

Participatieverslag – project Zuideinde 99 te Landsmeer

De eigenaars/initiatiefnemers van de herontwikkeling van het perceel Zuideinde 99 zijn al sinds 2018 bezig met planvorming voor woningbouw op deze locatie. In die periode zijn er ook een aantal momenten geweest waarbij er op verschillende vlakken participatie heeft plaatsgevonden. In dit verslag zal de inhoud van deze participatie verder worden toegelicht.

Na de eerste onderlinge verkenningen is er door de initiatiefnemers Steven en Rens Meijer met inbreng van de makelaar en adviseur gekozen om op de locatie Zuideinde de mogelijkheden te onderzoeken voor woningbouw. Er is een grote behoefte aan (huur)woningen in het dorp vandaar ook hun insteek.

Eind 2018 wordt door de architect een eerste verkennende studie gedaan en wordt er een tweetal conceptmodellen gemaakt. Deze conceptmodellen worden in een brochure/flyer, zie bijlage 1, verwerkt en persoonlijk samen met een uitnodigingsbrief op 22 januari 2019 huis aan huis overhandigd bij de bewoners van de IJdoornlaan en het Zuideinde 89 t/m 97.

Op een viertal avonden zijn vervolgens de twee conceptmodellen toegelicht en de reacties hierop worden hieronder aangegeven.



Conceptmodel 1



Conceptmodel 2

Verslagnotitie van het overleg met omwonenden

Datum infoavonden: 23, 24, 30 en 31-01 -2019

Aanwezigen: bewoners IJdoornlaan 1 t/m 10, Zuideinde 89 t/m 97 en 118

2 personen GB4ALL – regie

2 personen MD2A - architect

Doel van de bijeenkomsten, waarvoor de direct omwonenden waren uitgenodigd, betrof allereerst een kennismaking met de plannenmakers en omwonenden en een kennisnemen van inzichten en ervaringen.

Concreet is het gesprek daarna gericht op bespreking van reacties op twee principe modellen voor een stedenbouwkundig ontwerp, die voorafgaand aan het overleg in een flyer bij omwonenden ter informatie is afgegeven of bezorgd.

Iedereen had de keuze uit vier avondbijeenkomsten om aanwezig te zijn bij een of meer van die bijeenkomsten.

Onderstaand noteren wij puntsgewijs welke aspecten zijn ingebracht en zijn besproken.

A. Algemeen

- er wordt gehecht aan aspecten als privacy, ruimte, groen en saamhorigheid in de buurt
- er is waardering van de “buren” dat ze zo vroeg gehoord worden om daadwerkelijk inspraak in de plannen te krijgen

- verzocht is om elk de ruimte te geven om aan het woord te komen om zo tot breed gedragen oplossingen te kunnen komen

B. Verkeersdruk

- omwonenden zijn bezorgd over het toenemen van de parkeerdruk. De straten staan al te vaak te vol. Nieuwe woningen moeten ruim voldoende parkeerplaatsen onder of direct bij die nieuwe woningen krijgen
- omwonenden hebben al te veel last van “vreemde” mensen, die in hun straat (IJdoornlaan) parkeren en dan rommel achterlaten en hun auto's beschadigen
- het kruispunt Zuideinde – IJdoornlaan moet zoveel mogelijk ontlast worden, het staat al regelmatig volledig “vast”
- graag voor de nieuwe woningen 2 parkeerplekken per woningen aanhouden
- er is sprake van een forse toename van het aantal bussen dat met name in de spits op het Zuideinde passeert (inmiddels 12 stuks per uur, het is met name veel intensiever geworden sinds de opening van de NZ-lijn in Amsterdam)
- het hele kruispunt Zuideinde-Scheepbouwersweg-IJdoornlaan is levensgevaarlijk. GB4All geeft aan te weten dat er een herziening in voorbereiding is, maar onbekend is nog waar die toe leidt, GB4All zoeken dit uit voor een volgend keer
- hebben jullie enig idee hoe druk het in de spits al is met auto's van of naar Landsmeer? Kom maar eens kijken hoe de boel vast staat. Daar willen we niet nog meer bij hebben.
- er is grote zorg om het toenemend verkeer van gaande en komende bewoners en bezoekers van de nieuwe woningen
- welk belang heb ik bij ontwikkeling van deze locatie, ik woon nu op een rustig stuk Zuideinde, nieuwe woningen gaan weer meer drukte veroorzaken
- ik blijf faliekant tegen elke ontwikkeling. Moeten alle auto's vanaf het Zuideinde het terrein op en af? Vergeet het maar of koop mij huis maar!
- is het niet een mogelijkheid om een auto ontsluiting vanaf de noordzijde van de IJdoornlaan te maken (ongeveer ter plaatse van de huidige duikers)?
- men gelooft niet in een suggestie van of onderzoek naar een eventuele nieuwe ontsluiting vanaf de IJdoornlaan naar de nieuwbouw locatie. Hoe wil je dat doen? Weet je hoe druk het nu al is op die weg?

C. Milieu aspecten

- aangegeven wordt dat de uitlaatgassen en het fijnstof geproduceerd door verkeer op de ringweg A10 een probleem vormt
- hoe kan je hier nog meer huizen maken, weet je hoeveel fijnstof er van de snelweg komt?

D. Groen en water

- vorig jaar zijn bijna alle bomen gekapt. Vogels weg, die bomen moeten gewoon groen terug komen
- door het kappen van het bos is de privacy in onze tuinen weg en ook het geweldige uitzicht. Dat zal eerst hersteld moeten worden
- een verbreding van de watergang langs de achtertuinen van de woningen aan de IJdoornlaan en het Zuideinde is een goede optie
- omwonenden hebben hun woning destijds gekocht vanwege de ruimte en het groen, dit karakter willen ze per sé behouden
- nu hebben we een rustig en mooi achter gebied waar vogels, een vosje etc. rondlopen. Dat zijn we straks kwijt. Zorg voor een gedegen park tussen de nieuwbouw en onze woningen en zorg dat we geen last hebben van een speeltuin o.i.d.
- hoe minder de nieuwbouw opvalt in het groene parkje wat is voorgesteld, hoe beter het is

- als er een parkje gemaakt wordt, zorg dan in ieder geval dat dat het pad in dat parkje niet te dicht bij de bestaande woningen komt te liggen, zodat anderen niet direct in de huidige achtertuinen kunnen kijken
- aantrekkelijke elementen die zijn genoemd zijn voor de omwonenden: watergangen verbreden en zo mogelijk verbinden onder de IJdoornlaan door, mogelijkheid een bootje achter in je tuin in de vaart te leggen (was vroeger ook zo !), de vogels die er zitten en meer natuurlijke elementen
- maak liever volkstuintjes in plaats van woningen, dan krijg je ook meer sperwers en kraaien
- misschien is ook de open waterverbinding gecombineerd met een fietspad onder de IJdoornlaan door naar de noordzijde IJdoornlaan een mogelijke toevoeging aan de plannen (kun je met je bootje tot in Amsterdam varen)
- pratend over de erfgronden van de woningen aan het Zuideinde met de locatie zijn alle aanwonenden enthousiast over een voorgestelde verbreding van hun sloot als preceelscheiding, zeker als ook de waterverbinding naar Amsterdam hersteld kan worden
- het uitzicht wordt niks, zit tegen een grote blinde muur aan te kijken. Ben volledig mijn privacy kwijt. Dan kan je wel een vijver achter mijn huis bedenken, maar binnen no-time is die weggezaakt. Weten jullie wel dat dit een eiland is?

E. Woningen

- ik ben in principe tegen een ontwikkeling, maar begrijp dat er iets gaat komen. En dan liever woningbouw dan die opslagloodsen die eerst bedacht waren.
- hoe groter de afstand tussen de huidige woningen en nieuwe woningen hoe liever (liever een lange rij verder weg, dan het model van blokjes met woningen dichterbij!)
- het laatste korte stuk van het getekende lintmodel (aan oostzijde van IJdoornlaan) zou moeten vervallen, komt te dicht bij achtertuinen daar
- behoud van privacy is erg belangrijk voor alle omwonenden
- liever niet hoger bouwen dan 3 bouwlagen (is eigenlijk al aan de hoge kant volgens omwonenden)
- meerdere omwonenden hebben moeite met woningen die hoger zouden zijn dan 2 bouwlagen
- ik ben tegen de hoogbouw, zeker de drie lagen hoog. Bouw er 2 of 3 vrijstaande huizen dan is iedereen blij
- hoe groot worden de woningen? Antwoord: huurwoningen van beperkte omvang voor starters en kleine huishoudens met name. Er zijn nog geen concrete maten bepaald
- ook de bouw van woningen zal gedurende langere tijd de nodige overlast gaan opleveren met aanvoer van bouwmaterialen, kranen e.d.
- waarom moeten er 120 woningen komen, de helft is al te veel ? Antwoord: dat worden er sowieso minder ! Maar als we nu 6 tot 10 vrijstaande woningen zouden maken, is dat dan wel acceptabel ? Nee, ook niet !
- als er toch woningen moeten komen, dan moeten ze liefst zo ver mogelijk tegen het talud van de ringweg worden gelegd, op zo groot mogelijke afstand dus. Dan ook wel zorgen dat mensen niet direct langs de slotkant gaan lopen. Een flinke strook beplanting ook langs de waterkant dan
- zo min mogelijk woningen, zo laag mogelijk en zo ver mogelijk van de huidige eigen woningen is de uitdrukkelijke wens
- ik blijf pertinent tegen deze ontwikkeling van woningen. Ik heb geen privacy meer met alle auto's, die langs mijn erf aan- en af rijden. Dan kan ik zeker niet rustig meer in mijn tuin zitten met al het geluid en drukte van dien
- 1 of 2 vrijstaande woningen zou nog net kunnen
- opschuiven van de toegang tot de locatie naar het talud van Ringweg A10 gaat ook niet want dan kom je op grond van Rijkswaterstaat.

F. Overige items

- hoe zit het met planschade en met schade aan onze woningen tijdens de bouw?
- verzocht is of een volgend keer ook de bewoners van de woningen aan de overzijde van het Zuideinde in het overleg betrokken kunnen worden. Geantwoord is dat we dat zeker zullen doen maar in eerste ronde was de focus van GB4All vooral gericht kennismaking met de directe “buren”

Bovenstaand verslag is aan alle aanwezigen van deze avonden per mail verstrekt.

Uitwerking ontwerp na input omwonenden

Naar aanleiding van de input vanuit de bewonersavonden is conceptmodel 1 met de 2 laagse lintbebouwing het uitgangspunt geworden voor de uitwerking van een structuurontwerp.

Bij de uitwerking van dit structuurontwerp is o.a. met de volgende punten rekening gehouden:

- de woningen op zoveel mogelijk afstand van de woningen aan de IJdoornlaan
- woningen niet omgezet evenwijdig aan de IJdoornlaan
- bebouwing maximaal 3 bouwlagen
- voldoende parkeergelegenheid en ook zover mogelijk richting de Ringweg A10
- herstellen van de groene scheiding tussen IJdoornlaan en nieuwe bebouwing
- parkachtig omgeving tussen nieuwbouw en groene scheiding
- verbreden watergang achter de woningen aan de IJdoornlaan
- mogelijkheid onderzoeken naar eventuele open waterverbinding en fietsverbinding onder IJdoornlaan

Deze uitwerking heeft geresulteerd tot onderstaand structuurontwerp.



Structuurontwerp augustus 2019

Informeren gemeente Landsmeer

Het plan, wat met de input van de omwonenden, is uitgewerkt tot een structuurontwerp is vervolgens op 05-08-2019 gepitcht aan de verantwoordelijk wethouder. In deze planpresentatie is naast de planrichting ook verwezen naar de beleidsuitgangspunten van de gemeente Landsmeer op het gebied van o.a. Collegeprogramma, Toekomstvisie, Duurzaamheidsvisie, Woonvisie, Groenbeleid en Mobiliteitsvisie. In het structuurontwerp is zodoende rekening gehouden met gemeentelijke beleidsuitgangspunten.

N.a.v. de positieve reactie en toegezegde medewerking aan het plan door de wethouder is het plan vervolgens op 04-12-2019 aan de gemeenteraad van Landsmeer gepitcht. In deze raadsvergadering is volledige medewerking en lof gekregen om dit plan verder te gaan ontwikkelen.

Op 20-05-2020 is het plan, na een wisseling in het gemeentebestuur, nogmaals gepresenteerd aan de gemeente en volgt hierna een GO-besluit namens de gemeente.

Informeren provincie

Naar aanleiding van de toegezegde medewerking vanuit gemeenteraad en college van B&W is het plan door de gemeente voorgelegd aan de provincie, ARK – Adviseur Ruimtelijke Kwaliteit. Vanuit de provincie zijn er eind 2020 en medio 2021 vragen en opmerkingen geplaatst.

N.a.v. die vragen en opmerkingen is er een landschapsarchitect ingeschakeld Xi-ontwerp om een stedenbouwkundig ontwerp op hoofdlijnen te maken.

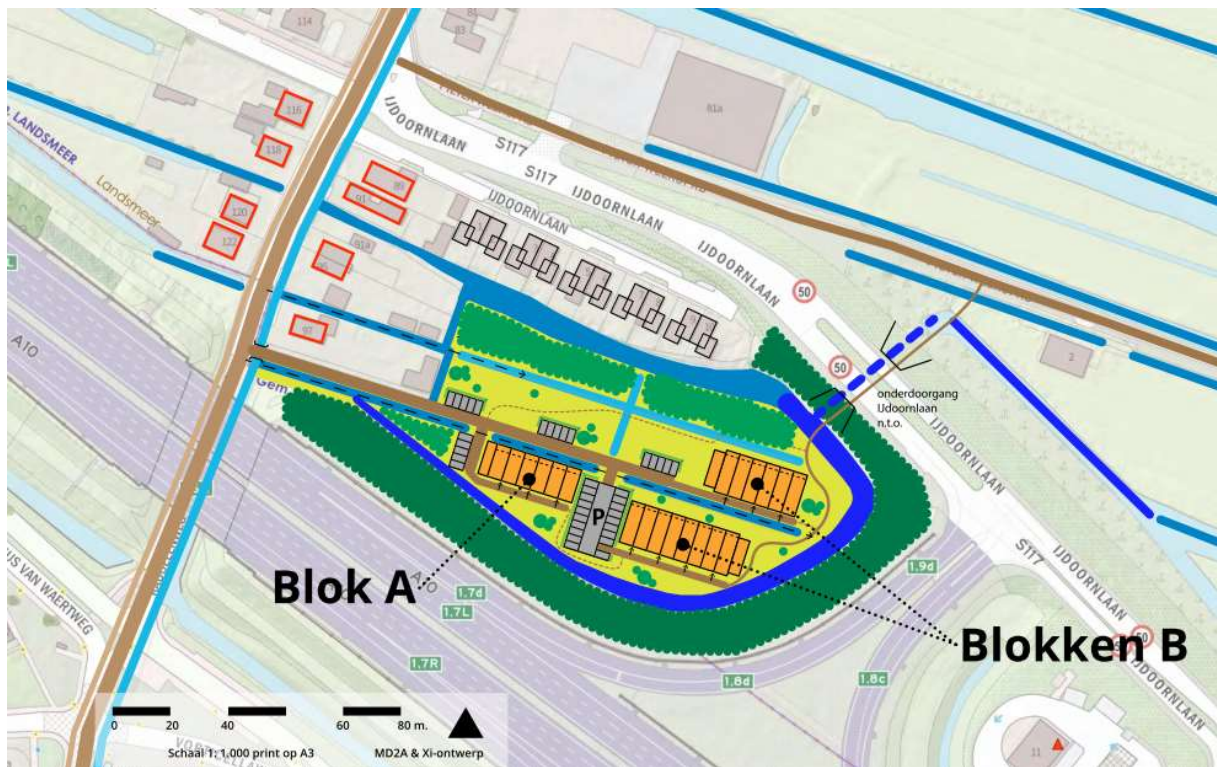
Uitwerking stedenbouwkundig ontwerp op hoofdlijnen na input provincie

Naar aanleiding van de input vanuit de provincie – ARK en ARO - is het structuurontwerp met de lintbebouwing uitgewerkt tot een stedenbouwkundig ontwerp op hoofdlijnen.

Bij de uitwerking van dit stedenbouwkundig ontwerp is o.a. met de volgende punten rekening gehouden:

- de historische karakteristiek van Landsmeer
- type landschap – historische veenweideverkaveling met doorzichten
- waterrijk profiel
- versterking groene inrichting
- gebiedseigen beplanting
- karakteristieke bebouwing
- borgen privacy woningen IJdoornlaan
- parkeren en ontsluiting

Door de inbreng van de provincie heeft de uitwerking van het stedenbouwkundig ontwerp geleid tot een verandering van de inrichting van de locatie. De lintbebouwing heeft plaatsgemaakt voor een andere typologie van de woningen. De “schuurwoningen” zijn nu ontworpen in de karakteristieke Waterlandse stijl waarbij er 3 “schuren” zijn ontstaan. De architectuur past binnen de dit landschap. In het plan is een orthogonale inrichting met doorzichten en toevoeging van watergangen (veenweideslootjes) ontstaan. Ook de toevoeging van groene gebiedseigen beplanting en het terugbrengen van een groene boomsingel als privacybescherming en ecologisch noodzakelijke voorziening tussen de nieuwbouw, de waterkant en de woningen aan de IJdoornlaan zijn een uitwerking van de ontvangen kritiek en voorstellen van omwonenden en van provinciale adviseurs. Zie onderstaande nieuwe structuur van de situatie.



Stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen augustus 2021

Het stedenbouwkundige plan op hoofdlijnen is door de ruimtelijke kwaliteitsadviseurs van de provincie Noord-Holland akkoord bevonden en het project is vervolgens opgenomen in het Woonakkoord regio Zaanstreek-Waterland en provincie Noord-Holland 2021-2025.

Uitwerking ontwerpplan na goedkeuring provincie

Medio 2022 zijn op basis van het stedenbouwkundig ontwerp de verkaveling en de woningtypologieën uitgewerkt naar een invulling met 3 woonblokken met toen 47 huurappartementen. Dit heeft geresulteerd in 2 typen schuurwoningen in Waterlandse stijl. De woningen zijn omgeven door een park met langs de IJdoornlaan een verbrede sloot en bomen (die nu wel op veilige afstand van de huizen staan) , alsook verbetering van het plan op het gebied van parkeren op het erf. De locatie is aan de oost- en zuidzijde begrenst door wegen, zonder nadere bebouwing. Aan de noord- en westzijde staan een beperkt aantal woningen. Initiatiefnemers zijn zowel in een gesprek met de buurt als groep, als ook individueel in gesprek geweest op afzonderlijke momenten. Zie onderstaande impressie.



Impressie plan nieuwe verkaveling en woningen in Waterlandse stijl augustus 2022

Bovenstaand plan van augustus 2022 is door de initiatiefnemers bij de omwonenden huis aan huis gepresenteerd en toegelicht en daarbij zijn de reacties en meningen geïnventariseerd.

Verslagnotitie van het overleg met omwonenden

Datum huis aan huis bezoek: 27-08-2022

Aanwezigen: bewoners IJdoornlaan 1 t/m 10 , Zuideinde 89 t/m 97 en 116, 118 en 122

S. Meijer – initiatiefnemer

R. Meijer – initiatiefnemer

Doel van de huisbezoeken was de omwonenden informeren over de laatste uitgewerkte plannen .

Resumerend zijn de reacties van de bewoners in willekeurige volgorde:

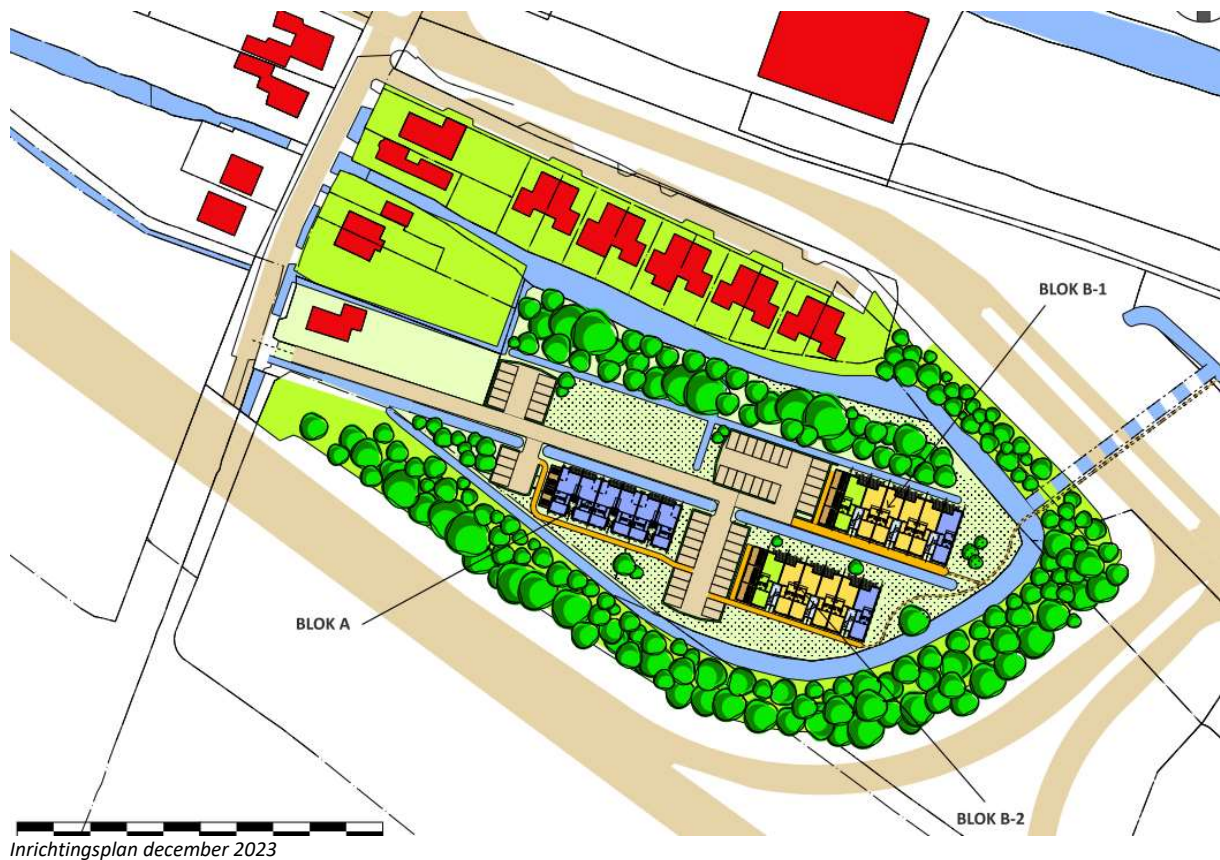
- Het wordt gewaardeerd dat er persoonlijk wordt langsgekomen om de nieuwe plannen toe te lichten
- Men heeft begrip voor het feit dat er gebouwd moet worden met het oog op de woningnood in Landsmeer.
- Het plan wordt over het algemeen goed ontvangen.
- Een paar bewoners vinden de locatie niet geschikt voor woningbouw
- De meeste bewoners vinden het een mooi plan.
- De bewoners van de IJdoornlaan zijn blij met de verbreding van de watergang achter hun woningen
- De bewoners van de IJdoornlaan zijn blij met de nieuwe groene invulling met bomen en groen langs de watergang tussen hun woningen en de nieuwe woningen.
- Men is heel positief dat er voor Landsmeeders gebouwd gaat worden.

Aandachtspunten vanuit de omwonenden:

- Zorgen om mogelijke overlast als er teveel jongeren komen wonen
- Men wil het liefst een 30km zone voor autoverkeer.
- Men heeft grote zorgen over het parkeren aan de openbare weg. Men wil niet dat er wordt geparkeerd langs het Zuideinde. Aangegeven is dat het parkeren voor de nieuwe woningen conform de geldende regels moet en zal worden opgelost binnen de planlocatie.

Actuele plan december 2023

Na de informatieronde van augustus 2022 aan de omwonenden zijn er in 2023 diverse benodigde onderzoeken uitgevoerd, die ook zijn afgestemd en beoordeeld door de gemeente. N.a.v. deze onderzoeken is het ontwerp verder uitgewerkt. Zie hieronder de inrichtingstekening van 06-12-2023.



De bewoners van de omliggende woningen aan de IJdoornlaan en het Zuideinde zullen per post worden geïnformeerd over dit laatste ontwerp. Er zal een ontwerpboekje worden verstrekt met begeleidend schrijven, waarin wordt gevraagd om vragen/opmerkingen aan de initiatiefnemers kenbaar te maken.

Eventuele reacties en de daarop volgende beoordeling en te nemen maatregelen, zullen aan de omwonenden worden teruggekoppeld en zullen aan dit participatieverslag worden toegevoegd.

Bijlagen