

B i j l a g e 3 :
Z i e n s w i j z e n n o t a

Nota van zienswijzen

De inhoud van de zienswijzen worden hieronder zakelijk weergegeven, waarna er na iedere opmerking een reactie wordt gegeven.

Zienswijze 1

1. Wijziging bestemming

De wijziging van 'Wonen IV' met een maximale bouwhoogte van 10 meter en een maximale goothoogte van 7 meter, naar een bedrijf-/kantoorruimte met 12 wooneenheden met een maximale hoogte van 13 meter, is een zeer ernstige aantasting van het woongenot. Met een mogelijkheid tot 10% verhoging is een hoogte van 14,3 meter mogelijk. Dit samen met de raampartijen en de balkons aan de zuidkant die inkijk geven in de achtertuinen van de indieners, is een onevenredige inbreuk op de privacy.

Reactie: Het toestaan van een grotere hoogte dan het bestemmingsplan toestaat, is naar onze mening niet een zeer ernstige aantasting van het woongenot. Een hoogte van 10 meter geeft ook inkijk in de achtertuin. De 3 meter extra hoogte verandert de situatie niet.

Daarnaast is het niet zo dat zonder meer de hoogte met 10% kan worden verhoogd. Hiervoor dienen de belangen van de volgende aspecten te worden afgewogen: gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, het straat- en bebouwingsbeeld, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en de woonsituatie. Het belang van de woonsituatie van de indieners wordt hier ook bij betrokken.

De volgende overweging heeft ten grondslag gelegen aan medewerking aan het bestemmingsplan:

De provincie heeft reeds in 2006 een beleidslijn uitgezet voor woningbouwopgaven, die rekening houdt met de leefbaarheid en vitaliteit in de steden, dorpen en kernen in hun onderlinge samenhang. Deze woningbouwopgave houdt in dat de regio in totaal 2.000 woningen via ICT (Intensiveren, Combineren, Transformeren) moet realiseren.

Dit betekent dat ook Landsmeer woningen aan het bestand zal moeten toevoegen door middel van ICT.

Ook in de Woonvisie Landsmeer 'Een kader voor beslissingen op het gebied van wonen' worden kaders gegeven voor het te voeren beleid op volkshuisvestingsgebied. In deze visie wordt ook gesteld dat er woningen binnen het bestaand bebouwd gebied gerealiseerd zullen moeten worden.

Met voorliggend bestemmingsplan worden de mogelijkheden gecreëerd om 12 woningen te realiseren, gelet op het oude planologische regime betekent dit een toename van 11 woningen. Deze toename is dus een concrete uitwerking van het beleid van de gemeente en ook van de provincie. Gelet op de ligging van de rode contour is het duidelijk dat het realiseren van de ICT opgave leidt tot bevolkingsverdichting. Dit bestemmingsplan behelst een perceel wat direct gelegen is aan het centrum van Landsmeer, in die zin is dit dan ook een ideale plaats om via verdichting meer woningen te realiseren.

2. Parkeervoorzieningen

Er worden tien inpandige parkeerplaatsen en vier parkeerplaatsen aan de openbare weg gerealiseerd. De parkeerplaatsen aan de openbare weg voldoen niet aan de bestemmingsomschrijving van artikel 4. Hierin staat aangegeven dat op de begane grond o.a. inpandig parkeren is toegestaan, wat in strijd is met de parkeerplaatsen aan de openbare weg.

Reactie: De parkeerplaatsen aan de openbare weg liggen in de bestemming 'verkeer', wat onder andere bestemd is voor parkeerplaatsen.

3. Doorgang

De doodlopende straat aan de westzijde van het plan is een belangrijke route voor nood- en hulpdiensten. Er dient hiervoor te allen tijde vrije doorgang te zijn. De groenstrook aan de oostzijde van het ICL dient groenstrook te blijven.

Reactie: Het plan heeft geen invloed op de doorgang van de doodlopende straat en evenmin op de groenstrook. Wij nemen deze opmerking voor kennisgeving aan.

4. Verkeersbewegingen

Een mogelijke toename van verkeersbewegingen aan de achterzijde van de percelen van de indieners, wordt gezien als een zeer ernstige aantasting van het woongenot en onze privacy.

Reactie: De verkeersstromen die door het plan worden veroorzaakt komen niet achter de woning van de indieners, omdat de straat doodlopend is. Daarnaast zorgen 10 parkeerplaatsen die niet openbaar zijn, niet voor een onaanvaardbare toename van verkeersstromen.

5. Akoestisch effect pand

In het ontwerp is niet onderzocht wat het akoestische effect is van het op te richten bouwwerk voor de directe omgeving. De toename van het geluid wat veroorzaakt wordt is een ernstige aantasting van het woongenot.

Reactie: Dit bestemmingsplan maakt de bouw van een appartementsgebouw mogelijk op zuidoende 12-12a. Dit gebouw zal moeten voldoen aan de geldende (geluids)isolatie-eisen. Zuidoende 12-12A is gelegen in een 30km zone. In de toelichting is toegelicht dat wat betreft het geluidaspect het planvoornemen uitvoerbaar is.

Er zal geen van belang zijnde wijziging van de geluidsbelasting van de omliggende woningen plaatsvinden. De geluidsreflectie die naar aanleiding van het voorziene complex kan ontstaan, is te verwaarlozen ten opzichte van het directe geluid dat direct omwonenden ondervinden vanwege het wegverkeer op het Zuidoende.

6. Waardevermindering

De bouw mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt hebben een onevenredige waardevermindering van het onroerend goed van de indieners tot gevolg. Het recht wordt voorgehouden om op enig moment planschade in te dienen.

Reactie: Dit is vanuit de Wro een mogelijkheid voor de indieners en wordt ter kennisname aangenomen. Artikel 6.1 Wro geeft aan dat b&w degene die in de vorm van een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van de wijziging van een bestemmingsplan, op aanvraag een tegemoetkoming in schade toekennen, voorzover deze schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven. Het belang van het realiseren van woonruimte prevaleert in dit geval boven de eventuele mogelijkheid van toekenning van schadevergoeding.

Zienswijze 2

1. Ruimtelijke omgeving

Zuideinde 8-10 zou als 'Poort van Landsmeer' dienen, waarbij ten zuiden van deze gebouwen de hoogtes werden beperkt. De plek van het te bouwen gebouw vraagt om een goede welstandsbeoordeling.

Door de mogelijkheid te bieden een gebouw zonder schuine kap, met een grote hoogte en een afwijkende vormgeving te laten bouwen, wordt het dorpskarakter verzwakt.

Reactie: Een gebouw van deze omvang in of direct aan het centrum gelegen, is geen aantasting van het dorpskarakter. Er is immers al bebouwing in deze vorm aanwezig.

Het naastgelegen Zuideinde 8-10 heeft een hoogte van 11 meter en heeft een blokvorm. Weliswaar is Zuideinde 12-12a hoger, maar relatief gezien niet veel; slechts 15%. Qua vorm kan het gebouw aansluiten bij Zuideinde 8-10, hoewel een gebouw met een andere vorm ook tot de mogelijkheden behoort. Het gebouw staat hierdoor niet op zich, waardoor het dorpskarakter niet wordt verzwakt.

Het op te richten gebouw zal architectonisch moeten passen in het bestaande centrum van Landsmeer, hierover zal de welstandscommissie bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning adviseren. Het is dus ook de welstandscommissie die zal beoordelen of het uiteindelijk te bouwen gebouw voldoet aan de eisen van welstand. Verder wordt verwezen naar het belang van het realiseren van woningen.

2. Gebouw

Er kan een gebouw van 13 meter hoogte worden gerealiseerd, terwijl b&w een gebouw van 14,3 meter kunnen worden toegestaan. Het te bouwen gebouw past niet binnen de lintbebouwing

Reactie: Zoals aangegeven heeft het naastgelegen zuideinde 8-10 een hoogte van 11 meter. Bestemmingsplan Zuideinde 12-12a maakt een hoogte mogelijk die 2 meter groter is. Dit is aanvaardbaar. B&w kunnen een grotere hoogte dan 13 meter mogelijk maken, mits er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de volgende aspecten: gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, het straat- en bebouwingsbeeld, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en de woonsituatie. Gesteld kan dus worden dat een grotere hoogte pas kan worden toegestaan als alle belangen die gemoeid zijn met bovengenoemde aspecten zijn afgewogen.

Binnen het centrumgebied zijn meer bouwwerken met een groter volume en een grotere hoogte dan elders langs het lint.

3. Wijzigen van bestemmingsplannen

Er lijkt willekeur te zijn bij het verlenen van medewerking aan het wijzigen van bestemmingsplannen. De gemeente zou zich aan het gelijkheidsbeginsel moeten houden.

Met Zuideinde 12-12a wordt een precedent geschapen: het loont om een pand te laten verpauperen omdat vervolgens de gemeente meewerkt aan een afwijking van het bestemmingsplan. De gemeente zou zich aan het gelijkheidsbeginsel moeten houden en alle belangen moeten afwegen. Er zijn geen bijzondere omstandigheden die afwijking van het bestemmingsplan rechtvaardigen.

Reactie: Wij zijn niet van mening dat er sprake is van willekeur en dat er strijd is met het gelijkheidsbeginsel: Het aangehaalde Noordeinde 13 betrof een andere situatie. Het ging hier om tweedelijsbebouwing, met daarnaast een extra woning aan de rooilijn. Het perceel is daarnaast gesitueerd in de lintbebouwing, terwijl Zuideinde 12-12a in het centrum ligt.

Aan het besluit om medewerking te verlenen aan het opstellen van dit nieuwe bestemmingsplan heeft een belangenafweging ten grondslag gelegen, waarbij alle belangen zijn betrokken. Dat het zou lonen om een pand te laten verloederen, is dan ook niet waar.

4. Parkeren/verkeer

Waarom moet er op deze plek niet volledig op eigen terrein worden geparkeerd? De parkeerdruk is in deze omgeving al heel hoog en er zijn te kort parkeerplaatsen. Het plan voldoet niet aan de parkeernorm: naast de 12 appartementen, zijn er voor de bedrijfsmedewerkers en hun klanten ook de nodige parkeerplaatsen noodzakelijk. De oplossing voor het parkeerprobleem zou een garagekelder kunnen zijn. De huidige doorgang tussen Zuideinde 10 en 12, fungeert voldoende en heeft het voordeel dat het niet uitnodigt tot hard rijden.

Reactie: Als we kijken naar het vigerende bestemmingsplan en de situatie ten tijde van warenhuis Wals, is er één woning en een winkel aanwezig. Voor deze bebouwing is de parkeerbehoefte al verzekerd bij de ontwikkeling van Het Lint. Er worden twaalf woningen mogelijk gemaakt. Gekeken naar de oppervlakte dat er per woning beschikbaar is, zullen dit goedkopere woningen worden, waardoor met een lage parkeernorm gerekend kan worden. Gezien de bestaande woning, de mogelijkheid tot inpandig parkeren en de vier parkeerplaatsen aan de openbare weg, is afgewogen dat voor deze situatie een goede parkeeroplossing is gevonden. De parkeersituatie zal uiteindelijk worden getoetst wanneer er een omgevingsvergunning is aangevraagd voor een gebouw.

De vier parkeerplaatsen aan de openbare weg zijn aanvaardbaar omdat zij worden gerealiseerd bij het te bouwen pand.

Opgemerkt moet worden dat de te realiseren functies, nl. woningen en kantoor, allebei een parkeerbehoefte met zich mee brengen, maar dat deze behoefte niet gelijktijdig zal zijn. Bij een kantoor liggen de piektijden tijdens kantooruren, terwijl bij een woning dit juist buiten kantooruren zal zijn.

5. Leegstand

De verkoop van en vraag naar woningen stagneert in Landsmeer. Als voorbeeld wordt Zuideinde 44 aangehaald. Een overschot aan appartementen zou een negatief effect kunnen hebben op de financiële huishouding van de gemeente.

Reactie: Er zullen 12 woningen worden gerealiseerd. Gezien de oppervlakte wordt verwacht dat de prijzen voor deze woningen in een lagere prijsklasse zullen liggen dan de woningen op zuideinde 44 of het Cassandrahof. Hierdoor zijn de woningen aantrekkelijker en beter bereikbaar voor een grote groep mensen. De woningen worden geëxploiteerd door de ontwikkelaar en niet door de gemeente, waardoor de financiële risico's worden gedragen door de ontwikkelaar.

6. Optreden bij leegstand/verwaarlozing

De gemeente kan optreden tegen achterstallig onderhoud en onveilige situaties voorkomen. De gemeente past deze mogelijkheden niet toe.

Reactie: Er bestaat op dit moment geen onveilige situatie of achterstallig onderhoud waar de gemeente tegen kan optreden. Wel staat vast dat het perceel zal opknappen wanneer er nieuw wordt gebouwd. Daarom is ervoor gekozen om via dit bestemmingsplan te zorgen dat er een nieuwe situatie kan ontstaan, die het dorpscentrum versterkt.

7. Samenvattend

Er zijn geen argumenten aangedragen die een wijziging van het bestemmingsplan rechtvaardigen. De architectonische waarde is niet relevant, stedenbouwkundig ongewenst en qua infrastructuur niet bewezen t.o.v. het vigerende bestemmingsplan. Samen met de parkeernorm die niet wordt gehaald, is dit reden om niet akkoord te gaan met het bestemmingsplan.

Reactie: In eerdere reacties is onderbouwd waarom een gebouw met dergelijke afmetingen aanvaardbaar is op die locatie en dat het bestemmingsplan bijdraagt aan het behalen van de woningbouwopgave. Ook verkeerskundig is het plan onderbouwd.

Overweging

De zienswijzen kunnen worden beantwoord en de beantwoording leidt niet tot andere inzichten die wijzigingen van het plan tot gevolg zouden moeten hebben.

Wanneer de belangen van de indieners van de zienswijzen om het plan niet toe te staan worden afgewogen tegen de belangen die gemoeid zijn met de ontwikkeling van het plan, kan geconcludeerd worden dat de belangen van ontwikkeling van het plan zwaarder wegen en het plan ruimtelijk aanvaardbaar en uitvoerbaar is.