

Aangetekend

Het college van burgemeester en wethouders van Landsmeer
Postbus 1
1121 AA LANDSMEER

Datum 21 december 2020
Onze referentie D678
Uw referentie
Inzake Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Den Ilp 14-16

Geacht college,

Op 11 november jl. hebt u bekendgemaakt dat het ontwerpbestemmingsplan Den Ilp 14-16 te Den Ilp (hierna te noemen: het Plan) vanaf 11 november 2020 gedurende zes weken ter inzage is gelegd. Binnen deze termijn van zes weken kunnen er zienswijzen op het Plan naar voren worden gebracht.

Namens:

1. De heer G.D. van der Lei en mevrouw M. van der Lei-Mikic, wonende aan Waterrijk 6 te Den Ilp;
2. De heer R. Leguijt en mevrouw J.C. Leguijt-Hibma, wonende aan Waterrijk 8 te Den Ilp;
3. De heer T. Baars en mevrouw M. Baars-Reijns, Waterrijk 9 (per 1 maart 2021) te Den Ilp, thans wonende aan Zuideinde 53 te Landsmeer;
4. De heer R. van Leeuwen en mevrouw A. Molenaar, wonende aan Waterrijk 10 te Den Ilp;
5. De heer G. Bakker en mevrouw A. Verhoog, wonende aan Waterrijk 11 te Den Ilp;

hierna te noemen: de bewoners, dien ik hierbij hun zienswijzen op het Plan in.

Inleiding

1. De bewoners zijn de eigenaars en bewoners van de percelen aan het Waterrijk. Voor de heer en mevrouw Baars geldt dat zij de woning aan Waterrijk 9 hebben gekocht en in het voorjaar van 2021 hun intrek in de woning nemen. De bewoners wonen direct aan het plangebied, aan het Waterrijk recht tegenover de bestaande houthandel in Den Ilp (de nummers op de kaart corresponderen met de nummers hierboven aangeduid bij de namen):



2. De bewoners ondervinden in de huidige planologische situatie geen enkele overlast van de bedrijfsactiviteiten van de houthandel, zowel qua geluid als qua zicht. De bewoners kijken nu uit op een loods met een goothoogte van 5 meter en 8 meter bouwhoogte. De loods heeft een hellend dak en oogt hierdoor minder hoog.
3. Daarnaast kijken de bewoners uit op een rij van 24 bomen over een lengte van ongeveer 100 meter. Een groot deel van het jaar staan deze in het blad en hebben de bewoners een prachtig groen uitzicht zonder zicht op de houthandel. In de winterperiode kijken ze door de bomen heen en zien over de houtstapels het bos op het eiland aan de zuidzijde van de houthandel en de bossen in Het Twiske liggen. Met dit Plan vervalt dit prachtige uitzicht.
4. Het Plan maakt de realisatie van een nieuwe woonwijk juridisch-planologisch mogelijk op de plek van de bestaande houthandel. Het gaat om 47 woningen, waarvan 5 vrijstaand, 18 tweekappers, 6 rijwoningen, 10 rug aan rug sociale huurwoningen en 8 appartementen. De woningen worden 10 meter hoog en het appartementencomplex wordt 12 meter. Aan de noordzijde kunnen er aanlegplaatsen voor bootjes worden gerealiseerd. Tevens voorziet het Plan bij de haven in een verhuurlocatie van kano's en fluisterboten.
5. Bewoners hebben er rekening mee gehouden dat op deze plek ooit woningbouw zou kunnen komen. Maar niet dit soort aantallen, met meer asfalt en stenen dan ooit voorzien kon worden.
6. In het oude bestemmingsplan Het Lint (2005), waarin het perceel Den Ijp 14-16 bestemd is als Bedrijf en aangewezen is als wijzigingsgebied, werd woningbouw onder hele specifieke voorwaarden toegestaan:
 - maximaal 29 woningen;
 - maximale goothoogte 6 meter en bouwhoogte 9 meter;

- alleen vrijstaand en twee onder een kap woningen;
 - het westelijk deel, op de overgang van het aangrenzende natuurgebied, wordt openbaar groen en/of water;
 - ten minste 20% van het wijzigingsgebied wordt voorzien in openbaar groen en/of water.
7. Van deze wijzigingsbevoegdheid is nooit gebruikgemaakt en in het geldende bestemmingsplan Het Lint (2015) is de aanwijzing voor dit perceel geschrapt. De huidige bestemming is enkel nog Bedrijf.
8. Nu ligt er een nieuw plan. In plaats van een woonerf met maximaal 29 woningen met voldoende oog voor groen, natuur en ruimtelijke kwaliteit, zijn de aantallen met ruim de helft verdubbeld. Achter het lint moet een woonwijk verrijzen met 47 woningen, die qua omvang zo groot wordt als de dorpskern. Een woonwijk van deze omvang past niet binnen het karakteristieke lintdorp Den Ilp. Voor deze substantiële vergroting van het aantal woningen wordt er geen goede onderbouwing gegeven.
9. De Bewoners zijn het dan ook niet eens met het Plan. Graag licht ik dat hieronder aan u toe.

Aantasting cultuurhistorische waardevolle lintbebouwingspatroon

10. Den Ilp is een lintdorp dat is ingeklemd tussen twee natuurgebieden. De lintbebouwingspatroon van Den Ilp is van cultuurhistorische waarde, zoals door u zelf is vastgesteld op pagina 38-39 in de toelichting van het geldende bestemmingsplan Het Lint (2015).
11. In de welstandsnota Landsmeer 2012 is ook verankerd dat behoud van het karakteristieke lintbebouwingspatroon van Den Ilp van groot belang is (pagina 28):

WAARDEBEPALING EN BELEID

Waardebepaling

Het karakter van het lint van Landsmeer en Den Ilp wordt bepaald door de oorspronkelijke lineaire structuur en de lintbebouwing daarlangs. Voor het karakter van het lint is de ritmiek en de solitaire plaatsing van bebouwing op de kavel belangrijk.

Beleid

Behoud van het bebouwings- en verkavelingspatroon is van groot belang aangezien deze patronen de dragers vormen van de ruimtelijke hoofdstructuur en een belangrijke karakteristiek van het gebied zijn. Nieuwe bebouwing in het lint dient in de hoofdstructuur te worden ingepast. In dit gebied zijn geen grootschalige ontwikkelingen te verwachten. Behoud van de zichtlijnen naar het achterliggende landschap is waar dat aan de orde is van grote waarde.

12. In de leidraad Landschap & Cultuurhistorie "Prachtlandschap Noord-Holland!" d.d. 10 april 2018 van de provincie Noord-Holland wordt de cultuurhistorische waarde van de lintbebouwing bevestigd (**bijlage**). In de leidraad wordt benadrukt dat deze belangrijke kwaliteit behouden dient te blijven (p. 1):

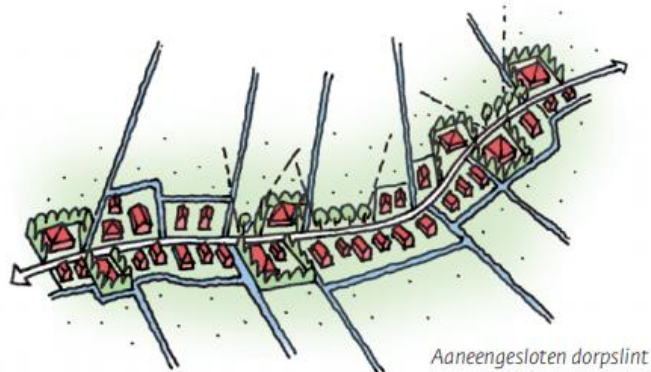
Essentieel voor de kwaliteit van het Noord-Hollandse landschap is dat de veranderingen in de linten gepaard gaan met behoud, en liefst versterking, van de kwaliteit en identiteit ervan.

13. Den IJp karakteriseert zich in de leidraad als 'aaneengesloten dorpslint' waar de dorpskern het hart van het lint is. De bebouwing in de dorpskern staat dicht op elkaar, is divers en kleinschalig, maar naar de randen van het dorpslint toe worden de tussenruimten breder en wordt de relatie met het aangrenzende landschap sterker.

14. In de leidraad worden voor deze lint twee duidelijke principes gehanteerd:

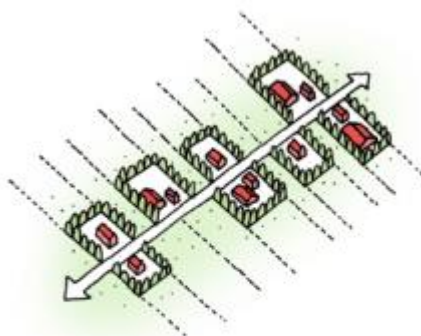
1.

- **een herkenbare identiteit van het 'aaneengesloten dorpslint'.**

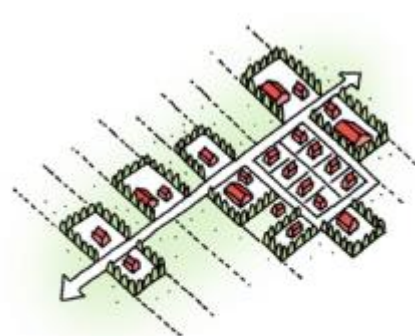


> Ontwikkel in dezelfde maat en schaal als de overige bebouwing in het lint. Zorg voor diversiteit in de bebouwing, voorkom repetitie.

2.



✓ Erven zijn direct en individueel ontsloten aan het lint.



✗ Geen woonbuurten aan het lint.

15. Het Plan voorziet in een grote woonbuurt aan het lint. Het perceel Den Ijp 14-16 ligt buiten de dorpskern aan de rand van het dorpslint. Deze woonbuurt op dit perceel achter het lint doet afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit en identiteit van het lint.
16. Aan het lint is er tot nu toe slechts een cluster van 48 woningen gebouwd, en dat is logischerwijs in de dorpskern zelf. Buiten de dorpskern zijn er geen woonbuurten van deze omvang.
17. Hiermee maakt het Plan een net zo grote woonbuurt als de bestaande dorpskern mogelijk, op een vergelijkbaar oppervlakte, waarmee er de facto een tweede dorpskern aan het lint zal worden gerealiseerd. Den Ijp telt 346 huishoudens en 350 woningen (bron: allecijfers.nl). Met dit ene plan groeit het aantal woningen in het dorp met 13,4 %
18. De karakteristiek van het lint wordt aangetast doordat er geen zorgvuldige inpassing van de bebouwing in de hoofdstructuur plaatsvindt. De bestaande bebouwingstypologie aan het lint, van vrijstaande en twee onder een kapwoningen met oriëntatie aan het lint, is gevarieerd waarbij er telkens doorkijken zijn naar het achterland. De geplande woonwijk wijkt hiervan af.
19. De nieuwe bebouwing wordt niet in de hoofdstructuur ingepast, maar deze wordt in een woonerf achter het lint gepland. De maat en schaal wijken af van de bebouwing aan het lint: het Plan maakt de bouw van een appartementencomplex mogelijk en de woningen hebben niet hun oriëntatie aan het lint, maar liggen verspreid op het woonerf. De bestaande zichtlijnen naar het achterland worden dichtgezet met woningen.
20. De herkenbare identiteit van het aaneengesloten dorpslint wordt hiermee ernstig aangetast. Van behoud van de waardevolle bebouwings- en verkavelingspatroon van de lintbebouwing is dan ook geen sprake. Het Plan doet dan ook onevenredige afbreuk aan de stedenbouwkundige lintbebouwingspatroon en de cultuurhistorische waarden van het lint.
21. In de toelichting van dit ontwerpbestemmingsplan wordt - anders dan in het geldende bestemmingsplan – niet erkend dat de lintbebouwing cultuurhistorische waarde heeft. De leidraad Landschap & Cultuurhistorie wordt weliswaar aangehaald maar vervolgens wordt gesteld dat in het plangebied geen sprake is van bijzondere cultuurhistorische waarden. Maar deze stelling kan gelet op het geldende bestemmingsplan en de Leidraad niet worden gehandhaafd.
22. In de toelichting wordt niet gemotiveerd dat en waarom de woonwijk zou passen binnen de stedenbouwkundige hoofdstructuur en waarom er geen afbreuk wordt gedaan aan de waardevolle lintbebouwing. Geen motivering wordt gegeven waarom in aantallen wordt afgeweken van het eerder gestelde maximum van 29 woningen. Een beeldkwaliteitsplan ontbreekt bovendien.
23. Het Plan biedt dan ook onvoldoende waarborgen dat het waardevolle lintbebouwingspatroon niet wordt aangetast. Dit Plan kan niet worden vastgesteld.

Strijd met de provinciale Verordening (PRV) en ladder duurzame verstedelijking

24. In artikel 5a van de PRV is bepaald dat een bestemmingsplan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.
25. Een stedelijke ontwikkeling is een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. De realisatie van 12 woningen en meer wordt aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRS 25 maart 2015, ECLI:NL:RVS:2015:953). De bouw van 47 woningen met een haven en verhuurlocatie van kano's en fluisterboten is zodoende een nieuwe stedelijke ontwikkeling.
26. Uit de toelichting blijkt niet dat er in de regio schriftelijke afspraken zijn gemaakt waarmee deze ontwikkeling (woningen, haven en recreatievoorzieningen) in overeenstemming is. Zonder deze schriftelijke afspraken, kan het Plan niet voorzien in deze ontwikkeling.
27. Artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling alleen kan worden gerealiseerd als die ontwikkeling voorziet in een behoefte. Uit de toelichting van het Plan blijkt niet dat er een zorgvuldige afweging van een duurzaam ruimtegebruik is gemaakt en dat deze stedelijke ontwikkeling daadwerkelijk voorziet in een behoefte. In de toelichting wordt enkel ingegaan op de woningbehoefte. Wat daarvan ook zij, een motivering dat de aanleg van een haven met recreatieve verhuur van boten een duurzaam ruimtegebruik is, wordt niet gegeven.
28. Het Plan is dan ook in strijd met de PRV en de ladder duurzame verstedelijking ex art. 3.1.6 Bro.

Verkeer en parkeren

29. In het Plan wordt toegelicht dat de parkeerbehoefte voor de woningen is berekend op 84,4 parkeerplekken en de woningen resulteren in 356 verkeersbewegingen per weekdagemaal, welk aantal overigens afwijkt van het aantal van 345 verkeersbewegingen in de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling. Gesteld wordt dat er binnen het plangebied voldoende ruimte aanwezig is om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid.
30. In de toelichting wordt vergeten dat het Plan tevens de realisatie van een haven aan de noordzijde van het plangebied mogelijk maakt. Er kunnen aanlegplaatsen voor pleziervaartuigen gerealiseerd worden, zonder dat hieraan een maximum aan het aantal plaatsen is gesteld. Daarnaast maakt het Plan ook mogelijk dat er naast de haven een gebouw kan worden gerealiseerd dat is bestemd voor de verhuur van kano's en fluisterboten. Dit gebouw kan een oppervlakte van 155 m² en hoogte van 9 meter krijgen.
31. Met dit Plan wordt aldus een recreatieve bestemming toegestaan. In de zomer zal het hierdoor flink druk worden. Ook mensen van buitenaf gaan hun boot hier te water laten en de verhuur van kano's en fluisterboten trekt flinke aantallen recreanten aan. Het gebied zal overspoeld worden door recreanten. Het gebied is niet geschikt deze aantallen op te vangen.

32. De parkeerbehoefte en de verkeersbewegingen als gevolg van deze havenactiviteiten zijn niet inzichtelijk gemaakt. In het Plan is dan ook onterecht geen rekening gehouden met het verkeer dat al deze functies genereren.
33. Het Plan waarborgt niet dat er afdoende parkeerplekken komen. In de toelichting is gerekend met de parkeernormen uit de CROW. In het Plan worden echter andere parkeernormen opgelegd.
34. De parkeernormen waarmee zijn gerekend, stemmen niet overeen met het bepaalde in artikel 14.1 van de voorschriften uit het Plan. Hierin is weliswaar bepaald dat er in voldoende mate parkeergelegenheid in, op of onder eigen terrein moet worden gerealiseerd maar in die bepaling wordt verwezen naar het "Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan" van de gemeente Landsmeer. Dit Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan (2007-2011) is geen geldend beleid meer en is vervangen voor de Mobiliteitsvisie. In deze Visie zijn geen parkeernormen opgenomen. Dit betekent dat het Plan onvoldoende waarborgen bevat dat in de parkeerbehoefte zal worden voorzien.
35. In het Plan zijn ook te weinig parkeerplaatsen opgenomen. Vooral aan de voorzijde van het plangebied waar veel woningen dicht op elkaar zijn gepositioneerd, is niet voorzien in voldoende parkeerplekken. Bij de haven zijn al helemaal geen parkeerplaatsen voorzien. Bij andere woningen worden wel twee plekken op eigen erf voorzien, maar de realiteit wijst uit dat er in andere straten en wijken veel openbare plaatsen permanent door bewoners bezet zullen worden. Doordat er te weinig parkeervoorzieningen zijn opgenomen zullen bezoekers in de omgeving gaan parkeren. Zeer waarschijnlijk zullen de gasten ook op Waterrijk gaan parkeren. Nu is het al zo dat bezoekers van Sauna Den Ijp en bezoekers van de botenhaven achter Den Ijp 37/38 regelmatig op Waterrijk parkeren.
36. In de toelichting van het Plan wordt van een onjuist uitgangspunt uitgegaan dat het aantal verkeersbewegingen per saldo zal verbeteren. Daarbij wordt uitgegaan dat de bestaande bedrijfsbestemming een verkeersgeneratie van 774 verkeersbewegingen per weekdagemaal. Dit uitgangspunt is niet juist.
37. Het bedrijf kenmerkt zich niet als 'Bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief' maar als 'Bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief' (vergelijkbaar met een transportbedrijf) zodat de berekening op zichzelf genomen niet klopt.
38. De realiteit is dat de verkeersgeneratie gemiddeld maar 5 vrachtwagens per dag, veelal buiten de spijstijden, bedraagt. De meeste vrachtwagens die dagelijks door het dorp rijden hebben een andere bestemming dan de houthandel of zijn doorgaand verkeer.
39. Met de komst van 47 woningen, een haven en dagrecreatie vindt er juist een verslechtering plaats. Met zoveel extra woningen neemt de verkeersdrukke vooral in de spits op onaanvaardbare wijze toe. Het dorp telt 346 huishouden en 350 woningen. Met dit Plan groeit het aantal inwoners met 13,4%. Het aantal inwoners en het aantal aan bewoning gerelateerde verkeersbewegingen zal dus ook met een dergelijk percentage toenemen. Niet alleen in Den Ijp, maar ook het Noordeinde, de

Dorpsstraat, het Zuideinde en op de IJdoornlaan en de op- en afritten van de A10. Met deze omstandigheden wordt ten onrechte geen rekening gehouden.

Stikstofdepositie

40. Het plangebied is gelegen op amper 25 meter afstand van het stikstofgevoelige Natura 2000-gebied 'Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske' dat op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb) wordt beschermd.
41. Uit artikel 2.7, lid 1 en artikel 2.8, lid 1, Wnb volgt dat de raad een bestemmingsplan dat niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van een Natura 2000-gebied en dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied uitsluitend mag vaststellen als een passende beoordeling van de gevolgen voor het Natura 2000-gebied is gemaakt en uit die passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten.
42. Ten behoeve hiervan is een stikstofonderzoek gedaan. Aan de hand van dat onderzoek wordt het standpunt ingenomen dat voor de aanlegfase en de gebruiksfase geen sprake is van een stikstofdepositie met significant negatief effect op het Natura 2000-gebied en dat zelfs sprake is van een permanente afname van de stikstofdepositie. Binnen de berekening is gebruikgemaakt van een interne saldering.
43. Bij het intern salderen is echter van een onjuist vertrekpunt uitgegaan. Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling moet voor de referentiesituatie bij intern salderen worden uitgegaan van de feitelijke, planologisch legale situatie voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan (zie bijv. ABRS 14 oktober 2020, ECLI:NL:RVS:2020:2439 (Efteling), r.o. 106.2). In het onderzoek is niet van de feitelijke situatie uitgegaan.
44. In de feitelijke, planologisch legale situatie zijn de verkeersbewegingen als gevolg van de houthandel aanzienlijk lager dan de theoretische 774 bewegingen die uit de berekeningen volgen. De realiteit is dat er gemiddeld 5 vrachtwagens per dag aan- en afrijden. Bij het salderen is voor de verkeersgeneratie van de woonwijk eveneens van een onjuist uitgangspunt uitgegaan. Bij de berekening is geen rekening gehouden met alle functies, zoals de haven en recreatieve voorziening verhuur van boten, die planologisch worden mogelijk gemaakt.
45. Het stikstofonderzoek kan dan ook niet aan het Plan ten grondslag worden gelegd en niet verzekerd is dat het plan de natuurlijke kenmerken van het Natura 2000-gebied niet zal aantasten.

Aantasting Natuur

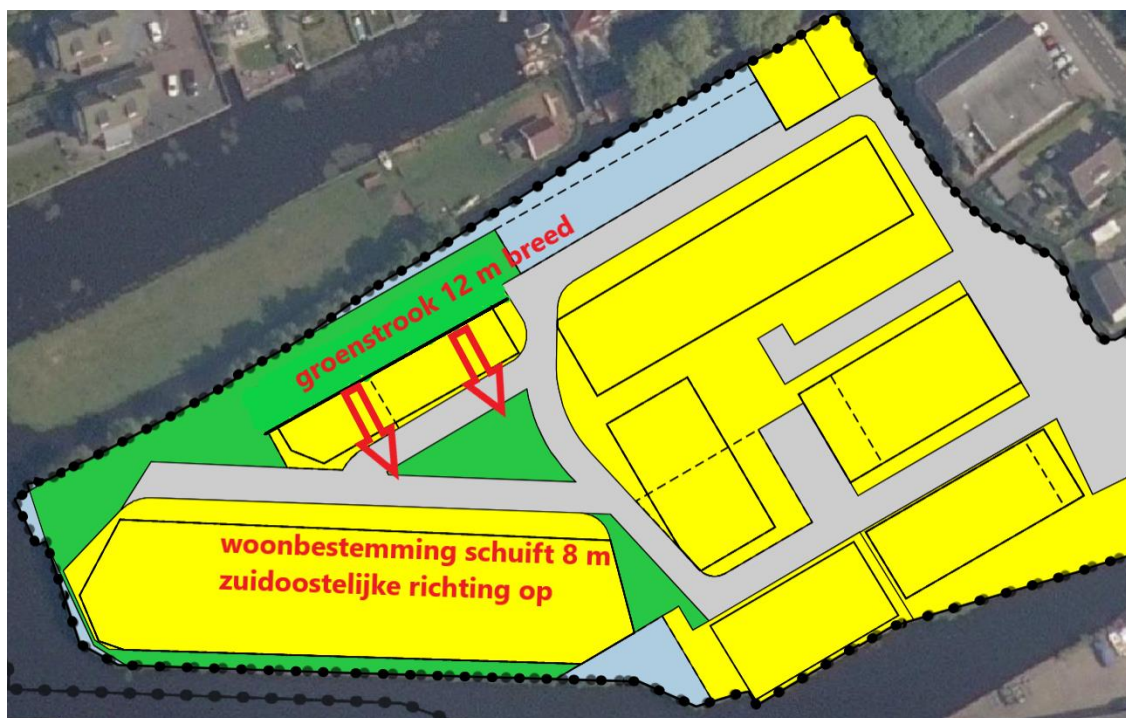
46. De houthandel is van bijna alle kanten omgeven door bomenrijen. Deze zijn een groot deel van het jaar groen en ontnemen vanaf het water en uit Het Twiske het uitzicht op de bedrijfsactiviteiten. Qua aanzicht is dit zeer vergelijkbaar met de begroeiing op het eiland aan de zuidzijde en de stukken

bos in Het Twiske. Dit vervangen door vele woningen met slechts hier en daar een boom tast dit landschappelijk aanzicht juist aan in plaats van dit te verbeteren.

47. Het schiereiland aan de noordzijde van de houthandel heeft de bestemming "Groen". Naast enkele schapen, geiten en kippen van een hobbyboer zijn hier het hele jaar door veel soorten vogels te zien (bijv. vlaamse gaaien, ijsvogels, scholeksters, reigers en zilverreigers). Er wordt ook gebroed. Er is bijvoorbeeld elk voorjaar een zwanennest direct aan het slootje dat grenst aan de houthandel en ook twee scholeksters nestelen hier elk jaar. Het Plan maakt het mogelijk dat op slechts enkele meters afstand van deze natuur gebouwd kan gaan worden.
48. Volgens de omschrijving van het plan is de opzet om tot een landelijke woonsituatie te komen. Echter is de opzet eerder een compacte woonwijk te noemen, in vergelijking met sommige andere wijken in de gemeente Landsmeer.
49. Meer dan 100 bomen rondom het terrein verdwijnen en volgens het plan komen binnen de nieuwe wijk circa 35 bomen terug. Het aantal bomen wordt dus enorm gereduceerd. Dit doet afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.
50. In het gebied is een quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Hierin is erkend dat de waterpartij rond het plangebied en de Ringsloot ten westen daarvan mogelijk als foerageergebied en vliegroute door vleermuissoorten wordt gebruikt. Indien er geen direct kunstlicht op de waterpartij wordt geschoten tijdens de actieve periode van vleermuizen, hebben de voorgenomen activiteiten geen negatief effect van de omgeving als foerageergebied en vliegroute.
51. De voorgenomen activiteiten hebben echter wel degelijk een negatief effect van de omgeving als foerageergebied en vliegroute van de vleermuizen en andere soorten. De bewoners wijzen er op dat het - bijna twee jaar geleden - uitgevoerde onderzoek onvolledig is en niet als onderbouwing van het Plan kan dienen. De bewoners nemen 's avonds regelmatig vleermuizen waar die ook uit de richting van de houthandel komen vliegen. Ook zien ze uilen overvliegen.
52. De huidige bedrijfsactiviteiten van de houthandel vinden nu overdag plaats. In de avond en nacht vinden er geen activiteiten plaats en is het er stil en donker. Dat gaat veranderen. Met de komst van 47 woningen wordt dit gebruik en de ruimtelijke uitstraling wezenlijk anders en zullen er licht en activiteiten ook in de avonduren en in mindere mate ook in de nachtelijke uren plaatsvinden. Aan de rand van de houthandel begeven zich nu buizerds en kiekendieven. Binnen een woonwijk zullen zich niet dezelfde vogels begeven als momenteel aan de randen van de houthandel.
53. In het Plan is dan ook onvoldoende oog voor groen, de aansluiting met het Natura 2000 gebied en het vogelweidegebied. De aantasting is dusdanig dat nu reeds op voorhand redelijkerwijs moet worden ingezien dat de Wet natuurbescherming aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

Conclusie en Verzoek

54. Dit Plan tast de unieke waarden van de dorpslint aan, is onuitvoerbaar en niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening, houdt geen rekening met de belangen van de bewoners en biedt geen waarborgen voor een goed woon- en leefklimaat. Dit Plan kan dan ook niet in deze vorm worden vastgesteld.
55. Het gebied en de omgeving lenen zich simpelweg niet voor een woonwijk met 47 woningen waarbij er amper ruimte is voor groen. Waarbij er amper nog doorzicht is naar het achterland. Een kleiner woongebied zou daarentegen mogelijk beter en zorgvuldiger in het lint kunnen worden ingepast, waar beter recht kan worden gedaan voor de omgeving. Met 29 woningen kan een veel opener en landelijker woongebied met meer groen gerealiseerd worden, met een mooier uitzicht, minder verkeersbewegingen en minder verlies van privacy.
56. In een aangepast plan zouden enkele woningen zo verplaatst kunnen worden dat er meer groene buffer en meer ruimte naar de woningen op Waterrijk en Het Twiske ontstaat. De woningen aan de zuidkant kunnen iets zuidelijk en oostelijk opgeschoven worden. De weg langs de noordelijke woningen kan hierdoor iets zuidelijker liggen en iets ingekort worden. Dit creëert ruimte om de woningen en de garages aan de noordzijde en de woning aan de westzijde verder van het water te positioneren. Hierdoor is er meer buffer naar de groene omgeving, de noordelijke achtertuinen krijgen hierdoor meer zon, en de woningen staan minder pontificaal in het zicht van Waterrijk.
57. De bewoners verzoeken u in elk geval aan de noordzijde van het plangebied een groenstrook van 12 meter te bestemmen en de woonbestemming aldaar met 8 meter in zuidoostelijke richting te verplaatsen:



58. Verder wordt u verzocht de garage naast de woning zetten in plaats van erachter, de maximale hoogtes te verlagen naar 6 meter goothoogte en 9 meter bouwhoogte en de bestemming van de twee semi-vrijstaande woningen om te zetten naar een enkele vrijstaande woning. Dit reduceert de impact op uitzicht en privacy voor Waterrijk en bevordert het woongenot en de waarde van deze woning.
59. Ook van de meest westelijke woning moet afgevraagd worden of deze niet beter kan verdwijnen, of aan de ernaast gelegen woning geschakeld moet worden (semi-vrijstaand). Hierdoor komt er meer ruimte naar Het Twiske.
60. Voor de bewoners is het van essentieel belang dat de bomenrij aan de noordzijde behouden blijft, of dat er een nieuwe hoge bomenrij wordt gerealiseerd met de garantie dat deze behouden blijft. Bewoners verzoeken u dan ook een bredere strook bestemming groen aan de noordzijde en de westzijde aan de gronden te geven, waardoor het bouwvlak 12 meter en het bestemmingsvlak Wonen-3 8 meter verder van het water komen te liggen. De woningen aan de noordzijde worden dan 8 meter verder van het water gepositioneerd en de woningen aan de westzijde (tegenover het Twiske) verder van het water.
61. Indien er warmtepompen geplaatst zouden worden, dan wordt u verzocht een bepaling op te nemen dat deze slechts op een locatie zijn toegestaan dat deze niet te horen zijn op Waterrijk.
62. De bewoners verzoeken u dit Plan niet vast te stellen. Als op deze locatie al een woonwijk kan worden ingepast, dan wordt verzocht een op wezenlijke onderdelen aangepast plan met aanzienlijk minder woningen vast te stellen, waarbij er oog is voor de belangen van de bewoners en de omliggende natuur.

Met vriendelijke groet,



Claudia Koenen
Advocaat