

Motivering

In deze motivering staat een samenvatting van de belangrijkste onderwerpen en de tegenargumenten die naar voren kwamen tijdens de commissiebehandeling op 13 februari jl. en de raadsvergadering van 27 februari jl. over het raadsvoorstel "**Realisatie van vier woningen op het perceel Den Ijp 85**".

Algemeen

Verschillende fracties uitten zorgen over ruimtelijke kwaliteit, het participatieproces, mogelijke precedentwerking en de communicatie tussen de initiatiefnemers en de omwonenden.

Onderwerpen waarover de meeste overeenstemming lijkt te zijn

- De erkenning dat woningbouw in Landsmeer en Den Ijp belangrijk is.
- Hoewel er discussie is over de specifieke invulling van de woningbouw op Den Ijp 85 (zoals het aantal woningen, de impact op de omgeving en het participatieproces), erkennen vrijwel alle betrokkenen – zowel voor- als tegenstanders van het plan – dat er een woningtekort is en dat er behoefte is aan nieuwe woningen.

De meningsverschillen zitten vooral in het aantal woningen, de locatiekeuze en de vraag of het plan in lijn is met de ruimtelijke visie van de gemeente. De noodzaak van woningbouw op zich wordt nauwelijks betwist.

Belangrijkste onderwerpen die aan bod kwamen

- Gebrek aan draagvlak bij omwonenden en problemen met het participatieproces
- Ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid
- Aantasting van het dorpskarakter
- Milieu- en natuurbelangen
- Tegenstrijdige adviezen van Landschap Noord-Holland

De belangrijkste redenen om tegen de realisatie van vier woningen op Den Iip 85 te stemmen zijn:

1. Gebrek aan draagvlak bij omwonenden en het participatieproces

- Verschillende raadsleden gaven aan dat er weinig steun was voor het plan onder omwonenden.
- Het opnemen van de draagvlakbrief d.d. 11 februari 2025 ¹ van de omwonenden Den Iip 85 in het raadsvoorstel werd gemist om compleet beeld te kunnen vormen.
- Twijfel of het participatieproces correct is doorlopen en of alle meningen gehoord zijn en voldoende zijn meegenomen.

2. Ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid

- Onduidelijkheid of de voorgestelde vier woningen daadwerkelijk een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid opleveren, dan wel overlast opleveren voor de omgeving.
- Twijfel of de geplande hoeveelheid woningen op deze locatie passend is.

3. Aantasting van het dorpskarakter

- Er bestaat zorg dat het bouwen van vier woningen op deze locatie leidt tot ongewenste verdichting van de bebouwing.
- In het focusdocument en eerdere beleidslijnen (Woonvisie en het bestemmingsplan Partiële herziening het Lint 2015) wordt het behoud van het open en landelijke karakter van het Lint in Den Iip benadrukt.

4. Milieu- en natuurbelangen

- De mogelijke impact op de omliggende natuur, zoals het Iiperveld, werd als zorgpunt genoemd.
- Er zijn zorgen over de effecten op natuurwaarden, waaronder kwetsbaar trilveen, vleermuizen, wezels en andere diersoorten, dit ondanks onderzoeken die stellen dat de bouwactiviteiten geen grote negatieve gevolgen zouden hebben.

¹ * ter inzage bij de griffie

5. Financiële haalbaarheid in twijfel getrokken

- De initiatiefnemer stelde dat vier woningen noodzakelijk waren om het project rendabel te maken, dit bracht twijfel bij verschillende raadsleden over de financiële onderbouwing van deze stelling

6. Geen betaalbare woningbouw

- Verschillende raadsleden waren van mening dat het plan niet bijdraagt aan sociale woningbouw of doorstroming, omdat het voorstel geen betaalbare woningen betreft en niet voldoet aan de door de raad vastgestelde woonvisie.

7. Precedentwerking

- Er werd gesteld dat goedkeuring van dit plan zou leiden tot meer vergelijkbare verzoeken in Landsmeer en Den IJp (met referentie aan punt 6), met als gevolg een verdere verdichting van bebouwing langs het Lint. Dit is een ongewenste situatie en wordt beschouwd in strijd te zijn met eerder vastgesteld beleid.

8. Tegenstrijdige adviezen van Landschap Noord-Holland

- Er zijn verschillende brieven van Landschap Noord-Holland ontvangen met tegenstrijdige berichten over hun standpunt in deze casus.
- Deze tegenstrijdigheid leidde tot verwarring en discussie over de werkelijke impact op de omgeving.

Conclusie

De bovengenoemde argumenten hebben ertoe geleid dat het voorstel met 10 stemmen tegen en 5 stemmen voor is verworpen.