

21 OKT 2014

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Landsmeer;

gelezen de aanvraag van Eigen Haard, gevestigd Arlandaweg 88 te Amsterdam, gedagtekend 10 juni 2013, ingekomen op 10 juni 2013 om vergunning voor het geheel oprichten van 22 (huur) woningen op het adres Fazantenstraat 1 t/m 31C (oneven) en Goudpluvier 79, 81 en 83 te Landsmeer;

**overwegende:**

dat de aanvraag in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Landsmeer Oost 2012'. Het bouwplan is met de volgende bepalingen uit het bestemmingsplan in strijd:

- Art. 11, lid 11.1, onder a, geeft aan dat op de voor tuin aangewezen gronden geen gebouwen en overkappingen mogen worden gebouwd.

*Er staan hoofdgebouwen en bijgebouwen (bergingen) op de met "tuin" aangewezen gronden.*

- Art. 16, lid 16.2, onder a1, geeft aan dat een hoofdgebouw binnen een bouwvlak moet worden gebouwd.

*De hoofdgebouwen worden buiten het bouwvlak zowel op w-2 als op tuin gesitueerd.*

- Art. 16, lid 16.2, onder a2, geeft aan dat het aantal woningen niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal woningen.

*Het bouwplan voorziet in 22 woningen, terwijl het bestaande aantal 16 bedraagt.*

- Art. 16, lid 16.2, onder a3, geeft aan dat de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen niet meer mogen bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte.

*De bestaande hoofdgebouwen zijn plat afgedekt, met een hoogte van 3,3 meter. De nieuw te bouwen hoofdgebouwen worden afgedekt met een kap en de woningen in blok 1 hebben een goothoogte van 6,1 meter en een bouwhoogte van 10,9 meter. De woningen in blok 2 en 3, hebben een goothoogte van 6,1 meter en een bouwhoogte van 9,5 meter.*

- Art. 16, lid 16.2, onder a4, geeft aan dat de dakhelling uitsluitend de bestaande dakhelling mag bedragen.

*De bestaande hoofdgebouwen zijn plat afgedekt, de nieuwe zijn voorzien van een kap met dakhellingen van 56,4 en 43 graden.*

- Art. 16, lid 16.2, onder a5, geeft aan dat de bestaande kapvorm van het hoofdgebouw dient te worden gehandhaafd.

*De bestaande hoofdgebouwen zijn plat afgedekt, de nieuwe hoofdgebouwen hebben een kap.*

dat de mogelijkheid aanwezig is om omgevingsvergunning te verlenen met toepassing van artikel 2.12 eerste lid, onder a, onder 3° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);

dat besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 Wabo en is beoordeeld voor;

- Bouwen aan artikel 2.1 lid 1A, Wabo;
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening aan artikel 2.1 lid 1C, Wabo;

dat de aanvraag is getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht;

dat het ontwerpbesluit overeenkomstig artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht voor eenieder ter inzage heeft gelegen van 26 februari 2014 tot en met 8 april 2014;

dat gedurende deze periode schriftelijke en/of mondelinge zienswijzen naar voren zijn gebracht door:

- A. D. Dobber-Reiz, Goudpluvier 57
- L. Rijnsburger, Goudpluvier 45
- S. Regeling, Houtsnipaan 16
- mw. Kuit-struik, Goudpluvier 55
- mw. N. Tuinman, Goudpluvier 75
- B.E. Gerritsen, Goudpluvier 43
- mw. F. Bentvelzen, Goudpluvier 25
- dhr. J. van der Wal, Fazantenstraat 33
- J.C. Bakker en T.K. Bakker-Groot, Goudpluvier 16
- M. Kaan, Goudpluvier 41
- H.M. de Boer, Goudpluvier 29
- A.J. Schuffelen, K. Schuffelen-de Ruijter en M.N.A. Schuffelen, Goudpluvier 37
- J. van Wouden, Fazantenstraat 16
- B. van den Berg en H. van den Berg, Goudpluvier 67
- mw. M. Bras, Goudpluvier 9
- V.C. Tielemans, Leverkruidstraat 10
- L.W. Borman en L.E. Tuin, Leverkruidstraat 6
- M.D. Weeling en H.M. Veeling-Sijmons, Goudpluvier 20
- mw. J. Hensums-Vonk, Fazantenstraat 14
- dhr. G. van Halteren, Goudpluvier 53
- dhr. A. Westra en mw. I. Goris, Fazantenstraat 37
- Th. F.C. de Klerk, Fazantenstraat 24
- Mihrafzoun en Hiyousfoii, Goudpluvier 6
- mw. O.van Gent en, Goudpluvier 1
- mw. L. S. Straetemans, Goudpluvier 65
- C. Splinter, Goudpluvier 14
- G. van Wel, Goudpluvier 31
- O. Broekema en A. de Graaf, Goudpluvier 36
- dhr. R. Verweij, Meervalweg 12
- dhr. T. van Ling, Goudpluvier 30
- A.O. Mohammed, Fazantenstraat 22
- S.H. Wals en R. Wals, Fazantenstraat 8
- dhr. M. Gest en mw. S. van de Gumster, Patrijzenweg 13
- J.N. Lucas, Hazenweg 3
- Bruin en Blöte, Fazantenstraat 12
- F. Soffner en Y. Soffner, Goudpluvier 24
- L. Gielen, Fazantenstraat 6
- R. Roozendaal en N.B. Lachner, Fazantenstraat 35
- F.R. Lucas, Fazantenstraat 31
- R. Veldhuijzen en S. Gest, Fazantenstraat 39
- mw. C. Prins, Goudpluvier 61
- P. Haage, Goudpluvier 63
- J.N.M. Brugge, Goudpluvier 12

P. Verbij, Goudpluvier 47  
 M. Dijst, Goudpluvier 59  
 H.J. Goede, Goudpluvier 2A  
 M. Preker, Goudpluvier 77  
 P. van Schie, Goudpluvier 2  
 P. Wilman, Goudpluvier 69  
 J. Swart, Goudpluvier 34  
 J. van Bergen, Hazenweg 1  
 D. Sami, Goudpluvier 32  
 J.M. Handstede, Goudpluvier 28  
 J.G.N. Castelen, Houtsniplaan 7  
 J.G. van Calsteren, Fazantenstraat 26  
 P. Mittelmeijer, Goudpluvier 5  
 H.P. Lucas, Hazenweg 3  
 N.T.M. Lauriks, J. Lauriks, P. Lauriks, C.Y.M. Lioen, K. Lauriks en A. Heijden,  
 Hazenweg 2  
 R. Taghviat Ghazian en P. Esmaeili, Goudpluvier 49  
 N. Braspenning en A. Dos Santos Gigante, Goudpluvier 39  
 B. Ernst en H.J.M. Carey-Bryant, Fazantenstraat 10  
 H. Rietmeijer, Fazantenstraat 4

- B. Dhr. J. van der Wal, Fazantenstraat 33, 1121 ET Landsmeer;
- C. Mevr. D. Dobber-Reiz, Goudpluvier 57, 1121 HW Landsmeer;
- D. L.J. Straetemens, Goudpluvier 65, 1121 HW Landsmeer;
- E. Dhr. W. Bakker en Mevr. M. Dijst, Goudpluvier 59, 1121 HW Landsmeer;
- F. Drs. A.L. van den Bos, Goudpluvier 51, 1121 HV Landsmeer

overwegende dat de naar voren gebracht zienswijzen zakelijk weergegeven gericht zijn op het volgende:

- A. 1.1 Er zijn geen afspraken gemaakt met Eigen Haard over compensatie van het verlies aan seniorenwoningen, ondanks dat dit een kerntaak is van de woningcorporatie.
- 1.2 Er heeft vooraf geen onderzoek plaatsgevonden naar het type woning waar de grootste behoefte aan is in Landsmeer. Onbekend is hoe de vraag naar de gekozen 22 grote gezinswoningen in verhouding staat tot de vraag naar senioren- en starterswoningen.
- 1.3 Er is geen verkeerstechnisch onderzoek geweest waar rekening wordt gehouden met de in de Fazantenstraat aanwezige speeltuinvereniging. Een toenemende verkeersintensiteit door het samenvallen van de sluitingstijd van de speeltuinvereniging met de spits zal zodoende leiden tot extra opstoppingen.
- 1.4 Er wordt door de gemeente Landsmeer niet gegarandeerd dat de nieuw te bouwen huizen worden toegewezen aan Landmeerse woningzoekenden. Zodoende zal dit voor een oplopende wachttijd voor woningzoekenden uit Landsmeer zelf zorgen.
- 1.5 De nieuwbouw leidt tot het verhogen van de bebouwing van 3 naar 11 meter. Hierdoor zal een verlies van daglicht, zonlicht en uitzicht optreden. Waarom het nodig is zo hoog te bouwen is onbekend.
- 1.6 In de plannen wordt de openbare groenstrook bebouwd. In de huidige situatie wordt deze als klein wijkparkje gebruikt. Wanneer wordt gekozen voor kleinere bebouwing kan een groot deel van deze parkfunctie bewaard blijven. Het wijkparkje wordt niet gecompenseerd.

- 1.7 Door een aanpaste vorm van de plannen hoeft niet worden overgegaan tot kap van de in de Fazantenstraat aanwezige Japanse sierkersen.
- 1.8 Er is onvoldoende onderzoek gedaan naar de mogelijkheden tot bouw van kleinere starterswoningen. Gezien de gemiddelde wachttijd van 10 jaar voor woningzoekenden, zou de gemeente dit alsnog moeten onderzoeken.
- B. 2.1 Het bouwplan druist in tegen het kortgeleden aangenomen bestemmingsplan Oost 2012 met een bouwhoogte van 3 meter, terwijl voor het bouwplan een hoogte van bijna 11 meter wordt aangehouden. Dit past niet in de directe omgeving.
- 2.2 Er zullen 16 seniorenwoningen verdwijnen. Deze worden nergens in het dorp teruggebouwd. Het plan leidt tot verlies van bijna al het openbaar groen. Dit druist in tegen de woonvisie van de provincie en de raad.
- 2.3 De geplande woningen kunnen niet aan het bestand van de sociale huurwoningen worden toegevoegd. Dit houdt in dat Landsmeer 16 sociale huurwoningen kwijt is.
- 2.4 De provincie gaat ervan uit in haar beramingen tot 2020 dat Landsmeer in de regio het snelst zal vergrijzen. Het plan houdt daar geen rekening mee. Door het ontbreken van een recente woonvisie en overeenkomst met de woningcorporaties is het onverstandig voor het installeren van een nieuwe raad een dergelijk omvangrijk bouwplan uit te laten voeren.
- C. 3.1 Het bouwen van 22 huurwoningen op de plaats waar nu 16 laagbouw woningen staan is zonder schade aan het leefklimaat van de buurt, luchtkwaliteit en gezondheid van de burgers niet mogelijk.
- 3.2 Het aantal auto's zal toenemen in de wijk. Aan de achterkant van de Goudpluvier is een straat met één richtingsverkeer. Één verkeerd geparkeerde auto zal de hele infrastructuur blokkeren. Dit creëert een onoplosbaar probleem voor de toekomst.
- 3.3 De laagbouw in Goudpluvier zal aan beide zijden worden ingesloten door hoogbouw. Het karakter van de wijk wordt hierdoor in ruimtelijke zin geweld aangedaan.
- 3.4 Ten opzichte van de huidige situatie zal er weinig ruimte zijn voor groen, waardoor de luchtkwaliteit zal afnemen. Vooral door de toename van het motoriseerde verkeer binnen het te realiseren plan.
- 3.5 De argumenten om het bestemmingsplan te wijzigen worden in het concept 'uitgebreide omgevingsvergunning' niet of nauwelijks gemotiveerd. Het compenseren voor het niet gehaalde aantal woningen in Luijendijk Zuid is geen goed argument.
- 3.6 In de concept omgevingsvergunning geeft het college zelf aan te handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening.
- 3.7 De te bebouwen ruimte is te krap bemeten voor het gestelde aantal woningen. De infrastructuur is onvoldoende om de huidige en toekomstige problemen op te lossen.
- 3.8 Landsmeer zou moeten bouwen voor senioren en jonge Landsmeerder. Beide groepen vallen buiten de boot aangezien de huurprijzen gaan vallen onder het

regiem van 'vrije vestiging'.

- D. 4.1 Er is geen argumentatie gegeven waarom het huidige bestemmingsplan gewijzigd dient te worden en waarom de locatie niet logisch is voor ouderen. De woningen zijn oud en versleten omdat Eigen Haard het onderhoud niet heeft uitgevoerd. De nieuwbouw woningen worden onbetaalbaar voor senioren, starters en jongeren, omdat de woningen in de duurste categorie sociale huur komen.
- 4.2 Wijziging van het bestemmingsplan zou inhouden dat de hoogte van de woningen ruim 10 meter hoger zal worden dan de huidige bouw. Dit zal inhouden dat de lichtinval in mijn woning aanzienlijk zal afnemen. De "bezonningsstudie" van 11 oktober 2013 door BBHD architecten is onvoldoende en schiet ernstig tekort. De studie is uitgevoerd met de zonnestand/tijdstippen in mei en juli tussen 6.00 uur 's morgens en 22.00 uur 's avonds. Dit is te beperkt en geeft geen goed beeld van de situatie zoals deze de rest van het jaar is, als de zon een stuk lager staat. Lichtinval wordt beperkt en ook mijn privacy wordt vanwege inkijk ernstig bedreigd.
- 4.3 De grootte van de huizen en het bouwvolume past niet op de locatie. In de wijk waar nu veel groen en ruimte is, wordt alles volgebouwd. E.e.a. is in strijd met de Woonvisie Landsmeer waarin vermeld staat dat de gemeente haar groene en landelijke karakter wil behouden. In een straat waar de speeltuinvereniging Landsmeer haar tuin heeft is een verkeerstoeiname niet verantwoord.
- 4.4 Op dit moment is mijn woning onverkoopbaar door de plannen van de nieuwbouw. Mijn woning daalt aanzienlijk in waarde als deze nieuwbouwplannen in haar huidige vorm gerealiseerd zullen worden. Bij de ontwikkeling en realisatie van de woning aan het hofje Goudpluvier is qua opzet en daglicht er van uit gegaan dat er laagbouw aan de achterkant zou blijven. Een bestemmingsplan is juridisch bindend. Dat betekent dat overheid en burgers zich hieraan moeten houden.
- 4.5 De gemeente Landsmeer heeft een onderzoek naar de Woningmarkt in Landsmeer laten doen in september 2013. Het rapport toont aan dat de woningmarkt in Landsmeer vergrijsd en er dus behoefte is aan meer seniorenwoningen in plaats van minder.
- 4.6 Er ontbreekt een (deugdelijke) ruimtelijke onderbouwing van de gemeente om aan dit plan mee te werken. De gemeente gaat in tegen haar eigen visie en voornemens zoals die worden verwoord in Woonvisie 2007 en Woningmarkt Landsmeer 2013.
- 4.7 Mijn oplossing is vrij simpel en goed uitvoerbaar. Het terugbouwen (of renoveren) van vergelijkbare seniorenwoningen die voldoen aan het huidige bestemmingsplan.
- E. 5.1 Wij hebben de woning in 2011 gekocht met de kennis van het toen der tijd geldende bestemmingsplan. Hiervan wordt nu in grote mate afgeweken. Het bestemmingsplan welke 29 januari 2013 is vastgesteld bezit niet de afwijkingen welke nu gemaakt moeten worden. Daarom hebben wij toen der tijd geen zienswijze ingediend.
- 5.2 Art. 16 geeft aan dat het aantal woningen niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal woningen. Dit heeft meerdere redenen, de verkeersintensiteit wordt vergroot, de parkeergelegenheid is ontoereikend en onvoldoende gecompenseerd. Door de toename van het aantal woningen neemt het bouwvolume dermate toe dat dit niet passend is in het straatbeeld.

5.3 Door de hogere bebouwing zal de lichtinval erg veranderen en belemmeren. Dit zal vooral in het voor en najaar een negatief effect hebben. Daarnaast is er een mogelijkheid voor het plaatsen van een dakkapel op de nieuwe woningen waardoor er een nog groter inbreuk op mijn privacy zal plaatsvinden. Door het toepassen van een afwijkende dakhelling en dakvorm zorgt dit voor een zeer hoge dakopbouw en bouwhoogte welke niet terug te vinden is in de omliggende woonwijk.

F. 6.1 Eigen Haard geeft aan op welke punten de aanvraag in strijd is met het huidige bestemmingsplan en waarom hier toch van zou mogen worden afgeweken. In plaats van 16 maximaal tweepersoons bejaardenwoningen zouden er nu 22 minimaal 4 persoons eengezinswoningen moeten komen. Het argument hiervoor is samengevat "dit betekent in totaal een toename van 6 huurwoningen". Hier is sprake van een cirkelredenering: het bestemmingsplan voorziet in 16 woningen, maar als we daar 22 van maken zijn dat er 6 meer!"

6.2 "De bestaande woningen hebben een hoogte van 3,3 meter, en de nieuw te bouwen woningen zullen 10,9 meter hoog worden". Hierop heb ik de volgende kanttekening: de bestaande hoogte vanaf het maaiveld heb ik nagemeten; deze is geen 3,3 maar 2,90 meter, gemeten tot de hoogste opkrulling van de asfalt dakbedekking, en de geplande nieuwe hoogte van 10,9 meter (8 meter hoger!). Het argument voor de 8 meter hoger: "Ondanks deze hoogte past het bouwplan goed in de buurt. De hoogte is vergelijkbaar met de hoogte van ander panden in het vigerende bestemmingsplan". Omdat de omliggende woningen al 10 meter hoog zijn hebben de opstellers van het bestemmingsplan bedacht dat het juist "passend" is om de Fazantenstraat laagbouw te laten blijven.

6.3 De ruimere eengezins huurwoningen zullen worden bewoond door naar verwachting minimaal 88 personen, inclusief kinderen; een verviervoudiging of mogelijk meer! Terwijl de bouw vermindering betekent van de aanwezige speelruimte voor kinderen.

6.4 Het terrein wordt zo dicht bebouwd dat alle bomen moeten wijken, waardoor het laatste groene deel van Landsmeer Oost verdwijnt.

6.5 Aanvrager Eigen Haard heeft een "bezonningsstudie ingediend", maar het gaat niet alleen om direct zonlicht. Vanuit mijn keuken zal geen zon, maar ook geen blauwe of grijze lucht meer te zien zijn. In plaats daarvan krijg ik inkijk van de nieuwe bewoners en een groot verlies aan privacy.

6.6 Mijn huidige woning heb ik aangeschaft mede op basis van het bestaande bestemmingsplan. Door de aannemer Nevanco B.V. is destijds (1995) de verzekering gegeven dat bij vervanging van de woningen aan de Fazantenstraat, dit er dan niet meer zouden worden en dat ze maximaal uit één woonlaag zouden bestaan.

6.7 In de Fazantenstraat wordt aan Eigen Haard de bouw van meer en grotere woningen gegund als compensatie voor andere projecten waar de voordelen voor de gemeente Landsmeer waren.

dat over de naar voren gebrachte zienswijzen de volgende overwegingen worden gemaakt:

ad A. 1.1 Toen de gemeente zelf de toewijzing van de sociale huurwoning deed, voor 2010, is al gebleken dat er geen vraag was naar de seniorenwoningen in de Fazantenstraat. Senioren gaven toen al aan dat de Fazantenstraat te ver van het centrum en dus de voorzieningen afligt. Uitgangspunt bij dit project was dan ook om het verlies aan sociale huurwoningen te compenseren en waar mogelijk zelfs uit te

breiden. Het aantal sociale huurwoningen in de Fazantenstraat neemt door dit plan toe, als mede wordt er een kleine toevoeging in de vrije sector gerealiseerd. In projecten dichterbij het centrum wordt wel geprobeerd om seniorenwoningen toe te voegen of te transformeren.

1.2 Er is wel degelijk gekeken naar de vraag naar woningen. De Stadsregio heeft de regionale woningmarkt onderzocht. De Stadsregio gaat uit van het "roltrapmechanisme". Dit mechanisme gaat er van uit dat de wooncarrière van mensen in algemene zin te voorspellen valt. Zo is Amsterdam als gemeente erg in trek bij studenten en zijn de kleinere gemeente rond Amsterdam, zoals Landsmeer, erg in trek bij startende gezinnen. De sociale huurwoningen in dit plan zijn juist geschikt voor startende gezinnen.

Gelet op de vergrijzing is het ook belangrijk dat jonge mensen naar Landsmeer toe komen. In de toekomst kunnen door de vergrijzing maatschappelijke voorzieningen verdwijnen, de komst van gezinnen is dan ook zeer wenselijk

1.3 De Fazantenstraat is een erftoegangsweg met een relatief lage verkeersintensiteit. De verkeersgeneratie van de speeltuinvereniging is eveneens relatief gering. Ook de combinatie van beide aspecten heeft geen aanleiding gegeven hiervoor een verkeerskundig onderzoek te laten plaatsvinden

1.4 Sociale huurwoningen worden toegewezen conform de Regionale Huisvestingsverordening Amsterdam 2040. Tot 1 augustus 2015 heeft een ieder die voor de overgang naar WoningNet ingeschreven stond op de Landsmeerse woningzoekendenlijst voorrang boven mensen die hier niet op ingeschreven stonden. Indien het plan voortvarend wordt opgepakt, is het mogelijk om de woningen voor 1 augustus 2015 toe te wijzen. In de vorige prestatieafspraken was ook opgenomen dat ook na afloop van de voorrangregeling de gemeente haar lokale beleidsvrijheid wil inzetten voor lokale woningzoekenden. In de nieuwe prestatieafspraken zal hier verder op ingegaan moeten worden. Opgemerkt moet worden dat door dit project een toename van sociale huurwoningen wordt gerealiseerd. De wachttijd voor woningzoekenden uit Landsmeer zal dan ook zeker niet oplopen door dit project

1.5 Het verlies van dag/zonlicht is onderzocht in een "Zonnestudie Fazantenstraat Landsmeer" door Buro BIM. Uit deze studie blijkt dat wordt voldaan aan de 'lichte' TNO-norm voor bezonning van woonkamers en voldoende daglicht in de woningen blijft vallen. De 'lichte' TNO-norm is door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State geaccepteerd (LJN AY5061, uitspraak 26 juli 2006; r.o. 2.12.1.1.).

De hoogte van de woningen is noodzakelijk om twee lagen en een kap te realiseren en de bovenste laag ook als leefruimte te kunnen gebruiken om zo een rendabel mogelijk plan te realiseren.

1.6 De groene strook is eigendom van Eigen Haard. Bij dit plan is geconcludeerd dat het belang van het bouwplan, op volkshuisvestelijk en ruimtelijk terrein, opweegt tegen het verlies van groen. Het groen in dit bouwplan wat zal verdwijnen is niet aangemerkt als 'hoofdgroen' binnen de gemeente en heeft dan ook geen bijzondere status.

1.7 Om voldoende parkeergelegenheid te realiseren is ervoor gekozen de bomen te kappen. Bij de realisatie van ieder andere bouwvorm op deze locatie is dezelfde parkeerbehoefte. Daarnaast worden tussen de parkeerplaatsen bomen geplant om het groene karakter van de wijk te behouden. De gemeente streeft er naar om zoveel mogelijk bomen in de Fazantenstraat te behouden, waarbij behoud van het geplande aantal parkeerplaatsen uitgangspunt is. Vooralsnog komt dat neer op het

beperkt uitdunnen van de bestaande bomenrij en kunnen er 7 van de 11 karakteristieke Japanse kersenblijven staan en zullen er 4 worden weggehaald.

1.8 De woningen zijn geschikt voor starters. Gelet op het aantal kamers zijn de sociale huurwoningen niet geschikt voor eenpersoons huishoudens. Juist de mogelijkheid dat startende gezinnen de nieuwe woningen kunnen betrekken is wenselijk voor Landsmeer.

ad B. 2.1 De ontwikkeling voor dit gedeelte van de Fazantenstraat is uit het destijds op te stellen bestemmingsplan "Landsmeer Oost 2012" gehouden om zodoende een procedure gericht op dit bouwplan te kunnen volgen waarbij omwonenden kunnen reageren. Het bestemmingsplan "Landsmeer Oost 2012" is een actualisatie van meerdere oude bestemmingsplannen. Om in een actualisatie van meerdere bestemmingsplannen met een overwegend conserverend karakter op 1 locatie een ontwikkeling mogelijk te maken werd niet wenselijk geacht. Er is dan ook voor gekozen om de ontwikkeling van de Fazantenstraat in een aparte procedure te behandelen.

De hoogte van de woningen is noodzakelijk om twee lagen en een kap te realiseren en de bovenste laag ook als leefruimte te kunnen gebruiken om zo een rendabel plan te realiseren.

De Fazantenstraat heeft een eenduidige sfeer van rijtjeswoningen binnen een helder stratenpatroon. De rooilijn verspringt nauwelijks. Het bouwplan behelst 22 rijtjeswoningen en geen grote wijzigingen aan de bestaande stedenbouwkundige structuur. In de omgeving staan verschillende blokken rijtjeswoningen met twee lagen en een kap. De nieuwe woningen passen ruimtelijk gezien dan ook bij de andere woningen die in de wijk staan.

2.2 De 16 seniorenwoningen die worden gesloopt worden niet in dit project teruggebouwd. In projecten waarbij het plangebied dichterbij het centrum en dus de voorzieningen ligt wordt geprobeerd om wel seniorenwoningen te realiseren.

De gemeentelijke woonvisie is inmiddels verlopen. Ook in deze verlopen woonvisie stond de eis dat seniorenwoningen in de nabijheid van de voorzieningen gerealiseerd moeten worden, *"Voor ouderen is de nabijheid van voorzieningen een belangrijk vereiste. Nieuwbouw-projecten in of nabij het centrum komen dan ook als eerste in aanmerking voor de bouw van seniorenwoningen."*

Onduidelijk is waarom dit plan in strijd zou zijn met de provinciale woonvisie. In de provinciale woonvisie wordt o.a. gesteld: *"Woonwensen van ouderen zijn net zo gevarieerd als die van andere leeftijdsgroepen. Zij hebben behoefte aan gevarieerde, goede woningen die intern en extern goed toegankelijk zijn, met alle woonfuncties zonder barrières op een niveau, en met alle (zorg)voorzieningen en diensten in de nabije omgeving."*

Duidelijk is dat er geen (zorg)voorzieningen en diensten in de nabije omgeving van de Fazantenstraat aanwezig zijn.

2.3 Er worden 19 sociale huurwoningen gebouwd. In de aanvraag omgevingsvergunning is dit ook duidelijk aangegeven. De wettelijke grens tussen sociale sector en vrije sector wordt hierbij gehanteerd.

2.4 De effecten van vergrijzing kunnen op meerdere manieren worden tegen gegaan. Het aantrekken van gezinnen is een manier om de effecten te verzachten. Het plan houdt dus wel rekening met de vergrijzing. Uitgangspunt is echter dat de locatie te ver van het centrum en de voorzieningen af is gesitueerd om geschikt te zijn voor seniorenwoningen. De geschiedenis heeft ook geleerd dat senioren zelf dichterbij het centrum en/of voorzieningen willen zitten.

ad C. 3.1 Volgens de ruimtelijke onderbouwing geldt voor woningbouw op grond van de

Regeling NIBM, dat een woningbouwlocatie van 1.500 nieuwe woningen in geval van één ontsluitingsweg niet 'in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Het bouwplan op de Fazantenstraat betreft de realisatie van 22 nieuw woningen en draagt daarom niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. De effecten op luchtkwaliteit vormen daarmee geen belemmering voor het plan. Ook in de ruimtelijke onderbouwing is onderbouwd dat het bouwplan voldoet aan relevante milieu- en omgevingsaspecten (zie verkeer/luchtkwaliteit/ geluid/externe veiligheid/water/bodem). Ook moet hierbij opgemerkt worden dat het in dit plan gaat om een toename van 6 woningen. Bij de overige 16 woningen is sprake van vervangende nieuwbouw.

3.2 De wijziging in de leeftijdscategorie van de bewoners kan mogelijk leiden tot een lichte verhoging van het autogebruik. De verkeersintensiteit zal ten opzichte van de wegcapaciteit daardoor echter niet substantieel toenemen. Tot op heden zijn er geen meldingen geweest van onoplosbare problemen als gevolg van een verkeerd geparkeerde auto en wordt dit risico als verwaarloosbaar beschouwd.

3.3 De Fazantenstraat heeft een eenduidige sfeer van rijtjeswoningen binnen een helder stratenpatroon. De rooilijn verspringt nauwelijks. Het bouwplan behelst 22 rijtjeswoningen en geen grote wijzigingen aan de bestaande stedenbouwkundige structuur. In de omgeving staan verschillende blokken rijtjeswoningen met twee lagen en een kap. De nieuwe woningen passen ruimtelijk gezien dan ook bij de andere woningen die in de wijk staan.

3.4. Zie beantwoording 3.1. Daarbij streeft de gemeente er naar om zoveel mogelijk bomen in de Fazantenstraat te behouden, waarbij behoud van het geplande aantal parkeerplaatsen uitgangspunt is. Vooralsnog komt dat neer op het beperkt uitdunnen van de bestaande bomenrij en kunnen er 7 van de 11 karakteristieke Japanse kersenblijven staan en zullen er 4 worden weggehaald.

3.5 De argumenten worden genoemd in de ruimtelijke onderbouwing. De ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunning. In de ruimtelijke onderbouwing wordt het compenseren van woningen in andere projecten niet als argument genoemd en speelt dus ook geen rol bij de gemaakte afweging.

3.6 Er is een omgevingsvergunning aangevraagd met onder andere de activiteit handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening. En dergelijke omgevingsvergunning is voor het uitvoeren van dit plan noodzakelijk omdat het plan niet in vigerende bestemmingsplan past.

3.7 Dit plan past binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur (zie beantwoording vraag 3.3). De tekeningen bij de aanvraag omgevingsvergunning laten zien dat de plannen uitvoerbaar zijn op de locatie. Zoals ook geconcludeerd in de ruimtelijke onderbouwing leidt de voorgenomen ontwikkeling tot een beperkte toename van het aantal motorvoertuigenbewegingen. Negatieve gevolgen op de verkeersveiligheid of de kwaliteit van de verkeersafwikkeling zijn daarmee uitgesloten.

3.8 In voorliggend bouwplan worden 19 sociale huurwoningen gerealiseerd. De toewijzing van sociale huurwoningen gaat conform de Regionale huisvestingsverordening Stadsregio Amsterdam.

ad D. 4.1 Ten tijde van het opstellen van het vigerende bestemmingsplan "Landsmeer Oost 2012" is er bewust voor gekozen om geen extra mogelijkheden in de Fazantenstraat te bieden. Het bestemmingsplan "Landsmeer Oost 2012" is een

actualisatie van meerdere oude bestemmingsplannen. Om in een actualisatie van meerdere bestemmingsplannen met een overwegend conserverend karakter op 1 locatie een ontwikkeling mogelijk te maken werd niet wenselijk geacht. Er is dan ook voor gekozen om de ontwikkeling van de Fazantenstraat in een aparte procedure te behandelen. Het voeren van een uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure is nu dus noodzakelijk omdat het plan in strijd is met het vigerende bestemmingsplan. De sociale huurwoningen zullen naar verwachting inderdaad in het duurdere segment van de sociale voorraad vallen. Het stelsel van toeslagen maakt het mogelijk dat de doelgroep gebruik kan maken van de huurwoningen.

4.2 De “bezonningsstudie” van 11 oktober 2013 door BBHD architecten is inderdaad onvoldoende. Door Buro BIM is daarom het verlies van dag/zonlicht onderzocht in een “Zonnestudie Fazantenstraat Landsmeer”. Uit deze studie blijkt dat wordt voldaan aan de lichte TNO norm voor bezonning van woonkamers en voldoende daglicht in de woningen blijft vallen. De “lichte” TNO-norm is door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State geaccepteerd (LJN AY5061, uitspraak 26 juli 2006; r.o. 2.12.1.1.). Vermindering van privacy is mogelijk. Echter, het algemeen belang waarbij de grote vraag naar woningen worden beantwoord prevaleert boven het individuele belang. Dit kan dus betekenen dat bepaalde ontwikkelingen negatieve gevolgen voor het individuele belang kunnen hebben. Hiervoor is het mogelijk om een verzoek tot planschade in te dienen.

4.3 Op dit moment heeft Landsmeer geen woonvisie. De tijdshorizon van de woonvisie was 2012. Opgemerkt moet worden dat in deze oude woonvisie ook stond dat de gemeente door in te breiden meer woningen moest realiseren. Bij alle ontwikkelingen dienen de belangen tegen elkaar afgewogen te worden. Bij dit plan is geconcludeerd dat het belang van het bouwplan, op volkshuisvestelijk en ruimtelijk terrein, opweegt tegen het verlies van groen. Het groen in dit bouwplan wat zal verdwijnen is niet aangemerkt als “hoofdgroen” binnen de gemeente en heeft dan ook geen bijzondere status. De Fazantenstraat is een erftoegangsweg met een relatief lage verkeersintensiteit. De verkeersgeneratie van de speeltuinvereniging is eveneens relatief gering. De verkeersintensiteit zal ten opzichte van de wegcapaciteit daardoor niet substantieel toenemen.

4.4 Het is met voldoende motivatie altijd mogelijk om van een bestemmingsplan door middel van een ruimtelijke procedure af te wijken. Indien wordt verwacht dat deze ontwikkeling waardedaling van de woning tot gevolg heeft is het mogelijk om hiervoor een verzoek tot planschade in te dienen.

4.5 De verwachting is dat Landsmeer de komende jaren sterk zal vergrijzen. De effecten van vergrijzing kunnen op meerdere manieren worden tegen gegaan. Het “aantrekken” van gezinnen is een manier om de effecten te verzachten. Het plan houdt dus wel rekening met de vergrijzing. Uitgangspunt is echter dat de locatie te ver van het centrum en de voorzieningen af is om geschikt te zijn voor seniorenwoningen. De geschiedenis heeft ook geleerd dat senioren zelf dichterbij het centrum willen zitten

4.6 Zoals eerder reeds gesteld is de Landsmeerse woonvisie verlopen. De tijdshorizon van de woonvisie was 2012. Desalniettemin is dit plan niet in strijd met de “oude” woonvisie. Het aangehaalde rapport Woningmarkt Landsmeer 2013 opgesteld door RIGO bevat geen visie. Een plan kan dan ook per definitie niet in strijd zijn met dit rapport.

In de ontwerp-omgevingsvergunning is een ruimtelijke onderbouwing gegeven. Samengevat komt die er op neer dat het aangevraagde bouwplan past binnen het straatbeeld en de ruimtelijke kwaliteit van de bestaande woonwijk.

4.7 Uitgangspunt is dat de locatie te ver van het centrum en de voorzieningen ligt om geschikt te zijn voor seniorenwoningen.

ad E. 5.1 Mits voldoende gemotiveerd is het mogelijk om van een bestemmingsplan door middel van een ruimtelijke procedure af te wijken.

5.2 In de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven dat het bouwplan voldoet aan de parkeereisen en dat negatieve gevolgen op de verkeersveiligheid of de kwaliteit van de verkeersafwikkeling zijn uitgesloten. De hoogte van de woningen is noodzakelijk om twee lagen en een kap te realiseren en de bovenste laag ook als leefruimte te kunnen gebruiken om zo een rendabel mogelijk plan te realiseren. De Fazantenstraat heeft een eenduidige sfeer van rijtjeswoningen binnen een helder stratenpatroon. De rooilijn verspringt nauwelijks. Het bouwplan behelst 22 rijtjeswoningen en geen grote wijzigingen aan de bestaande stedenbouwkundige structuur. In de omgeving staan verschillende blokken rijtjeswoningen met twee lagen en een kap. De nieuwe woningen passen ruimtelijk gezien dan ook bij de andere woningen die in de wijk staan.

5.3 Het verlies van dag/zonlicht is onderzocht in een "Zonnestudie Fazantenstraat Landsmeer" door Buro BIM. Uit deze studie blijkt dat wordt voldaan aan de lichte TNO norm voor bezonning van woonkamers en voldoende daglicht in de woningen blijft vallen. De "lichte" TNO-norm is door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State geaccepteerd (LJN AY5061, uitspraak 26 juli 2006; r.o. 2.12.1.1.). Vermindering van privacy is mogelijk. Echter, het algemeen belang waarbij de grote vraag naar woningen worden beantwoord, prevaleert boven het individuele belang. Dit kan dus betekenen dat bepaalde ontwikkelingen negatieve gevolgen voor het individuele belang kunnen hebben. Hiervoor is het mogelijk om een verzoek tot planschade in te dienen. De hoogte van de woningen is noodzakelijk om twee lagen en een kap te realiseren en de bovenste laag ook als leefruimte te kunnen gebruiken om zo een rendabel plan te realiseren.

ad F. 6.1 Een toename van 3 sociale huurwoningen en 3 vrije sectorhuurwoningen is zeer wenselijk. De toename van sociale huurwoningen is dan ook zeker een argument om mee te willen werken aan voorliggend plan.

6.2 De hoogte van de woningen is noodzakelijk om twee lagen en een kap te realiseren en de bovenste laag ook als leefruimte te kunnen gebruiken om zo een rendabel plan te realiseren.

De Fazantenstraat heeft een eenduidige sfeer van rijtjeswoningen binnen een helder stratenpatroon. De rooilijn verspringt nauwelijks. Het bouwplan behelst 22 rijtjeswoningen en geen grote wijzigingen aan de bestaande stedenbouwkundige structuur. In de omgeving staan verschillende blokken rijtjeswoningen met twee lagen en een kap. De nieuwe woningen passen ruimtelijk gezien dan ook bij de andere woningen die in de wijk staan.

6.3 Gekozen is om op deze locatie geen seniorenwoningen maar eengezinswoningen terug te bouwen. Inherent aan het realiseren van eengezins(huur)woningen is dat hier meer personen wonen dan bij seniorenwoningen. Door de realisatie van het bouwplan wordt geen speelruimte voor kinderen verwijderd.

6.4 De gemeente streeft er naar om zoveel mogelijk bomen in de Fazantenstraat te behouden, waarbij behoud van het geplande aantal parkeerplaatsen uitgangspunt is. Vooralsnog komt dat neer op het beperkt uitdunnen van de bestaande bomenrij en kunnen er 7 van de 11 karakteristieke Japanse kersen blijven staan en zullen er 4 worden weggehaald.

6.5 Het verlies van dag/zonlicht is onderzocht in een "Zonnestudie Fazantenstraat Landsmeer" door Buro BIM. Uit deze studie blijkt dat wordt voldaan aan de lichte TNO norm voor bezonning van woonkamers en voldoende daglicht in de woningen blijft vallen. De "lichte" TNO-norm is door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State geaccepteerd (LJN AY5061, uitspraak 26 juli 2006; r.o. 2.12.1.1.). Vermindering van uitzicht op blauwe of grijze lucht of privacy is mogelijk. Echter, het algemeen belang waarbij de grote vraag naar woningen worden beantwoord prevaleert boven het individuele belang. Dit kan dus betekenen dat bepaalde ontwikkelingen negatieve gevolgen voor het individuele belang kunnen hebben. Hiervoor is het mogelijk om een verzoek tot planschade in te dienen.

6.6 Een aannemer gaat niet over de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling in een gebied. Sociale veranderingen kunnen tot gevolg hebben dat de ruimtelijke ontwikkeling in een gebied wijzigen.

6.7 Eigen Haard en de gemeente hebben dit project afzonderlijk opgepakt. Van compensatie vanuit andere projecten is dan ook geen sprake.

dat op basis van het bovenstaande de belangen van de aanvrager en de indieners van zienswijzen worden gewogen. De nokhoogte van blok 2 en blok 3 is naar aanleiding van de zienswijzen omlaag gebracht naar 9,5 meter. Gemeend wordt dat verder geen zwaarwegende gronden naar voren zijn gebracht om het plan op overige punten te wijzigen of af te wijzen en dat de belangen van de indieners van zienswijzen door de realisatie van het bouwplan niet onevenredig worden geschaad. Nu de aanvrager het plan heeft gewijzigd, inhoudende een verlaging van de nokhoogte van de woningen in blok 2 en 3, wordt het belang van de realisatie van 19 sociale huurwoningen en 3 vrije sector huurwoningen groter geacht dan de belangen van de indieners van zienswijzen. Geconcludeerd wordt dat de ingediende zienswijzen er niet toe hebben geleid een ander standpunt in te nemen ten aanzien van het voornemen tot het verlenen van medewerking aan de aanvraag om omgevingsvergunning.

**gezien:**

het advies van de Stichting Welstandszorg Noord- Holland d.d. 22 september 2014;

het advies van milieudienst Waterland d.d. 4 september 2013;

het bouwfysische advies van InterConcept d.d. 24 september 2014;

het riooltechnische en parkeertechnische advies van de afdeling Ruimtelijke Zaken d.d. 12 september 2013;

de verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad Landsmeer met datum 5 juni 2014;

het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Landsmeer Oost 2012";

**gelet op:**

- artikel 2.1, eerste lid, onder a, in samenhang met artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);
- artikel 2.1, eerste lid, onder c, in samenhang met artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);

**besluiten:**

behoudens rechten van derden omgevingsvergunning te verlenen voor de uitvoering van onderstaande activiteiten, conform de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte stukken. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- bouwen;
- handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

ontheffing te verlenen conform artikel 2.12 eerste lid, onder a, onder 3° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);

**Rechtsmiddelenverwijzing**

U hebt de mogelijkheid tegen dit besluit binnen 6 weken na de dag van toezending daarvan een gemotiveerd beroepschrift in te dienen bij de rechtbank te Haarlem, sector bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem.

Het beroepschrift moet worden ondertekend en moet tenminste bevatten:

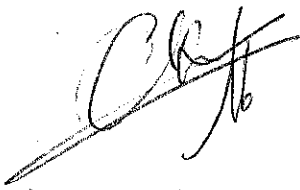
- A de naam en het adres van de indiener
- B de dagtekening
- C een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht
- D de gronden van het beroep

Dit beroepschrift schorst de werking van dit besluit niet.

Als beroep is ingesteld is indien – gelet op de betrokken belangen – onverwijlde spoed dat vereist het eveneens mogelijk een voorlopige voorziening te vragen bij de voorzieningen rechter van de rechtbank te Haarlem. Voorwaarde is wel dat u ook beroep hebt ingesteld. *U kunt het beroep en het verzoek voorlopige voorziening ook digitaal indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.*

Landsmeer, 21 oktober 2014.

Het college van burgemeester en wethouders van Landsmeer,



burgemeester,



secretaris,

Leges: € 70.063,65

