Nota beantwoording zienswijzen bouwplan Den Ilp 180 B, Den Ilp

Inleiding

In deze nota worden behandeld de zienswijzen die zijn ingediend tegen het bouwplan voor het realiseren van 6 huurappartementen op het perceel Den Ilp 180 B, Den Ilp.
Er zijn door 1 persoon (reclamant) zienswijzen ingediend.
Reclamant woont op dermate grote afstand van het bouwplan (3 km) dat hij geen direct nadelige gevolgen van het plan ondervindt, toch wordt er in deze nota zo volledig als mogelijk ingegaan op de naar voren gebrachte zienswijzen.

1 Zienswijzen Omgevingswet 2021.

In zowel het plangebied van het bestemmingsplan “Het Lint 2015” als “Landelijk Gebied” is er sprake van lintbebouwing.
Bouwplannen binnen deze bestemmingsplannen worden niet eenduidig beoordeeld.
Binnen de lintbebouwing wordt er meer toegestaan dan in het landelijkgebied, wat rechtsongelijkheid met zich meebrengt. In het omgevingsplan zouden de ruimtelijke regelingen van genoemde bestemmingsplannen eenduidig moeten worden opgenomen.

Reactie

De bestemmingsplannen “Het Lint 2015” en “Landelijk Gebied” zijn verschillende bestemmingsplannen met verschillende regels en beleid.
In de periode dat de aanvraag voor het realiseren van 6 huurappartementen op het perceel Den Ilp 180 B, Den Ilp is gedaan lag het perceel Den Ilp 180 B en de lintbebouwing daaromheen in een ander provinciaal werkingsgebied dan de percelen die binnen het bestemmingsplan “Landelijk Gebied” vallen.
Dit maakt dat het niet mogelijk is om plannen in het lint en in het landelijk gebied op een gelijke wijze te beoordelen.
Er is verder ook geen sprake van dat aanvragen door het gemeentebestuur op verschillende wijze worden beoordeeld. Reclamant geeft hier ook geen voorbeelden van.
De aanvraag voor het realiseren van 6 huurwoningen op het perceel Den Ilp 180 B te Den Ilp is op de volgende aspecten ruimtelijk beoordeeld en daaruit is gebleken dat het ruimtelijk verantwoord is om medewerking te verlenen:

De ontwikkeling past binnen het ruimtelijk beleid

Het gewijzigde gebruik van het perceel van een zware categorie bedrijfsfunctie naar een minder belastende woonfunctie is ruimtelijk gewenst. Op de locatie ligt een zwarte categorie 3.1 bedrijfsbestemming en volgens het gemeentelijke ruimtelijke beleid komen terreinen met deze bestemming in aanmerking voor functieverandering naar wonen.
In de toelichting bij het bestemmingsplan “Het Lint 2015” is expliciet aangegeven dat de gemeente in beginsel positief staat tegenover dit soort ontwikkelingen.
Daarom is er ook geen sprake van een dubbelzinnige beoordeling, er wordt uitvoering gegeven aan het ruimtelijke beleid dat in het bestemmingsplan is opgenomen.

Woonvisie ‘Goed wonen in Landsmeer 2016-2024’

Het plan houdt rekening met verschillende elementen uit de woonvisie.
Er worden 2 woonappartementen onder de maximale sociale huurgrens gerealiseerd.
Op deze wijze ligt het zwaartepunt bij het realiseren van woningbouw in het middensegment, maar groeit het sociale huursegment ook.

Beide doelen staan genoemd in de woonvisie.

Omgevings- en milieuaspecten

De ontwikkeling is getoetst aan alle relevante milieu- en omgevingsaspecten.
Te denken valt aan de mogelijke inbreuk van het plan op de flora en fauna, luchtkwaliteit, stikstof en verkeersgeneratie.
Gebleken is dat er geen belemmeringen zijn voor de uitvoerbaarheid van het bouwplan.

Ruimtelijke verbetering

Het bouwplan zorgt voor een ruimtelijke verbetering op het perceel Den Ilp 180 b te Den Ilp.
Het poeliersbedrijf waarvoor de bedrijfsbebouwing werd gebruikt is niet meer op het perceel aanwezig en de staat van onderhoud van de bebouwing gaat achteruit.
Het is voor de ruimtelijke uitstraling van het perceel gewenst dat de bedrijfsbebouwing een nieuwe functie krijgt en dat deze wordt opgeknapt.

Conclusie

Bovengenoemde zienswijze geeft geen aanleiding tot een wijziging in de omgevingsvergunning of ruimtelijke onderbouwing.

Zienswijzen Den Ilp 180 B

Het gaat hier om een perceel met daarop een (poeliers)bedrijf met bedrijfswoning.
De bedrijfswoning fungeert momenteel als burgerwoning.
De gemeente had het bedrijfsgebouw destijds bij de herziening van het bestemmingsplan moeten omzetten naar loods zonder de categorie 3.1 kwalificatie, maar is hiertoe niet overgegaan.
Het plan brengt precedentwerking met zich mee, aangezien er binnen het bestemmingsplan “Het Lint 2015” veel van dergelijke locaties zijn.
Er wordt in het plan niet gesproken over bodemsanering terwijl dit wel moet plaatsvinden.
Aan de overzijde van de weg is een agrarisch bedrijf gesitueerd en het bouwplan is vanwege de VNG-richtafstanden niet uitvoerbaar.

Reactie

Onderhavig plan heeft geen betrekking op de bedrijfswoning.
De bedrijfsbebouwing is in 2015 bij de herziening van het bestemmingsplan niet omgezet omdat hiervoor geen verzoek bij ons is ingediend en er in 2015 nog sprake was van de exploitatie van een poeliersbedrijf ter plaatse.
Pas in 2016 is het poeliersbedrijf op het perceel Den Ilp 180 B gestopt.
In algemene zin is het omzetten van een zware bedrijfscategorie naar wonen in het geheel niet bezwaarlijk en is er sprake van een precedentwerking die juist past binnen het ruimtelijke beleid van de gemeente Landsmeer.
In de toelichting bij het bestemmingsplan “Het Lint 2015” is juist expliciet aangegeven dat de gemeente positief staat tegenover dit soort ontwikkelingen.
In de ruimtelijke onderbouwing van het plan staat in paragraaf 7.3 het onderzoek naar de bodemgesteldheid beschreven en blijkt dat het onderdeel bodem geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van het plan. Er moet aan het bevoegd gezag een BUS (Besluit Uniforme Sanering) worden gedaan.
In paragraaf 7.8 van de ruimtelijke Onderbouwing is uiteengezet dat de agrarische bedrijvigheid op de percelen Den Ilp 178 en 179 volgens de VNG publicatie ‘Bedrijven en Milieuzonering’ op voldoende afstand is gelegen (meer dan 50 m), zodat een goed woon- en leefklimaat voor de bewoners van het perceel Den Ilp 180 B kan worden gegarandeerd.

Conclusie
Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot een wijziging in de omgevingsvergunning of ruimtelijke onderbouwing.

Zienswijzen verkeer
De 8 parkeerplaatsen zijn ingetekend op verschillende kavels die behoren bij het perceel Den Ilp 180 B. Indien de percelen afzonderlijk worden verkocht brengt dit een tekort aan parkeerplaatsen met zich mee. Verder is er geen rekening mee gehouden dat bewoners van de appartementen over 2 auto's beschikken.
Daarnaast zal als gevolg van het bouwplan de verkeersintensiteit op het perceel Den Ilp 180 B ontoelaatbaar toenemen.

Reactie
In het bestemmingsplan "Het Lint 2015" vormen de diverse kavels één bestemmingsvlak en daarvan is uitgegaan bij de beoordeling van de aanvraag. Op dit moment is er geen sprake van dat er een perceel separaat wordt verkocht en dit zal in de toekomst ook niet het geval zijn omdat initiatiefnemer graag een huurappartement met parkeerplaats wil aanbieden.

In de nieuwe situatie worden twee appartementen verhuurd als sociale huurwoning en hiervoor zijn 1,4 pp per appartement vereist. Voor de overige appartementen zijn ook 1,4 pp per appartement vereist. Dit houdt volgend de CROW normen in dat er 8,4 pp nodig zijn op eigen terrein.
Op de planlocatie zijn acht parkeerplaatsen ingetekend en het is mogelijk om 1 auto in de openbare ruimte te parkeren.
Van een tekort aan parkeerplaatsen is derhalve geen sprake.
Het gaat hier om een bouwplan dat is ingediend voordat de 'Beleidsregels Parkeernormen Landsmeer', die een uitwerking zijn van de Parkeernota 2021-2025 van kracht waren.
In de 'Beleidsregels Parkeernormen Landsmeer' is opgenomen dat een aanvraag voor een omgevingsvergunning, dat is ingediend vóór de inwerkingtreding van de beleidsregels, wordt afgedaan op grond van de tot de inwerkintreding van genoemd besluit geldende regels.
Het feit dat er op het perceel Den Ilp 180 B geen sprake meer zal zijn van bedrijfsmatige activiteiten brengt met zich mee dat er niet langer vrachtauto's van en naar het perceel zullen rijden.
Het bouwplan heeft dus juist positieve consequenties voor de verkeersintensiteit aan Den Ilp.

Conclusie
Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot een wijziging in de omgevingsvergunning of ruimtelijke onderbouwing.

Zienswijzen NH2050
De omgevingsvisie NH 2050 pleit voor een gezonde en veilige leefomgeving.
Niets uit dit plan wijst uit dat er gecompenseerd gaat worden naar de natuur toe.
Er wordt niets over de consequenties van het bouwplan v.w.b. stikstof genoemd en ook niets over de consequenties die de vergroting van het aantal verkeersbewegingen hierop heeft.

Reactie
Volgens de ruimtelijke onderbouwing die onderdeel uitmaakt van het plan zijn er geen belemmeringen op het gebied van de luchtkwaliteit.
Bij het plan is er sprake van intern salderen. Dat wil zeggen dat in de nieuwe situatie (wonen) er sprake is van minder stikstofuitstoot dan in de oude situatie (bedrijf) en het plan heeft voor de stikstofuitstoot juist een gunstig effect.

Conclusie
Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot een wijziging in de omgevingsvergunning of ruimtelijke onderbouwing.

Zienswijzen woningbouw
Het perceel Den Ilp 180 B wordt vrijwel geheel bebouwd en dat is op deze kavel niet gewenst.

Reactie
Het plan is voorgelegd aan de welstandscommissie en deze is positief over de ontwikkeling die hier plaatsvindt. De commissie spreekt van een verbetering van de bestaande situatie en wij nemen het advies van de welstandscommissie over.

Conclusie
Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot een wijziging in de omgevingsvergunning of ruimtelijke onderbouwing.