INGEKOMEN 30 NOV. 2020

AANTEKENEN

Gemeente Landsmeer
T.a.v. de gemeenteraad
Postbus 1
1120 AA LANDSMEER

Dossiernummer:
HKP.9.20.106705

Telefoon: [redacted]

Datum: 27 november 2020

Behandeld door:
Mr. E.M. Oskam

E-mail: [redacted]
vermeld ons dossiernummer in de onderwerpregel

Fax: [redacted]

Betreft: zienswijze tegen ontwerpbestemmingsplan 'Van Beekstraat 249 te Landsmeer'

Geachte leden van de gemeenteraad van de gemeente Landsmeer,

Tot mij wendde zich de heer GJ. Mol wonende aan de Van Beekstraat [redacted] te Landsmeer. Namens hem stuur ik u deze zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan 'Van Beekstraat 249' te Landsmeer.

De plannen van Firma J. Kraaij en Zn betreffen de bouw van een grote ligboxenstal aan de overzijde van hun bedrijf aan de Van Beekstraat 249 te Landsmeer. De heer GJ. Mol is bij deze ontwikkeling rechtstreeks belanghebbende. Onder andere het woongenot, leefklimaat en het Veenpolderlandschap dreigen door deze ontwikkeling onevenredig te worden aangetast.

Daarbij is deze ontwikkeling in strijd met een goede ruimtelijke onderbouwing. Dit wil ik graag nader onderbouwen met de onderstaande punten.

Vergroting bedrijf

1. Het bouwplan voorziet in de vergroting van een lokaal melkveebedrijf. Qua bouwvlak wordt het bedrijf met 0,31 hectare vergroot. Gezien de landelijke problemen met stikstof en de grootte van de veestapel, is het prematuur om op dit moment een vergroting van dit bedrijf toe te staan. Er is immers nu al geen ruimte voor meer vee en uitstoot van stikstof. Het plan is daarmee ambitieus, maar het college van B&W die dit voorstelt aan u gemeenteraad, dient zich ook van de landelijke problemen te verwittigen en deze ook lokaal in haar beleid door te laten werken. Dit wordt met dit voorstel echter niet gedaan.

Strijdigheid met collegeprogramma en duurzaamheidsvisie

2. Het college van B&W lijkt door dit ontwerp bestemmingsplan aan u gemeenteraad voor te stellen, tevens haar eigen doelstellingen vanuit haar collegeprogramma 2018-2022 min of meer bij te stellen. In haar collegeprogramma staat namelijk prominent genoemd 'Landsmeer als groene kracht'. Het college van B&W verwijst vanuit haar collegeprogramma tevens naar de duurzaamheidsvisie van Landsmeer.

3. In de duurzaamheidsvisie van de gemeente Landsmeer is het volgende te lezen voor wat betreft de klimaatdoelstellingen van de gemeente:

Water
- Verbeteren waterveiligheid.
- Verminderen wateroverlast.
- Verbeteren waterkwaliteit: schoon water (zwemkwaliteit bij De Breek en het Twiske).
- Duurzaam peilbeheer (in relatie tot veenweidegebied, bodemdaling en CO_2-uitstoot).

Klimaat
- Een klimaatrobuust water(beheer)systeem: kansen groen en water optimaal inzetten en benutten voor klimaatadaptie.
- Veenweidegebied mogelijk emissieloos en streeft ernaar dat het veenweidegebied in later stadium CO2 opneemt.

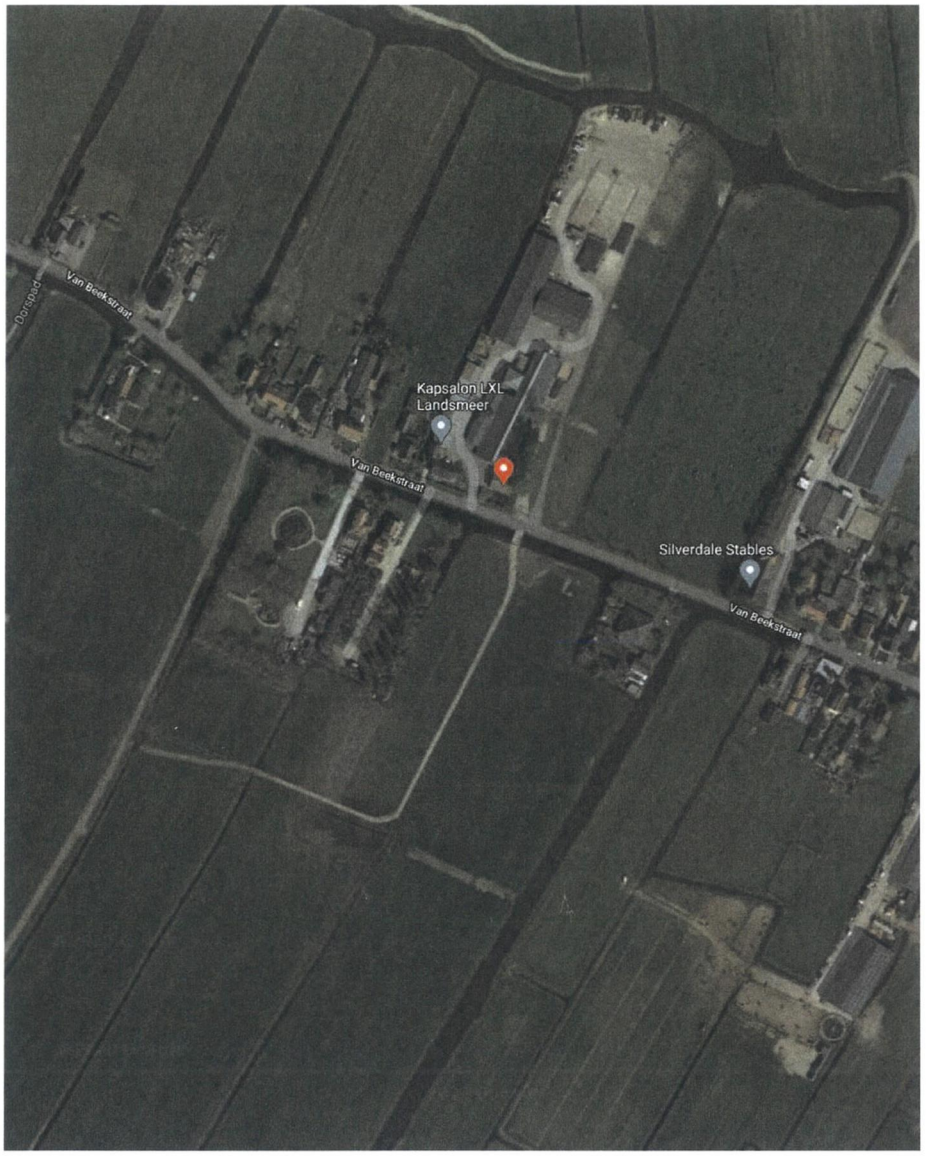
Lucht
- Naast de ambities die staan bij Mobiliteit ook andere oorzaken van Luchtvervuiling terugdringen.
- Stimuleren van maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren

Hieruit blijkt tevens dat het voorliggende plan eveneens niet voldoet aan de ambities van de gemeente Landsmeer waar het gaat om Klimaat en Luchtkwaliteit.

4. Het plan onderbouwt onvoldoende waarom het bedrijf niet op de bestaande bedrijfskavel uit kan breiden om haar doelstellingen te bereiken. Te zien is dat binnen de bestaande bouwkavel, nog voldoende ruimte aanwezig is om een nieuwe stal te realiseren. Dit zou eventueel kunnen door de oude stal af te breken en te vervangen door een nieuwe stal. Daarmee wordt een kwaliteitsimpuls op het bestaande bedrijfsperceel gerealiseerd en vindt een verbetering van de milieusituatie voor omwonenden plaats. Ook zou met een dergelijk plan wellicht gebleven kunnen worden binnen de door de gemeente opgestelde doelstellingen die zij heeft voor wat betreft klimaat, water en lucht. Vergroting van het bedrijf op een nieuwe bouwkavel is daarmee prematuur te noemen.

5. Door deze ontwikkeling ontstaat nu een grote bebouwing in open landschap. Daarbij worden er geen extra eisen gesteld aan de initiatiefnemer om zijn mogelijkheden op eigen perceel te verkleinen. Eveneens zou, wanneer het bedrijf dan toch uit wil breiden, ruimtelijk gezien een uitbreiding richting het oosten van het perceel meer voor de hand liggen. Een ruimtelijke impact op de omgeving wordt dan significant minder. Deze afwegingen zijn echter niet meegenomen in het voorliggende ontwerp. In de luchtfoto hieronder is tevens te zien dat de locatie van de nieuwe bebouwing niet logisch is. Uitbreiding in de lengte van de kabel zou een optie kunnen zijn, evenals richting het oosten.

330-013



Verkeersveiligheid

6. Als argument voor de ruimtelijke ontwikkeling wordt aangegeven dat dit bij zou dragen aan de verkeersveiligheid in de omgeving. Dit omdat de oversteek van koeien wordt tegengegaan.

Sinds jaar en dag steken nu echter al koeien over wanneer zij gemolken moeten worden of om een andere reden. Door de aanvrager is niet aangetoond dat deze situatie verkeersonveilig is. Ook heeft de gemeente niet aangedrongen om op deze rustige weg maatregelen te nemen om dit te voorkomen. Dit is ook niet noodzakelijk en wanneer verkeersveiligheid een issue is, kunnen er verkeersmaatregelen genomen worden om deze situatie veiliger te maken. Daarvoor hoeft de omgeving niet onevenredig aangetast te worden in hun omgeving alsmede de omwonenden.

Deze afwegingen zijn echter niet of onvoldoende in het plan weergegeven terwijl hier geen grote obstakels voor zijn om ontwikkeling op het eigen perceel mogelijk te houden. De uitbreiding van bouwvlak kan hier namelijk nog steeds plaatsvinden richting zowel het noorden als het oosten.

330-013

Geen extra vee

7. Het plan lijkt te voorzien in alleen extra ruimte voor koeien, maar niet voor een uitbreiding van de veestapel. Niet gemotiveerd wordt waarom de oppervlakte dan twee keer zo groot gepland is. Ruimtelijk gezien is deze impact op de omgeving namelijk zeer groot.

8. Overleg met buren zeer belangrijk in een dergelijke ruimtelijke ontwikkeling zoals deze nu voorligt. Ik denk dat u gemeenteraad het hier alleen maar mee eens kan zijn om participatie in een plan te promoten en voor te staan. Helaas heeft de aanvrager er echter voor gekozen om niet met zijn buren te overleggen. Veel gemeenten sorteren echter al voor om met buren te overleggen en buurtbijeenkomsten te organiseren waar het grote ontwikkelingen zoals deze betreft. Dit heeft helaas niet plaatsgevonden en cliënt voelt zich verrast door deze grote ruimtelijke ontwikkeling. Daarbij hadden de bezwaren van mijn cliënt eveneens als van omwonenden in een eerder stadium wellicht opgelost kunnen worden. Nu wordt hij echter geconfronteerd met een voldongen feit zo lijkt het.

Woon- en leefklimaat

9. De plannen zijn geprojecteerd op een afstand van circa 50 meter van de achtergevel van de woning op de Van Beekstraat 272. Het is van groot belang om daardoor ook rekening te houden met de geldende richtafstanden die tot een dergelijke activiteit plaatsvinden. Het plan voorziet daar op dit moment niet of onvoldoende in.



330.013

Op grond van vaste jurisprudentie van de Afdeling, ECLI:NL:RVS:2014:1173, 2 april 2014, dient een afstand van minimaal 50 m gehouden te worden van de erfgrens van woningen i.v.m. geuroverlast. De afstand tot aan de kadastrale grens van het perceel Van Beekstraat [redacted], betreft echter 26 m. Daarmee wordt afgeweken van de richtafstanden.

De belangen van de bewoners van de Van Beekstraat [redacted] zijn in het plan onvoldoende of niet meegewogen in deze planologische situatie. Dit getuigt niet van een goede ruimtelijke ordening. Het plan dient alleen daarom al te worden aangepast.

10. Daar komt bij dat de afstand tot de erfgrens van de woning van nr. [redacted] net 50 m bedraagt. Het is wel zeer krap ingepland op deze wijze en gezien de inpassing in zeer open gebied, in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Temeer omdat er op het bouwvlak van nr. 249 voldoende ruimte is om te groeien en verbeteren.

Landschap en strijdigheid provinciale omgevingsverordening

11. Het plan bevindt zich binnen de grenzen van het Nationaal landschap 'Laag Holland'. Door de provincie Noord-Holland is dit tevens aangewezen als bufferzone.

Een van de karakteristieke eigenschappen is openheid en ruimte. Door de komst van deze enorme stal, worden de eigenschappen van het veenweidelandschap onevenredig aangetast.

Het plan betreft een stal van 150 meter lang en 12 meter hoog.

Als voorbeeld wordt aangehaald de Van Beekstraat 294/296 waar reeds een dergelijke ontwikkeling heeft plaatsgevonden. Waarbij de ruimtelijke impact van dit plan, kleiner is dat die hier nu voorligt.



12. Pagina 31 van de toelichting geeft zichtlijnen aan van het plan. Deze zijn echter onvoldoende en onjuist weergegeven voor wat betreft de impact op het gebied. Dit komt mede door de grote kolossale uitstraling van het bouwwerk die nu gepland is. De weergave is daarmee onvolledig een voorstelling van hoe deze in werkelijkheid plaats gaat vinden.

330-013



13. Het plan bevindt zich tevens binnen de grenzen van de omgevingsverordening NH2020. Daarbij valt zij binnen diverse beschermingsgebieden die te maken hebben met onder andere het Oostzaner- en Ilperveld.

Deze gebieden zijn dermate beschermd het karakteristiek landschapspatroon, ook wel slangenlandschap genoemd van kleine percelen en sloten, hier een hoge cultuurhistorische waarde vertegenwoordigd. Kernkwaliteiten worden onder andere ook genoemd als volgt:

> ***Kernkwaliteiten***
> Op basis van het voorgaande worden in het Oostzanerveld de volgende ecologische kernkwaliteiten onderscheiden, die de basis vormen voor het behoud van biodiversiteit die (inter)nationaal en/of regionaal van belang is:
> - Water en verlandingsvegetaties in oorspronkelijk brak milieu
> - Open landschap met extensieve graslanden voor weidevogels

Een verdere verstening door uitbreiding van dit melkveebedrijf is dan ook in strijd met de provinciale verordening op deze punten.

Uitbreiding bebouwingsmogelijkheden

14. Met het eventueel goedkeuren van dit plan, worden tevens veel meer bebouwingsmogelijkheden toegestaan dan op dit moment het geval is. Een deel van de bestaande bouwkavel krijg namelijk de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Binnen deze bestemming kunnen eveneens ook sleufsilo's en kuilplaten worden aangelegd. Een beperking van mogelijkheden is daarmee ook onvoldoende aan de orde.

15. Er wordt in het bouwplan weergeven dat een gedeelte van het perceel gaat worden ingezet ten behoeve van ontwikkeling van natuur. Omdat de bestemming van deze compensatie gronden 'Natuur-agrarisch' medegebruik betreft, kan hier tevens een grondgebonden veehouderij worden geëxploiteerd zoals nu ook het geval is. Er worden in het plan onvoldoende zekerheden

330-013

gegeven voor wat betreft de bescherming en juist toevoeging van natuur wat hier wel het geval zou moeten zijn. Daarmee is het besluit onzorgvuldig tot stand gekomen en dient ook op dit punt aan te worden gepast.

Strijd met welstandsnota

16. Ruimtelijk gezien dient de gemeente tevens afwegingen te maken in verband met een nieuw bouwplan wanneer het hun eigen beleid betreft. Zo is de welstandsnota altijd een belangrijk instrument om ruimtelijke ontwikkelingen toe te staan of juist niet in verband met hetgeen men wil binnen de gemeentelijke grenzen.

De doelstelling van de welstandsnota door u vastgesteld is als volgt weergeven:

Het doel van het welstandstoezicht is om, in alle openheid, een bijdrage leveren aan de schoonheid en de aantrekkelijkheid van Landsmeer.

Ook wordt de relatie tussen het bouwwerk en de omgeving door de Welstandsnota weergegeven.

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de openbare (stedelijke of landschappelijke) ruimte. Daarbij worden hogere eisen gesteld naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is.

De welstandsnota geeft onder punt E. Landelijk gebied, eveneens een aantal vereisten waaraan een bepaalde ontwikkeling binnen de gemeente moet voldoen. Zo is op pagina 61 het volgende te lezen:

Ten aanzien van het landelijk gebied geldt een conserverend ruimtelijk beleid. Nieuwe bebouwing wordt niet toegestaan.

In de overwegingen van dit ontwerpbesluit, wordt de welstandsnota echter niet of onvoldoende aangehaald. Daarbij is welstand in het geheel niet betrokken geweest bij deze ruimtelijke ontwikkeling, terwijl de gemeenteraad deze invulling van ruimtelijke kwaliteit wel heeft vastgesteld. Daarmee is deze ontwikkeling blijkbaar in strijd met het huidige ruimtelijke beleid die de gemeente voert. Wanneer men hier dan vanaf wil wijken, dan dient een dergelijke ontwikkeling extra gemotiveerd te worden hetgeen nu is nagelaten.

Stikstof en PAS uitspraak

17. Zoals bekend is op 29 mei 2019 door de Afdeling een uitspraak gedaan betreffende de PAS en dat deze in strijd met de Habitatrichtlijn is vastgesteld en onverbindend is. Daarmee kan er geen beroep op worden gedaan op toekomstige ontwikkelingsruimte. Dat deze ontwikkeling is gebaseerd op de ontwikkelruimte die er onder de PAS was, is te lezen op pagina 41 van de toelichting op dit bestemmingsplan.

330-013



Natuurgebied	Hectare met hoogste projectverschil (mol/ha/j) Situatie 1	Situatie 2	Verschil	Hoogste depositie Situatie 2 (mol/ha/j)	Overschrijding KDW	Ontwikkelingsruimte beschikbaar
Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske	0,72	0,79	+ 0,07	5,65	●	✓
Polder Westzaan	>0,05	>0,05	- 0,00	0,06	●	✓

18. De berekening vanuit het ontwerpbestemmingsplan geeft aan dat er sprake is van toename van stikstof op het Natura 2000 gebied Ilperveld, Vakernsland, Oostzanerveld & Twiske. Deze gebieden zijn echter al met stikstof overbelast. Daarmee kan dit natuurgebied ook geen toename van stikstof in een ontwikkeling toelaten.

Ontheffing Wet natuurbescherming

19. Tot op heden is er geen ontheffing wet natuurbescherming van de provincie Noord-Holland afgegeven voor deze ontwikkeling, hoewel dit één van de voorwaarden is om een bestemmingsplan en het gebruik daarvan mogelijk te maken. Dat deze niet noodzakelijk is, is een premature conclusie van de aanvrager van dit plan.

Voor zover een beroep wordt gedaan op het salderen met de bestaande vergunning van het melkveebedrijf, is dit echter niet mogelijk met een vergunning/toestemming die gebaseerd is op basis van een wettelijke regeling in strijd met de Europese habitatrichtlijn. Daarbij ontbreekt ook de stikstofberekening als bijlage van het bestemmingsplan.

Economische uitvoerbaarheid

20. Artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat het verplicht is om een exploitatieplan bij het ontwerp bestemmingsplan ter inzage te leggen. Van deze verplichting kan worden afgeweken, wanneer de kosten van de grondexploitatie anderszins zijn verzekerd.

De aanvrager stelt echter dat er geen financiële gevolgen zijn voor de gemeente die voortvloeien uit deze planontwikkeling doordat een anterieure overeenkomst gesloten kan worden.

Deze stelling kan ik echter niet volgen. Bij het ontstaan van planschade of andere kosten van ontsluiting van het perceel, riolering en overige zaken, dienen deze kosten niet voor rekening van de gemeente en lokale belastingbetaler te komen. Er wordt aldus niet voldaan aan de vereisten van 6.12 Wro aangezien een anterieure overeenkomst niet bij dit plan aanwezig is.

Een dergelijke overeenkomst dient vooraf aan de besluitvorming plaats te vinden om deze kosten niet bij de gemeente te laten komen. Zolang deze overeenkomst met afspraken niet aanwezig is voordat u gemeenteraad daarover een beslissing moet nemen, is het plan economisch niet uitvoerbaar en voldoet niet aan de gestelde vereisten van de Wro.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

21. Zoals reeds aangegeven is er weliswaar vooroverleg gevoerd met gebruikelijke vooroverlegpartners, het is alleen zeer treurig om te zien dat is nagelaten de buurtbewoners te betrekken bij deze ontwikkeling. Gezien de komst van de Omgevingswet die eveneens vooroverleg met de

330-013

buurt voorschrijft, lijkt het mij gepast om het plan terug naar de aanvrager te sturen en in gesprek te treden met de omwonenden om tot een passende oplossing te komen.

Waterhuishouding

22. Het plan voorziet in een vergroting van gebouwen en verharding op het perceel. Dit zorgt er tevens voor dat bij een toename van meer dan 2000 m2 een maatwerkberekening door het Waterschap moet worden gemaakt om te bepalen hoe groot de compensatie van de toename van de verharde oppervlakte moet zijn. Het plan voorziet echter niet in compensatiemogelijkheden voor dit extra verharde oppervlakte die nu aan de orde is.

Daarmee is het plan op dit moment ook niet rijp voor besluitvorming. Het plan verwijst enkel en alleen naar een brief die is gestuurd door het Waterschap aan welke eisen het plan moet gaan voldoen. Hierin zijn voorlopige adviezen opgenomen waaraan een plan sowieso moet voldoen door bijvoorbeeld hoe om te gaan met waterkwaliteit en riolering en een persleiding.

23. In bijlage II zou eveneens een conclusie moeten komen waaruit blijkt welk gedeelte gecompenseerd moet worden gezien het plan groter is dan 2000 m2. Deze conclusie is voor mij echter onvoldoende weergegeven of zelfs in het geheel niet aanwezig. Daarmee voldoet het plan niet aan de vereisten van de watertoets en voldoet daarmee ook niet aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening.

Zienswijzen en beroep

24. Te zien is dat het adviesbureau in dit geval onvoldoende op de hoogte is van de rechtsbescherming in dit traject. Zij wijst het college aan als bevoegd gezag in plaats van de gemeenteraad zo is te lezen op pagina 51 van de toelichting bij dit ontwerp.

Conclusie

25. Gezien het voorgaande is het voorliggende plan om het bestemmingsplan te wijzigen in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Ik verzoek u dan ook namens mijn cliënt het ontwerp bestemmingsplan niet goed te keuren en naar het college terug te verwijzen.

Er zijn meerdere opties mogelijk om binnen het bestaande bouwvlak te voldoen aan de nieuwe mogelijkheden om een duurzamer melkveebedrijf te realiseren binnen de gestelde beleidskaders van de gemeente Landsmeer.

Met vriendelijke groet,

DAS

Dhr. mr. E.M. Oskam
Advocaat

p.o. Mw. E.D. Wetser

330-013

Productie 1

STAATSCOURANT

Officiële uitgave van het Koninkrijk der Nederlanden sinds 1814

Nr. 54463

21 oktober 2020

Kennisgeving ontwerpbestemmingsplan 'Van Beekstraat 249 te Landsmeer'

Gemeente Landsmeer

De gemeenteraad van Landsmeer maakt ingevolge het bepaalde in artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht bekend, dat op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, met ingang van donderdag 22 oktober 2020 gedurende zes weken het ontwerpbestemmingsplan 'Van Beekstraat 249 te Landsmeer' voor een ieder ter inzage ligt.

Het plan betreft de bouw van een ligboxenstal tegenover het perceel Van Beekstraat 249 en daarnaast het verkleinen van het huidige bouwvlak aan de Van Beekstraat alsmede de ontwikkeling van een stuk natuur ten oosten van het huidige bouwvlak.

Het ontwerpbestemmingsplan en de daarop betrekking hebbende stukken liggen met ingang van donderdag 22 oktober 2020 gedurende zes weken tijdens de openingsuren ter inzage in het gemeentehuis, Raadhuisstraat 1 te Landsmeer.

Het ontwerpbestemmingsplan is te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Tevens is het ontwerpbestemmingsplan in digitale vorm beschikbaar vanaf de gemeentelijke internetsite: www.landsmeer.nl.

Zienswijzen: Vóór afloop van bovengenoemde termijn kan een ieder schriftelijk zienswijzen omtrent het ontwerp besluit naar voren brengen, gericht aan gemeenteraad van Landsmeer, postbus 1, 1120 AA Landsmeer. Tijdens bovengenoemde termijn bestaat tevens de mogelijkheid tot het mondeling naar voren brengen van zienswijzen na telefonische afspraak via tel: 020-4877168.