INGEKOMEN 23 DEC. 2020
10911-2020

AANGETEKEND
College van burgemeester en wethouders van
Landsmeer
Postbus 1
1120 AA Landsmeer

Ons kenmerk	00605695	*Mobiel nummer*	
		Doorkiesnummer	(033) 43 42 486
Uw kenmerk		*Faxnummer*	(033) 43 42 300
Behandeld door	mw. mr. E.J. van Heiningen	*E-mail*	e.van.heiningen@arag.nl

Onderwerp: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Den Ilp 14-16"

Leusden, 22 december 2020

Geacht college,

Namens cliënt, de heer R. Van Zandbergen wonende op het perceel Noordeinde 2, 1121 AD te Landsmeer breng ik hierbij een zienswijze naar voren tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Den Ilp 14-16' dat met ingang van 11 november 2020 voor een termijn van zes weken ter inzage ligt.

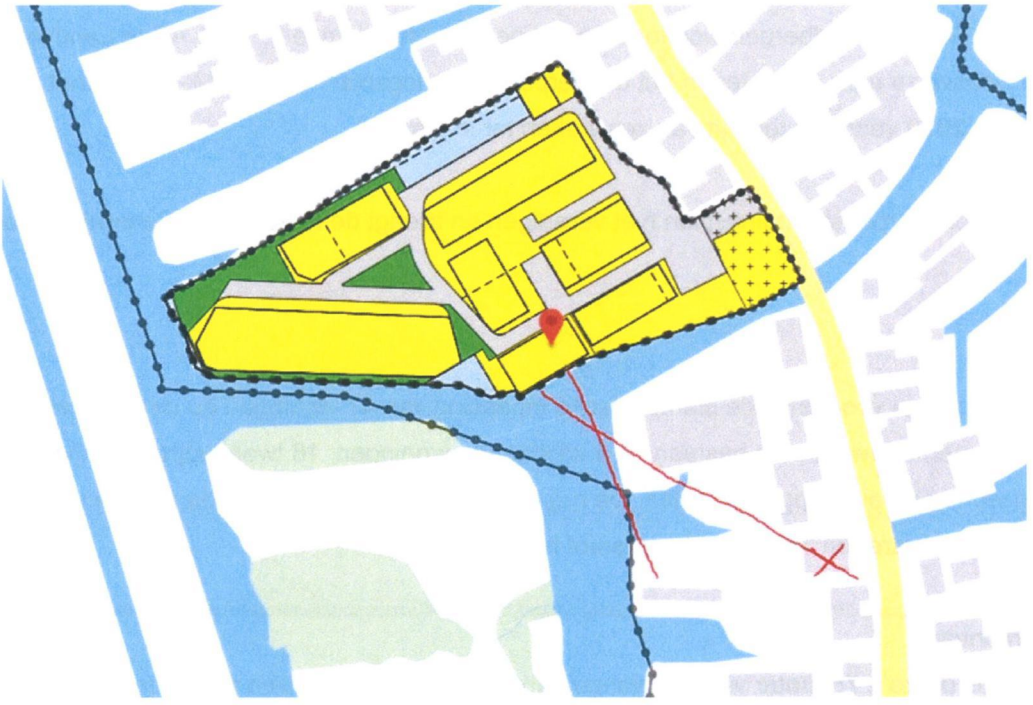
Cliënt kan zich met het ontwerpbestemmingsplan niet verenigen en brengt de navolgende zienswijzen naar voren.

Motivering
Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in de planologische inpassing van 47 woningen op de percelen Den Ilp 14-16. De voorgenomen bouwplannen bestaan uit 5 vrijstaande woningen, 18 tweekappers, 6 rijwoningen, 10 rug aan rug woningen en 8 appartementen. De rug aan rug woningen betreffende sociale woningen. De overige woningen betreffen 'reguliere' koop en/of huurwoningen

Situering, uitzicht en privacy
Het perceel van cliënt is op zo'n 75 meter van het plangebied gelegen. De bezwaren van cliënt richten zich met name tegen de maximale bouwhoogte en situering van de 47 te bouwen woningen en in het bijzonder tegen het bouwvlak gelegen op de meest zuidelijk punt van het plangebied met de bestemming "Wonen-1".

De bestemming laat een maximum van 8 wooneenheden toe en een maximale bouwhoogte van 12 meter. Cliënt acht deze maximale bouwhoogte onaanvaardbaar hoog en niet passend in de ruimtelijke structuur van de omgeving welke zich kenmerkt door lintbebouwing en laagbouw.

Het vigerende bestemmingsplan "het Lint 2015" laat binnen de diverse woonbestemmingen slechts de reeds bestaande bouwhoogte dan wel een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,5 meter en 9 meter toe. De bouwhoogte van het meest zuidelijk bouwvlak komt daar 3 meter boven te liggen. Bovendien heeft cliënt vernomen dat het gebouw zal worden gesitueerd met alle ramen en balkons naar de zuidzijde. Hiermee krijgen de bewoners vol zicht op het perceel en de woning van mijn cliënt welke wordt geïllustreerd in de onderstaande afbeelding. Cliënt merkt daarbij op dat een bouwhoogte van 12 meter op de projectlocatie verder niet voor lijkt te komen. Er is dus ook gelet op het onderhavige ontwerpbestemmingsplan sprake van een dissonant. Cliënt is van mening dat er geen noodzaak bestaat voor een projectontwikkeling van deze omvang en hoogte. Eerder is gecommuniceerd dat er bij Den Ilp 14-16 in elk geval niet meer dan 31 woningen zouden worden gerealiseerd (**Bijlage**). Cliënt voert aan dat hij onevenredig in zijn belangen wordt getroffen door het onderhavige plan en is van mening dat er sprake is van een strijdigheid met het bepaalde in artikel 3:4 Awb.



Dit klemt des te meer daar de woningen en balkons eveneens richting de westelijke kant gesitueerd kunnen worden waarmee een mooi zicht op het Natura 2000-gebied "Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld &

Twiske" wordt gecreëerd. Op deze wijze zal cliënt (en andere omwonenden) veel minder zwaar in zijn privacy worden getroffen.

Cliënt pleit aldus voor een verlaging van de maximum bouwhoogte naar 9 meter en voor het draaien van het bouwvlak waarmee de ramen en balkons naar de westelijke zijde zullen komen te liggen.

Parkeren en verkeersaantrekkende werking
Cliënt vreest bovendien voor overlast ten gevolge van de verkeersaantrekkende werking van het project. De maximale totale verkeersgeneratie voor de te realiseren woningen is begroot op gemiddeld 356 verkeersbewegingen per weekdag. In de ruimtelijke onderbouwing wordt gesteld wordt dat het verkeer afkomstig van de te realiseren woningen na 200 meter opgaat in het heersende verkeersbeeld. Na 200 meter zou het verkeer op snelheid zijn en zal het zich, qua rij- en stopgedrag voegen in het heersende verkeersbeeld op de Den Ilp en niet meer te onderscheiden zijn van het overige verkeer op de betrokken weg. Dit lijkt evenwel niet te zijn onderbouwd met een verkeerskundig onderzoek waarin de bestaande verkeersstromen langs het lint in kaart zijn gebracht. Cliënt voert aan dat de ontsluiting van het gebied thans reeds problemen oplevert en voor veel vertragingen zorgt. Bovendien geldt voor de huidige bedrijfsbestemming dat er vooral houtopslag plaatsvindt op het perceel en er slechts een aantal maal per week sprake is van aan- en afvoer. De onderhavige ontwikkeling is derhalve aan te merken als een verslechtering van de verkeerssituatie ter plaatse.

Natuurbescherming en Natura 2000
Het plangebied is zeer dicht op het stikstofgevoelige Natura 2000-gebied 'Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske' gelegen. De afstand bedraagt slechts 25 meter. Cliënt maakt zich ernstig zorgen over de gevolgen van de onderhavige ontwikkeling op het Natura 2000-gebied en vreest voor een aantasting van de flora en fauna in zijn directe leefomgeving. Cliënt merkt bovendien op dat de onderhavige ontwikkeling niet lijkt te passen binnen het Programma Natuurontwikkeling 2021-2025 van de Provincie Noord-Holland welke nu juist inzet op versterking van de natuurwaarden in het Natura 2000-gebied.

Daarnaast geldt op dat er per 15 oktober 2020 een nieuwe versie van het nationale instrumentarium voor stikstofdepositie (AERIUS) beschikbaar is gemaakt. Wanneer het bevoegd gezag (i.c. de gemeenteraad) vóór 15 oktober nog geen definitief toestemmingsbesluit heeft genomen, moet de berekening uitgevoerd worden met de nieuwe versie. Cliënt verneemt graag of bij toepassing van de berekeningen de meest recente versie van AERIUS is gebruikt.

ARAG SE Nederland · Postbus 230, 3830 AE LEUSDEN · Kastanjelaan 2, 3833 AN Leusden · T (033) 43 42 342 · F (033) 43 42 300
www.ARAG.nl · IBAN NL38 RABO 0385 2844 38 · BIC RABONL2U · Incassant ID NL87ZZZ557941730000 · BTW NL851862731B01 · KvK 55794173
ARAG SE is statutair gevestigd te Düsseldorf (Duitsland)

Conclusie

Gelet op het bovenstaande verzoek ik u af te zien van de vaststelling van het bestemmingsplan dan wel het bestemmingsplan -conform vorenstaande zienswijzen- aan te passen Cliënt is van mening dat er geen noodzaak bestaat voor een projectontwikkeling van deze omvang en hoogte. Cliënt behoudt zich nadrukkelijk het recht voor om deze zienswijze nog nader aan te vullen c.q. toe te lichten.

Ik verzoek u vriendelijk altijd het boven deze brief genoemde kenmerk in uw correspondentie te vermelden.

Met vriendelijke groet,
ARAG Rechtsbijstand



Mw. mr. E.J. van Heiningen
Jurist bestuursrecht

Bijlage

ARAG SE Nederland · Postbus 230, 3830 AE LEUSDEN · Kastanjelaan 2, 3833 AN Leusden · T (033) 43 42 342 · F (033) 43 42 300
www.ARAG.nl · IBAN NL38 RABO 0385 2844 38 · BIC RABONL2U · Incassant ID NL87ZZZ557941730000 · BTW NL851862731B01 · KvK 55794173
ARAG SE is statutair gevestigd te Düsseldorf (Duitsland)

3.4.2
Ontwikkelingslocaties bestemmingsplan Het Lint 2005

In het vigerend bestemmingsplan Het Lint 2005 zijn 13 wijzigingsgebieden aangegeven. Een aantal van deze locaties is reeds ontwikkeld als woningbouwlocatie, dit zijn:

- Basisschool Frans Banning Cocqstraat, Purmerland;
- Den Ilp 125a, Den Ilp;
- Den Ilp 27, Den Ilp;
- Noordeinde 108, Landsmeer.

Aan de wijzigingsbevoegdheid van de Agrarische gronden achter de Gerbrand Katstraat is goedkeuring onthouden.

De gemeente is van mening dat de overige in het vigerend plan opgenomen wijzigingsgebieden nog steeds ontwikkeld zouden moeten kunnen worden. Vanwege procedurele redenen zijn deze wijzigingsgebieden niet in voorliggend bestemmingsplan opgenomen. Om te benadrukken dat dit niet betekent dat deze locaties niet meer ontwikkeld kunnen worden, wil de gemeente voor de volgende locaties aandacht vragen:

- Den Ilp 55, voor niet meer dan 1 woning;
- Den Ilp 66, voor niet meer dan 2 woningen en/of een maatschappelijke bestemming met de functietoevoeging museum;
- Uitbreidingsplan Den Ilp, voor niet meer dan 20 woningen;
- Den Ilp achter 14-16, voor niet meer dan 31 woningen;
- Den Ilp 21, voor niet meer dan 2 woningen;
- De Oude Keern, voor niet meer dan 50 woningen, waarvan een substantieel deel voor seniorenwoningen;
- Dorpsstraat 60, voor niet meer dan 20 woningen;
- Calkoenstraat 27, voor niet meer dan 25 woningen;

De gemeente staat positief tegenover ontwikkelingen op deze locaties. Voor wat betreft de genoemde aantallen is in de hiervoor weergegeven opsomming

ARAG SE Nederland · Postbus 230, 3830 AE LEUSDEN · Kastanjelaan 2, 3833 AN Leusden · T (033) 43 42 342 · F (033) 43 42 300
www.ARAG.nl · IBAN NL38 RABO 0385 2844 38 · BIC RABONL2U · Incassant ID NL87ZZZ557941730000 · BTW NL851862731B01 · KvK 55794173
ARAG SE is statutair gevestigd te Düsseldorf (Duitsland)