



RUI 13/011

## GEWIJZIGDE VASTSTELLING BESTEMMINGSPLAN MIENTEKADE

Aan de raad,

### **Voorgeschiedenis/aanleiding**

Ymere Ontwikkeling bv in Amsterdam, hierna Ymere, diende op 23 december 2010 een aanvraag om een omgevingsvergunning in voor het bouwen en handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening van 69 woningen en een gezondheidscentrum aan de Mientekade in Halfweg.

Op 27 september 2011 nam u twee besluiten, een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen met het oog op de door ons college te verlenen omgevingsvergunning en –gevolg gevend aan het verzoek van Ymere - het coördinatiebesluit Project Mientekade.

Dat laatste besluit voorziet in de mogelijkheid de besluitvorming over de omgevingsvergunning en het bestemmingsplan gelijk op te laten lopen. De ontwerp-omgevingsvergunning en het ontwerp-bestemmingsplan worden gelijktijdig bekend gemaakt, er is vervolgens een termijn van 6 weken, waarin tegen beide ontwerp-besluiten zienswijzen kunnen worden ingediend en tot slot één beroepstermijn van opnieuw zes weken bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Op 17 juli jl. werd ingestemd met een exploitatieovereenkomst met Ymere. Vervolgens werd de procedure met betrekking tot het bestemmingsplan weer opgepakt. Waternet kwam met een flink aantal opmerkingen, die inmiddels grotendeels zijn verwerkt. In de exploitatieovereenkomst is bepaald dat indien dit leidt tot meerkosten, die voor rekening van Ymere zijn.

Het ontwerp-bestemmingsplan Mientekade en de ontwerp-omgevingsvergunning met bijbehorende stukken hebben van 27 november tot en met 7 januari jl. ter visie gelegen. Tijdens die periode zijn 24 schriftelijke zienswijzen ingediend, door 3 instanties, namelijk Rijkswaterstaat Noord-Holland, Waternet, namens het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht en het Hoogheemraadschap van Rijnland én 21 omwonenden. Het bestemmingsplan is in opdracht van initiatiefnemer Ymere opgesteld door Croonen Adviseurs. Dat bureau heeft ook een concept-beantwoording gemaakt van de zienswijzen. Wij kunnen ons hierin vinden. De zienswijzen en de nota zienswijzen, waarin de beantwoording plaats vindt, liggen bij de stukken ter inzage.

### **Voorgesteld besluit**

Het bestemmingsplan gewijzigd vaststellen

### **Toelichting**

Allereerst gaan wij in op enkele aspecten uit de zienswijzen van de omwonenden, die overigens nagenoeg identiek zijn.

Kritiek is er op de wijze van besluitvorming. De plannen voor nieuwbouw aan de Mientekade dateren al uit 2003. Er wordt gewezen op het tussentijds vaststellen van het bestemmingsplan “Halfweg 2007”, waarin de bebouwingsmogelijkheden voor de huidige

locatie al zijn opgenomen, terwijl het nu aan de orde zijnde nieuwe bestemmingsplan daarvan nadrukkelijk afwijkt. Dit heeft alles te maken met het feit dat het bestemmingsplan "Halfweg 2007" conserverend van aard is en daarmee tot doel heeft de bestaande situatie vast te leggen. Daarnaast was er destijds nog geen overeenstemming met Ymere over de noodzakelijke exploitatie van het woningbouwplan. In 2009 kregen de plannen van Ymere vastere vorm. In juli van dat jaar zijn belangstellenden in een informele bijeenkomst aan de hand van een schetsplan over de plannen geïnformeerd. Hierna was veel tijd gemoeid met de verdere planvorming vanwege de functie van de waterkerende dijk en het verwerken van opmerkingen van de beheerder daarvan.

Van meet af aan ondervond het plan weerstand van een aantal direct omwonenden. In juli 2011 is er overleg geweest tussen enerzijds Ymere en anderzijds een vertegenwoordiging van omwonenden en leden van ons college. De inzet van dat overleg was of het mogelijk zou zijn tot een lagere bouwhoogte en situering te komen. Uit de hiernaar gedane studie bleek dat dit binnen aanvaardbare marges niet mogelijk is. Wij begrijpen de kritiek op de besluitvorming tot nu toe, maar alles overwegende besluiten wij deze niet over te nemen.

Het bouwplan voorziet in het oprichten van 5 woongebouwen van 4 en 5 bouwlagen. Kritiek is er op de hoogte, vormgeving en situering. Het plan is tot stand gekomen op basis van een zorgvuldige stedenbouwkundige opzet. Over de uiteindelijke vormgeving is uitvoerig van gedachten gewisseld door onder andere de welstandscommissie. De vijfde bouwlaag op twee woongebouwen geeft een afwisselend beeld en werkt daarmee positief door op de beleving van het planvoornemen. De toepassing van woongebouwen met vier en vijf bouwlagen is daarbij niet uniek in de dorpskern Halfweg. Met het in geding zijnde plan ontstaat de mogelijkheid doorzichten te maken vanaf de achterliggende wijk naar het water en het gebied daaromheen. De wandwerking van de huidige bebouwing wordt weggenomen, zodat de relatie tussen de woonwijk en de Bovensloot verbetert. Wij voegen daar nog aan toe dat het dorp Halfweg binnen de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude een sterk verstedelijkt karakter heeft. Binnen dat beeld detoneert iets hogere bebouwing aan de rand van het dorp niet. De uiteindelijk getrokken conclusie is dat het bouwplan in stedenbouwkundig en architectonisch opzicht acceptabel is in de omgeving.

Rijkswaterstaat constateert dat het akoestisch onderzoek gedateerd is en niet voldoet aan de wettelijke eisen. Die vaststelling blijkt juist te zijn. Met het oog daarop is het onderzoek geactualiseerd. Hieruit kwam naar voren dat de gevels van 18 van de te bouwen woningen vanwege het geluid van het verkeer op de Osdorperweg niet voldoen aan de voorkeurgrenswaarde van 48 dB(A) uit de Wet geluidhinder. De overige te bouwen woningen voldoen in alle opzichten wel aan de geluidseisen. Normaal gesproken zou ons college in dat geval voor de 18 woningen kunnen besluiten tot het vaststellen van een hogere grenswaarde op grond van de Wet geluidhinder. Procedureel gezien had het ontwerp-besluit dan gelijk met het ontwerp-bestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning ter visie moeten worden gelegd. Wij gaven al eerder aan dat de plan- en besluitvorming tot nu toe ernstige vertraging heeft opgelopen. Mede daarom is bezien of –recht doend aan het welzijn van de toekomstige bewoners van de 18 woningen én de wettelijke eisen- het bestemmingsplan desondanks door u kan worden vastgesteld.

Dit kan als u de intentie uitspreekt tot het instellen van een 30 km-zone op de Osdorperweg. Een 30 km-weg valt niet onder het regime van de Wet geluidhinder, zodat dan geen hogere grenswaarde noodzakelijk is. Het meest logisch is de 30 km-zone te laten beginnen ter hoogte van de kruising met de N 200 en te laten eindigen bij de kruising met de Tom Schreursweg in Amsterdam. Gezien het bochtige verloop van de weg ter plaatse is zo'n maatregel op zijn plaats. Een bijkomend voordeel is dat de huidige woningen in een lagere geluidbelasting komen te liggen. Het instellen van een 30 km-zone is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Wij vragen u bij de vaststelling van het bestemmingsplan de intentie uit te

spreken tot het instellen van die zone. De toelichting is op dit punt aangepast. De kosten van de maatregel komen voor rekening van Ymere.

Los daarvan moeten de woningen in kwestie worden voorzien van adequate geluidwerende voorzieningen. Dat kan zijn geluidwerend glas en/of suskasten eventueel in combinatie met voorzieningen aan de gevels. Deze eisen vloeien voort uit het Bouwbesluit en dat vormt een toetsingskader voor de aangevraagde omgevingsvergunning. Ymere heeft de aanvraag om een omgevingsvergunning inmiddels zodanig aangevuld dat de 18 woningen voldoen aan de geluidseisen.

### **Exploitatieovereenkomst**

Deze is met Ymere afgesloten. Hiermede is de juridische voorwaarde vervuld om het bestemmingsplan vast te stellen.

### **Vervolgstappen**

Het bestemmingsplan en omgevingsvergunning worden bekend gemaakt. Aangezien sprake is van een gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan vindt de bekendmaking plaats 6 weken na de vaststelling. Belanghebbenden kunnen rechtstreeks beroep instellen bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het besluit treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt. Als gedurende de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

### **Voorstel**

Wij stellen u voor het bestemmingsplan met inbegrip van de nota beantwoording zienswijzen en de daarin opgenomen wijzigingen vast te stellen en daarbij de intentie uit te spreken een 30 km-zone op de Osdorperweg in te stellen, zoals eerder in dit voorstel is aangegeven.

Halfweg, 23 april 2013  
Burgemeester en wethouders van  
Haarlemmerliede en Spaarnwoude,  
P.J. Heiligers, burgemeester  
Mr. B.J. Huisman, secretaris



RUI 13/011

## **GEWIJZIGDE VASTSTELLING BESTEMMINGSPLAN MIENTEKADE**

De raad van de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 23 april 2013,

Gelet op het bepaalde in de artikelen 3.7 en volgende, 3.30 en volgende, alsmede artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht,

Besluit:

1. geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden is verzekerd door het sluiten van een exploitatieovereenkomst;
2. het bestemmingsplan Mientekade met inbegrip van de nota van beantwoording zienwijzen en de daarin opgenomen wijzigingen vast te stellen;
3. de intentie uit te spreken tot het instellen van een 30 km-zone op de Osdorperweg, zoals is aangegeven in het voorstel tot dit besluit.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 28 mei 2013

De griffier,

De voorzitter,