

Participatieverslag woningbouwontwikkeling Den Ijp 85 in Den Ijp

De eigenaren/initiatiefnemers zijn al sinds 2017 bezig met de herontwikkeling van het perceel Den Ijp 85 in Den Ijp. In die periode zijn er diverse momenten geweest, waarbij er op verschillende vlakken participatie heeft plaatsgevonden. In dit verslag wordt de inhoud van de participatie verder toegelicht.

2017

Informeel is tijdens de eerste kennismaking tussen de directe burens gesproken over diverse ideeën van de initiatiefnemers, waaronder 22 wooneenheden, onder meer in de vorm van tiny houses of laag gestapelde bouw.

Keukentafelgesprekken en participatie avonden

In het najaar van 2017 zijn zeventien omwonenden in de directe omgeving van Den Ijp 85 door de adviseurs van de initiatiefnemers bezocht om, nog zonder een concreet plan voor te leggen, te horen wat de wens van de omwonenden is.

Hieruit kwam naar voren dat negen eigenaren graag zouden zien dat er conform het bestemmingsplan gebouwd wordt, of dat maximaal twee woningen op het perceel mogelijk worden gemaakt.

Acht omwonenden gaven aan geen voorkeur te hebben, dan wel behoefte te zien aan een heel andere bebouwing in de vorm van diverse woningen of winkels. Het grootste gedeelte van de omwonenden heeft aangegeven geen sociale huurwoningen of een appartementencomplex op het perceel te willen.

Met de opgehaalde input is het eerste plan van de 22 woningen aangepast naar een tweede plan met in totaal 11 woningen. Dit plan bestond uit 6 twee-onder-1 kap woningen, 1 vrijstaande woning en 4 betaalbare koop- of huurwoningen. Dit plan is tijdens twee bewonersavonden op 19 en 20 december 2017 gepresenteerd.

Met de naastgelegen school en het kinderdagverblijf is separaat overleg gevoerd. Zij hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen bebouwing op de locatie, waarbij parkeren en verkeersafwikkeling wel een punt van aandacht vormen. De voorkeur gaat uit naar zoveel mogelijk gezinswoningen.

Petitie

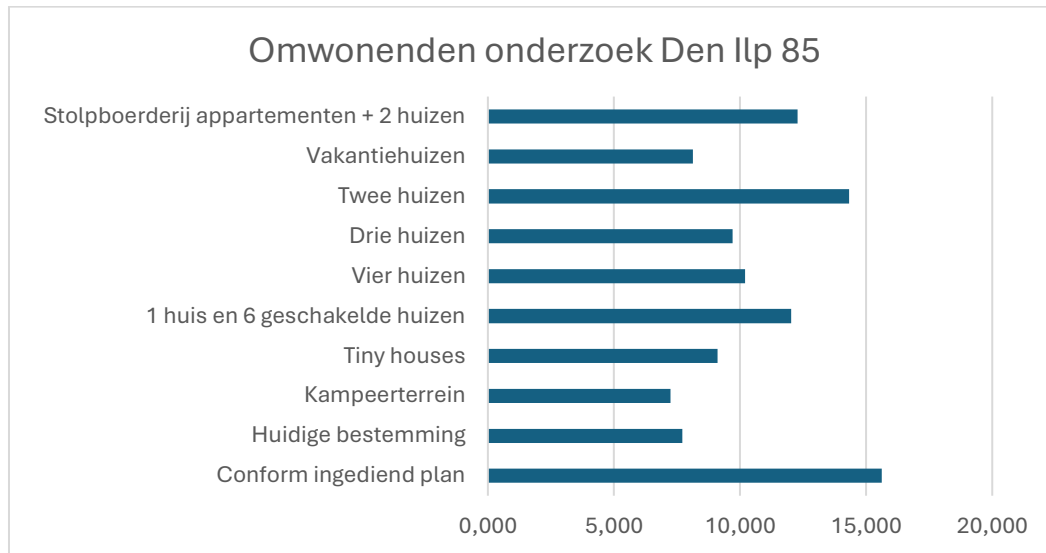
Een aantal inwoners uit Landsmeer zijn naar aanleiding van het plan voor 11 woningen een petitie gestart en hebben honderden handtekeningen opgehaald voor de realisatie van het plan, met de nadruk op starterswoningen voor jongeren uit gemeente Landsmeer. Hiervoor zijn honderden handtekeningen opgehaald.

Het plan voor Den Ijp 85 is uiteindelijk niet akkoord bevonden door het college van Landsmeer en is daarop opgeschort.

2019/2020

In 2019 en 2020 is door de initiatiefnemers een enquête uitgezet door deze persoonlijk langs te brengen en toe te lichten aan omwonenden, wonend binnen 108 meter rondom kavel Den Ijp 85. Daarbij zijn ook keukentafelgesprekken gevoerd. Er zijn tien scenario's geschetst, van tiny houses, vakantiehuis en een kampeerterrein tot slechts twee of drie vrijstaande huizen. Er is specifiek aan omwonenden gevraagd wat zij wél acceptabel vinden op dit perceel.

De enquête voor de omwonenden is uiteindelijk door 17 omwonende huishoudens afkomstig uit de straten Den Ilp, Schoolstraat en Polderweg schriftelijk ingevuld. Negen omwonenden wilden de enquête niet invullen en hebben per e-mail aangegeven onder bepaalde voorwaarden open te staan voor twee woningen. Dit is ook verwerkt in deze uitkomst, waardoor in totaal 26 adressen binnen een straal van 108 meter rondom het kavel input hebben geleverd.



De top vijf van de omwonenden is als volgt, op volgorde van wenselijkheid:

1. Conform eerder ingediend plan met 11 woningen 15,6%
2. Twee huizen 14,3%
3. Stolpboerderij met appartementen en twee huizen 12,3%
4. Een woonhuis en zes geschakelde huizen 12%
5. Vier huizen 10,2%

Naar aanleiding van de uitkomst van de draagvlakonderzoeken is de top vijf van de scenario's besproken met de toenmalige wethouder en ambtenaren. Vlak daarna werd in 2021 het Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL) door Provincie Noord-Holland vastgesteld waardoor in principe tweedelijns woningbouw aan het lint niet meer mogelijk was.

2021

Op 2 november 2021 heeft Provincie Noord-Holland aan de gemeente Landsmeer schriftelijk laten weten dat het perceel Den Ilp 85 op een lijst met probleemlocaties in dorpslinten is geplaatst. Dit vanwege de rommelige indruk van het perceel en de aanwezigheid van een vervallen jachthaven. Door omwonenden is in het verleden verzocht om handhaving op de planlocatie, omdat er overlast werd ervaren door het gebruik van de jachthaven.

De provincie wil voor de probleemlocaties een positieve grondhouding innemen om een ontheffing te verlenen van regels in de Omgevingsverordening, die een oplossing van het probleem in de weg staan. Deze oplossing moet een duidelijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid in het lint opleveren.

2022 en 2023

Aan de hand van de aanwijzing als probleemlocatie zijn in 2022 diverse overleg rondes gestart met Provincie Noord-Holland. Met een team van diverse experts zijn uitgangspunten voor de herontwikkeling van het perceel besproken en vastgesteld.

Op basis van de genoemde uitgangspunten is door de initiatiefnemers een Beeldkwaliteitsplan (BKP) aangeleverd. Belangrijk bij de herontwikkeling zijn de openheid van het landschap, doorzichten in het lint en de herkenbaarheid van de historische geografie van het landschap. Daarnaast is de positie van de kavels, de bebouwing op de kavels en de oriëntatie op het landschap van belang. Door een stedenbouwkundige en een landschapsarchitect van de provincie is het Beeldkwaliteitsplan beoordeeld en akkoord bevonden.

Naast de ruimtelijke kwaliteit is ook de financiële onderbouwing voor de ontwikkeling door de provincie beoordeeld in verband met de zware vervuiling van het perceel met o.a. lood, zink, cadmium en PAK's. Door de initiatiefnemers is een exploitatiebegroting opgesteld en de provincie heeft aan Stadkwadraat gevraagd om een second opinion uit te voeren op de exploitatiebegroting. Stadkwadraat heeft de uitgangspunten geanalyseerd en op marktconformiteit beoordeeld. Hierbij is eerst gekeken naar de ruimtelijke uitgangspunten (plangebied, ruimtegebruik en programma) en daarna naar de financiële uitgangspunten (residuele grondwaardeberekening en grondexploitatiekosten). De marktconformiteit is beoordeeld op marktgegevens en kentallen waarover Stadkwadraat de beschikking heeft en op basis van ervaring die Stadkwadraat heeft in vergelijkbare projecten. Uit de second opinion blijkt dat de ontvangen gegevens aannemelijk zijn en dat de ontwikkeling van 4 woningen marktconform kan worden uitgevoerd. Daarnaast is het economisch noodzakelijk om vier woningen te realiseren om dit woningbouwproject financieel haalbaar te maken. De planlocatie naast de basisschool moet bijvoorbeeld gesaneerd worden in verband met de huidige bodemkwaliteit waar zeer hoge kosten mee zijn gemoeid.

Buurtbewoners tegemoetgekomen

Tijdens het overleg tussen de initiatiefnemer en de provincie is door de provincie en gemeente ook overleg gevoerd met diverse omwonenden. De reden was dat diverse omwonenden het gevoel hadden dat er geen communicatie over het plan met hen werd gevoerd. Het plan bevond zich echter nog steeds in de voorbereidingsfase en pas na goedkeuring door de provincie heeft het zin om een plan met omwonenden te delen. Dit ook conform de wens van een aantal kritische buurtbewoners 'niet langs te komen met proefballonnetjes'. Door de aanpassing van het definitieve plan naar vier woningen is tegemoetgekomen aan de wensen van omwonenden die niet te veel woningen op het perceel willen toevoegen.

Uit het overleg met de provincie en gemeente is naar voren gekomen dat een aantal omwonenden zich nog steeds niet kunnen vinden in het bouwplan, omdat het aantal woningen volgens hen beperkt moet blijven tot maximaal twee woningen. Uit de exploitatieberekening en de second opinion blijkt echter dat het woningbouwplan dan financieel niet haalbaar is. De vier woningen worden aan de westzijde van het perceel geplaatst, zo dicht mogelijk bij de bebouwing van de naastgelegen school, zodat de tuinen van de woningen tegen de percelen van omwonenden zijn gelegen. Hiermee wordt de overlast tot een minimum beperkt.

Na veelvuldig overleg heeft Provincie Noord-Holland eind 2023 laten weten in te kunnen stemmen met de ontwikkeling van het plan voor 4 woningen op het perceel Den Ijp 85 in Den Ijp. Hiervoor is inmiddels een ontheffing verleend.

2024

In 2024 is gestart met het opstellen van de stukken voor de ruimtelijke procedure. Vooruitlopend op de ruimtelijke procedure hebben een aantal bewoners een Woo-verzoek ingediend bij de

gemeente Landsmeer en aan hen zijn onder andere het BKP, de exploitatiebegroting en second opinion toegezonden.

Om de omwonenden nogmaals te informeren over het woningbouwplan is op 13 september 2024 een bewonersmiddag georganiseerd op het gemeentehuis van Landsmeer. Daar zijn alle omwonenden nogmaals uitgenodigd en in de gelegenheid gesteld om het hun visie te geven op het plan.

De bewonersmiddag is bezocht door de bewoners van Den Ijp 83A en Den Ijp 77. Tevens zijn er twee personen geweest die het woningplan hebben bekeken, omdat zij mogelijk ook een woningbouwplan willen initiëren. Tot slot 1 raadslid. Zij zijn geen omwonenden van het plan. Uit de bewonersmiddag is naar voren gekomen dat de bewoners van Den Ijp 77 kunnen instemmen met het plan. De omwonenden van 83A kunnen zich niet vinden in het woningbouwplan.

Zij gaven aan namens meerdere omwonenden te spreken, maar hebben niet kenbaar gemaakt welke omwonenden dit betreft. Het zou voor de overige omwonenden niet mogelijk zijn om op de inspraakmiddag aanwezig te zijn. De inspraakmiddag was echter niet de enige mogelijkheid om een stem te laten horen, want op de uitnodiging voor de inspraakmiddag is aangegeven dat het ook mogelijk is om de initiatiefnemers te bellen of te mailen voorafgaand aan de inspraakmiddag. Hiervan is door andere omwonenden geen gebruik gemaakt.

Van de participatiebijeenkomst is een verslag gemaakt waarin de inspraakreactie is weergegeven van de omwonenden van Den Ijp 83A. Het verslag is aan de bewoners van Den Ijp 83A toegezonden met het verzoek om te reageren als de inspraakreactie niet correct was weergegeven. Na app- en mailverkeer vanuit de initiatiefnemers met de bewoners van Den Ijp 83A met een verzoek om een reactie is op 18 oktober 2024 per mail een reactie toegezonden.

De inhoud van de inspraakreactie van de omwonenden richt zich op de onderstaande punten:

a. Vier woningen in drie bouweenheden is te veel, omdat dit zorgt voor een toename van het aantal verkeersbewegingen;

Ad a. Door de ontwikkeling van het plan vindt een toename plaats van het aantal verkeersbewegingen plaats met 33,6 bewegingen (CROW-norm). In een prognose voor het jaar 2030 is de etmaalintensiteit van Den Ijp bepaald op 5.272 verkeersbewegingen per etmaal. Een toename van 33,6 verkeersbewegingen per etmaal is ondergeschikt aan de genoemde etmaalintensiteit en levert geen problemen op in verband met een toenemende verkeersdruk. Bovendien is er ter plaatse sprake van een 30-kilometer zone, waardoor de verkeerssnelheid laag is. Het is voor verkeer vanaf de planlocatie gemakkelijk om in te voegen in het verkeer op Den Ijp en daarmee is de verkeersveiligheid gewaarborgd. Er is ook reeds een inrit aanwezig.

b. Het karakteristieke lint langs Den Ijp wordt onderbroken door de toegangsweg langs de woningen;

Ad b. De stedenbouwkundige- en landschappelijke inpassing van het woningbouwplan is beoordeeld door Provincie Noord-Holland. Dit heeft geleid tot een BKP dat akkoord is bevonden. De provincie is het bevoegd gezag voor woningbouwontwikkelingen binnen Bijzonder Provinciaal Landschap. Het is belangrijk dat bij de ontwikkeling van het plan de kernkwaliteiten niet worden aangetast. Belangrijk bij de herontwikkeling zijn de openheid van het landschap, doorzichten in het lint en de herkenbaarheid van de historische geografie van het landschap



De aanleg van de toegangsweg zorgt voor een doorzicht vanaf het lint en dit is een kernkwaliteit. Het is juist de bedoeling dat over de toegangsweg een doorzicht wordt gerealiseerd, omdat dit karakteristiek is voor het bebouwingslint.

Het is één van de uitgangspunten geweest bij het opstellen van het BKP. Het lint wordt dus onderbroken om een doorzicht te realiseren.

c. Door het toevoegen van woningen is er sprake van meer geluidoverlast dicht bij een Natura 2000 gebied;

Ad c. De planlocatie bevindt zich binnen het bebouwingslint langs Den IJp, waarbij al verstoring optreedt door de huidige aanwezige functies, zoals een jachthaven, een basisschool met kinderopvang en vele woningen. Bij de ontwikkeling van het woningbouwplan zal de bebouwing niet verder het landschap insnijden dan de omliggende bebouwing. Bovendien zal de functie als jachthaven komen te vervallen, die zich in de huidige situatie uitstrekt tot aan de achterzijde van het perceel. Dit betekent dat momenteel verstoring door geluid optreedt tot aan de achterzijde van het perceel.

Bij de woningbouwontwikkeling zal het achterste gedeelte van de planlocatie natuurlijk worden ingericht, met voorzieningen voor wezels en andere voorkomende (beschermde) diersoorten. Er treedt aan de achterzijde van de planlocatie geen verstoring meer op en de natuurlijke inrichting heeft juist een positief effect op diersoorten binnen het Natura 2000 gebied. Opgemerkt wordt dat op het naastgelegen perceel een tennisbaan aanwezig is die wellicht voor meer verstoring zorgt dan de toekomstige situatie op de planlocatie.



d. De schaal van de situatietekening van het plan lijkt niet te kloppen;

Ad d. Het is onduidelijk wat hiermee wordt bedoeld. De tekening is gemaakt op basis van de Grootsschalige Basiskaart van Nederland (GBKN), het Kadaster en een luchtfoto. De tekening heeft een maatvoering op schaal. Door de landschapsarchitect is de maatvoering gecontroleerd en daaruit blijkt dat deze niet afwijkt van de werkelijke situatie. Als voorbeeld is door de omwonenden aangegeven dat de bestaande waterloop aan de zuidzijde van het perceel te breed is aangegeven op de tekening. Daarop is de waterloop werkelijk ingemeten en de afmeting van de waterloop blijkt overeen te komen met de schaal op de tekening. Opgemerkt wordt dat langs de waterloop een oeverbekleding zal worden aangelegd om de zichtlijn te waarborgen. Door de tuinen van de woningen binnen het plan te laten aansluiten bij de waterloop, ontstaat er een groene open zone langs de waterloop waardoor de biodiversiteit wordt verhoogd. Dit heeft een positief effect op de beleving van de waterloop, in tegenstelling tot de overzijde van de waterloop waar bebouwing en een schutting is aangebracht.



e. De zichtlijnen binnen het plan zijn niet te waarborgen;

Ad e. Er worden twee zichtlijnen binnen de planlocatie gerealiseerd. Eén zichtlijn is gelegen over de toegangsweg richting de woningen. Door parkeren op eigen terrein te realiseren zal het zicht over de toegangsweg gewaarborgd zijn. Met de gemeente Landsmeer is gesproken over het verwijderen van bosschages op het perceel wat aan de achterzijde van de planlocatie is gelegen. Daardoor ontstaat een zichtlijn over de toegangsweg naar het open water wat hier aanwezig is binnen het Ilperveld.

Verder wordt een zichtlijn gerealiseerd over de waterloop aan de zuidzijde van het plangebied. Er wordt een oeverbescherming geplaatst om de breedte van de waterloop te optimaliseren. Ter plaatse van de waterloop kan niet gebouwd worden en daarmee is deze zichtlijn ook gewaarborgd. Bovendien is het volgens het beleid van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) niet toegestaan om bouwwerken of schuttingen tot aan de waterloop te bouwen. Er moet een onderhoudsstrook vrij blijven voor het onderhoud van de waterloop. De aanliggend eigenaren zijn namelijk verantwoordelijk voor het onderhoud aan de waterloop. Dat aan de overzijde (buren perceel 83A) is gebouwd tot aan de waterloop is niet in overeenstemming met het beleid van HHNK, maar vormt geen probleem voor de ontwikkeling van woningen op de planlocatie.

f. Men wil geen jachthaven op het terrein en er wordt opgemerkt dat het niet mogelijk is om een jachthaven op het terrein te voeren.

Ad f. In het tijdelijke omgevingsplan van de gemeente Landsmeer is het bestemmingsplan "Het Lint 2015" opgenomen. Op basis van het tijdelijke omgevingsplan heeft het

plangebied voor ongeveer 2/3 van het perceel een bestemming 'Recreatie' met een functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – jachthaven onbebouwd'. Conform het tijdelijke omgevingsplan is het mogelijk om deze gronden te gebruiken voor een jachthaven met ligplaatsen en winterberging. Het is onduidelijk waarom er op het perceel geen jachthaven zou mogen worden gevoerd, want dit is opgenomen in het tijdelijke omgevingsplan.

g. De reactie op het verslag van de participatiebijeenkomst is per mail gegeven door omwonenden.

Ad g. Er is door de initiatiefnemers een reactie gevraagd aan de bewoners van Den Ijp 83A op het verslag van de participatiebijeenkomst. Er is per mail een reactie gegeven door "omwonenden" (bijlage 1), waaronder de bewoners van Den Ijp 83A. Helaas hebben de andere omwonenden zich niet kenbaar gemaakt, zodat het niet mogelijk is om hen in dit participatietraject te betrekken. Ook tijdens de participatiebijeenkomst is door de bewoners van Den Ijp 83A gemeld dat zij een reactie gaven namens meerdere omwonenden, maar ook daarvoor geldt dat tijdens de bijeenkomst niet duidelijk is geworden welke omwonenden dit zijn. Opgemerkt wordt dat geen enkele reactie is ontvangen van omwonenden naar aanleiding van de uitnodiging voor de participatiebijeenkomst. Op de uitnodiging stond zowel een telefoonnummer als mailadres vermeld van de initiatiefnemers, zodat een reactie kon worden gegeven. Daarop is dus door niemand gereageerd.

Het participatietraject is voor de initiatiefnemers nu afgerond. De inbreng tijdens het langdurige participatieproces heeft geleid tot het huidige plan voor de bouw van 4 woningen. Het plan voldoet aan het provinciale- en gemeentelijke beleid en is op deze manier financieel haalbaar. Daarnaast is zoveel mogelijk tegemoetgekomen aan de inbreng van omwonenden door het aantal woningen op het perceel te verlagen naar maximaal 4 woningen, hoewel ongeveer 2/3 van de omwonenden juist neutraal of positief waren over het eerdere plan van 11 woningen. Het plan van 4 woningen lijkt daarom het beste compromis.