

---

Portefeuillehouder:	Wethouder N. Bonenkamp
Datum B&W vergadering	14 november 2023
Documentkenmerk:	D/2023/126621 behorende bij zaak: Z/2023/035390

---

Aan de raad,

## Onderwerp:

Het realiseren van bed en breakfast units op het perceel Kanaaldijk 44.

## Voorgesteld raadsbesluit/c.q. beslispunten

het ontwerpbestemmingsplan Kanaaldijk 44 te Landsmeer in procedure te brengen en het plan vrij te geven voor het indienen van zienswijzen voor de periode van zes weken.

---

## *Wettelijke grondslag voor raadsbevoegdheid*

Art 3.1 Wro jo. 6.12 Wro en afdeling 3.4 Awb.

## *Inleiding*

### **Aanleiding**

Door middel van dit voorstel vraagt het college de gemeenteraad het ontwerpbestemmingsplan Kanaaldijk 44 te Landsmeer vast te stellen en deze op grond van artikel 3.1 Wro voor zes weken ter inzage te leggen voor zienswijze, onder de voorwaarde dat de anterieure overeenkomst ondertekend is, om herziening van het bestemmingsplan mogelijk te maken. Zodoende kunnen er bed en breakfast units binnen de bestaande bebouwing op het perceel Kanaaldijk 44 gerealiseerd worden. Het verlenen van medewerking aan het realiseren van extra bed en breakfast units leidt niet tot vergroten van het totale bouwvolume dat reeds aanwezig is op het perceel.

Initiatiefnemers willen op Kanaaldijk 44 te Landsmeer gaan wonen en tegelijkertijd de reeds aanwezige ruimtes en bijgebouwen benutten voor een kwalitatief hoogwaardige bed & breakfast met zes gastenverblijven. Het plan is om;

- over te gaan op duurzame energie- en watergebruik,
- de agrarische grond op een meer natuurlijke wijze te gebruiken
- de zeecontainer, het speelhuisje, de mesthoop, de paardenbak, de twee paardenweiden en de schuilstal te verwijderen;
- het erf opnieuw in te richten;
- de bijgebouwen te verbouwen / aan te passen in de karakteristieke Waterlandse stijl van de regio.

Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling om nieuwe bebouwing te realiseren. De vrijgekomen ruimte zal worden gebruikt voor de herinrichting van het erf met o.a. een natuurtuin met voorzieningen voor vogels en andere dieren. In **bijlage 1** van dit voorstel is in grote lijnen weergegeven wat het voornemen is op dit perceel.

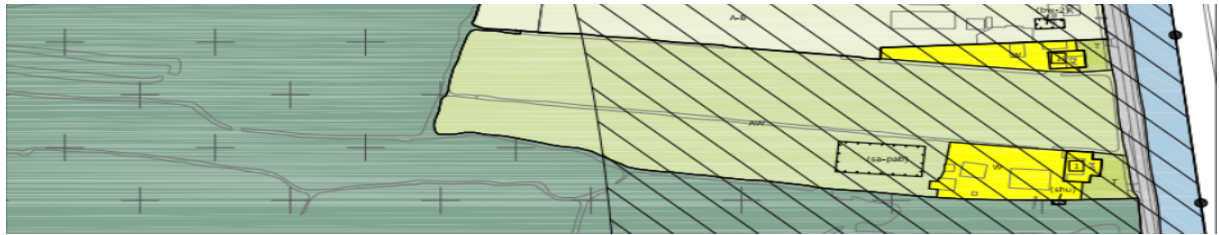
### **Doelstelling/beoogd resultaat**

Het opstarten van de ruimtelijke procedure zodat de gemeenteraad het ontwerpbestemmingplan kan vaststellen en vrij geven voor het indienen van zienswijze voor de periode van zes weken.

## *Argumenten en afweging*

### **Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 2009"**

Het perceel Kanaaldijk 44 ligt binnen het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 2009" en heeft daarin de bestemming 'Tuin', 'Wonen' en 'Agrarisch' met daarin een aanduiding voor paardenbak (zie figuur hieronder).



De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in de vorm van vrijstaande- en/of aaneengeschakelde woningen, al dan niet in combinatie met ruimte van beroep en bedrijf aan huis. Voor beroepen en bedrijven aan huis geldt dat niet meer dan 50 m<sup>2</sup> van de grondoppervlakte van de woning of bijgebouwen hiervoor gebruikt mag worden. Het plan voor de bed en breakfast units levert dus strijdigheid op met het bestemmingsplan. Om hier medewerking aan te verlenen moet er van het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 2009" worden afgeweken, dit kan door middel van een herziening van het bestemmingsplan (**bijlage 2**).

### **Strijdigheid Bed en Breakfast beleid**

Gemeente Landsmeer definieert als speerpunt binnen haar Toekomstvisie de ontwikkeling van meer recreatieve en toeristische voorzieningen, passend bij het landelijke en kleinschalige karakter. Dit is van essentieel belang voor het behoud van vitaliteit en een bruisende economie. Daarnaast wil de gemeente Landsmeer meer recreatieve en toeristische voorzieningen toevoegen. Er is veel potentie voor ontwikkeling van recreatieve en toeristische economische activiteiten.

Het plan voorziet in een goede toevoeging in de omgevingskwaliteit, maar levert een strijdigheid op met het vingerende B&B beleid van de gemeente Landsmeer. De plannen overstijgen namelijk de maximaal toegelaten 50 m<sup>2</sup>. In het kader van deze strijdigheid is ambtelijk overleg geweest. Uit dit overleg is het volgende gebleken:

*"Ondanks dat de B&B niet past binnen het B&B-beleid, wordt positief geadviseerd op dit plan. B&B's zijn een waardevolle toevoeging en versterken het toeristisch-recreatieve profiel van de gemeente Landsmeer. Gezien de locatie van Kanaaldijk 44 en de plannen die zij voor ogen hebben, is dit een mooie locatie voor bezoekers om Landsmeer te ontdekken. Deze locatie laat het groene en ruimtelijke karakter van Landsmeer goed zien."*

### **Provinciale regelgeving**

De locatie is gelegen binnen het werkingsgebied Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL). Om dit plan mogelijk te maken heeft de initiatiefnemer goedkeuring nodig van zowel provincie als de gemeente. Hiervoor heeft de initiatiefnemer ook een onderbouwing op gesteld (**bijlage 3**). Gezien het feit dat de initiatiefnemers geen bebouwing toevoegen aan het perceel heeft de provincie geconcludeerd dat er geen kernkwaliteiten van het bijzonder provinciaal landschap (BPL) in het geding zijn. Concluderend ziet de provincie geen belemmeringen voor plan.

### **Stikstof beoordeling**

Ten behoeve van het wijzigen van het bestemmingsplan is een stikstofberekening opgesteld. Deze berekening is door de Omgevingsdienst IJmond gecontroleerd en daarover is het volgende gezegd: *'Er treedt geen stikstofdepositie op als gevolg van dit plan. Er is geen vergunning op grond van de Wet natuurbescherming nodig.'* Concluderend zijn er geen belemmeringen op grond van stikstof.

### **De ruimtelijke onderbouwing toont aan dat het plan ruimtelijk acceptabel is.**

Bij het volgen van een planologische procedure, zoals een herziening van het bestemmingsplan, moet de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevatten. Ten behoeve van de te volgen afwijkinsprocedure is daarom een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. De aangeleverde ruimtelijke onderbouwing voor het bouwplan wijst uit dat bouwplan op verschillende van toepassing zijnde ruimtelijke aspecten uitvoerbaar is.

## ***In het kader van de te volgen planologische procedure is het van belang om met initiatiefnemer een overeenkomst te sluiten***

In de overeenkomst worden afspraken gemaakt over de te betalen planschade, maar belangrijker nog er wordt vastgelegd dat de planologische procedure pas wordt opgestart als duidelijk in kaart is gebracht wat het bouwvolume is en dat dit ook niet vergroot zal worden.

Dit laatste is belangrijk omdat het plan langs de provincie moet en daarbij is aangegeven dat het niet wenselijk is dat het bouwvolume toeneemt. Daarnaast is het vanuit de gemeente ook niet wenselijk dat het bouwvolume in het buitengebied toeneemt in verband met de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Het plan neemt niet in bouwvolume toe en is daarom passend.

## **Conclusie**

Op basis van alle bovenstaande punten kan gesteld worden dat het plan passend gemaakt kan worden en daarnaast een mooie toevoeging biedt aan de recreatieve en toeristische voorraad in de gemeente Landsmeer. Dit laatste is als speerpunt gedefinieerd in onze Toekomstvisie. Om dit proces in goede banen te leiden en duurzaam te maken wordt het totale bouwvolume in kaart gebracht, zodat er geen extra bebouwing toegevoegd wordt. Hierbij is het goed om in ogenschouw te nemen dat er geen verandering van bestemming zal plaats vinden, deze verandering ziet toe op het verankeren van de regels voor B&B.

## **Risico's:**

Er bestaat de mogelijkheid dat er zienswijzen worden ingediend tegen het plan.

## **Financiële aspecten**

Initiatiefnemer dient de zoals afgesproken in de anterieure overeenkomst de kosten voor de ambtelijke inzet te betalen voor de herziening van het bestemmingsplan en verder is er in de afgesloten anterieure overeenkomst o.a. bepaald dat deze de eventueel te betalen planschade vergoed.

## **Duurzaamheid**

Het plan voornemen dat uit het schetsplan naar voren komt, kenmerkt zich door de hoge ambitie op het gebied van duurzaamheid, energievoorziening en natuurwaarden. In het planvoornemen wordt gestreefd naar het behoud en verduurzaming van de aanwezige woning en opstallen. De rest van de opstallen wordt gesloopt. Bij de sanering zullen zoveel als mogelijk vrijgekomen materialen worden hergebruikt op de locatie.

## **Uitkomsten advies en inspraak:**

Het plan voor de herontwikkeling van het perceel Kanaaldijk 44 is voorgelegd aan de omwonenden. Deze kunnen met het plan instemmen.

## **Communicatie**

Het ontwerpbestemmingsplan wordt openbaar bekendgemaakt door middel van een publicatie in het plaatselijke Weekblad en in de Staatscourant. Tevens worden de documenten beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website en op ruimtelijkeplannen.nl. Mochten er toch zienswijzen worden ingediend, dan worden de zienswijzen eerst behandeld door ons college voordat het bestemmingsplan, inclusief nota van zienswijze, definitief ter vaststelling aan de raad wordt voorgelegd.

## Bijlagen

- B1. Ruimtelijke onderbouwing
- B2. Ontwerpbestemmingsplan Kanaaldijk 44
- B3. Onderbouwing kernkwaliteiten bijzonder provinciaal landschap
- B4. Beoordeling stikstof OD
- B5. Verbeelding ontwerpbestemmingsplan Kanaaldijk 44

U wordt uitgenodigd tot besluitvorming over te gaan.

Met vriendelijke groet,  
namens het college van burgemeester en wethouders van Landsmeer,

L.A. (Léon) de Lange  
burgemeester

P.G. (Peter) Küppers  
gemeentesecretaris

# Raadsbesluit



---

Portefeuillehouder:	Wethouder N. Bonenkamp
Datum raadsvergadering	21 december 2023
Documentkenmerk:	D/2023/126621 behorende bij zaak: Z/2023/035390

---

## De raad van de gemeente Landsmeer

Gelezen het raadsvoorstel van het college, voorstelnummer: 126603 behorende bij zaak: Z/2023/035390

Gehoord de behandeling in de commissievergadering.

### *Raadsbesluit*

1. het ontwerpbestemmingsplan Kanaaldijk 44 te Landsmeer in procedure te brengen en het plan vrij te geven voor het indienen van zienswijze voor de periode van zes weken.

De raad van de gemeente Landsmeer,

P. M. (Pauline) Lodewegens  
griffier

L.A. (Léon) de Lange  
voorzitter