Gemeente Landsmeer

College van B&W

Via mail: secretariaat@landsmeer.nl en via aangetekende post

Betreft: **Planvorming Den Ilp 85 – Draagvlak van de omwonenden**

Den Ilp, 18 januari 2025

Geacht college van Burgermeester en wethouders,

Bij deze ontvangt u namens de ondergetekende omwonenden informatie over ons draagvlak voor de planvorming voor Den Ilp 85. U heeft dit dossier vorig jaar bestempeld als 'politiek gevoelig', met onder meer als gevolg dat er een verplichte participatie diende plaats te vinden.

Als omwonenden waren wij hoopvol dat door de politieke gevoeligheid, het tot dan toe dubieus verlopen participatieproces zou worden vlot getrokken met een ordentelijke participatie.

Deze laatste participatieronde bleek echter niet meer in te houden dan een infosessie op 10 september om 15:00 uur in het gemeentehuis. Hierbij waren meer abtenaren (3) aanwezig dan deelnemers vanwege het gekozen tijdstip van de sessie midden op de werkdag. Wij hebben als omwonenden een gezamenlijke, schriftelijke terugkoppeling gegeven aan de initiatiefnemers maar hebben daar van hen geen reactie op ontvangen. De raad is door de initiatiefnemers echter wel geïnformeerd over de voortgang van het participatieproces en de betreffende informatie deed wederom geen recht aan de werkelijkheid.

We benadrukken ook langs deze weg nogmaals dat wij geen 'vertragende tegenpartij' willen zijn. Wij worden echter wel als zodanig door niet alleen de initiatiefnemers maar ook andere stakeholders zo neergezet. Wij zijn juist vóór het vinden van een oplossing, die is gebaseerd op de juiste inhoud en processen, fair play en met respect voor de buurt en natuur. En die oplossing ligt voor de hand, **bouw één, maximaal twee woningen**. Hierbij kan al **100% meer gebouwd** worden dan volgens het bestemmingsplan mogelijk is.

Onze belangrijkste punten op een rij:

- **Den Ilp 85 had geen zware bestemming, de situatie is gecreëerd**
  De initiatiefnemers, het college en de provincie doen voorkomen dat het bouwen van vier grote woningen een verbetering is voor de omgeving, omdat het een huidige zware bestemming zou vervangen. Zoals wij altijd hebben aangegeven staan wij open voor elk plan dat een verbetering is van de werkelijke bestemming/situatie. En geen fictieve 'zware' bestemming/situatie die door de eigenaren is gecreëerd. Door onder meer, zonder vergunning een zogenaamde 'jachthaven' te starten is het perceel bewust verloederd en hebben de huurders en eigenaren zelf onevenredig grote milieu- en geluidsoverlast veroorzaakt. De gemeente heeft een taskforce moeten oprichten om de vele handhavingsmaatregelen in goede banen te leiden. Via dwangsommen en een rechtszaak zijn de eigenaren ertoe gedwongen om het perceel conform de **lichte** bestemming te gebruiken. Er is dan ook geen sprake van een verbetering als het smalle perceel wordt bebouwd met 4 grote woningen.

- **Het plan is een verslechtering van de (leef)omgeving**
  Het bouwen van 4 woningen is naar ons inziens ook op andere vlakken geen verbetering van de (leef)omgeving. Sterker, het zal juist een druk opleveren. Zoals de eigenaren zelf meermaals bevestigen bevindt het perceel zich in een uniek stukje Den Ilp. Daarom willen ze graag zelf zo

ver mogelijk achter op het perceel wonen om de rust en natuur te ervaren. De unieke kenmerken zijn onder meer de grote stilte, het groene karakter, en in de avonden en nachten is het er compleet donker. Het toevoegen van 4 huishoudens in 4 grote huizen, met bijbehorende verkeersbewegingen, geluid en verlichting op het smalle stuk grond gaat het unieke karakter van de omgeving totaal veranderen. Er zijn ook zorgen over de parkeersituatie, vooral in combinatie met de parkeerdruk die school met zich meebrengt.

Het voorgenomen plan zal ook druk opleveren op de natuur. Het perceel grenst aan Natura 2000 gebied. Ook qua stikstof kan het bouwen van vier grote woningen, vier huishoudens met minstens 8 auto's niet als een verbetering worden gezien zo dicht op een beschermd natuurgebied. Er wordt daarnaast gesproken over het aanbrengen van een leeflaag van één meter hoog. Een groot deel van het perceel is moerasgrond. Om te voorkomen dat de grond de sloten in zakt, zullen grote damwanden nodig zijn. Welke impact heeft de bouw van het plan op de natuur? Hoe realistisch is bouwen überhaupt op die grond?

- **Situatieschets niet realistisch, lijkt veel ruimtelijker dan praktijk**
  Tijdens de inloopsessie werd een situatieschets getoond op basis waarvan gemeente, provincie en andere stakeholders al uitspraken hebben gedaan. De provincie geeft aan veel waarde te hechten aan het ruimtelijke karakter en heeft mede daarom een positieve grondhouding t.o.v. het plan. Die schets hebben wij bekeken, getoetst bij professionals en is volgens ons niet realistisch. Dit zit hem met name in het onjuist weergeven van de woningen, de huidige situatie en de geplande nieuwe zichtlijnen. De werkelijke situatie is wat ons betreft veel minder ruimtelijk dan de tekening doet voorkomen. Zonder juiste bouwtekening, concrete afmetingen, realistische nieuwe zichtlijnen en intekening van de huidige bomen en sloten rondom het perceel, kan überhaupt niet goed worden bepaald of er sprake is van een ruimtelijke verbetering.

- **Kap van bos voor onhaalbare zichtlijnen**
  Via een Woo-verzoek hebben we moeten vernemen dat er een voornemen is om een extra stuk grond aan te kopen en de erop staande bomen te kappen. Het kappen van een groot aantal bomen in een uniek stukje Den Ilp om geforceerd zichtlijnen te creëren kan wat ons betreft niet de bedoeling zijn. In de praktijk zal dit vanaf het lint geen effect hebben op zichtlijnen aangezien er vier grote woningen in de weg staan. Het zal alleen vanuit het achterste huis zicht opleveren. De betreffende bomen staan op grond die thans in eigendom is van de gemeente, met bestemming 'bos'. De grond zou dan moeten worden aangeschaft door de initiatiefnemers, met als doel om de bomen erop te kappen om daarmee de zogenaamde zichtlijnen vanaf het lint te creëren. Hoe past deze massale kap van bomen überhaupt in het beleid, onder meer aangaande natuurlijke buffers voor het Ilperveld?

- **Geen vertrouwen in handhaving van door provincie gewenste zichtlijnen**
  In het plan wordt ook aangegeven dat, om de ruimtelijkheid te verbeteren de beplanting en omheiningen van de percelen een maximale (lage) hoogte zullen behouden. Gelet op de reputatie van de eigenaren op het gebied van handhaving en de te verwachten behoefte van bewoners aan privacy zien wij dit in de praktijk niet werken. En wie gaat handhaven op het plaatsen van schuttingen of het te groot laten groeien van struiken of bomen?

- **Financiële motivatie**
  De belangrijkste reden die door de initiatiefnemers wordt aangeven om vier woningen te bouwen is omdat het realiseren van een grote woning voor de eigenaren achterop het perceel financieel niet haalbaar zou zijn.
  Wij gunnen het iedereen om dromen te realiseren, maar volgens ons kan dat geen argument zijn voor het significant wijzigen van een bestemmingsplan waardoor de omgeving verslechtert. Ook als het gaat om precedentwerking. Om de kosten te verlagen is het ook mogelijk om één woning aan de voorzijde te bouwen, waarbij slechts een deel van het perceel bouw klaar hoeft

te worden gemaakt. De rest van het perceel kan als tuin worden bestemd, zoals dat bij de omringende percelen ook het geval is. Met het toevoegen van één extra woning wordt de waarde van het perceel al significant verhoogd. Elke extra woning daarboven is een verbetering van de winstgevendheid voor de eigenaren, maar een verslechtering voor de omgeving en omwonenden.

De gemeente heeft overigens notabene zelf één woning aangevraagd, bij de aanmelding van dit perceel voor de probleemlocatieprocedure. De rest van de betreffende procedure is vervolgens dubieus verlopen, zoals het college weet, met als resultaat het plan voor vier woningen.

De argumentatie om vier woningen te moeten bouwen voor financiële haalbaarheid is überhaupt ongeloofwaardig, mede gezien het voornemen van de eigenaren om een stuk grond van 2.875 m^2 bij te kopen, danwel te pachten om daar alle bomen en struiken op te kappen voor een beter uitzicht.

Al vanaf het begin van de planvorming hebben wij als omwonenden aangegeven dat we met **één woning, maximaal twee akkoord zijn, dus maximaal 100% meer bebouwing en niet 400%.** Met hierbij wel de voorwaarde dat er recht wordt gedaan aan het unieke karakter van de omgeving en dat de initiatiefnemers met respect voor de buurt en natuur te werk gaan.

We gaan er vanuit u met het bovenstaande volledig te hebben geïnformeerd over ons draagvlak voor het plan.

Intussen vernemen wij graag van u de antwoorden op onze vragen die wij op 5 december hebben gesteld aangaande onder meer de participatie.

Met vriendelijke groet,

De omwonenden van Den Ilp 85

Bijlage 1 – handtekeningenlijst per 18 januari 2025 (lijst wordt nog verder aangevuld)