Landsmeer, 26 april 2021

Beste raadsleden,

Op 29 april vindt een beeld en oordeelvormende vergadering plaats waarin het besluit voorligt om het ontwerp bestemmingsplan “Breekoever Fase 3” Noordblok in procedure te brengen en vrij te geven voor het indienen van zienswijzen.

Comité Mooi aan de Breek wil de Raad ervan overtuigen dat dit besluit niet genomen kan worden vanwege onjuistheden en ontbrekende informatie in het onderliggende dossier.

In aangehecht overzicht geven wij een overzicht van deze onjuistheden en de argumenten hiervoor. Voor het overzicht hebben we de argumenten gecategoriseerd per thema.

Tijdens de geplande inspreektijd van het Comité Mooi aan de Breek zullen wij dit verder toelichten. Mocht u vooraf met ons in contact willen komen, kan dat via onderstaande telefoonnummers.

Vriendelijke groet,

Namens Comité Mooi aan de Breek,

De woordvoerders,

Mark de Leth (06 15 69 52 32)

Kim Geleynse (06 285 380 46)

Wieneke Waarle

Rens Eising

Overzicht betoog Gemeente en verweer Comité Mooi aan de Breek voorgenomen raadsbesluit Bestemmingsplanwijziging

Centrale thema	Betoog gemeente	Argumenten raadsvoorstel	Verweer Comité Mooi aan de Breek	Onderliggende argumenten en bewijs
Participatie en belangenafweging	Er is participatief proces geweest en alle belangen zijn voldoende afgewogen	Raadbesluit, punt 3 *[De belangen van het comité en gemeente en projectontwikkelaar lopen uiteen]* *[Nadat overleg met het comité heeft plaatsgevonden is er overigens wel gekozen voor een woningbouwplan met een minder aantal woningen]*	Het participatieproces is niet afgerond. Eerdere belofte om het plan van 18 woningen bij te schaven is niet opgevolgd. De suggestie dat de gemeente het Comité tegemoet is gekomen voor minder woningen te plannen is onjuist. Het huidige plan van 18 woningen is wellicht minder dan het voorafgaande plan met 26 woningen maar nog steeds aanzienlijk meer dan het oorspronkelijke plan van 10 woningen. De belangen van de gemeente zijn eenzijdig en gericht op het aantal te realiseren woningen en bijvoorbeeld niet op de leefbaarheid van de buurt die aanzienlijk wordt aangetast door het aantal woningen	- Gepresenteerde maquette tijdens verkoop Breekoever fase 1 betrof een plan met 10 grondgebonden woningen (herenhuizen aan waterrand). - Eenmalig (kennismaking) gesprek dhr. Heinrich. Hieruit bleek weinig dossierkennis van de wethouder en belofte dossier te onderzoeken en bij Comité terug te komen, niet opgevolgd. - De belangen van de projectontwikkelaar zijn nooit transparant gemotiveerd (bijvoorbeeld kosten-baten analyse 10 vs. 18 woningen).
Bouwvlak	De overschrijding van het bouwperceel is verklaarbaar en acceptabel	Raadsbesluit, punt 1 *[Dit komt omdat het bouwvlak is getekend voor de bouw van appartementen en niet voor grondgebonden Woningen]*	Het te bebouwen deel gaat over het bouwperceel heen. Het ophangen van het 'bouwvlak' aan appartementen is onjuist omdat het aangewezen bouwvlak van dit plan ongegrond was. Het overtreden van het perceel mag niet en levert in het geval van een bewoonde wijk altijd tot minder publieke ruimte en leefruimte.	- Richtlijnen t.b.v. bouwen binnen het bouwperceel (Het Lint 2015): *2 meter van perceelgrens af, 5 meter van waterkant (1e etage hangen over), bouwperceel > 1000 m2, hoofdgebouw max 300m2, parkeren dient op bouwperceel plaats te vinden.* - Zie Bestemmingsplan Toelichting (par 2.2) tekening met bouwperceel (gemarkeerd als bouwvlak), er een beoogd project op geplot is dat níet past op dit bouwperceel. - In het Bestemminsplan Verbeelding is een bestemmingsvlak geplot is met wéér ander verhoudingen, alsook weer andere schets van bebouwing (en let op niet Wonen-1 of Wonen-2, maar 'Wonen'; dit suggereert dat men de volledige vrijheid wil nemen). - Zie bestemmingsplan Regels: 10% overschrijding
Parkeren, verkeer en veiligheid	Het Noordblok levert een aanvaardbare parkeerdruk op en heeft geen grote invloed op verkeer en veiligheid in de buurt	Raadsbesluit, punt 4 *[Het ontwerpbestemmingsplan is uit het oogpunt van verkeer verantwoord]*	Er worden 18 woningen gerealiseerd en geen parkeerplaatsen. Op het punt van parkeren zijn veel onjuistheden qua uitkomst en methode:	- De gebruikte Parkeernomen zijn onjuist. Landsmeer is niet 'matig stedelijk' maar 'weinig stedelijk volgens CROW. - Voor het totale Breekoever project (90 woningen) incl. beoogde 18 zijn er 88

		[Verder kan de extra parkeerdruk die het woningbouwplan veroorzaakt worden opgevangen.] Binnen het plangebied is geen parkeerruimte aanwezig.	- Een parkeerbalans in de zomer van -1 is niet aannemelijk omdat o.a. de kerkbezoeken, recreatief gebruik van het zwembad, niet is meegenomen. - Er wordt géén rekening gehouden met andere nieuwbouw in de kern zoals Van Acker en Het Grote Huis. - Uitgevoerde steekproef is te beperkt en niet representatief. Zo worden gemiddelde aantallen parkeerplaatsen berekend en geen rekening gehouden met piekmomenten tijdens sport en andere evenementen die minstens 10 maal per jr. plaatsvinden.	parkeerplaatsen gerealiseerd. Conform de aangegeven normen, zijn er dus 85 parkeerplaatsen te kort. - Schets markeerde eerder 8 nieuwe parkeerplaatsen in de wijk terwijl Toelichting spreekt van “géén parkeerplaatsen” - Breed gedragen gevoel van parkeeroverlast door buurtbewoners en het structureel onderkennen van dit probleem door de gemeente.
Woonvisie	Plan past binnen het woonbeleid van Landsmeer	Raadsbesluit, punt 3 *[Het karakteristieke dorpsbeeld van Landsmeer gaat overigens niet verloren omdat uit de in de toelichting opgenomen onderbouwing van het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat het woningbouwplan op zorgvuldige wijze in ‘Breekoever-Noord’ wordt ingepast en aansluit bij de bestaande bebouwing]*	Eenzijdige visie op de aansluiting van plan bij Woonvisie, gericht op het raakvlak van het bouwen van seniorenwoningen. De woonvisie geeft juist veel argumenten tegen het plan.	Citaten Woonvisie 2016-2024: - Groen in de gemeente niet verder aantasten voor nieuwbouw - Aanwezige (groene) kwaliteiten meer zichtbaar maken vanuit de kernen - Water omarmen en onze kernen in fysiek opzicht meer openen - In 2005 heeft de raad goedkeuring gegeven aan herontwikkeling Breekoever (Plan Paul van Beek), waarbij Breekoever groene/recreatieve functie krijgt voor de Landsmeerders; hier wordt volledig aan voorbij gegaan en wordt nergens benoemd.
Klimaat en milieu	De voorgestelde bestemmingsplanwijziging heeft geen invloed op klimaat en milieu	Raadsbesluit, punt 7 *[Uit de aanmeldnotitie blijkt dat de potentiële milieueffecten van de herontwikkeling zeer gering zijn)*	In plaats van een open weide waar planten, struiken en kleine boompjes groeien herrijst naar schatting 8000m3 beton. In de bouw van Breekoever 1 en 2 is geen enkele boom geplaatst. De opwarming van de wijk in de zomermaanden is behoorlijk. De biodiversiteit zal verder afnemen waar geen enkele melding over is (immers geen MER).	Geen onderbouwing voor niet uitvoeren Milieu Effect Rapportage (MER). Studie NASA, mrt 2016: *“Wanneer een gebied voor 35% bedekt is met "ondoorlaatbare oppervlakten" (en de andere 65% dus met vegetatie), lopen de zaken in de war. Tot dat punt blijft de urbane zone constant op 1,3°C boven het omliggende gebied. Boven die grens vergroot het verschil naargelang de vegetatie verdwijnt, "bij 65% urbanisatie is het bijvoorbeeld 1,6°C warmer". Eén graad is genoeg om het gebruik van airconditioning met 20% te doen stijgen.*

Leefomgeving en sociale cohesie	Geen visie gemeente op dit punt	Geen referentie in Raadsbesluit	Door bijna 10 jaar gebruik van deze plek is grote waarde van deze plek ontstaan, niet alleen voor bewoners maar ook andere Landsmeerder. Deze waarde en het verliezen van deze waarde wordt nergens benoemd.	- Enkel gesproken over wonen/parkeren. Maar de Breekoever heeft ook een recreatieve/groene functie en er moet ook 'geleefd' kunnen worden. - De leefomgeving van ruim 50 kinderen in de leeftijd 2-14 jaar en een brede groep recreanten wordt aangetast. - Er is geen visie in het plan op de (schaars overgebleven) publieke ruimten, zoals speelgelegenheid voor jongen kinderen, maar ook niet op andere punten voor verduurzaming van de wijk zoals elektrische parkeerplaatsen, vergroening etc.