College van BenW en Gemeenteraad
van de gemeente Landsmeer
Raadhuisplein 1
Landsmeer
griffier@landsmeer.nl

Betreft: zienswijze 6 woonappartementen Den Ilp 180B te Den Ilp

Landsmeer, 28 december 2020

Geacht college van B en W en gemeenteraad,

De gemeente Landsmeer valt onder de Stadsregio Amsterdam (SRA) en onder het nieuwe Natuurbeheerplan NH 2020-2025. Voorts kent de gemeente Landsmeer verschillende bestemmingsplannen, waaronder:

- Het Lint 2015;
- Het Landelijk gebied.

Voornoemde bestemmingsplannen:

- vallen beide onder NH 2020-2025;
- onder de begrenzing van grondgebied gemeente Landsmeer;
- gebied verschillen van bestemming;
- hebben beiden lintbebouwing;
- zijn beide conserverend van aard hoewel Het Lint 2015 en Het Landelijk gebied van bestemming verschillen.

Ondanks al deze overeenkomsten, worden de beide bestemmingsplannen door het gemeentebestuur van Landsmeer verschillend behandeld. Dat is m.i. niet te rechtvaardigen. Woon je aan Het Lint, dan kan er veel, maar woon je in het Landelijk gebied, dan is er bij het huidige en het vorige gemeentebestuur niet veel mogelijk. De afwijkende behandeling is rechtsongelijk en in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

OMGEVINGSWET 2021

Met de nieuwe omgevingswet medio 2021 zou de gemeente Landsmeer de beide voornoemde bestemmingsplannen, in één bestemmingsplan samen kunnen laten smelten om vervolgens als 1 bestemmingsplan in de nieuwe omgevingswet te laten vloeien. Dit zou de rechtsongelijkheid opheffen.

De woonvisie (geldend voor geheel gemeente Landsmeer) geeft aan dat bedrijfsterreinen en kleine terreinen omgezet kunnen worden naar woonbestemming. Dit geldt voor het bestemmingsplan Het Lint 2015, maar het bestemmingsplan Landelijk gebied wordt daarvan keer op keer uitgesloten, terwijl beide bestemmingsplannen onder dezelfde SRA en NH 2020-2025 vallen. Zie in dit kader VNG en BRO. Dit procedureel verschil acht ik onacceptabel.

DEN ILP 180b

Het betreft hier 1 bedrijfswoning gekoppeld aan een bedrijf. De totale grondoppervlak is op enig moment kadestraal gesplitst in 3 kavels. De activiteiten van het bedrijf zijn gestaakt. Waardoor het geheel 1 bedrijfswoning en 1 langgerekte loods met de kwalificatie categorie 3.1 inrichting betreft.

De bedrijfswoning staat inmiddels op de plankaart als een burgerwoning op een aparte kavel. Op het moment dat de bedrijfsactiviteiten staakten, had de gemeente direct de mogelijkheid om van de grond waar de loods op staat, de kwalificatie categorie 3.1 te verwijderen. Daar heeft de gemeente Landsmeer indertijd niet voor gekozen.

In 2015 is er bij de provincie Noord Holland een vergunning aangevraagd voor bodembescherming. Deze vergunningsaanvraag is afgewezen in verband met zware bodem verontreiniging.

Om het voorgenomen plan tot bouwen van 6 woonappartementen tot uitvoering te brengen dient eerst de grond gesaneerd te worden, alsmede opnieuw gemeten. Over deze sanering wordt in de plannen niet gesproken. Wel over toedekking van de zwaar vervuilde grond door middel van bestrating als zijnde niet schadelijk voor de mens. Tevens ligt er aan de overkant van de weg een agrarisch bedrijf. De VNG richtlijnen (t.a.v. stank, geur, stikstof en fijnstof) worden hierbij niet in acht genomen.

Het bestemmingsplan Het Lint 2015 geeft aan dat bedrijfsgrond met bedrijfswoning en een bedrijfsgebouw omgezet mag worden naar een woning met 75m2 loods of je mag het bedrijfsgebouw slopen en er tuin van maken.

Het verzoek aan de gemeenteraad om akkoord te gaan met het afwijkende plan om op Den Ilp 180b (met de kwalificatie categorie 3.1) 6 woonappartementen te bouwen, werkt een precedent in de hand. Er zijn veel vergelijkbare locaties binnen de gemeente Landsmeer, waardoor in de lijn der verwachting valt dat verzoeken om ook bij die locaties af te wijken van de verschillende bestemmingsplannen zullen gaan volgen. Er hierbij van uitgaande dat op enig moment de verschillende bestemmingsplannen gelijk behandeld zullen worden.

Er zullen wellicht onvoldoende argumenten zijn om al deze bebouwing tegen te houden.

VERKEER

Er zijn acht parkeerplekken voor drie kavels zoals benoemd in dit plan. Twee parkeerplaatsen zijn gereserveerd voor huisnummer 180 met een ander kadastraal sectienummer. Dit houdt in dat als de percelen afzonderlijk verkocht worden, er een tekort aan parkeerplaatsen is.
Er is geen rekening gehouden met het feit dat bewoners twee auto's hebben, en ook niet met bezoekers. Welke allen conform bestemmingsplan Het Lint 2015 op eigen terrein moeten kunnen parkeren. Parkeren op de openbare weg is hierdoor geen optie.

Verkeersbewegingen zullen teveel toenemen zowel richting Purmerend, alsmede naar centrum Landsmeer en naar de ringweg A10. Op dit moment heerst er al (vooral op het lint) een fileprobleem binnen de gemeente Landsmeer. Deze filevorming (op het lint maar ook in de aangrenzende straten) zal alleen maar toenemen.

NH2020-2025

NH2020-2025 pleit voor een gezonde en veilige leefomgeving. Dat houdt in dat er minder vervuiling (co2, stikstof en fijnstof) uitstoot moet plaatsvinden. Er is niet uit het plan tot bebouwing van Den Ilp 180b op te maken hoe en of er gecompenseerd gaat worden naar de natuur toe. Zes woonappartementen leveren ongeveer 6 duizend kilo co2. Ook al ge- en verbruiken ze geen gas. De energievoorziening dient van elders te komen waardoor bij deze verplaatsing opnieuw extra co2 vrijkomt. Evenmin wordt in het plan genoemd of de appartementen energieneutraal zijn. Dit zou een must moeten zijn bij dit voornemen. Er wordt slechts gesproken over duurzame bouwmaterialen. Voorts wordt de fijnstof, stikstof en co2 van de verkeersbewegingen binnen dit gebied eveneens niet

genoemd. Die moet juist omlaag in deze gebieden. Zelfs boeren moeten het veld ruimen binnen deze gebieden om de stikstof, fijnstof en co2 naar beneden te brengen.

WONINGBOUW

Het plan geeft aan dat er bijna voor 100% bebouwing plaatsvindt op deze kavels Den Ilp 180b, dit is niet gewenst. Tevens wordt er van de andere kavel maar een gedeelte van het bedrijfsgebouw gesloopt en bij het voorgenomen bouwplan gevoegd.

De uitgifte van huurwoningen is: 2 sociale, 4 vrije sector woningen. Middensector lijkt mij hierbij niet aan de orde. Zoals het nu beschreven staat is de eigenaar vogelvrij om met de woonappartementen te doen wat hij wil. Ik zou graag zien dat er huurrecht van toepassing blijft voor de duur van 25 jaar. Tevens zou vastgelegd moeten worden dat de woningen 10 jaar niet verkocht mogen worden en bestemd zijn voor bewoners van de gemeente Landsmeer.

EIS

Het plan voor bebouwing van Den Ilp 180b overtreedt alle door de gemeente Landsmeer opgestelde regels binnen het bestemmingsplan Het Lint 2015, de nieuwe regels van NH 2020-2025 en Natura 2000. Ook de portefeuillehouder deelt blijkbaar deze mening. Juist daarom vraagt hij de gemeenteraad te besluiten het ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de realisatie van 6 woonappartementen. Na het lezen van de Ruimtelijke Onderbouwing Den Ilp 180b heb ik geen enkel argument kunnen ontdekken waarom de gemeenteraad van het bestemmingsplan Het Lint 2015 zou moeten afwijken. Ik zou er voor pleiten dat de gemeenteraad besluit voor gelijke procedurele behandeling van alle bestemmingsplannen, in plaats van af te wijken van een bestemmingsplan.

Hierdoor eis ik dat het College van BenW en Gemeenteraad **NIET** besluit tot ontwerpverklaring van geen bedenkingen (OV2020098) en het voorgenomen bouwplan aan te passen aan de huidige en toekomstige wet- en regelgeving. In het kader van de huidige wetgeving kunnen alle bedrijfsruimten van Den Ilp 180B gesloopt worden en 1 woning er voor teruggebouwd worden.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben ingelicht. Mocht u dit wensen, dan ben ik bereid extra informtie te verstrekken, ik ben via onderstaande bereikbaar.

P. Huiser
[redacted]