Gemeente Landsmeer
T.a.v. Het College
Raadhuisstraat 1
1121 XC Landsmeer

Direct omwonenden van de beoogde project locatie tegen over de Aalscholverstraat 65

Landsmeer, 26 juni 2024

Betreft: Bezwaarschrift op de voorgenomen bouwplannen tegenover Aalscholverstraat 65

Geachte College van Landsmeer,

Onlangs hebben wij kennis genomen dat u recent tot een anterieure overeenkomst bent gekomen met een initiatiefnemer die voornemens is drie woningen te bouwen tegenover Aalscholverstraat 65, op de percelen met de kadastrale aanduidingen LMR02-B-3509 en LMR02-B-3510.

Om tot dit besluit te komen, dient de bestemming van het perceel gewijzigd te worden, aangezien hier op dit moment 'groen' op rust, waarop de voorgenomen woonfunctie niet is toegestaan. Om hier verandering in aan te brengen, heeft de initiatiefnemer een externe partij ingeschakeld die een zogenaamde 'Goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving' (ofwel 'GoFlo') heeft opgesteld.

Blijkbaar heeft dit plan u ervan doen overtuigen om met een wijziging van het bestemmingsplan in te stemmen. Dit besluit heeft ons, als direct belanghebbenden, verbijsterd. Niet alleen omdat het rapport een aantal onjuistheden en tegenstrijdheden bevat, maar ook omdat de buurt onjuist is geïnformeerd en groot tegenstander is van het plan.

Wij zouden u middels dit schrijven graag meenemen in onze argumentatie waarom woningbouw op deze plek in ons geliefde dorp zeer ongewenst is:

Het plan omvat drie woningen, gesitueerd als twee losstaande gebouwen met daarnaast een drietal bergingen met een totaal oppervlak van 275 vierkante meter. De beoogde nokhoogte is 8,30 meter en in het ontwerp is gekozen voor een breed zadeldak.

1. Door de realisatie van het plan, zou het open karakter van de buurt volledig komen te verdwijnen. Juist dit open karakter en het komen en gaan van honden eigenaren op de groenstrook, is wat passend is binnen het dorpse karakter van Landsmeer. In artikel 3.4.1 van de GoFlo wordt verwezen naar de toekomstvisie die de gemeenteraad van Landsmeer heeft vastgesteld tijdens de raadsvergadering van 29 oktober 2013: 'een prachtig groen, waterrijk en vitaal Landsmeer…'. Vervolgens wordt in artikel 3.4.2 een kernachtige en toegankelijke visie, bestaande uit zeven punten benoemd. Dit project voldoet aan slechts één van de zeven punten.

2. De beoogde bouw zou tussen nummer 71, 73 en 77 moeten worden gerealiseerd. Met aan de Westzijde nummer 71 en 73 en aan de Oostzijde nummer 77. Deze drie woningen hebben nagenoeg hetzelfde ontwerp. Het ontwerp van het plan is significant afwijkend en daarmee niet passend op deze locatie. Dit wordt onderstreept door een vrij recent besluit door de Welstandscommissie, waarbij de aanvraag voor een opbouw op de Van Beekstraat 71 werd afgewezen, omdat deze de uniformiteit in de bouwwijze van nummer 71 en 73 zou verstoren en

niet past bij de monumentale schuur van nummer 73. De keuze voor een zadeldak, wordt het open karakter te niet gedaan.

3. Groenstroken spelen een belangrijke rol in het veranderende klimaat. Hierbij dient rekening gehouden te worden waterbeheer door regenwater op te nemen en de afvoer te reguleren. Het verwijderen van de groenstrook heeft daardoor mogelijk negatieve gevolgen voor waterafvoer en – kwaliteit. Daarnaast hebben groenstroken een ander ecologisch belang, zij vormen namelijk in geval toenemende hittestress een belangrijke plek voor diverse vogels, kleine zoogdieren, amfibieën en insecten. Door het verwijderen van deze natuurlijke oever met riet / groen, is direct het woongebied van al deze diersoorten verdwenen.

4. Het naastgelegen karakteristieke gebouw (een eierpakhuisje gebouwd in circa 1900) op de Van Beekstraat 73 is een monumentaal pand. Het pand is aangemerkt als historisch erfgoed door de gemeente Landsmeer en maakt volgens de monumentencommissie “deel uit van ons landelijke dorpsgezicht en identiteit en daarmee van waarde is”. Door de plaatsing van het project zal het aanzicht dat de gemeente eerder in stand heeft willen houden, vanaf de Aalscholverstraat volledig en vanaf de Van Beekstraat ten dele verloren gaan.

5. In artikel 5.9 van de GoFlo wordt uitgegaan dat het bouwproject 25 extra vervoersbewegingen per dag genereert gebaseerd op ligging ‘weinig stedelijk’, ‘rest bebouwde kom’, en ‘maximale verkeersgeneratie’.

   De Van Beekstraat is een belangrijke verkeersader in Landsmeer. De straat wordt gebruikt door bewoners uit de Havenzathe, het Oude dorp, de Van Beekstraat, het Kistenmakerseiland, het Dobberhof en de aansluitende Kanaaldijk en -straat. Middels bijlage 1 hebben wij een situatie schets aangehecht: de straat is smal (4,45 mtr) en, indien er auto’s geparkeerd staan, kan er slechts één auto tegelijk door rijden. De tegemoet komende auto kan niet anders dan wachten op een vrij plek in de parkeerhaven. Het toenemende aantal auto’s per huishouden, moeten wijken naar parkeren op straat, in combinatie met de twee maandelijkse wijziging van het parkeerverbod in de Van Beekstraat, maakt het rijden door de straat nog uitdagender. Dagelijks zijn er conflictsituaties als resultaat van de onoverzichtelijke situatie in de straat. De verkeerspaaltjes op de hoek van het kruispunt van De Van Beekstraat – Aalscholverstraat (ter hoogte van Van Beekstraat 77) worden maandelijks als niet vaker omver gereden. Op het moment van schrijven is er zelfs weer één omver gereden.

   Dit kruispunt is daar bovenop elke ochtend en middag een druk komen en gaan van kinderen (en ouders / verzorgers) die zich begeven naar de Augustinus school. Uit navraag bij de Augustinusschool blijkt dat maar liefst 59% van de leerlingen ten zuiden van de Van Beekstraat woonachtig is en daarmee aannemelijk dat ze gebruikmaken van deze route. Het plaatsen van meerdere bouwobjecten op de groenstrook, zal de verkeersituatie verslechteren. Elkaar tegemoetkomende auto’s zullen moeten uitwijken naar de stoep in plaats van de parkeerhaven. Gezien de stoep aan de kant van het project zeer smal is, minder dan 1 meter breed, en de huizen zo goed als direct tegen de stoep worden geplaatst, is het niet mogelijk met twee mensen naast elkaar te lopen, laat staan met kinderwagen of rolstoel. Dit betekent dat voetgangers moeten uitwijken naar de stoep waarop ook de auto’s op moeten uitwijken. U begrijpt, wij maken ons zeer grote zorgen over de veiligheid van alle verkeersgebruikers, maar van deze kinderen in het bijzonder. Middels bijgaande link treft u een timelaps waar u ter illustratie de ochtendspits kunt bekijken (in geval de hyperlink niet werkt, hierbij de volledige link: https://vimeo.com/968227912/9bc2946028?share=copy).

6. Verder is in de planvorming geen eigen parkeergelegenheid meegenomen, ondanks dat dit een vereiste is. Deze vereiste zou komen vervallen, omdat er van overcapaciteit sprake zou zijn. De parkeerhaven is 39 meter lang, wat betekent dat er 6 tot 7 auto’s kunnen staan. Conform de geldende parkeernota zijn 6 parkeerplekken (2*1,8 + 1,9 = 5,5) vereist. Door de aanname dat deze

auto's op dit stuk kunnen staan, wordt de parkeerhaven – gemeentegrond - hiermee volledig geannexeerd. Waar de gemiddeld 3 tot 4 auto's die hier normaliter staan, hun heil moeten zoeken is onbekend. Dit zal ertoe leiden dat de bewoners elders op straat moeten parkeren, hetgeen het parkeerprobleem alleen maar vergroot en de verkeersveiligheid verder benadeeld.

7. Conform artikel 7.1 van de anterieure overeenkomst dient initiatiefnemer omwoners en andere betrokkenen afdoende over het project te informeren.

   In artikel 3.2.1.1 van de GoFlo staat: '…dat de koper ten tijde van verkaveling de mogelijkheid werd geboden om op dit kavel een woning te bouwen. Hier is destijds echter geen invulling aan gegeven'.

   Even wat achtergrond: de percelen zijn in 1996 aangeschaft via een makelaar die handelde in Agrarische gronden door de heer Eering voor een bedrag van 35.000 gulden (om gerekend 15.882 euro), gebaseerd op een grasprijs. Sindsdien zijn meermaals initiatieven genomen om de bestemming groen van het perceel te krijgen, in 1998 ging het om een woning, in 2005 om een achttal garages en in 2022 om 4 huizen. In bijlage 2 treft u publicaties van het Noord Hollands dagblad en Het Kompas waarin wordt toegelicht dat deze plannen van tafel zijn geschoven door de toenmalige raad. Het leest als volgt: De eigenaar voelde zich bekocht "Ik bezit nu een stukje gras waar ik niks aan heb, terwijl ik er wel voor heb betaald." Volgens Wethouder E. Koperdraat had hij dat eerder kunnen weten, omdat bij aankoop al duidelijk was dat het bestemmingsplan bebouwing niet toelaat.

   Bij het bezoeken van de buurt zijn verschillende versies verteld, onder andere dat de bestemming van 'groen' een administratieve fout zou zijn. Daarnaast zijn schetsen van de plannen getoond, zonder in te gaan op de maatvoering en daarmee de impact op de buurt (zoals uitzichtverlies en zonverlies). In het participatie onderzoek dat is ingediend door initiatiefnemer, staat het volgende: "Van de 23 bewoners (100%) die we wel gesproken waren 16 bewoners (70%) ronduit positief en hadden geen bezwaar tegen de ontwikkeling van het perceel, hadden 4 bewoners (17%) geen duidelijke mening, en hadden 3 bewoners, die direct naast of tegenover het plangebied wonen (13%), bezwaar tegen de plannen." Uit een eigen onderzoek, waarbij 30 adressen zijn gevraagd om hun mening, u vindt deze aangehecht als zijnde bijlage 3, blijkt dat 25 adressen tegen zijn, 1 zich onthoudt van het geven van een stem en 5 op het moment van aanbellen niet thuis waren.

   Wij voelen ons niet afdoende geïnformeerd en u kunt zich af vragen of u dat wel bent.

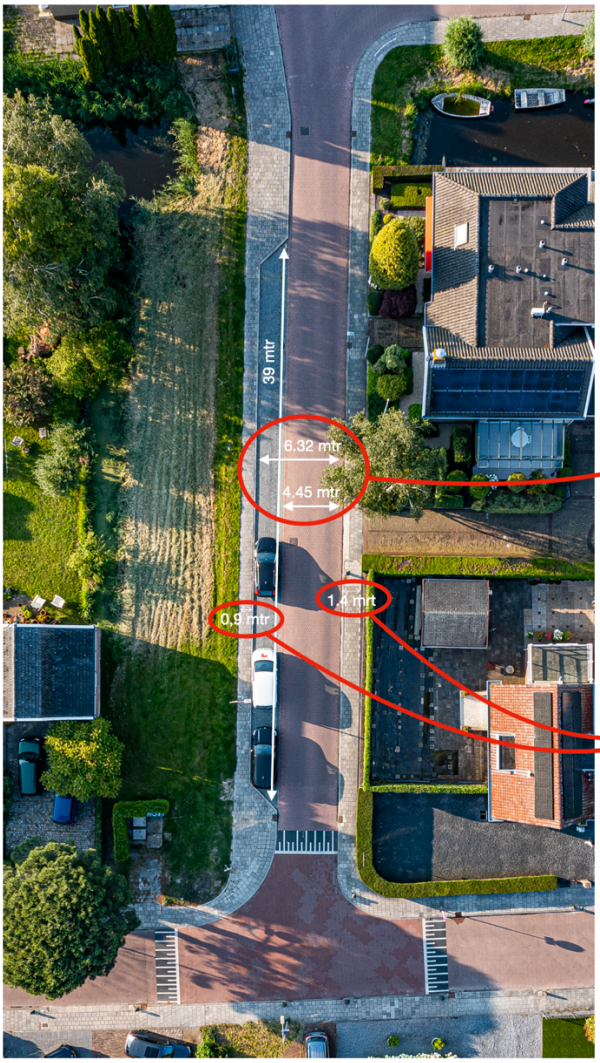
8. Tot slot, verbaast het ons dat u als college van Landsmeer, daar waar de wachttijd op woningen één van de langste is van heel Nederland en alle partijprogramma's er op geënt zijn hier verandering in te brengen, erin verzuimd een verplichting of op z'n minst een inspanningsverplichting op te nemen waarbij Landsmeerders voorrang krijgen op nieuwbouw.

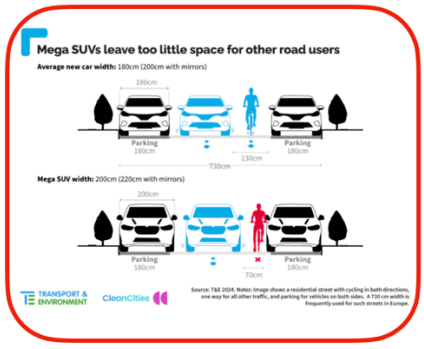
Wij vragen u met klem bovenstaande beargumentatie mee te nemen in uw overwegingen.

Met vriendelijke groet,

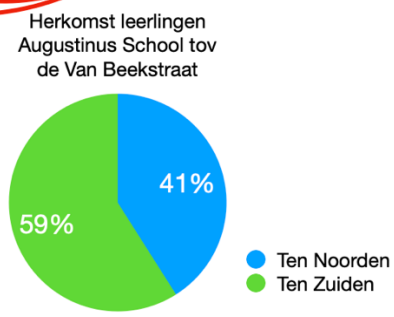
De direct omwonenden,
Fam Scheutjens - Bewoners van Aalscholverweg 65
Anniek Schuffelen – Bewoners Van Beekstraat 71
Fam Wals - Bewoners Van Beekstraat 73
Mevrouw A. Numan - Bewoonster Van Beekstraat 77
Fam Vet-Janmaat - Bewoners Van Beekstraat 94
Fam Veldhuis - Bewoners Van Beekstraat 96
Fam van de Oever-Rustema – Bewoners van Beekstraat 98

Bijlage 1 - Verkeersituatie









Bijlage 2 – Publicaties Noord Hollands Dagblad en Kompas begin 1998



een toch niet te ...

Gemeente staat bouw op eigen grond niet toe

Kompas 19-1-98

Landsmeer - *De eigenaar van een stuk grond aan de Van Beekstraat mag op zijn eigen grond geen woning neerzetten. Bouwen is in strijd met het daar geldende bestemmingsplan en een meerderheid van de commissie grondgebied was donderdag 8 januari niet bereid om daar verandering in te brengen.*

Het college was verdeeld over het verzoek van de eigenaar. De commissie grondgebied moest daarom de knoop doorhakken. Maar alleen W. Melman (VVD) vond dat bebouwing van de grond mogelijk moet zijn.
E. Taams wil zich pas over het verzoek buigen als er een oplossing komt voor het rioolgemaal dat zich op de grond bevindt. Verplaatsing van het gemaal kost handen vol geld en hoewel de eigenaar bereid is de kosten op zich te nemen, ziet de gemeente geen mogelijkheid om het gemaal ergens anders neer te zetten.
De eigenaar voelde zich bekocht. "Ik bezit nu een stukje gras waar ik niks aan heb, terwijl ik er wel voor heb betaald". Volgens wethouder E. Koperdraat had hij dat eerder kunnen weten, omdat bij aankoop al duidelijk was dat het bestemmingsplan bebouwing niet toelaat.

M. de Bruijn



NNC 7/3/98 Stad & Streek 2

Grond Van Beekstraat moet groen blijven

LANDSMEER — Op de groenstrook op de hoek van de Aalscholverstraat en de Van Beekstraat mag niet gebouwd worden; de strook moet groen blijven. Dat is de mening van de meerderheid van de raadscommissie grondgebied in Landsmeer. Alleen de VVD en het CDA vinden dat de familie Eering uit Landsmeer een bouwvergunning moeten krijgen voor een woning op de groenstrook.

Het was donderdagavond de derde keer dat de Landsmeerse politiek over de bouwplannen van Eering discussieerde. En een goed deel van de discussies bleek gisteravond eigenlijk tevergeefs gevoerd.

De strook grond is ongeveer anderhalfjaar geleden gekocht door de familie Eering. De grond heeft de bestemming groen. Enige tijd geleden kwam Eering met een plan er een woning te bouwen en vroeg hij de gemeente of de bestemming gewijzigd kon worden in woningbouw. In dat geval zou een rioolgemaal op de locatie verplaatst moeten worden, maar de kosten daarvan zou Eering voor eigen rekening nemen.

Het voorstel van Eering werd voorgelegd aan de de commissie grondgebied, met daarbij het voorstel van het college om de bestemming niet te veranderen omdat een woning op die plek niet zou passen. Daarbij werd ook nadrukkelijk vermeld, dat verplaatsing van het rioolgemaal danig in de papieren zou gaan lopen. Het zou ongeveer 2,5 ton gaan kosten en er werd aan getwijfeld of Eering dat wel zou kunnen opbrengen.

Eering zelf had echter die kosten laten berekenen op ongeveer een ton. Later werden beide bedragen bijgesteld tot respectievelijk 225.000 en 135.000 gulden.

Met name over de kosten van de verplaatsing van het gemaal gingen de discussies, ook die van afgelopen donderdagavond. De voorstanders van het woningbouwplan vonden dat de gemeente zich met die kosten helemaal niet had te bemoeien omdat Eering die voor eigen rekening zou nemen. Maar toch was de vraag gerezen waardoor het enorme verschil tussen de bedragen was ontstaan.

Volgens de gemeente was dat simpel: in de berekening van Eering zou geen rekening zijn gehouden met flink wat kosten, die wel gemaakt zouden moeten worden. Bijvoorbeeld het openbreken van de straat, voor het verleggen van rioleringsbuizen en tijdelijke voorzieningen voor het rioolwater. Dat waren toch dure klussen, aldus de gemeente.

Daarmee waren de meeste commissieleden er wel van overtuigd dat het bedrag dat de gemeente had berekend dichter bij de werkelijkheid lag dan Eerings bedrag. Niettemin kabbelde de discussie nog steeds voort over de kosten.

Tot ergernis van wethouder E. Koperdraat, die uiteindelijk zei dat de kosten van verplaatsing van het rioolgemaal eigenlijk maar bijzaak waren. „De hoofdreden van het college om de bestemming van de strook grond niet te wijzigen is dat woningbouw op die locatie niet gewenst is. De grond heeft niet voor niets een groenbestemming."

De kosten van verplaatsing van het gemaal komen voor het college echt op de tweede plaats, zei Koperdraat. Want uiteindelijk was dat volgens hem toch een zaak van Eering. Als de bestemming van de grond woningbouw zou zijn, zouden de kosten voor het college geen probleem meer zijn. „Al zou het een miljoen kosten."

De enige mogelijkheid die over blijft om Eering toch aan nieuwe woning te helpen is een grondruil met de gemeente: in ruil voor zijn groenstrook zou hij dan een ander stuk grond krijgen waar wel gebouwd mag worden. Daarover zullen waarschijnlijk nog gesprekken plaatshebben tussen gemeente en Eering.

Oplegger gestolen

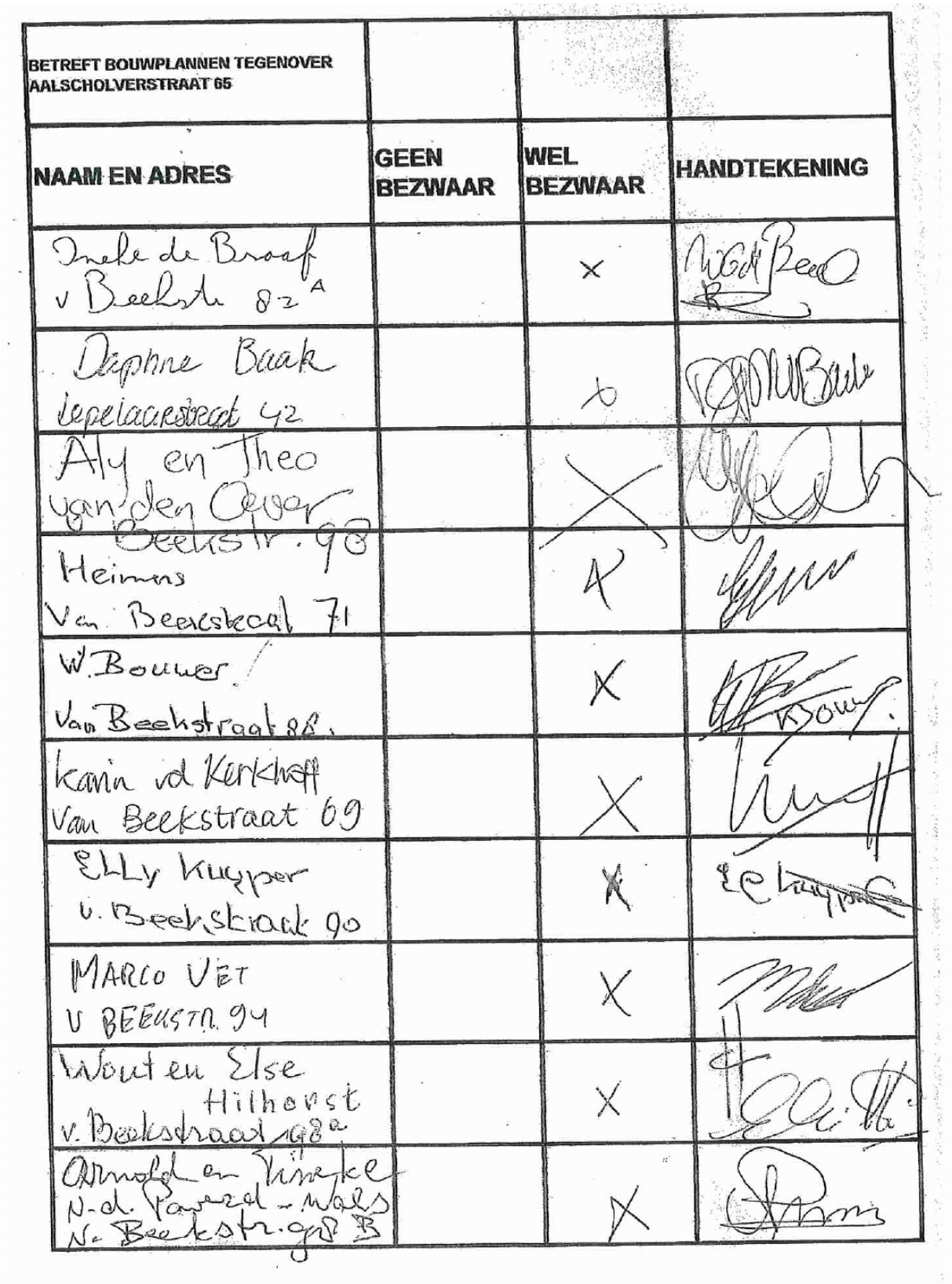
OOSTZAAN — Een drieassige oplegger is tussen donderdagmiddag 15.00 en gistermiddag 13.00 uur gestolen vanaf het Ambacht in Oostzaan. Het gaat om een oplegger van Groenewegen met een gele huif.

Aquarellen expositie

PURMEREND — Roel Wever houdt de gehele maand een expositie van zijn werk in wijkcentrum De Trekschuit. De expositie is het resultaat van vier jaar cursus 'kunstschilderen', die Wever heeft gevolgd.
De expositie is vrij te bezoeken tijdens de openingstijden van het centrum.

(ADVERTENTIE)

Bijlage 3 – Handtekeningen actie omringende woningen



BETREFT BOUWPLANNEN TEGENOVER AALSCHOLVERSTRAAT 65			
NAAM EN ADRES	**GEEN BEZWAAR**	**WEL BEZWAAR**	**HANDTEKENING**
Ineke de Braaf v Beekstr 82 A		x	
Daphne Baak Lepelaarstraat 42		x	
Aly en Theo van den Oever Beekstr. 98		x	
Heimens Van Beecksteal 71		x	
W. Bouwer Van Beekstraat 88.		x	
kaia vd Kerkhoff Van Beekstraat 69		x	
ELLy Kuyper v. Beekstraat 90		x	
MARCO VET V BEEKSTR. 94		x	
Wout en Else Hilhorst v. Beekstraat 98a		x	
Arnold en Trineke N-d. Paweal - Mols N- Beekstr. 96 B		x	

BETREFT BOUWPLANNEN TEGENOVER AALSCHOLVERSTRAAT 65			
NAAM EN ADRES	**GEEN BEZWAAR**	**WEL BEZWAAR**	**HANDTEKENING**
Herm. Anita-Nauman-Sprong. van Beekstraat 77		X	
R.C. Gyamti Aalscholverstr 44		X	
S. v.d. Flier. Aalscholverstr 59		X	
r Liesbeth Roodenburg Aalscholverstr. 53		X	
Paul Roodenburg Aalscholverstr. 53		X	
F. Faijdherbe. Aalscholverstr. 38		X	
G.R. Knaack-Overman Aalscholverstr 63.		X	
Leny Stet Aalscholverstr. 40		X	Zie mail 1/6-24
Jan de Vries van Beekstraat 79		X	
Jean Rivet. Aalscholverstr 36		X	Zie mail 3/6-24

BETREFT BOUWPLANNEN TEGENOVER AALSCHOLVERSTRAAT 65			
NAAM EN ADRES	**GEEN BEZWAAR**	**WEL BEZWAAR**	**HANDTEKENING**
W.H. Wals Johanna Hoek Leuv. Beekstr. 8		XX	
Silvia en Ruud Verhoeks van Beekstr. 96		X	i.o.
Thijs/Petra Wals van Beekstr 73		X	
Mary Leijendaar van Beekstraat 82		X	M Leijenaar

BETREFT BOUWPLANNEN TEGENOVER AALSCHOLVERSTRAAT 65			
NAAM EN ADRES	**GEEN BEZWAAR**	**WEL BEZWAAR**	**HANDTEKENING**
[illegible] AALSCHOLVER 34		X	
# Schuitjens Tv Heerlen Aalscholverstr. 65		X	Zie opmerking