmingsplannen kunnen worden vastgesteld voor woningbouwprojecten met meer dan 11 woningen. Dit terwijl in de jurisprudentie van de Afdeling woningbouw (in het kader van de Wet natuurbescherming) wel wordt aangemerkt als een (dwingende reden van) groot openbaar

DATUM
20 mei 2020

DOSSIER
63.938

PAGINA
5/6

belang. In de toelichting bij de POV is het belang van woningbouw echter niet genoemd als voorbeeld van groot openbaar belang. Zeker in deze tijden, waarin sprake is van een grote krapte op de woningmarkt, moet woningbouw gekwalificeerd worden als groot openbaar belang en zou toevoeging van woningen niet beperkt moeten zijn tot de (Rijks) pilot Waterland. Er valt bovendien niet in te zien wat de woningbouwplannen die in dat project vallen onderscheidt van andere woningbouwprojecten in de regio.

Het dorp Den Ijp vraagt al jaren om nieuwe woningen met name voor starters en senioren en ook in de vorm van speciale meer collectieve woonvormen die bijvoorbeeld zorg kunnen faciliteren. Het plan van Sneek komt aan deze wensen tegemoet. De transformatie van het bedrijfsterrein naar woningbouw zou ook met zich brengen dat twee derde van het verhard oppervlak en dakvlak verdwijnt en wordt vervangen door waterinzijgend groen. Vanuit maatschappelijk oogpunt is het dan ook onaanvaardbaar dat de ontwerp POV woningbouw ter plaatse onmogelijk maakt. Ter onderbouwing van dit standpunt verwijst Sneek naar hoofdstuk 1 van de als **bijlage 2** bijgevoegde notitie van La4sale, welke als hier herhaald en ingelast dient te worden beschouwd.

4. Aanwijzing als BPL procedureel onaanvaardbaar

In het geldende bestemmingsplan Het Lint 2015 zijn de percelen bestemd voor “bedrijf” waar ingevolge artikel 5.1 bedrijven t/m milieucategorie 3.2 bij recht zijn toegestaan (zie de uitsnede van de plankaart hieronder). In de toelichting bij het bestemmingsplan (blz. 21) is vermeld dat de gemeente positief staat tegenover de ontwikkeling van woningbouw op deze locatie.



Uitsnede plankaart geldende bestemmingsplan

In de huidige situatie rijden er circa 40 zware vrachtauto's per dag van en naar de houthandel. Dat verkeer moet allemaal gebruik maken van dezelfde smalle ontsluitingsroute via de Lint. De gemeente streeft ernaar de verkeersbelasting op het Lint, en dan vooral het vrachtverkeer, te verminderen. Het zou voor de omgeving dan ook een

DATUM
20 mei 2020

DOSSIER
63.938

PAGINA
6/6

enorme verbetering zijn als die situatie werd beëindigd. Natuurlijk genereert woningbouw ook verkeersbewegingen, maar lang niet zo veel en geen vrachtverkeer.

In de nu geldende Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) uit 2019, valt het hele lint, inclusief de gronden van Sneek, buiten enige beschermingszone en was er aldus geen beletsel voor woningbouw ter plaatse.

Procedureel is de aanwijzing van de betreffende percelen als BPL dan ook onaanvaardbaar. Ter onderbouwing van dit standpunt verwijst Sneek naar hoofdstuk 2 van de als bijlage 2 bijgevoegde notitie van La4sale.

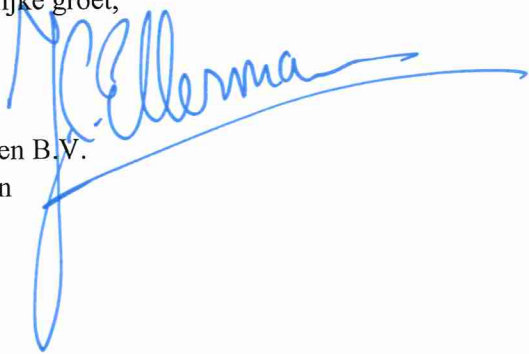
5. Conclusie

Een volledig verhard en grotendeels bebouwd bedrijfsterrein van 1,8 ha aan het Lint, waarop het hout tot ca. 5 meter hoog opgeslagen wordt en wat veel vrachtverkeer genereert, valt niet als BPL te bestempelen. Woningbouw op deze belaste locatie zou een enorme verbetering zijn van de bestaande situatie. Het is dan ook onbegrijpelijk dat uw college dat belemmert door de percelen aan te wijzen als BPL.

Sneek is dan ook van mening dat haar percelen ten onrechte zijn aangemerkt als BPL en verzoekt u dan ook de POV gewijzigd vast te stellen en daarbij de aanduiding BPL te verwijderen.

Met vriendelijke groet,

Six Advocaten B.V.
J.C. Ellerman



SIX ADVOCATEN

Bijlage 1

AANGETEKENDE

Provinciale Staten van Noord-Holland
t.a.v. mevr. G. Yilmaz
Postbus 3007
2001 DA Haarlem

DATUM
6 april 2020

DOSSIER
63.938

PAGINA
1/1

UW REFERENTIE
1350386

BETREFT
Ontwerp
Omgevingsverordening
Noord-Holland 2020

BIJLAGE
1

PRO FORMA ZIENSWIJZE

Geacht College,

Namens cliënt, Sneek Beheer B.V. (hierna: Sneek Beheer), dien ik hierbij een zienswijze in op nader aan te voeren gronden ten aanzien van de Ontwerp Omgevingsverordening Noord-Holland 2020 (hierna: POV) die met ingang van 18 februari t/m 10 april 2020 ter inzage is gelegd. Een kopie van de bekendmaking is bijgevoegd als **bijlage 1**.

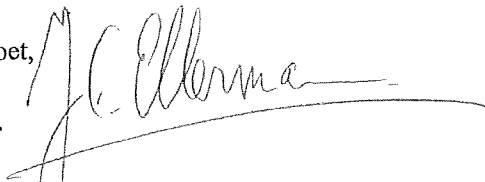
De zienswijze heeft betrekking op de locatie waarop houthandel Sneek Beheer gevestigd is, achter Den Ijp 14-23. Sneek Beheer is eigenaar van een aantal percelen ter plaatse en is voornemens op deze percelen woningbouw te ontwikkelen. Dit perceel heeft in de POV de aanduiding: Kernkwaliteiten Bijzonder Provinciaal Landschap (hierna: BPL) (kaart 98). Door deze aanduiding wordt het praktisch onmogelijk om ter plaatse woningbouw te ontwikkelen, terwijl de plannen daarvoor al vergoed zijn en ook zijn voorbereid in samenspraak met de gemeente.

Sneek Beheer is dan ook van mening dat bij de definitieve vaststelling van de POV de aanduiding BPL op deze gronden verwijderd zou dienen te worden.

De gronden van de zienswijze zal ik op een later moment, maar in ieder geval uiterlijk 22 mei, aanvullen.

Met vriendelijke groet,

Six Advocaten B.V.
J.C. Ellerman



Six Advocaten B.V. is gevestigd te Amsterdam en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34297931. Alle diensten en (andere)werkzaamheden worden verricht uit hoofde van een overeenkomst van opdracht met Six Advocaten B.V. Op de overeenkomst zijn van toepassing de algemene voorwaarden van Six Advocaten B.V. Deze algemene voorwaarden, welke zijn in te zien op www.sixlegal.nl en op verzoek kosteloos zullen worden toegezonden, bevatten onder meer een beperking van aansprakelijkheid. BTW nummer: NL8191.99.151.B01.

SIX ADVOCATEN

Bijlage 1



STAATSCOURANT

Nr. 10469

18 februari

2020

Officiële uitgave van het Koninkrijk der Nederlanden sinds 1814

Provincie Noord-Holland - terinzagelegging ontwerp Omgevingsverordening NH2020



Het ontwerp van de Omgevingsverordening NH2020 ligt met ingang van 18 februari 2020 ter inzage. De terinzagelegging eindigt op 10 april 2020. In deze periode kan iedereen met een zienswijze reageren op het door Gedeputeerde Staten vastgestelde ontwerp.

De volgende documenten liggen ter inzage:

- Ontwerp Omgevingsverordening NH2020
- Ontwerp toelichting Omgevingsverordening NH2020
- De kaarten behorende bij de Ontwerp Omgevingsverordening NH2020 kunt u raadplegen via de viewer op: <https://noord-holland-extern.tercera-ro.nl/MapView/>
- Concept Uitvoeringsregeling Omgevingsverordening NH2020

Ter inzage

U kunt de Ontwerp Omgevingsverordening NH2020 van dinsdag 18 februari tot en met vrijdag 10 april inzien. Dit kan:

1. op de website van de provincie Noord-Holland: <https://www.noord-holland.nl/Actueel/Terinzageleggingen>
2. op www.ruimtelijkeplannen.nl
3. Bij de Provincie Noord-Holland, Houtplein 33 in Haarlem. U kunt hiervoor een afspraak maken met Info DIV; 023 514 4440 of info.div@noord-holland.nl.

Zienswijze indienen

Gedurende de periode van terinzagelegging kunnen opmerkingen over de Ontwerp Omgevingsverordening Noord-Holland 2020 worden ingediend. Wij ontvangen uw zienswijze bij voorkeur digitaal, via het volgende formulier: https://formulieren.noord-holland.nl/pnh/zienswijze_ontwerp_omgevingsverordening_nh2020. U kunt uw zienswijze ook per post indienen: Provinciale Staten van Noord-Holland, ter attentie van G. Yilmaz, Postbus 3007, 2001 DA Haarlem onder vermelding van 'Ontwerp Omgevingsverordening Noord-Holland 2020, nummer 1350386'.

De uiterlijke datum voor het indienen van uw zienswijze is op vrijdag 10 april 2020.

Verdere procedure

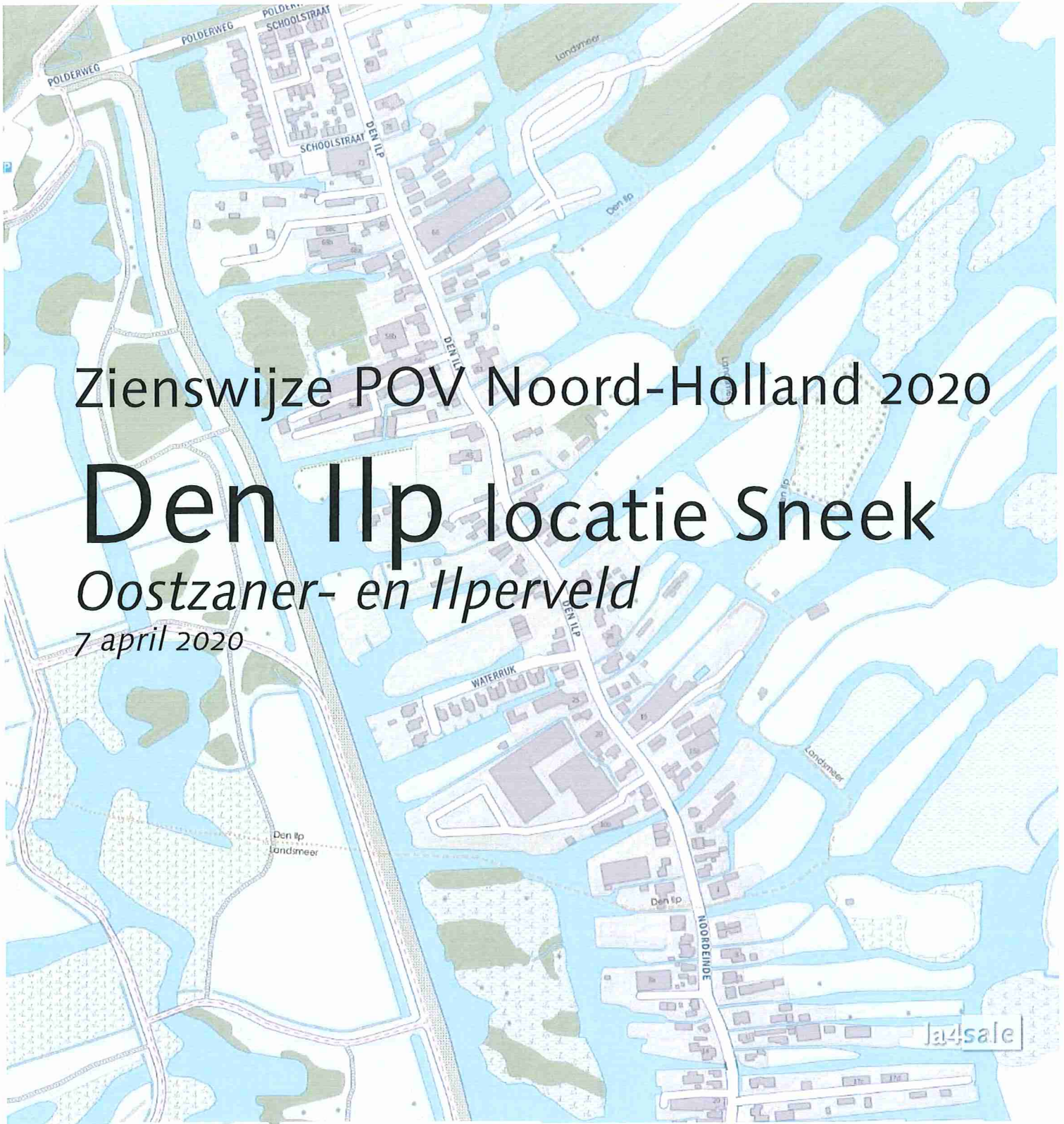
Na de termijn voor het indienen van opmerkingen zullen Gedeputeerde Staten op de reacties reageren. Provinciale Staten zullen vervolgens het ontwerp Omgevingsverordening Noord-Holland 2020 al dan niet gewijzigd vaststellen. De verwachting is dat het ontwerp op 29 juni 2020 wordt vastgesteld door Provinciale Staten.

Meer informatie

Voor meer informatie of vragen kunt u terecht bij mevr. G. Yilmaz (023 5144303).

SIX ADVOCATEN

Bijlage 2



Zienswijze POV Noord-Holland 2020

Den Ijp locatie Sneek

Oostzaner- en Ijperveld

7 april 2020