

Ingekomen 7-1-2013

Raad van de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude

Postbus 83

1160 AB ZWANENBURG

Datum: 03-01-2013

Betreft: *zienswijze ontwerp bestemmingsplan*

Geachte Raad,

U heeft het ontwerp bestemmingsplan Mientekade ter inzage gelegd waarmee ik A.M. Stoop, Houtrijkstraat 19 te Halfweg het niet eens ben en zelfs grote bezwaren tegen heb. Mijn zienswijze licht ik hieronder toe.

Huidige situatie

Momenteel woon ik tegenover de Mientekade nummer 27 tot en met 38 van de planlocatie. Ondanks dat de planvorming al ruim 9 jaar duurt en er gedurende die periode meerdere toezeggingen aan de omwonenden zijn gedaan door burgemeester en wethouders om serieus in de planvorming te worden betrokken, is daar tot op heden geen sprake van geweest. De onverschillige houding van zowel het college als een aantal raadsleden gedurende een aantal contact momenten heeft mij geschokt en weinig vertrouwen gegeven in een zorgvuldige behandeling. Ik heb dan ook niet het gevoel dat er door mijn vertegenwoordigers serieus naar de problemen voor mij als omwonende is gekeken of ook maar geluisterd. Ik ervaar de wijze van totstandkoming als onbehoorlijk bestuur en negeren van mijn belangen als inwoner en woningbezitter van de gemeente.

Terinzagelegging voorontwerp

In de toelichting staat dat u een voorontwerp ter inzage hebt gelegd in het verleden. Dit is mij onbekend en ook niet terug te vinden op de site van de gemeente. Navraag op het gemeentehuis had als resultaat dat ook de betrokken ambtenaren dit niet hebben kunnen vinden. De belangen van mij en de andere omwonende dienen daarom alsnog meegenomen te worden in uw afwegingen.

Financiële haalbaarheid

Door de gemeente is onvoldoende onderzocht of aanpassing van het pas sinds 2009 geldende bestemmingsplan noodzakelijk is om nieuwbouwplannen te realiseren die voldoen aan de door de raad gestelde voorwaarden. Dit uiteraard dan zonder de grote negatieve effecten van het huidige gepresenteerde plan voor de omgeving. Zowel het college als de projectontwikkelaar is al vanaf 2006 bezig om dit plan zonder overleg met, en informatie naar, omwonenden te realiseren. Daarbij is ook onvoldoende onderzocht of de bewering van de projectontwikkelaar klopt dat het verminderen van het aantal woningen tot een fors groter onrendabel zou leiden. Ik vraag de gemeente daarom alsnog onderzoek te doen naar de financiële haalbaarheid van een aangepast plan met minder woningen.

Kanttekening daarbij is dat een maximaal aantal van drie woonlagen per bouwblok een groot deel van de bezwaren zou wegnemen.

Parkeren

Op dit moment zijn er op de bouwlocatie en de omringende straten al veel parkeerproblemen. Dit betekent dat met de komst van 69 woningen met slechts een parkeernorm van 1,0 plaats per woning de overlast fors toeneemt. Het nieuwe en grotere gezondheidscentrum met meer bezoekers dan het huidige kleinschalige centrum zorgt voor nog meer parkeerdruk. Er verdwijnen bij dit plan ten opzichte van de oude situatie circa 15 parkeerplekken voor de omwonenden waarbij er in de directe omgeving geen uitwijkmogelijkheid meer. Bezoek van de huidige en toekomstige bewoners moet dan waar parkeren? Ik ben van mening dat de huidige norm van 1,0 parkeerplaats per woning veel te laag is en dat er bij handhaving van dit plan meer plaatsen nodig zouden zijn dan de nu ingeplande 84 met alle gevolgen van dien voor de omgeving.

Groen

Het huidige voor de omwonenden zichtbare groen gaat in de plannen volledig opgeofferd worden. Bij ongewijzigde planuitvoering zal vrijwel de volledige openbare ruimte opgeslokt worden door parkeerplaatsen, bestrating en wegen. Hiertegen heb ik grote bezwaren omdat ik, net als u in de Structuurvisie, van mening ben dat de leefomgeving groen en kleinschalig moet blijven. De gepresenteerde kaart geeft geen duidelijke grenzen aan tussen parkeren en groen waardoor er ongemerkt nog meer groen kan worden opgeofferd t.g.v. parkeerplaatsen en dergelijke. Ik verzoek de raad dan ook nadrukkelijk hier nog eens goed naar te kijken en tot het standpunt te komen dat dit onacceptabel is.

Verkeersdruk

Uitvoering van het nieuwe plan leidt tot een toename van het aantal bewoners en auto's met de bijbehorende verkeerstoename. Dit is in het huidige plan niet op te vangen door de zeer beperkte ontsluiting mogelijkheden. De door u genoemde verbinding Julianastraat/Osdorperweg bestaat al meerdere jaren niet meer en vermelding daarvan geeft dan ook een verkeerd beeld van de toekomstige situatie. Het verkeer maakt nu al veel gebruik van de Mientekade/Houtrijkstraat/Julianastraat waardoor bij toename van de verkeersdruk er nog gevaarlijkere situaties ontstaan. Dit zeker voor spelende en schoolgaande kinderen die deze weg allemaal iedere dag weer meerdere malen moeten passeren. Heeft de gemeente hier onderzoek naar laten doen? Ik ben van mening dat u als raad bij aanvaarding van dit plan onverantwoorde risico's neemt en maak daar dan ook bezwaar tegen.

Bebouwingskarakteristieken

In de toelichting geeft u aan dat dit project qua karakter en omvang binnen de huidige bebouwingskarakteristieken van dit gebied past. Ik ben het daar niet mee eens. Het gaat hier om een buurt met een vooroorlogs en dorps karakter van voornamelijk eengezinswoningen bestaande uit 2 woonlagen en een schuine kap. Het plan bevat maar liefst vijf flatgebouwen van 4 en 5 verdiepingen hoog en 26 meter breed die als een muur tussen huidige bebouwing en het achterliggend poldergebied. Een dusdanig plan hoort niet in een dorps omgeving maar in stedelijk gebied als bijvoorbeeld Amsterdam Yburg.

Structuurvisie

In de structuurvisies van Noord-Holland is opgenomen dat het gebied van de Haarlemmerliede grotendeels als bufferzone geldt. Deze bufferzone dient gevrijwaard te blijven van verdere verstedelijking en dient zich als groen gebied te kunnen ontwikkelen. Dit plan is verder in strijd met de eigen structuurvisie 2035 waarin u doelen stelt als: vermindering verkeersoverlast, ontwikkeling met respect voor de aanwezige landschappelijke natuurwaarden en de groene en kleinschalige gemeentelijke identiteit, groene structuren zijn zowel binnen als buiten bebouwde gebieden belangrijk voor de uitstraling en beleving van de leefomgeving. Onder het punt 3.2.2. is er zelfs sprake van dat inbreiding van woningen niet ten koste mag gaan van het dorpse karakter, kleinschaligheid van kernen behouden moet blijven en de groene open ruimte ongemoeid gelaten en nieuwbouw moet passen in de omgeving voor wat betreft volume, bouwhoogte en uitstraling.

Ook gaat dit plan in tegen het uitgangspunt van de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie als onderdeel van de Structuurvisie Noord-Holland 2040, Structuurvisie Noord-Holland en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie vastgesteld op 21 juni 2010 waarin o.a. omschreven staat dat wijzigingen in gemeentelijke bestemmingsplannen rekening moeten houden met karakteristieke eigenschappen. Uitgangspunt daarbij is "ontwikkelen met behoud van identiteit en kwaliteit". Het gepresenteerde plan voldoet niet aan deze eisen en daarom zou een wijziging van het bestemmingsplan onjuist zijn en niet voldoen aan de gestelde voorwaarden.

Ik verzoek de Raad, bij aanvaarding van dit plan, mij uitsluitel te geven over uw redenen af te wijken van de standpunten in de diverse structuurvisies.

Bouwhoogte

Het is mij opgevallen dat het ontwerpbestemmingsplan Mientekade voor enkele bouwvlakken een bouwhoogte mogelijk maakt die enkele meters hoger is dan de bouwhoogte van dezelfde bouwblokken volgens de aanvraag omgevingsvergunning, die tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter visie ligt. Ik meen er vanuit te mogen gaan dat u in het bouwplan, in een zodanig nauwe samenwerking tussen het college en de aanvrager ontwikkeld, het maximale is dat de gemeente juridisch en planologisch en economisch verantwoord en aanvaardbaar vindt. Nu er geen enkele argumentatie in de planstukken te vinden is die anders uitwijzen, ligt het dientengevolge voor de hand mijnerzijds te mogen veronderstellen dat het ontwerpbestemmingsplan dat maximale precies mogelijk maakt. Daarom verzoek ik de raad ten eerste het bestemmingsplan zodanig gewijzigd vast te stellen dat de maat voor de maximale bouwhoogte van alle beoogde bouwvlakken zo dicht mogelijk ligt bij die van het bouwplan.

Ten tweede verzoek ik de raad op de maximale bouwhoogte van woningen geen afwijking voor een hogere hoogte toe te staan. Dat laatste zou bijvoorbeeld kunnen door aan artikel 5, lid 2.1 sub d toe te voegen een sub e, luidende: "Artikel 11 sub c. is niet van toepassing op lid 2.1 sub d. van dit artikel."

Maximum aantal woningen per bouwvlak

In het plan voor de omgevingsvergunning staat dat er 69 woningen worden gerealiseerd, maar u heeft in het nieuwe bestemmingsplan het maximum van 18 woningen per bouwvlak gesteld. Deze verruiming is ongewenst omdat daardoor de mogelijkheid open staat dat 18 woningen x 5

bouwvlakken = 90 woningen binnen het plan kunnen worden gerealiseerd. Het komt de duidelijkheid en daardoor de rechtszekerheid ten goede als u in het bestemmingsplan per bouwvlak het maximum aantal woningen opneemt te weten:

Blok A, 7 woningen, maximale bouwhoogte 14 meter

Blok B, 18 woningen, maximale bouwhoogte 16 meter

Blok C, 12 woningen, maximale bouwhoogte 14 meter

Blok D, 12 woningen, maximale bouwhoogte 14 meter

Blok E, 18 woningen, maximale bouwhoogte 16 meter

Aantasting woongenot

Het bouwplan is wellicht mooi voor het uitzicht van de nieuwe bewoners maar het leidt tot een forse aantasting van mijn woongenot en de overige omwonenden. Het gaat daarbij o.a. om de volgende aspecten.

Privacy

Het bouwplan betreft de bouw van vijf woonblokken met een hoogte van vier en vijf bouwlagen tegenover mijn woning. In de nieuwe situatie kijkt men vanuit het woonblok op mijn perceel en in mijn tuin en woning op alle verdiepingen. Ook neemt de drukte voor de deur qua verkeerslawaaï (auto/fiets/voetgangers) fors toe. Dat vormt een enorme inbreuk op de bestaande situatie en is een ernstige aantasting van mijn privacy en rust.

Toename schaduw en afname zonlicht

Het realiseren van dit bouwplan betekent een grote beperking van de inval van zonlicht op mijn perceel. Uit de bezonning studie blijkt dat ik gedurende de wintermaanden vrijwel geen zonlicht meer in mijn woonkamer en slaapkamers krijg. Naast de aantasting van het woongenot nemen hierdoor de elektra en gas kosten flink toe. Daarom vraag ik de raad te onderzoeken of de bezonning studie wel zorgvuldig tot stand is gekomen (het volledige woonblok Houtrijkstraat 7 t/m 17 is niet weergegeven) en het college te verzoeken zich garant te stellen voor de financiële gevolgen hiervan voor de omwonenden.

Uitzicht

Ik verlies door de hoogte en breedte van het bouwplan mijn uitzicht op bomen, zon, lucht en op de etages ook het poldergebied terwijl dit bij de huidige woningen, van twee bouwlagen hoog geen problemen oplevert. Na voltooiing van de plannen heb ik alleen nog zicht op de vijf bouwlagen hoge bouwmassa van het bouwproject. Mijn bestaande uitzicht wordt in ernstige mate aangetast en bestaat zeker niet uit de genoemde mooie doorzichten.

Voor mij is er helemaal geen sprake van het ontstaan van mooie doorkijkjes. Het uitzicht wordt juist in sterke mate belemmerd door dit project. Dit is een grote inbreuk op de bestaande situatie en voor mij en mijn gezin een onaanvaardbare beperking.

Geluidsoverlast

Door de wezenlijke verandering van de directe omgeving van mijn woning ontstaat er een aantasting van mijn rust en dus van mijn woongenot. Gezien de geringe afstand van het bouwplan tot mijn woning, vrees ik door de komst van het bouwplan veel geluidsoverlast. Zo leidt realisatie van het bouwplan tot een toename van auto's en mensen waarbij de voor de nieuwbouw geldende geluïdsisolatie eisen van 33 dB in de bestaande woningen zeker niet worden bereikt.

Waardevermindering woning

Ik vrees dat mijn woning fors in waarde daalt door realisering van het bouwplan en ben dan ook stellig van plan een planschadeclaim in te dienen bij de gemeente. Ik ben van mening dat de bouw zorgt voor een zodanig waarde verminderend effect op omringende onroerende zaken dat voor de haalbaarheid van het plan gevreesd moet worden i.v.m. de financiële situatie van de projectontwikkelaar. Om deze planschade te beperken zou aanpassing van het plan met minder bouwlagen een goede optie zijn.

Alternatieve oplossing

Sinds 2008 heb ik, samen met andere dorpbewoners, al meerdere keren aangegeven bereid te zijn met de gemeente en de projectontwikkelaar mee te denken over een oplossing die de bouw van de appartementen mogelijk maakt, maar de inbreuk op mijn woongenot vermindert. Als het bouwplan wordt verlaagd van vijf naar drie bouwlagen, komt er in de winter nog zonlicht in mijn woning en op de straat. Ook komen er dan minder nieuwe bewoners, zodat de omgeving minder hinder ontvangt van de nieuwe situatie.

Verzoek

Ik vraag u het bestemmingsplan niet vast te stellen of het plan aan te passen tegemoetkomend aan deze zienswijze. Daarnaast geef ik, wanneer u daar prijs op stelt, graag een mondelinge toelichting op mijn zienswijze.

In afwachting van u reactie verblijf ik.

Met vriendelijke groet,



André Stoop

Houtrijkstraat 19

1165 LL Halfweg

Burgemeester en wethouders

Postbus 83

1160 AB ZWANENBURG

HAARLEMMEERLIJDE EN SPAARNWOUDE	
INGEK.	- 7 JAN 2013
REG. NR.	54

copie
+ wech

Voorstel aan B. en W.	Pru			
ACCOORD OVEREENK. VOORSTEL		B	W	W
BESPREKEN			✓	
B en W d.d.				
BESLISSING				No.

Datum: 03-01-2013

Betreft: *zienswijze ontwerp-omgevingsvergunning*

Geacht college,

U heeft het ontwerp-omgevingsvergunning Mientekade in combinatie met een ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd waarmee ik A.M. Stoop, Houtrijkstraat 19 te Halfweg het niet eens ben en zelfs grote bezwaren tegen heb. Mijn zienswijze licht ik hieronder toe.

Huidige situatie

Momenteel woon ik tegenover de Mientekade nummer 27 tot en met 38 van de planlocatie. Ondanks dat de planvorming al ruim 9 jaar duurt en er gedurende die periode meerdere toezeggingen aan de omwonenden zijn gedaan door burgemeester en wethouders om serieus in de planvorming te worden betrokken, is daar tot op heden geen sprake van geweest. De onverschillige houding van het college heeft mij geschokt en weinig vertrouwen gegeven in een zorgvuldige behandeling. Ik heb dan ook niet het gevoel dat er door het college serieus naar de problemen voor mij als omwonende is gekeken of ook maar geluisterd. Ik ervaar de wijze van totstandkoming als onbehoorlijk bestuur en negeren van mijn belangen als inwoner en woningbezitter van de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude.

Terinzagelegging voorontwerp

In de toelichting staat dat u een voorontwerp bestemmingsplan ter inzage hebt gelegd in het verleden. Dit is mij onbekend en ook niet terug te vinden op de site van de gemeente. Navraag op het gemeentehuis had als resultaat dat ook de betrokken ambtenaren dit niet hebben kunnen vinden. De belangen van mij en de andere omwonende dienen daarom alsnog meegenomen te worden in uw afwegingen om de vergunning te verstrekken.

Financiële haalbaarheid

Door het college is m.i. onvoldoende onderzocht of aanpassing van het pas sinds 2009 geldende bestemmingsplan noodzakelijk is om nieuwbouwplannen te realiseren die voldoen aan de door de raad gestelde voorwaarden. Dit uiteraard dan zonder de grote negatieve effecten van het huidige gepresenteerde plan voor de omgeving. Zowel het college als de projectontwikkelaar is al vanaf 2006 bezig om dit plan zonder overleg met, en informatie naar, omwonenden te realiseren. Daarbij is ook onvoldoende onderzocht of de bewering van de projectontwikkelaar klopt dat het verminderen van het aantal woningen tot een fors groter onrendabel zou leiden. Ik vraag het college daarom de vergunning te weigeren en onderzoek te doen naar de financiële haalbaarheid van een aangepast

plan met minder woningen. Kanttekening daarbij is dat een maximaal aantal van drie woonlagen per bouwblok een groot deel van de bezwaren zou wegnemen.

Parkeren

Op dit moment zijn er op de bouwlocatie en de omringende straten al veel parkeerproblemen. Dit betekent dat met de komst van 69 woningen met slechts een parkeernorm van 1,0 plaats per woning de overlast fors toeneemt. Het nieuwe en grotere gezondheidscentrum met meer bezoekers dan het huidige kleinschalige centrum zorgt voor nog meer parkeerdruk. Er verdwijnen bij dit plan ten opzichte van de oude situatie circa 15 parkeerplekken voor de omwonenden waarbij er in de directe omgeving geen uitwijkmogelijkheid meer. Bezoek van de huidige en toekomstige bewoners moet dan waar parkeren? Ik ben van mening dat de huidige norm van 1,0 parkeerplaats per woning veel te laag is en dat er bij handhaving van dit plan meer plaatsen nodig zouden zijn dan de nu ingeplande 84 met alle gevolgen van dien voor de omgeving.

Groen

Het huidige voor de omwonenden zichtbare groen gaat in de plannen volledig opgeofferd worden. Bij ongewijzigde planuitvoering zal vrijwel de volledige openbare ruimte opgeslokt worden door parkeerplaatsen, bestrating en wegen. Hiertegen heb ik grote bezwaren omdat ik, net als u in de Structuurvisie, van mening ben dat de leefomgeving groen en kleinschalig moet blijven. De gepresenteerde kaart geeft geen duidelijke grenzen aan tussen parkeren en groen waardoor er ongemerkt nog meer groen kan worden opgeofferd t.g.v. parkeerplaatsen en dergelijke. Ik verzoek u nadrukkelijk hier nog eens goed naar te kijken en tot het standpunt te komen dat dit onacceptabel is.

Verkeersdruk

Uitvoering van het nieuwe plan leidt tot een toename van het aantal bewoners en auto's met de bijbehorende verkeerstoename. Dit is in het huidige plan niet op te vangen door de zeer beperkte ontsluiting mogelijkheden. De door u genoemde verbinding Julianastraat/Osdorperweg bestaat al meerdere jaren niet meer en vermelding daarvan geeft dan ook een verkeerd beeld van de toekomstige situatie. Het verkeer maakt nu al veel gebruik van de Mientekade/Houtrijkstraat/Julianastraat waardoor bij toename van de verkeersdrukte er nog gevaarlijkere situaties ontstaan. Dit zeker voor spelende en schoolgaande kinderen die deze weg allemaal iedere dag weer meerdere malen moeten passeren. Heeft het college hier onderzoek naar laten doen? Ik ben van mening dat u als college bij het verstrekken van de omgevingsvergunning onverantwoorde risico's neemt en maak daar dan ook bezwaar tegen.

Bebouwingskarakteristieken

In de toelichting geeft u aan dat dit project qua karakter en omvang binnen de huidige bebouwingskarakteristieken van dit gebied past. Ik ben het daar niet mee eens. Het gaat hier om een buurt met een vooroorlogs en dorps karakter van voornamelijk eengezinswoningen bestaande uit 2 woonlagen en een schuine kap. Het plan bevat maar liefst vijf flatgebouwen van 4 en 5 verdiepingen hoog en 26 meter breed die als een muur tussen huidige bebouwing en het achterliggend poldergebied. Een dusdanig plan hoort niet in een dorpse omgeving maar in stedelijk gebied als bijvoorbeeld Amsterdam Yburg.

Structuurvisie

In de structuurvisies van Noord-Holland is opgenomen dat het gebied van de Haarlemmerliede grotendeels als bufferzone geldt. Deze bufferzone dient gevrijwaard te blijven van verdere verstedelijking en dient zich als groen gebied te kunnen ontwikkelen. Dit plan is verder in strijd met de eigen structuurvisie 2035 waarin u doelen stelt als: vermindering verkeersoverlast, ontwikkeling met respect voor de aanwezige landschappelijke natuurwaarden en de groene en kleinschalige gemeentelijke identiteit, groene structuren zijn zowel binnen als buiten bebouwde gebieden belangrijk voor de uitstraling en beleving van de leefomgeving. Onder het punt 3.2.2. is er zelfs sprake van dat inbreiding van woningen niet ten koste mag gaan van het dorps karakter, kleinschaligheid van kernen behouden moet blijven en de groene open ruimte ongemoeid gelaten en nieuwbouw moet passen in de omgeving voor wat betreft volume, bouwhoogte en uitstraling.

Ook gaat dit plan in tegen het uitgangspunt van de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie als onderdeel van de Structuurvisie Noord-Holland 2040, Structuurvisie Noord-Holland en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie vastgesteld op 21 juni 2010 waarin o.a. omschreven staat dat wijzigingen in gemeentelijke bestemmingsplannen rekening moeten houden met karakteristieke eigenschappen. Uitgangspunt daarbij is "ontwikkelen met behoud van identiteit en kwaliteit". Het gepresenteerde plan voldoet niet aan deze eisen en daarom de vergunning niet verstrekt.

Ik verzoek het college, bij aanvaarding van dit plan, mij uitsluit te geven over uw redenen af te wijken van de standpunten in de diverse structuurvisies.

Bouwhoogte

Het is mij opgevallen dat het ontwerpbestemmingsplan Mientekade voor enkele bouwvlakken een bouwhoogte mogelijk maakt die enkele meters hoger is dan de bouwhoogte van dezelfde bouwblokken volgens de aanvraag omgevingsvergunning, die tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter visie ligt. Ik meen er vanuit te mogen gaan dat u in het bouwplan, in een zodanig nauwe samenwerking tussen het college en de aanvrager ontwikkeld, het maximale is dat de gemeente juridisch en planologisch en economisch verantwoord en aanvaardbaar vindt. Nu er geen enkele argumentatie in de planstukken te vinden is die anders uitwijzen, ligt het dientengevolge voor de hand mijnerzijds te mogen veronderstellen dat het ontwerpbestemmingsplan dat maximale precies mogelijk maakt en u als college dit ook in de omgevingsvergunning expliciet opneemt.

Ik verzoek u bij het onverhoopt verstrekken van de omgevingsvergunning in ieder geval als voorwaarde op te nemen dat er t.o.v. de maximale bouwhoogte van woningen geen afwijkingen zullen worden toegestaan.

Maximum aantal woningen per bouwvlak

In het plan voor de omgevingsvergunning staat dat er 69 woningen worden gerealiseerd, maar u heeft in het nieuwe bestemmingsplan het maximum van 18 woningen per bouwvlak gesteld. Deze verruiming is ongewenst omdat daardoor de mogelijkheid open staat dat 18 woningen x 5 bouwvlakken = 90 woningen binnen het plan kunnen worden gerealiseerd. Het komt de duidelijkheid en daardoor de rechtszekerheid ten goede als u in de omgevingsvergunning per bouwvlak het maximum aantal woningen opneemt te weten:

Blok A, 7 woningen, maximale bouwhoogte 14 meter

Blok B, 18 woningen, maximale bouwhoogte 16 meter

Blok C, 12 woningen, maximale bouwhoogte 14 meter

Blok D, 12 woningen, maximale bouwhoogte 14 meter

Blok E, 18 woningen, maximale bouwhoogte 16 meter

Aantasting woongenot

Het bouwplan is wellicht mooi voor het uitzicht van de nieuwe bewoners maar het leidt tot een forse aantasting van mijn woongenot en de overige omwonenden. Het gaat daarbij o.a. om de volgende aspecten.

Privacy

Het bouwplan betreft de bouw van vijf woonblokken met een hoogte van vier en vijf bouwlagen tegenover mijn woning. In de nieuwe situatie kijkt men vanuit het woonblok op mijn perceel en in mijn tuin en woning op alle verdiepingen. Ook neemt de drukte voor de deur qua verkeerslawaaai (auto/fiets/voetgangers) fors toe. Dat vormt een enorme inbreuk op de bestaande situatie en is een ernstige aantasting van mijn privacy en rust.

Toename schaduw en afname zonlicht

Het realiseren van dit bouwplan betekent een grote beperking van de inval van zonlicht op mijn perceel. Uit de bezonning studie blijkt dat ik gedurende de wintermaanden vrijwel geen zonlicht meer in mijn woonkamer en slaapkamers krijg. Naast de aantasting van het woongenot nemen hierdoor de elektra en gas kosten flink toe. Daarom vraag ik het college te onderzoeken of de bezonning studie wel zorgvuldig tot stand is gekomen (het volledige woonblok Houtrijkstraat 7 t/m 17 is niet weergegeven) en zich garant te stellen voor de financiële gevolgen hiervan voor mij en de overige omwonenden.

Uitzicht

Ik verlies door de hoogte en breedte van het bouwplan mijn uitzicht op bomen, zon, lucht en op de etages ook het poldergebied terwijl dit bij de huidige woningen, van twee bouwlagen hoog geen problemen oplevert. Na voltooiing van de plannen heb ik alleen nog zicht op de vijf bouwlagen hoge bouwmassa van het bouwproject. Mijn bestaande uitzicht wordt in ernstige mate aangetast en bestaat zeker niet uit de genoemde mooie doorzichten.

Voor mij is er helemaal geen sprake van het ontstaan van mooie doorkijkjes. Het uitzicht wordt juist in sterke mate belemmerd door dit project. Dit is een grote inbreuk op de bestaande situatie en voor mij en mijn gezin een onaanvaardbare beperking.

Geluidsoverlast

Door de wezenlijke verandering van de directe omgeving van mijn woning ontstaat er een aantasting van mijn rust en dus van mijn woongenot. Gezien de geringe afstand van het bouwplan tot mijn woning, vrees ik door de komst van het bouwplan veel geluidsoverlast. Zo leidt realisatie van het bouwplan tot een toename van auto's en mensen waarbij de voor de nieuwbouw geldende geluidsisolatie eisen van 33 dB in de bestaande woningen zeker niet worden bereikt.

Waardevermindering woning

Ik vrees dat mijn woning fors in waarde daalt door realisering van het bouwplan en ben dan ook stellig van plan een planschadeclaim in te dienen bij de gemeente. Ik ben van mening dat de bouw zorgt voor een zodanig waarde verminderend effect op omliggende onroerende zaken dat voor de haalbaarheid van het plan gevreesd moet worden i.v.m. de financiële situatie van de projectontwikkelaar. Om deze planschade te beperken zou aanpassing van het plan met minder bouwlagen een goede optie zijn.

Alternatieve oplossing

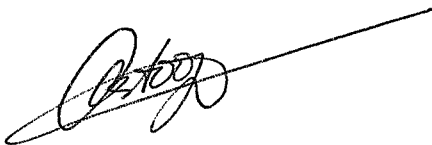
Sinds 2008 heb ik, samen met andere dorpbewoners, al meerdere keren aangegeven bereid te zijn met de gemeente en de projectontwikkelaar mee te denken over een oplossing die de bouw van de appartementen mogelijk maakt, maar de inbreuk op mijn woongenot vermindert. Als het bouwplan wordt verlaagd van vijf naar drie bouwlagen, komt er in de winter nog zonlicht in mijn woning en op de straat. Ook komen er dan minder nieuwe bewoners, zodat de omgeving minder hinder ontvangt van de nieuwe situatie.

Verzoek

Ik vraag u de omgevingsvergunning niet te verstrekken of het plan aan te laten passen door de projectontwikkelaar tegemoetkomend aan deze zienswijze. Daarnaast geef ik, wanneer u daar prijs op stelt, graag een mondelinge toelichting op mijn zienswijze.

In afwachting van u reactie verblijf ik.

Met vriendelijke groet,



André Stoop

Houtrijkstraat 19

1165 LL Halfweg