

NOTA VAN ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE WIJZIGING BESTEMMINGSPLAN BREEKOEVER-NOORD FASE 3 (NOORDBLOK).

Het ontwerpbestemmingsplan “Breekoever Fase 3 (noordblok)” heeft, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening, juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, tezamen met de daarbij behorende stukken, vanaf 9 september 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Het ontwerp bestemmingsplan is in te zien geweest bij de publieksbalie in het gemeentehuis aan de Raadhuisstraat 1 te Landsmeer. Tevens was het bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar op de gemeentelijke website www.landsmeer.nl en op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende de termijn van terinzagelegging heeft een ieder naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan schriftelijk of mondeling een zienswijze naar voren kunnen brengen bij de gemeenteraad. In totaal zijn 4 zienswijzen ontvangen.

Deze zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend en ontvangen en kunnen derhalve ontvankelijk worden verklaard.

In deze nota zijn de zienswijzen weergegeven en voorzien van een reactie. Daarbij is aangegeven of en hoe de zienswijzen tot aanpassing van het plan hebben geleid.

Zienswijze 1.1

-De hoeveelheid woningen is in strijd met eerder gedane toezeggingen en in strijd met een goede ruimtelijke ordening en daarmee onrechtmatig.

In de toelichting van het bestemmingsplan staat vermeld dat er in 1^e instantie 26 appartementen zouden worden gerealiseerd en er is uiteindelijk gekozen voor het realiseren van 18 woningen.

De suggestie wordt gewekt dat er sprake is van een vermindering van 8 wooneenheden.

Dit is misleidend omdat er sprake was van een initieel plan van 10 woningen en de gemeente moet zich daaraan houden.

Het plangebied is ruimtelijk te klein voor meer woningen.

Nu worden er 18 woningen dicht op elkaar gebouwd, het groen verdwijnt, het bouwvlak wordt ruim overschreden en realisatie van parkeerplekken op eigen terrein wordt onmogelijk gemaakt.

Reactie zienswijze 1.1

De gemeente heeft een woningbouwopgave voor Breekoever, welke al in 2005 is vastgesteld.

De opgave waarmee het woningbouwplan ‘Breekoever’ startte, zoals dat is opgenomen in het ‘Programma van Eisen Herontwikkeling Breekoever’ omvatte 118 woningen.

Het een en ander is herbevestigd in de woonvisie van 2017, waarin is opgenomen dat als de gemeente wil voorzien in de toenemende woningbehoefte, een groot aantal woningen moet worden gebouwd.

In deze visie is in de bouw van 26 woningen in Breekoever voorzien.

Om tegemoet te komen aan de wensen van omwonenden is het aantal woningen teruggedroefd.

Het bleek echter dat het plan voor de bouw van 10 dure koopwoningen, niet uitvoerbaar bleek en daarom is in 2012 een aangepaste overeenkomst met ontwikkelaar afgesloten.

Er is een woningbouwplan ontwikkeld voor de bouw van 18 woningen, dat enerzijds tegemoet komt aan de bezwaren van de omwonenden en anderzijds aan de doelstelling uit de woonvisie om zoveel als mogelijk seniorenwoningen te realiseren

Uit het ontwerp-bestemmingsplan “Breekoever Fase 3 (noordblok)” en de daarin opgenomen toelichting, alsmede de onderzoeken die aan dit ontwerp bestemmingsplan ten grondslag liggen, blijkt dat het ruimtelijk wel degelijk verantwoord is om medewerking aan een plan voor het realiseren van 18 woningen te verlenen. Voor parkeren wordt het parkeerterrein aan de Sportlaan gebruikt en in het ontwerp bestemmingsplan “Breekoever Fase 3 (noordblok)” is een bouwvlak ten behoeve van het bouwplan opgenomen.

De te realiseren woningen passen binnen dit bouwvlak.

Ambtelijk is geconstateerd dat de halfvrijstaande woningen aan de noord-westzijde van het bouwvlak op de plankaart van het ontwerpbestemmingsplan circa 50 cm te klein is ingetekend.

Aan deze zijde wordt het bouwvlak met circa 50 cm vergroot zodat ook deze woningen in zijn geheel passen binnen het bouwvlak van het ontwerp-bestemmingsplan “Breekoever Fase 3 (noordblok)”.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan, wel wordt er een ambtshalve wijziging toegepast, zodat alle woningen binnen het bouwvlak passen.

-Zienswijze 1.2

Reclamant acht het plan wat betreft parkeren niet uitvoerbaar, de parkeerdruk neemt toe.

Het parkeeronderzoek dat onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan is niet conform wet- en regelgeving uitgevoerd.

De verwijzing naar het parkeerterrein ten zuid-westen van het plangebied (parkeerterrein aan de Sportlaan) biedt geen oplossing, het tekort aan parkeerplaatsen kan niet worden opgevangen door parkeerplaatsen in de omgeving, waar voor een deel niet legaal mag worden geparkeerd, terwijl deze plekken in het onderzoek wel zijn meegenomen.

Uit het parkeeronderzoek blijkt verder niet hoe de zomermaanden zich verhouden tot de wintermaanden bij de parkeervraag van het openluchtzwembad.

Verder is er geen rekening mee gehouden dat ook bedrijven en instellingen in Landsmeer van het parkeerterrein aan de Sportlaan gebruik maken en waar men moet parkeren als er grote evenementen op het terrein plaatsvinden.

Reactie zienswijze 1.2

Niet valt in te zien waarom het parkeerterrein aan de Sportlaan geen oplossing zou kunnen bieden.

Dit parkeerterrein heeft volgens het bestemmingsplan “Het Lint 2015” de bestemming ‘Verkeer’ en op grond met de bestemming ‘Verkeer’ mogen parkeervoorzieningen worden gerealiseerd.

Er zal een parkeervakindeling worden gemaakt, zodat er ruimte wordt geschapen voor 136 parkeerplaatsen.

Alleen op zaterdagmiddag is er een tekort van 1 parkeerplaats en dit marginale tekort kan worden opgevangen door het gebruiken van de overige parkeerplaatsen aan de Optimist.

Bij de berekening van de parkeerdruk van het zwembad is alleen de parkeerdruk in de zomermaanden meegenomen, omdat het zwembad in de wintermaanden is gesloten.

Verder is alleen de structurele parkeerdruk op de parkeerplaats aan de Sportlaan berekend en zijn evenementen en dergelijke niet meegenomen

Bij het verlenen van een vergunning voor evenementen die op het parkeerterrein zullen plaatsvinden, zullen er nadere voorwaarden omtrent parkeren worden opgenomen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

-Zienswijze 1.3

Het plan is in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Er heeft onvoldoende belangenafweging plaatsgevonden tussen enerzijds het leefbaar houden van de wijk voor de huidige omwonenden van het plan en anderzijds het realiseren van woningen voor woningzoekenden.

Het leefklimaat wordt aangetast, het wordt drukker en parkeren gaat een probleem vormen.

Een deugdelijke motivering die aan een bestemmingsplan ten grondslag moet liggen is niet aanwezig en daarom is er sprake van strijdigheid met het bepaalde in artikel 3:46 Awb.

Voor wat betreft parkeren is ook het zorgvuldigheidsbeginsel niet in acht genomen.

Reactie zienswijze 1.3

In het voorgaande onder reactie op zienswijze 1.2 is aangegeven dat het parkeren geen belemmering vormt voor het in procedure brengen van het bestemmingsplan

Hiervoor wordt wederom verwezen naar de door Movares opgestelde 'Parkeerbalans Sportlaan Landsmeer', welke onderdeel uitmaakt van het ontwerp-bestemmingsplan.

Wij zijn van mening dat de leefbaarheid niet wordt aangetast en er in de nabijheid (sportpark) voldoende groen is waarop kan worden gerecreëerd.

De huidige groenstrook wordt overigens voornamelijk gebruikt als hondenuitlaatveld en als zodanig gaat er weinig aan verloren.

Dit weegt zeker niet op tegen het belang van woningbouw en dan met name woningbouw ten behoeve van senioren.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamanten hebben eerder hun bezwaren via het 'Comité Mooi aan de Breeck' kenbaar gemaakt. Deze bezwaren maken onderdeel uit van de zienswijzen en worden in het nu volgende weergegeven en besproken.

-Zienswijze 1.4

In paragraaf 1.3 van de toelichting het 'Geldende juridisch-planologisch kader' uit het bestemmingsplan staat dat de voorgenomen ontwikkeling niet uitsluitend uit appartementen zal bestaan, terwijl in het ontwerp bestemmingsplan is opgenomen dat het om een woningbouwplan van 18 woningen gaat.

Reactie zienswijze 1.4

Dit is correct. Paragraaf 1.3 van de toelichting wordt het woord uitsluitend verwijderd.

Conclusie

De zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

-Zienswijze 1.5

In paragraaf 2.2 van de toelichting de 'Toekomstige situatie' uit het bestemmingsplan zijn op afbeelding 5 8 pp ingetekend, deze moeten dan wel nader worden beschreven en gerealiseerd.

Reactie zienswijze 1.5

Een bestemmingsplan bestaat uit een zogenaamde plankaart/verbeelding, planregels en een plantoelichting.

De plankaart/verbeelding is een document waarop visueel wordt aangegeven welke bestemmingen op welke plaats gelden. De verbeelding van het bestemmingsplan is in essentie de visualisatie van de regels zoals tekstueel opgesteld in de regels van het bestemming en is juridisch bindend.

Zaken die op de plankaart/verbeelding zijn opgenomen, zoals de 8 parkeerplaatsen, zullen dan ook vanwege het bindende karakter van de verbeelding moeten worden gerealiseerd, een nadere toelichting c.q. omschrijving is niet noodzakelijk.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

-Zienswijze 1.6

In paragraaf 3.2 van de toelichting het 'Provinciaal beleid' uit het bestemmingsplan wordt gesteld dat het plangebied buiten de rand van de bufferzone ligt en de regels voor de bufferzone niet van toepassing zijn.

Volgens reclamant eindigt de bufferzone niet abrupt en het bestemmingsplan en de daarin opgenomen toelichting past niet binnen de ruimtelijke uitgangspunten van de bufferzone, dat zich richt op het veiligstellen van een groene leefomgeving, het behouden van openheid en het borgen van het buitengebied voor de recreant.

De herontwikkeling van de Breekoever dient zich vooral te richten op de vorming van een natuurlijke overgang naar het water. Het bouwplan houdt hier onvoldoende rekening mee.

Reactie zienswijze 1.6

De ligging en de begrenzing van de bufferzone staat in de Omgevingsvisie Noord Holland aangegeven en deze loopt niet door tot het onderhavige woningbouwplan aan de Breekoever.

Het plangebied ligt daarbuiten en daarom heeft de provinciale regeling met betrekking tot de bufferzone geen betrekking op het plan.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

-Zienswijze 1.7

In paragraaf 3.3 van de toelichting 'Het Gemeentelijk beleid' uit het bestemmingsplan worden de 3 ontwikkelingssporen genoemd.

Het plan focust zich volgens reclamant alleen op het spoor 'Wonen en leven', maar richt zich niet op de sporen 'Recreatie en toerisme' en 'Ruimte en mobiliteit'.

Reactie zienswijze 1.7

Deze ontwikkelingssporen staan in de 'Toekomstvisie Landsmeer, Ruimte voor Kwaliteit' waarin de koers voor Landsmeer tot 2025 in hoofdlijnen is vastgelegd en vastgesteld.

Voor dit woningbouwplan is uiteraard het spoor 'wonen' van belang.

Niet elke ontwikkeling dient te passen binnen de 3 genoemde sporen, anders zou er niets kunnen worden gerealiseerd.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

-Zienswijze 1.8

In paragraaf 3.3 van de toelichting 'Het gemeentelijk beleid' uit het bestemmingsplan worden enige speerpunten uit de woonvisie genoemd.

Niet vermeld wordt dat in de woonvisie ook is opgenomen dat Landsmeer de laatste jaren een grote productie heeft gerealiseerd en er veel uitleglocaties zijn benut. Verdere uitleglocaties worden niet gecreëerd om het groen in de gemeente niet verder aan te tasten. Het plan is hiermee in strijd.

Reactie zienswijze 1.8

Het is juist dat de afgelopen jaren enige uitleglocaties c.q. inbreidingslocaties ten behoeve van woningbouw zijn gebruikt en er niet veel nieuwe locaties worden aangewezen om het groen te behouden.

Het gaat hier echter om een locatie die het sluitstuk vormt van de realisatie van het project Sportlaan/Breekoever, waarover al in 2001 een ontwikkelingsovereenkomst is afgesloten.

Het betreft hier dus een uitleglocatie, waar lang geleden al afspraken voor woningbouw over zijn gemaakt.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

-Zienswijze 1.9

In paragraaf 3.3 van de toelichting 'Het gemeentelijk beleid' uit het bestemmingsplan staat dat er voldoende ruimte is voor parkeren op het parkeerterrein van de Sportlaan. Dit is echter niet het geval.

In het weekend tijdens de sportactiviteiten is het erg druk op het parkeerterrein en het terrein wordt ook voor diverse evenementen gebruikt.

Verder zal als gevolg van het horecaterras aan de Breeck en de bouw van appartementen in het Grote Huis en op het Van Ackerterrein de parkeerdruk verder toenemen.

Reactie zienswijze 1.9

De 'Parkeerbalans Sportlaan Landsmeer' maakt onderdeel van het bestemmingsplan uit en daarin is de parkeerdruk die de sportactiviteiten en 'het terras aan de Breeck' veroorzaken meegenomen.

Uit de parkeerbalans blijkt dat er voldoende parkeerplaatsen op het parkeerterrein aan de Sportlaan zijn. Voor wat betreft de bouwplannen 'Van Acker' en 'Het Grote Huis', er worden bij deze plannen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd en de bewoners hoeven niet uit te wijken naar het parkeerterrein aan de Sportlaan.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

-Zienswijze 1.10

In Paragraaf 5.2.3 van de toelichting op de regels 'de algemene regels' uit het bestemmingsplan is de mogelijkheid toegelicht om bestemmingsgrenzen te overschrijden.

Dit wordt volgens reclamant veroorzaakt door het groot aantal woningen dat zou worden gebouwd. Als er minder woningen zouden worden gebouwd, dan zou er binnen het bouwvlak worden gebleven.

Reactie zienswijze 1.10

Het plan voor het realiseren van 10 seniorenwoningen en 8 (half) vrijstaande woningen past binnen het bouwvlak van het ontwerp bestemmingsplan "Breekoever Fase 3 (dat in procedure is gebracht).

Ten behoeve van het plan hoeft artikel 9 (algemene wijzigingsregels) niet te worden toegepast.

Artikel 9 is een algemene afwijkingsbepaling die in alle bestemmingsplannen van de gemeente Landsmeer voorkomt en dat in uitzonderlijke situaties kan worden gebruikt, bijvoorbeeld als het niet mogelijk is om vanwege een bouwtechnisch vereiste, binnen het bouwvlak te blijven.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

-Zienswijze 1.11

Op de verbeelding van het bestemmingsplan is de bestemming 'W' aangegeven, maar op basis van deze bestemming mogen er nog steeds appartementen worden gerealiseerd.

Reactie zienswijze 1.11

OP de verbeelding staat voor het hele woningbouwplan de bestemming 'W' aangegeven.

Volgens artikel 4 van het ontwerp bestemmingsplan "Breekoever Fase 3 (noordblok)" zijn de voor 'W' aangewezen gronden bestemd voor wonen in de vorm van grondgebonden woningen.

Op basis van dit ontwerp bestemmingsplan mogen er dus geen appartementen worden gerealiseerd.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

-Zienswijze 1.12

De verbeelding van het bestemmingsplan wijkt wat betreft situering en intekening af van de afbeeldingen (1,2 en 5) uit de toelichting van het bestemmingsplan.

Wat is nu de juiste?

Reactie zienswijze 1.12

De verbeelding/plankaart van het bestemmingsplan wijkt inderdaad af van genoemde afbeeldingen uit de toelichting van het bestemmingsplan.

Het gaat hier slechts om enige voorbeelden.

De verbeelding van het ontwerp-bestemmingsplan "Breekoever Fase 3 (noordblok)", die apart bij de stukken die ter inzage heeft gelegen en als zodanig onderdeel uitmaakt van het ontwerp-bestemmingsplan is juridisch bepalend.

Een toelichting dient slechts als hulpmiddel bij de interpretatie van de regels en de verbeelding.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

-Zienswijze 1.13

In artikel 2.1 van de regels van het ontwerp-bestemmingsplan "Breekoever Fase 3 (Noordblok)" staat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens beschreven.

De woningen aan de westkant kennen een overstekend gedeelte van meer dan 0,75 m en dan nog eens ruim over het bestemmingsperceel heen.

Reactie zienswijze 1.13

De te realiseren woningen passen binnen het bouwvlak van het bestemmingsplan "Breekoever-Noord Fase 3 (noordblok)".

Ambtelijk is geconstateerd dat de halfvrijstaande woningen aan de noord-westzijde van het bouwvlak op de plankaart van het ontwerpbestemmingsplan circa 50 cm te klein is ingetekend.

Aan deze zijde wordt het bouwvlak met circa 50 cm. vergroot zodat ook deze woningen in zijn geheel passen binnen het bouwvlak van het ontwerp-bestemmingsplan "Breekoever Fase 3 (noordblok)".

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan, wel wordt er een ambtshalve wijziging toegepast, zodat alle woningen binnen het bouwvlak passen.

-Zienswijze 1.14

In het ontwerp-bestemmingsplan “Breekoever Fase 3 (Noordblok)” wordt aangegeven dat minimaal 2 meter van het perceel gebouwd dient te worden. Bij het plan wordt er fors over het perceel heen gebouwd.

Reactie zienswijze 1.14

Het bouwplan zal binnen het bouwvlak van het bestemmingsplan worden gesitueerd.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

-Zienswijze 1.15

In artikel 8.1 van het ontwerp-bestemmingsplan “Breekoever Fase 3 (noordblok)” is de mogelijkheid opgenomen om de bestemmingsgrenzen te overschrijden. Er is geen noodzaak om buiten het bestemmingsvlak te bouwen, het aantal beoogde woningen is veel te groot t.o.v. de beschikbare ruimte binnen het bouwvlak.

Reactie zienswijze 1.15

Er wordt binnen het bouwvlak van het ontwerp-bestemmingsplan “Breekoever Fase 3 (Noordblok)” gebouwd.

Ambtelijk is geconstateerd dat de halfvrijstaande woningen aan de noord-westzijde van het bouwvlak op de plankaart van het ontwerpbestemmingsplan circa 50 cm te klein is ingetekend.

Aan deze zijde wordt het bouwvlak met circa 50 cm. vergroot zodat ook deze woningen in zijn geheel passen binnen het bouwvlak van het ontwerp-bestemmingsplan “Breekoever Fase 3 (noordblok)”.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan, wel wordt er een ambtshalve wijziging toegepast, zodat alle woningen binnen het bouwvlak passen.

-Zienswijze 1.16

In artikel 9.1 van het ontwerp-bestemmingsplan “Breekoever Fase 3 (noordblok)” zijn regels voor parkeergelegenheden opgenomen. Er wordt bij het plan volgens reclamant in het geheel geen rekening gehouden met parkeren, wat in tegenspraak is met het beleid in Landsmeer.

In de reeds goedgekeurde herontwikkeling Breekoever/Paul van Beek en definitief ontwerp buitenruimte Breekoever Landsmeer is een wandelpromenade inclusief bomen langs de Breekoever opgenomen. In het huidige plan is er geen rekening gehouden met een wandelpromenade.

Bij het plan is er ook geen rekening gehouden met het parkeren van hulpdiensten als brandweer en ambulance.

Reactie zienswijze 1.16

De ‘Parkeerbalans Sportlaan Landsmeer’ maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan en daarin wordt het parkeren uitgebreid beschreven. Verder wordt het bestemmingsplan “Breekoever Fase 3 (noordblok)” in procedure gebracht met alle daarbij behorende stukken.

Een door de heer P. van Beek opgestelde herontwikkeling maakt daarvan geen deel uit.

Het parkeren van hulpdiensten vormt geen probleem.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

-Zienswijze 1.17

In de parkeerbalans is het recreatiebad niet meegenomen omdat dit tot een onrealistische hoge parkeervraag leidt. Dit is bijzonder omdat het recreatiebad van zwembad De Breek goed wordt bezocht en invloed op de parkeerdruk heeft.

Reactie zienswijze 1.17

Uiteraard is het zwembad wel bij de parkeerberekening betrokken, maar niet specifiek het recreatiebad. Dit omdat als gevolg van de veranderende weersomstandigheden in Nederland het recreatiebad niet continu dezelfde bezettingsgraad heeft.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

-Zienswijze 1.18

Uit de parkeerbalans volgt dat voor de huidige 72 Breekoever woningen slechts 80 parkeerplaatsen zijn gerealiseerd.

De overige 69 moeten ook op het parkeerterrein worden geparkeerd, zo wordt het parkeertekort nog groter.

Nu de bouwplannen bij Van Acker en 'Het Grote Huis' niet over voldoende parkeerplaatsen beschikken, moeten de bewoners daarvan naar het parkeerterrein aan De Sportlaan uitwijken. Deze parkeerplaats wordt ook gebruikt voor het parkeren van botentrailers en voor het parkeren ten behoeve van de twee kinderdagverblijven.

Reactie zienswijze 1.18

Uit de in het najaar van 2019 uitgevoerde parkeertelling die als bijlage bij de parkeerbalans is opgenomen blijkt niet dat er 69 parkeerplaatsen worden gebruikt door bewoners van Breekoever Noord en is niet gebleken dat er sprake is van een tekort aan parkeerplaatsen.

De bouwplannen 'Grote Huis' en het bouwplan voor het 'Van Acker terrein' beschikken zelf over voldoende parkeerplaatsen, zodat er niet hoeft te worden uitgeweken naar elders.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

-Zienswijze 1.19

Er is anders dan in parkeerbalans staat vermeld wel degelijk sprake van dubbelgebruik en verder worden de evenementen die plaatsvinden in en rondom het sportpark (Twiskenmolenloop, circus etc.) niet meegenomen.

Verder wordt op het parkeerterrein aan de Sportlaan geparkeerd door bedrijfsauto's, botentrailers en door bezoekers van de 2 kinderdagverblijven.

Reactie zienswijze 1.19

Het parkeren en de verkeersbewegingen van de BSO zijn wel degelijk in de parkeerbalans meegenomen, evenals het dubbelgebruik.

Uit de in het najaar van 2019 uitgevoerde parkeertelling blijkt dat het parkeren door bedrijfsauto's en botentrailers geen belemmering vormt.

Verder is in de parkeerbalans alleen de structurele parkeerdruk voor de parkeerplaats aan de Sportlaan berekend, de parkeerdruk die evenementen veroorzaken zijn daarbij niet meegenomen. Bij het verlenen van evenementenvergunningen zullen in de vergunning nadere voorwaarden over het parkeren worden opgenomen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

-Zienswijze 1.20

In de parkeerbalans worden de parkeerlocaties 131, 132, 134 en 436 bij de berekening niet meegenomen.

Reactie zienswijze 1.20

Dit komt omdat deze geen relatie hebben met het plangebied. Deze parkeerplaatsen liggen in de buurt maar maken als zodanig geen onderdeel uit van het plangebied. Bij de parkeerberekening van de parkeerbalans zijn de parkeerplaatsen die komen op het parkeerterrein aan de Sportlaan betrokken.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

-Zienswijze 1.21

In de straat Optimist zijn er 11 parkeerplaatsen gerealiseerd maar in de parkeerbalans gaat men uit van 22 parkeerplaatsen en eenrichtingsverkeer.

Reactie zienswijze 1.21

Het eenrichtingsverkeer is conform de huidige situatie. Allen parkeerplaatsen in de straat Optimist zijn meegeteld.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

-Zienswijze 1.22

Voor de appartementen 'Zuidblok Sportlaan' zijn geen parkeerplaatsen gerealiseerd, terwijl hier wel auto's parkeren en dit gaat ten kosten van de verkeersveiligheid.

Reactie zienswijze 1.22

Dit plan heeft geen betrekking op de parkeervraag van de appartementen 'Zuidblok Sportlaan'. Uit de parkeertelling blijkt overigens dat de bewoners daarvan geen gebruik maken van het parkeerterrein aan de Sportlaan, waarop het onderhavige bestemmingsplan betrekking op heeft.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

-Zienswijze 1.23

Op de voorlichtingsbijeenkomst d.d. 28 november 2011 werd de aanwezigen verteld dat er 8 tot 10 woningen zouden verschijnen en dit is in 2012 door de gemeenteraad vastgesteld.

Reactie zienswijze 1.23

Er ligt nu een plan voor dat betrekking heeft op het realiseren van 18 woningen.

Enige tijd geleden was er sprake van een plan voor het realiseren van 10 woningen, maar daar is geen gevolg aan gegeven en ligt nu niet voor.

De gemeenteraad heeft ermee ingestemd om dit plan ter inzage te leggen, met eerder gedane uitspraken in een voorlichtingsbijeenkomst kan geen rekening worden gehouden.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

-Zienswijze 1.24

Tijdens de voorlichtingsbijeenkomst d.d. 22 maart 2016 werd gesproken over 10 woningen

Reactie zienswijze 1.24

Zie reactie zienswijze 1.23.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

-Zienswijze 1.25

In het jaarplan 2015 van Eigen Haard wordt gesproken over 12 woningen.

Reactie zienswijze 1.25

Ter inzage heeft gelegen het ontwerp bestemmingsplan “Breekoever Fase 3 (noordblok) dat betrekking heeft op de bouw van 18 woningen.

Het jaarplan 2015 van Eigen Haard heeft verder geen betrekking op dit plan.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamant heeft aan het slot een groot aantal opmerkingen gemaakt, die betrekking hebben op de strijdigheid van het plan met het bestemmingsplan “Het Lint 2015”.

Dit bestemmingsplan is voor het projectgebied op dit moment het geldende bestemmingsplan en geeft daaraan de enkelbestemming ‘Wonen-1’.

Binnen de bestemming ‘Wonen-1’ is wonen in de vorm van appartementen toegestaan.

Omdat het zowel bij de gemeente als de omwonenden niet de wens is dat er appartementen worden gerealiseerd, is ervoor gekozen om een geheel nieuw bestemmingsplan in procedure te brengen, het bestemmingsplan “Breekoever Fase 3 (noordblok)”.

Het in procedure brengen van een nieuw bestemmingsplan brengt met zich mee dat er een nieuw planologisch kader ontstaat, met bijvoorbeeld andere maten voor de goothoogte en maximale hoogte.

Een verwijzing en bespreking van de strijdigheid met de regels van het bestemmingsplan “Het Lint 2015” is dan niet meer zo relevant.

Toch zal zo uitgebreid als mogelijk worden ingegaan op de zienswijzen die zich richten op de strijdigheid met het bestemmingsplan “Het lint 2015”.

-Zienswijze 1.26

In de toelichting van het bestemmingsplan “Het Lint 2015” zijn de doelen van het Rijk weergegeven en een daarvan is het zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden

Het plan tast al deze aspecten aan.

Reactie

Voor onderhavig plan is het ontwerp-bestemmingplan “Breekoever Fase 3 (noordblok) relevant en in dit verband paragraaf 3.1 waarin het bestemmingsplan wordt getoetst aan het rijksbeleid.

Uit deze toets blijkt dat het bestemmingsplan “Breekoever Fase 3 (noordblok)” voorziet in de totstandkoming van een aantrekkelijk woon- en leefmilieu nabij de stad, zonder dat hiervoor een areaal in buitenstedelijk gebied hoeft te worden opgeofferd.

Dit past binnen het rijksbeleid.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

-Zienswijze 1.27

In het bestemmingsplan “Het Lint 2015” wordt de woonvisie aangehaald met als kernpunt het groene en landelijke karakter van Landsmeer behouden ten behoeve van een attractief woonmilieu.

Onderhavig plan tast dit aan.

Reactie zienswijze 1.27

Vooraf gezien het feit dat buiten de zogenaamde provinciale bufferzone wordt gebouwd, binnen bestaand stedelijk gebied, wordt het groene en landelijke karakter van Landsmeer maar beperkt aangepast en dit weegt niet op tegen het belang van woningbouw voor senioren.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

-Zienswijze 1.28

In het bestemmingsplan “Het Lint 2015” wordt het welstandsbeleid genoemd waarin wordt gestreefd naar het leveren van een bijdrage aan de beeldkwaliteit en de aantrekkelijkheid van Landsmeer.

Onderhavig plan tast dit aan.

Reactie zienswijze 1.28

De welstandscommissie heeft zich nog niet over het plan uitgesproken omdat er nog geen volledige bouwtekeningen zijn aangeleverd. Het bouwplan zal pas als de volledige bouwtekeningen gereed zijn, binnen de kaders van het dan vastgestelde bestemmingsplan “Breekoever Fase 3 (noordblok)”, door de welstand worden beoordeeld. Het plan is uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

-Zienswijze 1.29

In het bestemmingsplan “Het Lint 2015” wordt de NH kerk aan de Dorpsstraat/Kerkstraat beschreven. Daarin wordt beschreven dat het bestemmingsplan “Het lint 2015” een conserverend plan is met slechts kleinschalige ontwikkelingen met behoud van de karakteristieke doorkijk naar het achterland en behoud van het lint.

Het plan tast dit aan.

Reactie zienswijze 1.29

Gezien de ligging achter de NHH-kerk aan de Dorpsstraat is er geen sprake van aantasting van de karakteristieke doorkijk naar het lint.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

-Zienswijze 1.30

Op dit moment heeft het Noordblok volgens het bestemmingsplan “Het Lint 2015” de bestemming ‘Wonen-1’, maar in het nieuwste plan feitelijk de bestemming ‘Wonen-2’

Het plan is in strijd met het plan voor een groenstructuur/publieke kade zoals opgenomen in het DO van “Paul van Beek’.

Reactie zienswijze 1.30

Voor onderhavig plan is het ontwerp-bestemmingsplan “Breekoever Fase 3 (noordblok)” van toepassing en daarin wordt aan de grond waarop het bouwplan is geprojecteerd de bestemming ‘Wonen’ gegeven.

Binnen deze bestemming is wonen in de vorm van grondgebonden woningen toegestaan.

Het ontwerp bestemmingsplan “Breekoever Fase 3 (noordblok)” wordt in procedure gebracht met alle daarbij behorende stukken, een door de heer P. van Beek opgestelde herontwikkeling maakt daarvan geen deel uit.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

-Zienswijze 1.31

In artikel 17.3 van het bestemmingsplan “Het Lint 2015” is opgenomen dat B. en w. met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van enige omgevingsfactoren nadere eisen kunnen stellen aan de omvang en situering van de bebouwing en dit is voor onderhavig bestemmingsplan van belang.

Reactie zienswijze 1.31

De regels van het bestemmingsplan “Het Lint 2015” zijn voor onderhavig plan niet van toepassing . Een regeling zoals opgenomen in artikel 17.3 van het bestemmingsplan “Het lint 2015” is ook in het ontwerp bestemmingsplan “Breekoever Fase 3 (noordblok)” opgenomen, maar bij het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwplan hoeft het college dit artikel niet toe te passen omdat er geen sprake is van aantasting van de leefomgeving.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 1.32

Indien er rijwoningen worden gerealiseerd dient het bestemmingsplan “Het Lint 2015” naar de bestemming ‘Wonen-2’ te worden aangepast.

Reactie zienswijze 1.32

De regels van het bestemmingsplan “Het Lint 2015” zijn voor onderhavig plan niet van toepassing maar de regels van het ontwerp bestemmingsplan “Breekoever Fase 3 (noordblok)”.

De bestemming ‘Wonen’ binnen het bestemmingsplan “Breekoever Fase 3 (noordblok)” staat het bouwen van woningen in de vorm van grondgebonden woningen toe.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

-Zienswijze 1.33

In het bestemmingsplan “Het Lint 2015” staat in artikel 18.2 dat op een afstand van tenminste 5 m. vanaf de bestemming ‘Water-1’ dient te worden gebouwd. De eengezinswoningen aan de west- en noordkant voldoen niet aan deze eis.

Reactie zienswijze 1.33

In het bestemmingsplan “Breekoever Fase 3 (noordblok)” is een dergelijke regeling niet opgenomen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

-Zienswijze 1.34

In artikel 18.2 a van het bestemmingsplan “Het Lint 2015” is opgenomen dat op een afstand van tenminste 2 meter vanaf de bestemmingsgrens van overige bestemmingen moet worden gebouwd. Het plan zit hier aan de west-, noord- en oostkant overheen.

Reactie zienswijze 1.34

De regels van het bestemmingsplan “Het Lint 2015” zijn voor onderhavig plan niet van toepassing, maar de regels van het ontwerp bestemmingsplan “Breekoever Fase 3 (noordblok)” en daarin is een dergelijke regeling niet opgenomen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

-Zienswijze 1.35

In artikel 18.2 a van het bestemmingsplan “Het Lint 2015” is opgenomen dat voor een bouwperceel waarvan de oppervlakte meer dan 1.000 m² bedraagt de oppervlakte van een hoofdgebouw ten minste 300 m² mag bedragen.

De oppervlakte van het hoofdgebouw bestrijkt bij het plan voor het noordblok meer dan 50% van het bouwperceel.

Reactie zienswijze 1.35

De regels van het bestemmingsplan “Het Lint 2015” zijn voor onderhavig plan niet van toepassing, maar de regels van het ontwerp bestemmingsplan “Breekoever Fase 3 (noordblok)” en daarin is een dergelijke regeling niet opgenomen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

-Zienswijze 1.36

In artikel 18.2 a van het bestemmingsplan “Het Lint 2015” is opgenomen dat het aantal woningen niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal. Er zijn nu geen woningen aanwezig dus nul woningen moet ook nul woningen blijven.

Reactie zienswijze 1.36

In het bestemmingsplan “Breekoever Fase 3 (noordblok)” wordt het realiseren van nieuwe grondgebonden woningen toegestaan.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

-Zienswijze 1.37

In artikel 18.2 a van het bestemmingsplan “Het Lint 2015” is opgenomen dat de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen niet meer mag bedragen dan respectievelijk 3,5 m en 9 m. Er ligt nu een plan met hoofdgebouwen tot een hoogte van 9 m en 12,5 m.

Reactie zienswijze 1.37

De regels van het bestemmingsplan “Het Lint 2015” zijn voor onderhavig plan niet van toepassing, maar de regels van het ontwerp bestemmingsplan “Breekoever Fase 3 (noordblok)”.

Daarbinnen is voor de half vrijstaande woningen een goothoogte van 7 meter en een bouwhoogte van 11 meter opgenomen.

Voor de seniorenwoningen geldt een goothoogte van 3,50 meter en een bouwhoogte van 8 meter. Het bouwplan voor het realiseren van 10 seniorenwoningen en 8 half vrijstaande woningen past daarbinnen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

-Zienswijze 1.38

In artikel 18.2 a van het bestemmingsplan “Het Lint 2015” is opgenomen ‘Wonen-1’. Dit is de huidige bestemming t.b.v. appartementen, echter er ligt nu een plan met grondgebonden woningen.

Reactie zienswijze 1.38

De regels van het bestemmingsplan “Het Lint 2015” zijn voor onderhavig plan niet van toepassing, maar de regels van het ontwerp bestemmingsplan “Breekoever Fase 3 (noordblok)”.

Daarbinnen is voor het plan de bestemming ‘Wonen’ opgenomen, waarbinnen grondgebonden woningen zijn toegestaan.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

-Zienswijze 1.39

In artikel 17.2 sub a van het bestemmingsplan “Het Lint 2015” is opgenomen dat een hoofdgebouw binnen een bouwvlak moet worden gebouwd. Bij het plan gaan de woningen aan de westkant en noordkant fors over het bouwperceel heen.

Reactie zienswijze 1.39

De regels van het bestemmingsplan “Het Lint 2015” zijn voor onderhavig plan niet van toepassing, maar de regels van het ontwerp bestemmingsplan “Breekoever Fase 3 (noordblok)”.

Ambtelijk is geconstateerd dat de halfvrijstaande woningen aan de noord-westzijde van het bouwvlak op de plankaart van het ontwerpbestemmingsplan circa 50 cm te klein is ingetekend.

Aan deze zijde wordt het bouwvlak met circa 50 cm. vergroot zodat ook deze woningen in zijn geheel passen binnen het bouwvlak van het ontwerp-bestemmingsplan “Breekoever Fase 3 (noordblok)”.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan, wel wordt er een ambtshalve wijziging toegepast, zodat alle woningen binnen het bouwvlak passen.

-Zienswijze 1.40

In artikel 17.2.a van het bestemmingsplan “Het Lint 2015” is opgenomen dat de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelgrens tenminste 3 m. bedraagt. Bij het plan zitten de woningen aan de zuid- en oostkant op de perceelgrens en dus niet tenminste 3 m er binnen. De woningen aan de west-, noord- en oostkant gaan fors over het bouwperceel heen.

Reactie zienswijze 1.40

De regels van het bestemmingsplan “Het Lint 2015” zijn voor onderhavig plan niet van toepassing, maar de regels van het ontwerp bestemmingsplan “Breekoever Fase 3 (noordblok)” en hierbinnen is een dergelijke bepaling niet opgenomen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

-Zienswijze 1.41

In artikel 17.2.a van het bestemmingsplan “Het Lint 2015” is opgenomen dat het aantal appartementen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal.

Er is thans sprake van 0 appartementen en dit dient ook nul te blijven.

Reactie zienswijze 1.41

De regels van het bestemmingsplan “Het Lint 2015” zijn voor onderhavig plan niet van toepassing, maar de regels van het ontwerp bestemmingsplan “Breekoever Fase 3 (noordblok)”.

In de regels van het ontwerp bestemmingsplan “Breekoever Fase 3 (noordblok)” is de mogelijkheid om ook appartementen te realiseren niet opgenomen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

-Zienswijze 1.42

In artikel 17.2.a van het bestemmingsplan “Het Lint 2015” is opgenomen dat de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte.

Er staan nu geen woningen dus in feite is er sprake van nul cm bestaande goot- en bouwhoogte.

Reactie zienswijze 1.42

De regels van het bestemmingsplan “Het Lint 2015” zijn voor onderhavig plan niet van toepassing, maar de regels van het ontwerp bestemmingsplan “Breekoever Fase 3 (noordblok)”.

Binnen dit bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen om grondgebonden woningen te realiseren.

Voor half vrijstaande woningen is een goothoogte van 7 meter en een bouwhoogte van 11 meter opgenomen.

Voor de seniorenwoningen geldt een goothoogte van 3,50 meter en een bouwhoogte van 8 meter.

Het bouwplan voor het realiseren van 10 seniorenwoningen en 8 half vrijstaande woningen past daarbinnen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

-Zienswijze 2.1

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt verwezen naar een eerder plan van 26 woningen. Het oorspronkelijk plan betrof 10 grondgebonden woningen met een eigen parkeervoorziening. Dit plan zou financieel niet haalbaar zijn.

Onduidelijk is waarom dit het geval is, gezien de huidige woningmarkt moet dit financieel haalbaar zijn.

Verder heeft het onderhavige plan negatieve consequenties voor de leefbaarheid, verkeersveiligheid en de parkeerdruk in de wijk.

Reactie zienswijze 2.1

De gemeente heeft een woningbouwopgave voor Breekoever, welke al in 2005 is vastgesteld.

De opgave waarmee het woningbouwplan 'Breekoever' startte, zoals dat is opgenomen in het 'Programma van Eisen Herontwikkeling Breekoever', omvatte 118 woningen.

Het een en ander is herbevestigd in de woonvisie van 2017, waarin is opgenomen dat als de gemeente wil voorzien in de toenemende woningbehoefte, een groot aantal woningen moet worden gebouwd.

In deze visie is in de bouw van 26 woningen in Breekoever voorzien.

Om tegemoet te komen aan de wensen van omwonenden is het aantal woningen teruggedroefd.

Een plan voor de bouw van 10 woningen was destijds vanwege de aanhoudende crisis niet uitvoerbaar en er is een nieuw plan ontwikkeld, dat enerzijds tegemoet komt aan de bezwaren van de omwonenden en anderzijds aan de doelstelling uit de woonvisie om zoveel als mogelijk seniorenwoningen te realiseren

Wat betreft verkeersveiligheid en de parkeerdruk wordt verwezen naar de 'Parkeerbilans Sportlaan Landsmeer', waarin is onderbouwd dat er sprake is van voldoende parkeerplaatsen voor het woningbouwplan Breekoever-Noord Fase 3 noordblok en andere bestaande alsmede te realiseren ontwikkelingen.

Er is dan ook geen sprake van negatieve consequenties voor de leefbaarheid van het plan.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

-Zienswijze 2.2

De parkeerdruk neemt ontoelaatbaar toe en dit levert onveilige situaties op.

Volgens de toelichting creëert het plan een parkeerbehoefte van 36 parkeerplaatsen.

In de toelichting staat dat er 23 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

De schets op pag. 8 hoort die bij het plan?

De parkeervraag zou worden opgelost op de parkeerplaats aan de Sportlaan, daarbij zijn faciliteiten zoals evenementen en nieuwe horeca niet meegenomen.

De senioren zullen niet parkeren op de verderop gelegen parkeerplaatsen en dit levert problemen voor de buurt op omdat:

- er thans een hoge parkeerdruk is, er zijn te weinig parkeerplaatsen voorhanden

- toename van parkeerdruk a.g.v. geplande nieuwbouwprojecten (Pepermolen, appartementen Raadhuisstraat, Van Acker)

Reactie zienswijze 2.2

Alleen de 8 parkeerplaatsen aan de Optimist maken onderdeel uit van het plan.

In paragraaf 2.2. is een situering opgenomen om te laten zien dat het binnen het huidige bouwvlak van het geldende bestemmingsplan niet mogelijk is om omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen te verlenen en er daarom een herziening van het bestemmingsplan nodig is. Hierop zijn niet de parkeerplaatsen van het plan aangegeven, deze staan in de 'Parkeerbilans Sportlaan Landsmeer' en op de verbeelding van het bestemmingsplan "Breekoever Fase 3 (noordblok)".

De parkeervraag van het plan kan worden afgewenteld op de parkeerplaats aan de Sportlaan, zo blijkt uit de 'Parkeerbalans Sportlaan Landsmeer', dat onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan "Breekoever Fase 3 (noordblok)".

De nieuwbouwprojecten aan de Pepermolen, Raadhuisstraat en 'Van Acker-terrein' beschikken over eigen parkeervoorzieningen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

-Zienswijze 2.3

Het plan is verder in strijd met de parkeernota waarin staat dat bewoners binnen 100 m. van hun woningen moeten kunnen parkeren en verder is parkeren op eigen terrein het uitgangspunt.

Reactie zienswijze 2.3

In de 'Beleidsregels parkeernormen Landsmeer' is juist expliciet opgenomen dat als er in de openbare ruimte op loopafstand een restcapaciteit bestaat, waarvan gebruik gemaakt kan worden om de parkeervraag op te vangen, er geen parkeerplaatsen op eigen terrein hoeven te worden gerealiseerd.

Verder is er sprake van een in de parkeernota opgenomen acceptabele loopafstand van 100 meter.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

-Zienswijze 2.4

In het ontwerpplan wordt de begrenzing van de bouwkvael overschreden dit heeft als consequenties dat er wordt ingeboet op de publieke ruimte (geen speelplaatsen, picknickgelegenheid of vissen) in vergelijking met het plan voor 10 woningen.

De voorgestelde bebouwing in het plan heeft wat betreft lichtinval en zicht op lucht, consequenties voor de huidige bewoners van de Kerkebreeck.

Er ontstaat zeker een beperking voor hun uitzicht

Reactie zienswijze 2.4

Er is geen sprake van een overschrijding van de begrenzing van de bouwkvael.

De te realiseren woningen passen binnen dit bouwvlak, met uitzondering van de half vrijstaande woningen aan de noord-westzijde van het woningbouwplan.

Ambtelijk is geconstateerd dat de halfvrijstaande woningen aan de noord-westzijde van het bouwvlak op de plankaart van het ontwerpbestemmingsplan circa 50 cm te klein is ingetekend.

Aan deze zijde wordt het bouwvlak met circa 50 cm. vergroot zodat ook deze woningen in zijn geheel passen binnen het bouwvlak van het ontwerp-bestemmingsplan "Breekoever Fase 3 (noordblok)".

Het vergroten van het bouwvlak met circa 50 cm heeft echter geen invloed op de kwaliteit van de openbare ruimte.

Zoals hiervoor reeds vermeld is het plan voor 10 woningen destijds financieel economisch niet uitvoerbaar gebleken en in de woonvisie wordt de gemeente opgedragen om zoveel als mogelijk woningen te bouwen en dan met name voor senioren.

Verder is het duidelijk dat het woon- en leefklimaat van de omwonenden zal veranderen bijvoorbeeld vanwege veranderingen van uitzicht, lichtinval en zicht op lucht.

Echter uit het bestemmingsplan "Breekoever Fase 3 (noordblok)", de plantoelichting daarvan en uit de onderzoeken die aan dit bestemmingsplan ten grondslag liggen is niet gebleken dat de planologische situatie zodanig zal veranderen dat er niet in alle redelijkheid tot de voorgestelde planologische wijziging kan worden overgegaan.

Daarbij dient vooral in ogenschouw te worden genomen dat uit vaste jurisprudentie (bijvoorbeeld uitspraak afdeling dd. 28 juli 2021 202100601/1/R4) blijkt dat er geen recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht.

Uiteraard wordt het belang van uitzicht en voldoende lichtinval wel onderkend maar het belang voor woningbouw binnen het bestaand stedelijk gebied van Landsmeer en dan met name het belang voor het bouwen van voldoende seniorenwoningen weegt zwaarder dan de genoemde nadelige consequenties voor het woningbouwplan voor reclamanten

Conclusie

Ambtelijk is geconstateerd dat de halfvrijstaande woningen aan de noord-westzijde van het bouwvlak op de plankaart van het ontwerpbestemmingsplan circa 50 cm te klein is ingetekend. Aan deze zijde wordt het bouwvlak met circa 50 cm. vergroot zodat ook deze woningen in zijn geheel passen binnen het bouwvlak van het ontwerp-bestemmingsplan "Breekoever Fase 3 (noordblok)".

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan, wel wordt er een ambtshalve wijziging toegepast, zodat alle woningen binnen het bouwvlak passen.

-Zienswijze 3.1

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt verwezen naar een eerder plan van 26 woningen. Het oorspronkelijk plan betrof 10 grondgebonden woningen met een eigen parkeervoorziening. Dit plan zou financieel niet haalbaar zijn.

Onduidelijk is waarom dit het geval is, gezien de huidige woningmarkt moet dit financieel haalbaar zijn.

Verder heeft het onderhavige plan negatieve consequenties voor de leefbaarheid, verkeersveiligheid en de parkeerdruk in de wijk.

Reactie zienswijze 3.1

De gemeente heeft een woningbouwopgave voor Breekoever, welke al in 2005 is vastgesteld.

De opgave waarmee het woningbouwplan 'Breekoever' startte, zoals dat is opgenomen in het 'Programma van Eisen Herontwikkeling Breekoever' omvatte 118 woningen.

Het een en ander is herbevestigd in de woonvisie van 2017, waarin is opgenomen dat als de gemeente wil voorzien in de toenemende woningbehoefte, een groot aantal woningen moet worden gebouwd.

In deze visie is in de bouw van 26 woningen in Breekoever voorzien.

Om tegemoet te komen aan de wensen van de omwonenden is het aantal woningen teruggeschroefd.

Een plan voor de bouw van 10 woningen was destijds vanwege de aanhoudende crisis niet uitvoerbaar en er is een nieuw plan ontwikkeld, dat enerzijds tegemoet komt aan de bezwaren van de omwonenden en anderzijds aan de doelstelling uit de woonvisie, om zoveel als mogelijk seniorenwoningen te realiseren

Wat betreft verkeersveiligheid en de parkeerdruk wordt verwezen naar de 'Parkeerbalans Sportlaan Landsmeer' waarin is onderbouwd dat er sprake van voldoende parkeerplaatsen voor het woningbouwplan Fase 3 noordblok en andere bestaande alsmede te realiseren ontwikkelingen. Er is dan ook geen sprake van negatieve consequenties voor de leefbaarheid als gevolg van het plan.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

-Zienswijze 3.2

De parkeerdruk neemt ontoelaatbaar toe en dit levert onveilige situaties op.

Volgens de Toelichting creëert het plan een parkeerbehoefte van 36 pp.

In de toelichting staat dat er 23 pp worden gerealiseerd.

De parkeervraag zou worden opgelost op de parkeerplaats aan de Sportlaan, daarbij zijn faciliteiten zoals evenementen en nieuwe horeca niet meegenomen.

De senioren zullen niet parkeren op de verderop gelegen parkeerplaatsen en de naast de woning van reclamant gelegen parkeerplaatsen zullen nooit beschikbaar zijn en wordt er een toename van parkeren buiten de vakken voorzien.

Verder wordt als gevolg van de bebouwing het zicht beperkt en dit verslechtert de verkeersveiligheid.

Reactie zienswijze 3.2

De parkeerplaatsen ten behoeve van het plan staan aangegeven op de 'Parkeerbalans Sportlaan Landsmeer'.

De parkeervraag van het plan kan worden afgewenteld op de parkeerplaats aan de Sportlaan, zo blijkt uit de 'Parkeerbalans Sportlaan Landsmeer', dat onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan "Breekoever Fase 3 (noordblok)" en er is geen sprake van een vermindering van de verkeersveiligheid, zo blijkt uit de parkeerbalans.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 3.3

In het ontwerpplan wordt de begrenzing van de bouwkegel overschreden dit heeft als consequentie dat er wordt ingeboet op de publieke ruimte (geen speelplaatsen, picknickgelegenheid of vissen) in vergelijking met het plan voor 10 woningen.

De voorgestelde bebouwing in het plan heeft wat betreft lichtinval, zicht op lucht en uitzicht consequenties voor reclamanten.

Dit onder meer vanwege de ruimte tussen hun woning en de woningen tegenover de zijkant van hun huis.

Reactie zienswijze 3.3

Er is geen sprake van overschrijding van de begrenzing van de bouwkegel bij het bouwplan voor de bouw van 10 seniorenwoningen en 8 half vrijstaande woningen.

De te realiseren woningen passen binnen dit bouwvlak, met uitzondering van de half vrijstaande woningen aan de noord-westzijde van het woningbouwplan.

Ambtelijk is geconstateerd dat de halfvrijstaande woningen aan de noord-westzijde van het bouwvlak op de plankaart van het ontwerpbestemmingsplan circa 50 cm te klein is ingetekend.

Aan deze zijde wordt het bouwvlak met circa 50 cm. vergroot zodat ook deze woningen in zijn geheel passen binnen het bouwvlak van het ontwerp-bestemmingsplan "Breekoever Fase 3 (noordblok)".

Het vergroten van het bouwvlak met circa 50 cm heeft echter geen invloed op de kwaliteit van de openbare ruimte.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan, wel wordt er een ambtshalve wijziging toegepast, zodat alle woningen binnen het bouwvlak passen.

Zienswijze 3.4

Aanvullende wordt door reclamanten aan de raad verzocht om opdracht te geven voor het ontwikkelen van een plan voor de tijdelijke inrichting van het thans braakliggende terrein.

Reactie zienswijze 3.4

Hiervoor dient relamant een aparte aanvraag omgevingsvergunning in te dienen. Dit verzoek kan niet worden betrokken bij de behandeling van de zienswijzen met betrekking tot het ontwerp bestemmingsplan "Breekoever Fase 3 (noordblok)".

Uit vaste jurisprudentie dient het gelet op de betrokken belagen en de door de wetgever beoogde rechtszekerheid van belang te zijn dat het voor het bestuursorgaan meteen duidelijk is wanneer een aanvraag wordt gedaan en voor welke concrete activiteiten vergunning wordt aangevraagd (Ecli:NL:RVS:2019:829). Dit is niet het geval als er bij een reactie op een ontwerp-bestemmingsplan tevens een verzoek voor de tijdelijke inrichting van een braakliggend terrein wordt gedaan.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

-Zienswijze 4.1

Het parkeerterrein aan de Sportlaan wordt gebruikt ten behoeve van de parkeervraag van het onderhavige plan en dit getuigd van een slechte ruimtelijke ordening.

Reactie zienswijze 4.1

Er is in deze geen sprake van een slechte ruimtelijke ordening .

Er wordt op verantwoorde wijze voorzien in parkeergelegenheid voor de 18 te realiseren woningen.

In de 'Beleidsregels Parkeernormen Landsmeer' is juist expliciet opgenomen dat als er in de openbare ruimte op loopafstand een restcapaciteit bestaat, waarvan gebruik gemaakt kan worden om de parkeervraag op te vangen, er geen parkeerplaatsen op eigen terrein hoeven te worden gerealiseerd.

Verder is er sprake van een in de parkeernota opgenomen acceptabele loopafstand van 100 meter.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

-Zienswijze 4.2

Aanvankelijk was er sprake van een plan voor het realiseren van 10 woningen. Uit financieel motief is er gekozen voor een plan van 18 woningen. Financiële motieven lijken zwaarder te wegen dan belangen van omwonenden en een goede ruimtelijke ordening.

Reactie zienswijze 4.2

Wij zijn van mening dat er geen sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening en dat er wel degelijk rekening is gehouden met de belangen van omwonenden. Uit het bestemmingsplan "Breekoever Fase 3 (noordblok)" en de daaraan ten grondslag liggende onderzoeken blijkt dat er geen sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening en verder is er wat betreft woningaantal rekening gehouden met de belangen van omwonenden.

Er is uitdrukkelijk gekozen voor een woningbouwplan van 18 in plaats van 26 woningen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

-Zienswijze 4.3

Het uitgangspunt dat de bewoners van de tien seniorenwoningen gebruik moeten maken van een parkeerterrein dat 100 tot 200 m verderop ligt is onbegrijpelijk en onwenselijk.

Dit beperkt de mobiliteit van de senioren in grote mate.

Reactie zienswijze 4.3

De afstand van $\pm$ 100 meter tot een nabijgelegen parkeervoorziening indien er parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden gerealiseerd, staat genoemd in de 'Beleidsregels Parkeernormen Landsmeer' waarbij de 'Richtlijn loopafstanden' op basis van de CROW Publicatie 381 als uitgangspunt zijn genomen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

-Zienswijze 4.4

Voor de direct omwonenden is het plan wat betreft parkeren nadelig. De nieuwe bewoners zullen ook in de Kerkstraat parkeren en voor de huidige bewoners van de Kerkstraat, is er dan geen pp meer.

Reactie zienswijze 4.4

Op de parkeerplaats aan de Sportlaan worden juist extra parkeerplaatsen gerealiseerd.

De parkeerplaats zelf zal niet worden uitgebreid, maar Movares heeft een ontwerp tekening voor de parkeervakindeling opgesteld. De gemeente zal opdracht geven tot het uitvoeren daarvan.

Indien er een parkeervakindeling komt dan kan er veel efficiënter worden geparkeerd en biedt de parkeerplaats aan de Sportlaan ruimte aan 136 parkeerplaatsen.

Als gevolg van het bouwplan voor 18 woningen, de sportactiviteiten en het horeca terras aan de Breek zullen er dan ook geen parkeerproblemen ontstaan.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

-Zienswijze 4.5

Uit de parkeerbalans van Movares blijkt dat op zaterdagmiddag in de periode van mei t/m sept er een tekort aan parkeerplaatsen wordt voorzien. Er is echter sprake van een groter tekort op meerdere momenten omdat er nooit 136 parkeerplaatsen op het terrein aan de Sportlaan kunnen worden gerealiseerd. Zonder markering gaan er veel parkeerplaatsen verloren vanwege inefficiënt parkeren.

Reactie zienswijze 4.5

Zie hiervoor reactie zienswijze 4.4.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

-Zienswijze 4.6

Bij de parkeerberekening is er onvoldoende rekening gehouden met piekperiodes.

Zo wordt een horecapaviljoen gerealiseerd. De feesten die daar worden gehouden, vallen samen met drukke parkeermomenten en daarbij moet de parkeerdruk die het paviljoen veroorzaakt integraal worden meegenomen

Reactie zienswijze 4.6

De parkeerdruk die het paviljoen veroorzaakt is integraal meegenomen. Bij de parkeerberekening is uitgegaan van de functie 'restaurant (parkeernorm 13,0 per 100m² BVO).

Dit geeft deels een overtekening, dus een ruimere parkeervraag, omdat het terras ook een café-functie zal hebben (met lagere parkeervraag). Qua omvang is bovendien uitgegaan van het gebouw (210 m²) en het volledige terras (180 m²), ook dit geeft een overtekening.

Daar staat tegenover dat de fiets- en bootverhuur niet apart is opgenomen in de balans, maar slechts een minimale extra druk op de parkeerplaatsen veroorzaakt.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

-Zienswijze 4.7

In de parkeerbalans wordt uitgegaan van dubbelgebruik maar hiervan is geen sprake.

Reactie zienswijze 4.7

Indien er geen sprake zou zijn van dubbelgebruik dan zou de parkeerplaats aan de Sportlaan de gehele week bezet zijn.

Uit de uitgevoerde parkeertellingen blijkt dat dit geenszins het geval is. Alleen in het zomerseizoen op de zaterdagmiddag zal er sprake zijn van een volledig bezet parkeerterrein en een gering parkeertekort, dat in de directe nabijheid van het parkeerterrein kan worden opgevangen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

-Zienswijze 4.8

Bij de bepaling van de verkeerssituatie had in de parkeerbalans moeten worden meegenomen dat er in Landsmeer weinig alternatieven voor autobezit zijn.

Reactie zienswijze 4.8

In de parkeerbalans is er juist op basis van onderzoek voor dit gedeelte van Landsmeer uitgegaan van de normering 'matig stedelijk'

Dit houdt in dat er sprake is van een gebied met een matige omgevingsadressendichtheid (aantal adressen per m²) en in een gebied met een matige omgevingsadressendichtheid is het aanbod en de kwaliteit van andere vervoerswijzen dan de auto over het algemeen beter dan in een gebied met een lage OAD.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

-Zienswijze 4.9

De huidige groenstrook die voor recreatieve doeleinden wordt gebruikt verdwijnt, terwijl het beleid is van de gemeente Landsmeer om zulke plekken open te houden.

Het woon- en leefklimaat van de bewoners verslechterd.

Reactie zienswijze 4.9

Volgens het groenbeleid van de gemeente Landsmeer valt het gedeelte waarop het bouwplan is geprojecteerd niet binnen de groene hoofdstructuur.

Dit houdt in dat er uit oogpunt van groenbehoud geen bezwaren zijn om de bestemming van het perceel te wijzigen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

-Zienswijze 4.10

De realisatie van de woningen heeft een negatieve invloed op de verkeerssituatie.

De ontsluiting van het plan vindt via de Kerkstraat plaats, wat leidt tot een toename van verkeersbewegingen in een straat die autoluw is.

Reactie zienswijze 4.10

Het plangebied wordt via de straat 'Optimist' ontsloten en vanaf daar is er zowel een aansluiting op de Sportlaan als een aansluiting op de Regenboog. Vanaf de Regenboog is de Kerkstraat ingericht voor eenrichtingsverkeer. Dat betekent dat verkeer vanaf de Dorpsstraat naar het plangebied via de Sportlaan wordt geleid en verkeer vanaf het plangebied richting Dorpsstraat ook via de Kerkstraat kan rijden.

Dit zorgt ervoor dat het verkeer van en naar het plangebied goed kan worden verdeeld.

Op basis van de kengetallen uit de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' mag worden uitgegaan van een ritproductie van 7,6 ritten per geschakelde woning en 7,2 ritten per seniorenwoning (gemiddelde weekdag, 'centrum' en 'niet stedelijk'). Dit betekent een ritproductie vanwege het plan van ongeveer 133 ritten per etmaal. Ten aanzien van verkeersgeneratie en verkeersafwikkeling zijn daarom geen belemmeringen voorzien.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

-Zienswijze 4.11

Door het plan verslechterd de verkeersveiligheid. Er verdwijnt een speelterrein en kinderen zullen elders in de wijk gaan spelen met alle gevaren van dien.

Reactie zienswijze 4.11

Op het sportpark is voor kinderen voldoende speelgelegenheid.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

-Zienswijze 4.12

Het plan zal leiden tot geluidsoverlast door de aanwezigheid van de kerk en de bouw van hoge gebouwen ontstaat een klankkast effect wat geluidsoverlast met zich meebrengt.

Reactie zienswijze 4.12

De Wet geluid hinder bepaalt dat de geluidsbelasting op gevels van woningen niet hoger mag zijn dan een bepaalde grenswaarde. De te realiseren woningen bevinden zich in een 30 km/uur -zone en er is van wegverkeerslawaaï krachtens de Wet geluidhinder geen sprake.

Voordat de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woning zal kunnen worden verleend moet initiatiefnemer aantonen dat de geluidsbelasting op de gevels en het binnen niveau voldoet aan het wettelijk niveau.

Eventueel kunnen in de woningen geluidsbeperkende voorzieningen worden aangebracht.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.