

NOTA VAN ZIENSWIJZEN

Bestemmingsplan Noordeinde 13 Landsmeer

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan “Noordeinde 13 te Landsmeer” heeft, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, tezamen met de daarbij behorende stukken met ingang van 15 oktober 2020 gedurende 6 weken ter inzage gelegen.

Het ontwerpbestemmingsplan is tijdens openingsuren in te zien geweest bij de publieksbalie in het gemeentehuis aan de Raadhuisstraat 1 te Landsmeer. Tevens was het bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar op de gemeentelijke website www.landsmeer.nl en op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende de termijn van terinzagelegging heeft een ieder naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan schriftelijk of mondeling een zienswijze naar voren kunnen brengen bij de gemeenteraad. Er zijn drie zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend en ontvangen en kunnen derhalve ontvankelijk worden verklaard.

In deze nota zijn de zienswijzen weergegeven en voorzien van een reactie. Daarbij is aangegeven of de zienswijzen tot een aanpassing van het bestemmingsplan hebben geleid.

BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

Zienswijzen 1

1. De mogelijkheden die het ontwerpbestemmingsplan Noordeinde 13 biedt zullen leiden tot een verslechtering van de verkeerssituatie omdat het veel drukker zal worden.

Verder zal er overlast zijn als gevolg van het parkeren op de openbare weg door bezoekers van de Bed & Breakfast en de kano-/fluisterbootverhuur.

Reactie

Het planvoornemen bestaat uit het realiseren van een woning, bed & breakfast (hierna B&B) en een kleinschalige kano- en fluisterbootverhuur.

Het verkeer van deze functies gaat via een betaande in- en uitrit naar het perceel.

Deze ontsluiting ligt dicht bij een bruggetje, maar redelijke alternatieven zijn er niet.

Voor de verkeerssituatie ter plaatse is in ogenschouw genomen dat het plangebied in het verleden ook een verkeersaantrekkende werking had, waarbij sprake kon zijn van groot landbouwverkeer. Het nieuwe plan genereert niet een veel groter aantal verkeersbewegingen.

Op grond van de Crow publicatie uit 2018 genereert dit het volgende aantal motorvoertuigbewegingen (mvtb):

-woning 8,6 mvtb/dag

-B&B 1,6 mvtb/dag

Kano- en fluisterbootverhuur 10 mvtb/dag

In totaal is er als gevolg van het planvoornemen dus sprake van een toename van 25 mvtb per dag. Deze extra mvtb-bewegingen zijn verwaarloosbaar omdat het gemiddeld aantal mvtb/dag 4.450 bedraagt, hetgeen een toename van slechts 0,5 % is.

De toename van het aantal voertuigbewegingen gaat daarmee op in het heersende verkeersbeeld.

De verkeersintensiteit van het nieuwe initiatief is dus niet zodanig dat dit zijn weerslag zal hebben op de verkeersafwikkeling ter plaatse, temeer daar de verkeersstromen naar en van het plangebied deels in het weekend en buiten de ochtend- en avondspits zullen plaatsvinden. Van een verslechtering van de verkeerssituatie is dan ook geen sprake.

Op grond van de Crow publicatie uit 2018 (rest bebouwde kom, weinig stedelijk) genereert dit de volgende parkeerbehoefte:

B&B 4 suites:

Binnen de Crow zijn voor een B&B geen specifieke parkeerkentallen opgenomen.

Om dit zo goed als mogelijk te benaderen is uitgegaan van de parkeerkentallen voor een 3* hotel.

Een 3* hotel is een middenklashotel en dit komt qua profiel overeen met een B&B.

Ook bezoekers van een B&B zijn niet direct op zoek naar luxe, maar naar een overnachtingsmogelijkheid van een goede kwaliteit voor een acceptabele prijs.

De 1* en 2* hotels zijn van een te goedkope klassen en de 4* en 5* hotels zijn van een veel luxere klasse, die hier niet van toepassing is.

Voor 10 kamers in een 3* hotel (vergelijkbare accommodatie) geldt een maximaal kengetal van 5,7 pp afgerond 6 pp. Voor 4 kamers zijn dan 3 pp vereist.

In verband met de mogelijk volledige bezetting is een aantal van 4 pp aangehouden.

Woning

Voor een nieuw vrijstaande woning zijn minimaal 1,9 en maximaal 2,7 pp nodig.

Bezoekers kano- en fluisterbootverhuur

Het gaat hierbij om de verhuur van 10 kano's en/of fluisterboten.

De Crow parkeerkentallen voor een jachthaven zijn de best mogelijke benadering hiervoor.

De parkeerkentallen voor een jachthaven op deze locatie gaan uit van minimaal 0.5 tot maximaal 0.7 parkeerplaats per ligplaats. Over het algemeen wordt een zeilboot of motorboot door meerdere personen gebruikt, maar kano's en fluisterboten hebben een beperktere capaciteit. In ieder geval lager dan die van boten in een jachthaven.

Daarom wordt voor de kano's en fluisterboten 0.5 pp per ligplaats gerekend, daarmee in ogenschouw nemen dat een deel van de verhuur gerelateerd is aan gasten van de B&B, waarvoor de parkeerbehoefte al berekend is.

Er wordt dus met een minimum aantal van 5 parkeerplaatsen gerekend voor de bezoekers van de kano- en fluisterbootverhuur.

Voor het hele planvoornemen zijn in totaal 11 pp nodig en deze dienen volgens de planregels binnen het plangebied te worden opgelost. Dit kan worden gerealiseerd op het terrein bestemd voor 'Wonen-3' en de pp zijn binnen deze bestemming aangegeven. Parkeren vindt dus plaats binnen het plangebied en in de omgeving geen overlast van parkerende auto's e.d.

Het minimaal aantal benodigde te realiseren en in stand te houden aantal van 11 parkeerplaatsen is in de planregels van het bestemmingsplan geborgd.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Het realiseren van de parkeerplaatsen is in artikel 12 van de planregels geborgd.

2. Er zijn in Landsmeer al meer dan voldoende Bed & Breakfast gelegenheden.

Reactie

Verwezen wordt naar paragraaf 2.4.1 en 2.4.6 van de toelichting op het bestemmingsplan. De stelling van reclamant dat er meer dan voldoende gelegenheid voor B&B bestaat heeft hij verder niet onderbouwd.

Ter aanvulling op de toelichting wordt opgemerkt dat de gemeente B&B juist wil promoten omdat dit toeristen en recreanten de mogelijkheid biedt om in Landsmeer te overnachten en dit verhoogd ook weer de toegankelijkheid van de natuur- en recreatiegebieden van Landsmeer.

In tegenstelling tot hetgeen de reclamant betoogd is hiervoor nog voldoende ruimte.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Het Ilperveld wordt al veel bezocht en als gevolg van dit initiatief zal de druk op het Ilperveld nog meer toenemen.

Reactie

Het gaat hierbij slechts om de verhuur van 4 B&B suites en de verhuur van in totaal 10 kano's en fluisterboten. Het gaat hier dan ook om een zeer marginale toeristische uitbreiding, waarvan met zekerheid kan worden gesteld dat het effect op het Ilperveld niet merkbaar zal zijn.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Als gevolg van het plan wordt de natuur/ecologie aangetast.

Er is onvoldoende onderzoek gedaan naar de gevolgen voor beschermde soorten in het naastgelegen Natura 2000-gebied, als gevolg van de activiteiten die op grond van het ontwerpbestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Beschermde soorten zullen vermoedelijk worden aangetast

Reactie

Onlangs is de ontheffing als bedoeld in artikel 3.8 van de Wet natuurbescherming voor het plan verleend op basis waarvan duidelijk is dat de ruimtelijke ingrepen van het plan niet zullen leiden tot aantasting van de natuur en beschermde soorten.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5. Er is onvoldoende onderzoek gedaan naar de stikstofuitstoot.

Het uitgevoerde stikstofonderzoek is onvoldoende omdat geen onderzoek lijkt te zijn gedaan naar de gevolgen voor de stikstofdepositie van de woning en de kano-/fluisterbootverhuur.

Reactie

Uit de stikstofberekening van 26 mei 2020 van Els&Linde blijkt dat door de gebruiksfase van het project geen stikstofdepositie in het Natura 2000 gebied plaatsvindt.

Els&Linde geeft voor de berekening van de gebruiksfase het volgende aan:

'Aan het Noordeinde 13 te Landsmeer worden vier B&B-units gebouwd. Het perceel is -voor de locatie van de B&B onbebouwd. Daarnaast komt er een woonhuis en een botenhuis voor de verhuur van fluisterbootjes. Voor de bouw- en gebruiksfase is een berekening van de toename van stikstofdepositie op de beschermde Natura 2000-gebieden noodzakelijk. In onderstaand memo wordt de berekening toegelicht en geanalyseerd.'

In de Aerius-berekening voor de gebruiksfase is vervolgens rekening gehouden met de stikstofdepositie als gevolg van de 25 voertuigbewegingen per etmaal die door de gebruiksvormen op het perceel ontstaan (zie memo Els&Linde van 26 mei 2020).

Hierin is het gebruik van de kano's en fluisterboten inbegrepen.

De kano's en fluisterboten zelf veroorzaken geen stikstofdepositie tijdens de gebruiksfase.

De opmerking van reclamant dat er geen onderzoek naar de stikstofdepositie is gedaan kan daarom ook niet worden gevolgd.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

6. De ontwikkelingen die in het ontwerpbestemmingsplan mogelijk worden gemaakt zullen leiden tot verslechtering van het woongenot door geluids- en stankoverlast voor de bewoners van het perceel Noordeinde 14.

Reactie

Het geldende bestemmingsplan staat een agrarisch bedrijf toe. Met het planvoornemen vindt functiewijziging van een voormalige agrarische bouwkwavel naar een woonbestemming met toeristisch-recreatieve nevenactiviteiten plaats. De hinder in de vorm van vooral stankoverlast van de beoogde woning en de recreatieve functie is veel minder dan de overlast die wordt veroorzaakt door een agrarisch bedrijf.

Verder is in de toelichting van het bestemmingsplan voldoende gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling geen negatieve impact heeft op het woon- en leefklimaat.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7. De planontwikkeling past niet binnen het ruimtelijk beleid van de gemeente Landsmeer waarin is opgenomen dat het Ilperveld behouden moet blijven en er geen woningen in de 2^e of 3^e lijn worden gerealiseerd.

Reactie

Het ontwikkelen van nieuwe woningen op het achtererf, waardoor er sprake is van een 'tweede rooilijn', zijn in principe ruimtelijk ongewenst als deze ontwikkelingen bijvoorbeeld plaatsvinden op woonbestemmingen, groenbestemmingen of agrarische bestemmingen waar geen (hoofd)gebouwen zijn toegestaan. In deze gevallen is er meestal geen sprake van een ruimtelijke verbetering. De nieuwbouw ontwikkeling aan Noordeinde 13 is hiermee niet te vergelijken. Het betreft hier namelijk een nieuwe invulling van een voormalig agrarisch bedrijf. Via een nieuw bestemmingsplan worden mogelijkheden geboden voor compenserende woningbouw en bed & breakfast bij afbraak van (leegstaande) agrarische bedrijfsgebouwen. Dit leidt per saldo tot een ruimtelijke verbetering ten opzichte van de huidige en planologische situatie, zoals door initiatiefnemer is aangetoond in de studie op de haalbaarheid van het initiatief (zie 'Voorstel voor de bouw van twee energie plus woningen Noordeinde 13' SeARCH te Amsterdam').

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

8. De stikstofuitstoot zal als gevolg van het plan worden verhoogd.

Reactie

Zoals onder 4 en 5 is vermeld, is van een stikstofdepositie in het Natura-2000 gebied geen sprake. Ook in het kader van luchtkwaliteit is er geen sprake van een verslechtering. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 3.6 van de toelichting.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

9. De bewoners van het perceel Noordeinde 14 ondervinden een verslechtering van hun privacy als gevolg van het plan omdat er vanaf de B&B zicht is op hun perceel.

Reactie

In de huidige situatie is reeds sprake van dicht op elkaar liggende percelen waarop deels woon- en deels bedrijfsmatig gebruik mogelijk is. Privacy is daarmee al niet geborgd. Volgens het inrichtingsplan bij het initiatief realiseert initiatiefnemer tussen het perceel Noordeinde 13 en 14 een haag, zodat de B&B grotendeels uit het zicht wordt ontnomen. Hiermee komt initiatiefnemer aan de reclamanten tegemoet. Primair geldt echter dat ook zonder haag geen sprake is van een onevenredige aantasting van de privacy omdat de toekomstige B&B in het verleden al werd gebruikt als bedrijfswoning, waarin de bewoners grote delen van de dag aanwezig waren.

Het gebruik als B&B is weliswaar een andere, maar naar het oordeel van de raad wordt de bestaande privacy niet veel minder. Een B&B wordt verhuurd aan toeristen die in de nacht een slaapplek nodig hebben en overdag op pad gaan of van de kano's of fluisterboten gebruik maken.

Het plan heeft uit het oogpunt van privacy geen nadelige gevolgen.

In de planregels in artikel 12 zal worden geborgd dat het inrichtingsplan en dus het p[lan]ten van een haag daadwerkelijk zal worden uitgevoerd.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan maar ambtshalve zal artikel 12 van de planregels worden aangepast, in die zin dat het perceel conform het erfinrichtingsplan moet worden aangelegd.

10. Als gevolg van de mogelijkheden die het ontwerpbestemmingsplan biedt, zal de woning op het perceel Noordeinde 14 sterk in waarde dalen.

Reactie

De gemeente is van mening dat er geen sprake is van waardedaling van de woning op het perceel Noordeinde 14. De vervallen agrarische bedrijfsbebouwing op het naburige perceel Noordeinde 13 wordt verwijderd en de agrarische bestemming wordt gewijzigd, zodat de planologische bouw- en gebruiksrechten in voordelige zin wijzigen.

Door de wijziging van de gebruiksrechten zal er geen overlast van de agrarische activiteiten (bv stankoverlast) ontstaan. Verder wordt opgemerkt dat op basis van de bouwrechten voor het perceel het volledige bouwvlak tot een hoogte van 9 meter mocht worden aangewend voor de bouw van bedrijfsgebouwen. Als gevolg van het gewijzigde bestemmingsplan komt er minder bebouwing op het perceel en aan het eind van het perceel vindt er zelfs natuurontwikkeling plaats.

Mocht reclamant van mening zijn dat er desondanks sprake is van waardedaling van zijn woning, dan kan dit worden ondervangen door het indienen van een verzoek om planschade als bedoeld in artikel 6.1 Wro. Dit staat aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

11. In Landsmeer is geen behoefte aan B&B maar aan woningen voor jongeren.

Reactie

In Landsmeer is behoefte aan beiden en de gemeente is dan ook graag bereid om hieraan medewerking te verlenen. Voorts wordt verwezen naar de paragrafen 2.4.1 en 2.4.6 van de toelichting op het bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijzen 2

12. Agrarisch gebied wordt opgeofferd voor de ontwikkelingen die het ontwerp bestemmingsplan “Noordeinde 13” mogelijk maakt

Reactie

Het is juist dat de bestemming van het agrarische perceel wordt gewijzigd.

Het perceel Noordeinde 13 werd echter al lang daadwerkelijk niet meer gebruikt voor agrarische activiteiten en verder is het perceel door zijn situering tussen percelen met een woonbestemming minder geschikt voor het exploiteren van een agrarisch bedrijf.

Dit ondermeer vanwege de afstandseisen die gelden voor milieu.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

13. Als gevolg van het realiseren van de functies die in het ontwerpbestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, zullen de natuurwaarden van het achter het plangebied gelegen Natura 2000 gebied worden aangetast.

Dit geldt onder meer voor de beschermde soorten.

Reactie

Voor de reactie op deze zienswijze wordt korthedshalve verwezen naar de reactie op punten 4 en 5.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

14. Er is onvoldoende onderzoek gedaan naar de stikstofuitstoot.

Reactie

Voor de reactie op deze zienswijze wordt korthedshalve verwezen naar de reactie op de punten 4 en 5.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

15. De verkeerssituatie verslechterd als gevolg van het plan, zo zal het aantal verkeersbewegingen flink toenemen

Reactie

Voor de reactie op deze zienswijze wordt korthedshalve verwezen naar de reactie op punt 1.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

16. Er is onvoldoende aangetoond dat zal worden voorzien in voldoende parkeerplekken

Reactie

Voor de reactie op deze zienswijze wordt korthedshalve verwezen naar de reactie op punt 1.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

17. De mogelijkheden die het ontwerp bestemmingsplan biedt zullen leiden tot geluidsoverlast (toename autoverkeer)

Reactie

In het voorgaande is reeds aangegeven dat als gevolg van het planvoornemen er sprake is van een toename van 25 mvtb/dag. Deze extra mvtb-bewegingen zijn verwaarloosbaar omdat het gemiddeld aantal mvtb/dag 4.450 bedraagt, hetgeen een toename van slechts 0,5 % is. Dit leidt niet tot structureel meer geluidsoverlast.

Daarnaast zal de geluidssituatie ten opzichte van de bestaande planologische gebruiksmogelijkheden per saldo verbeteren. (minder zwaar landbouwverkeer).

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

18. De mogelijkheden die het ontwerpbestemmingsplan biedt zullen leiden tot verslechtering van de buurt (geluidsoverlast en vuil).

Reactie

Het geldende bestemmingsplan staat een agrarisch bedrijf toe. Met het planvoornemen vindt functiewijziging van een agrarische bouwkaavel naar een woonbestemming met toeristisch-recreatieve nevenactiviteiten plaats. De eventuele hinder van de beoogde woning en de recreatieve functies is veel minder dan de overlast die wordt veroorzaakt door een agrarisch bedrijf.

Verder is in de toelichting van het bestemmingsplan voldoende gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling geen negatieve impact heeft op het woon- en leefklimaat

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

19. Er zijn reeds 47 B&B 's in Landsmeer en er is geen noodzaak voor een toename daarvan.

Reactie

Dat er geen noodzaak bestaat voor een toename van B&B is door de reclamant niet verder onderbouwd. De gemeente voert een positief beleid voor de realisatie van B&B's omdat dit toeristen en recreanten een kleinschalige mogelijkheid biedt om in Landsmeer te overnachten en dit verhoogd weer de toegankelijkheid van de natuur- en recreatiegebieden van Landsmeer. Zie voorts de reactie op punt 11.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

20. Het ruimtelijke beleid van de gemeente Landsmeer richt zich onder meer op het verbieden van woningen in de 2^e of 3^e lijn, terwijl dit in het ontwerp bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

Reactie

Het ontwikkelen van nieuwe woningen op het achtererf, waardoor er sprake is van een 'tweede rooilijn', zijn in principe ruimtelijk ongewenst als deze ontwikkelingen bijvoorbeeld plaatsvinden op woonbestemmingen, groenbestemmingen of agrarische bestemmingen waar geen (hoofd)gebouwen zijn toegestaan. In deze gevallen is er meestal geen sprake van een ruimtelijke verbetering. De nieuwbouw ontwikkeling aan de Noordeinde 13 is hiermee niet te vergelijken. Het betreft hier namelijk een nieuwe invulling van een voormalig agrarisch bedrijf. Via een nieuw bestemmingsplan worden mogelijkheden geboden voor compenserende woningbouw en bed & breakfast bij afbraak van (leegstaande) agrarische bedrijfsgebouwen. Dit leidt tot een ruimtelijke verbetering ten opzichte van de huidige en planologische situatie.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

21. Als gevolg van de mogelijkheden die het ontwerpbestemmingsplan biedt zal de woning op het perceel Noordeinde 11 sterk in waarde dalen.

Reactie

De gemeente is van mening dat er geen sprake is van waardedaling van de woning op het perceel Noordeinde 11. De vervallen agrarische bedrijfsbebouwing op het naburige perceel Noordeinde 13 wordt verwijderd en in de plaats daarvan komt er minder bebouwing op het perceel en aan het eind van het perceel vindt er zelfs natuurontwikkeling plaats. Mocht reclamant van mening zijn dat er desondanks sprake is van waardedaling van zijn woning, dan kan dit worden ondervangen door het indienen van een verzoek om planschade als bedoeld in artikel 6.1 Wro. Volledigheidshalve wordt verwezen naar de reactie op punt 10.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijzen 3

-De woon- en omgevingssituatie verslechterd als gevolg van de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Een ontwikkeling voor woningbouw (2/3 woningen) zou beter zijn.

Reactie

Het geldende bestemmingsplan staat een agrarisch bedrijf toe. Met het planvoornemen vindt functiewijziging van een voormalig agrarische bouwkaavel naar een woonbestemming met toeristisch-recreatieve nevenactiviteiten plaats. De eventuele hinder van de beoogde woning en de recreatieve functies is veel minder dan de overlast die wordt veroorzaakt door het agrarische bedrijf.

Verder is in de toelichting van het bestemmingsplan voldoende gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling geen negatieve impact heeft op het woon- en leefklimaat.

Verder zou woningbouw (2/3 woningen) en de mogelijkheid tot vergunningvrij bouwen met zich meebrengen dat het perceel meer bebouwd wordt dan nu het geval is.

Het perceel Noordeinde 13 zou bij de bouw van 2/3 woningen te intensief worden bebouwd en dit is een ongewenste ruimtelijke ontwikkeling.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.