Aan: Gemeenteraad van Landsmeer

Betreft: Raadsvoorstel verklaring van geen bedenkingen – Dorpsstraat 25

Datum: 27 juni 2025

Geachte leden van de gemeenteraad,
Op 10 juli staat het besluit gepland over de verklaring van geen bedenkingen voor de bouw van een appartementencomplex aan de Dorpsstraat 25. Als direct omwonende doe ik hierbij een krachtig en dringend verzoek om dit besluit aan te houden. Er zijn te veel onduidelijkheden, risico's en inhoudelijke tegenstrijdigheden. Bovendien is cruciale informatie, zoals het faillissement van de oorspronkelijke eigenaar, niet met bewoners gedeeld.

1. Wie is verantwoordelijk – en wie straks nog aanspreekbaar?

De oorspronkelijke eigenaar van de grond dorpsstraat 25 Landsmeer B.V., is failliet verklaard. Deze partij was eerder verbonden aan Nassau Property Group. Daarna is de feitelijke ontwikkeling opgepakt door Harthoorn Property Group, die op zijn beurt een aparte project-BV heeft opgericht: Residentie Landsmeer B.V. Deze BV is nu formeel initiatiefnemer en partij in de anterieure overeenkomst met de gemeente.
Harthoorn is geen partij meer en heeft zich teruggetrokken uit de aansprakelijkheid. Daarmee rust alle verantwoordelijkheid bij een lege project-BV zonder enige structurele borging. Deze kan zich, indien nodig, eenvoudig laten ontbinden of failliet verklaren.
Dit is niet gecommuniceerd aan de bewoners en ook niet toegelicht in de reactienota. Wij hebben deze informatie pas via derden vernomen. Toch blijven toezeggingen in documenten gebaseerd op "de initiatiefnemer" – alsof het om een financieel solide en stabiele partij gaat. Dat is niet het geval.

2. De schadeverzekeringen lopen af – terwijl schade vaak later ontstaat

Volgens het addendum bij de anterieure overeenkomst is schade tijdens de bouw verzekerd via een CAR-verzekering. Maar deze loopt af na oplevering. In de praktijk weten we dat schade door verzakking, trilling of drainageproblemen vaak pas jaren later zichtbaar wordt. Op dat moment is er:
- Geen verzekering meer
- Geen verantwoordelijke ontwikkelaar
- Geen zekerheid voor bewoners

Toch stelt de gemeente zich in haar beantwoording gerust met het bestaan van deze tijdelijke verzekering. Dit is feitelijk én bestuurlijk onverantwoord.

3. De parkeergarage ligt op 65 cm van mijn erfgrens – en is niet nodig

In de reactienota wordt gesuggereerd dat de afstand tussen het gebouw en mijn perceel 5 tot 15 meter bedraagt. Dat geldt alleen voor het volume boven de grond. De parkeergarage ligt op slechts 65 centimeter van mijn erfgrens en praktijkruimte. Hierover wordt in de beantwoording heen gestapt, terwijl dit een kernpunt is.
Daarnaast blijkt uit gesprekken met de initiatiefnemer dat sommige kopers een hele verdieping willen kopen, wat betekent dat het aantal benodigde parkeerplaatsen afneemt. Toch wordt de parkeergarage nog steeds als 'noodzakelijk' gepresenteerd, zonder alternatieven te onderzoeken zoals maaiveldparkeren of een kleiner bouwvolume.
Tijdens eerdere gesprekken hebben we aangegeven dat een kleinschaliger alternatief met minder woningen en maaiveldparkeren aanzienlijk minder schade, hinder en risico zou opleveren. Er werd echter gesteld dat we hiervoor “te laat” waren, omdat de raad eerder al een positieve grondhouding had afgegeven en Harthoorn op dat moment vervolgonderzoek naar de parkeergarage had laten doen.
Maar sinds die positieve grondhouding is de situatie fundamenteel veranderd: de oorspronkelijke eigenaar is failliet, Harthoorn is teruggetreden en een risicoloze BV zonder borging is nu initiatiefnemer. Toch wordt er niet heroverwogen, niet bijgestuurd en geen enkel alternatief bekeken.
Dit laat zien dat het proces niet meer openstaat voor redelijke inbreng, terwijl de consequenties voor omwonenden groot zijn en de juridische en praktische situatie ingrijpend gewijzigd is.

4. Mijn werk wordt onmogelijk gemaakt – zonder compensatie

Mijn werk bestaat uit meditaties, ceremonies en persoonlijke begeleiding, waarvoor stilte en bereikbaarheid cruciaal zijn. Tijdens de bouw is dit niet uitvoerbaar: door geluidsoverlast en beperkte toegang valt mijn praktijk grotendeels stil. Verplaatsing is geen optie, omdat al mijn instrumenten en materialen zich op locatie bevinden.
Voor mijn overige werkzaamheden zal ik elders ruimte moeten huren. Op basis van belastinggegevens en realistische kostenraming heb ik mijn schade berekend bestaande uit gederfde inkomsten en externe huurlasten.
Van de initiatiefnemer kreeg ik geen duidelijkheid. De reactienota blijft steken in een vrijblijvende opmerking over 'rekening houden met hinder.' Dat is volstrekt onvoldoende. Er is geen regeling, geen toezegging, geen garantie. Ik dring er met klem op aan om een bepaling over compensatie in het besluit op te nemen – of op zijn minst een harde voorwaarde.

5. De zienswijzenprocedure voelt als een schijnvertoning

Vanuit de gemeente werd aangegeven dat bezwaren en persoonlijke situaties serieus worden meegenomen tijdens de zienswijzeprocedure. Maar nu blijkt:
- Geen van de zienswijzen heeft tot aanpassing geleid, zie ook toegevoegd document in pdf

- Belangrijke punten zijn genegeerd of ontwijkend beantwoord
- Cruciale feiten zoals het faillissement van de Eigenaar zijn buiten beeld gehouden

Het voelt alsof het besluit al lang vaststaat en deze procedure er alleen nog is voor de vorm. Dat is niet hoe participatie hoort te werken.

Mijn verzoek aan u als raad

Ik vraag u dringend:

- Het besluit op 10 juli aan te houden
- Onafhankelijke toetsing te vragen op nut en noodzaak van de parkeergarage
- Pas akkoord te gaan als de gemeente garanties heeft over aansprakelijkheid ná oplevering
- Pas een verklaring van geen bedenkingen af te geven als bewoners serieus gehoord zijn en belangen zijn meegewogen

Ik ben graag bereid om mijn situatie mondeling toe te lichten tijdens de commissievergadering op 2 juli.

Met vriendelijke groet,

Bijlage – Toelichting op de gebrekkige beantwoording van de zienswijzen

Onderstaande punten zijn gebaseerd op mijn oorspronkelijke zienswijze en zijn opgesteld als reactie op de reactienota van het college van B&W. Deze nota heeft in mijn ogen op veel punten mijn bezwaar onvoldoende serieus genomen of onjuist beantwoord. Geen van de zienswijzen heeft tot enige aanpassing van het plan geleid, terwijl er inhoudelijk stevige argumenten zijn ingebracht. Mijn opmerkingen zijn hieronder puntsgewijs opgenomen.

• Het bouwplan wijkt fors af van het bestemmingsplan *Het Lint 2015*. Er is sprake van twee tot drie keer zoveel bebouwd oppervlak, een grotere bouwdiepte en een bouwhoogte van 9,5 meter, terwijl het beleid uitgaat van kleinschalige lintbebouwing met beperkte maatvoering. Dit tast het open karakter van de lintstructuur aan, zoals bedoeld in artikel 19 (*Wonen-3*). De enige onderbouwing hiervoor is dat de welstandscommissie op hoofdlijnen akkoord is en dat het zogenaamde ‘pleinkarakter’ wordt versterkt – een argument dat afkomstig is van de projectontwikkelaar zelf en géén vastgesteld beleidsdoel van de raad is. Ruimtelijke afwegingen worden hiermee niet onderbouwd, maar omzeild

• De verplaatsing van de in- en uitrit van de parkeergarage naar de Raadhuisstraat is verkeerskundig onlogisch en leidt tot meer verkeersdruk én verlies van openbaar groen. De oorspronkelijke locatie aan de Dorpsstraat had de voorkeur. Het offeren van bestaand groen is niet goed te verdedigen – compensatie aan de voorkant is geen rechtvaardiging.

• De bouw van luxe seniorenappartementen sluit niet aan bij de Woonvisie van de gemeente. Deze spreekt van voldoende doorstromingsmogelijkheden voor ouderen, niet over dure koopwoningen voor de vrije markt. Er is geen onderbouwing dat deze bouw daadwerkelijk bijdraagt aan lokale doorstroming.

• De aanleg van een parkeerkelder is niet noodzakelijk. Parkeren op eigen terrein was mogelijk geweest. De kelder brengt extra risico’s op wateroverlast en funderingsschade met zich mee. Bewoners worden achtergelaten met een tijdelijke verzekering (CAR), zonder toezicht of borging na oplevering. De toezeggingen zijn vaag en afhankelijk van een private partij.

• Mijn werk, dat afhankelijk is van stilte en rust (meditaties, sessies, coaching), kan gedurende de bouwperiode niet doorgaan. Dit betekent structureel inkomensverlies. De initiatiefnemer erkent dit niet en biedt geen concrete compensatie.

• Zonneschade wordt gebagatelliseerd. In de lente en zomer verlies ik dagelijks 2,5 tot 3 uur avondzon. Schaduwwerking blijft continu aanwezig. Hiervoor wordt geen compensatie geboden.

• Privacyverlies door ramen en balkons die tijdens het traject zijn verplaatst. Voor andere buren is een toezegging gedaan over melkglas, maar in mijn geval blijft het stil. Dit is meten met twee maten.

• De parkeerkelder ligt volgens de initiatiefnemer op 65 centimeter van mijn erfgrens. In de reactienota wordt dit als ‘ruimtelijk acceptabel’ gepresenteerd zonder onderbouwing. Tegelijk wordt elders gesproken over 5 tot 15 meter afstand. Deze tegenstrijdigheid maakt het onduidelijk en onbetrouwbaar.

• De reactie op drainage- en afvoerproblemen beperkt zich tot de bouwfase. Wat er daarna gebeurt – als er schade ontstaat – blijft volledig buiten beeld.

Samenvattend: de reactienota wekt de indruk dat het plan reeds vaststaat. Zienswijzen worden afgedaan of genegeerd. Dit is geen zorgvuldig participatieproces. Ik doe een nadrukkelijk beroep op de gemeenteraad om terug te keren naar de inhoud, de belangen van omwonenden serieus te nemen en pas te besluiten als er wél naar deze punten gekeken is.