

HAARLEMMEPLIEDE
EN SPAARNWOUDE
INGEK. 19 DEC 2012
REG. NR. 3580

Voorstel aan B. en W.	griffie	
ACCOORD VORDEREN	h	
BESPREKEN		
B. en W. d.		
BESLISSEN		

kepie Buisson

Raad van de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude
Postbus 83
1160 AB ZWANENBURG

Stichting Achmea Rechtsbijstand
Postbus 10100
5000 JC Tilburg

Dr. Hub van Doorneweg 195
Tilburg

Telefoon (088) 462 37 00
Fax (088) 462 27 99
www.achmearechtsbijstand.nl

Datum
19 december 2012
Orderwerp
Zienswijze ontwerpbestemmingsplan
Mientekade

Ons kenmerk
R201902096
Uw kenmerk

Behandeld door
Mw. mr. F.K.H. van Oostveen
Telefoon (088) 462 37 00
Fax (088) 462 27 99
klantenservice@achmearechtsbijstand.nl
Afwezig op vrijdag in de even week

Geachte Raad,

U hebt het ontwerpbestemmingsplan Mientekade ter inzage gelegd. Mevrouw D.M. van Vliet, Houtrijkstraat 20, 1165 LL in HALFWEГ NH is het niet mee eens met het plan. Haar zienswijze licht ik toe in deze brief.

Feitelijke situatie

Cliënte is woonachtig tegenover de locatie waar de bejaardenwoningen gesloopt zijn en nog gaan worden en waar de nieuwbouw komt. De plannen spelen al ruim negen jaar. In het najaar van 2003 heeft de burgemeester cliënte toegezegd dat de omwonenden in de planvorming betrokken zouden worden. Helaas is dat niet echt gebeurd. Tijdens de ontwikkeling van dit plan is zelfs al een ander bestemmingsplan vastgesteld waarin de bouwhoogte op maximaal twee bouwlagen was gesteld. Toch komen er nu meer bouwlagen. Dit is een vreemde gang van zaken. Cliënte heeft niet het gevoel dat zij ook maar enige invloed op het project heeft kunnen uitoefenen, terwijl ze daar nadrukkelijk om heeft gevraagd en deze invloed ook is toegezegd. Cliënte ervaart dit als onbehoorlijk bestuur.

Terinzagelegging voorontwerp

In uw toelichting staat dat u een voorontwerp ter inzage hebt gelegd in het verleden. Dit is in het geheel niet gebeurd. De belangen van de omwonenden dienen alsnog meegenomen te worden.

Financiële haalbaarheid

Door de gemeente is onvoldoende onderzocht of de uitvoering van het bestemmingsplan financieel haalbaar is. Onduidelijk is of er op dit moment in de gemeente voldoende belangstelling is voor de appartementen van deze prijscategorie. Cliënte vreest dat er leegstand ontstaat. Wij verzoeken de gemeente alsnog onderzoek te doen naar de financiële haalbaarheid. Ook is onduidelijk of het bouwplan haalbaar is als er minder woningen gerealiseerd worden. Minder woningen of in elk geval een

Rabobank Nederland 10 10 50 674
KvK 41 038 571 Apeldoorn

Vervolg op de brief van
19 december 2012

Bestemd voor

Bladnummer
2

woonlaag minder vlakbij de woning van cliënte zou veel bezwaren wegnemen. Zijn de berekeningen van Ymere gewoon overgenomen of zijn deze kritisch bekeken?

Parkeerprobleem

Er zijn problemen te verwachten met parkeren. Er is op de locatie nu al onvoldoende parkeerruimte en met de komst van 69 woningen met slechts een parkeernorm van 1,0 plaats per woning neemt deze overlast nog eens extra toe. Cliënte wijst erop dat er 15 van de nu aanwezige parkeerplaatsen verdwijnen voor de omwonenden. Waar moeten de huidige bewoners en hun bezoek parkeren? Cliënte is ook van mening dat de norm van 1,0 parkeerplaats per woning veel te laag is. Na raadpleging van uw beleid op uw website komt cliënte tot de conclusie dat u in minimaal een norm van 1,2 parkeerplaats per woning dient te realiseren. Dan zit je al op 83 benodigde parkeerplaatsen. Dan moeten de parkeerplaatsen voor het gezondheidscentrum er nog bij opgeteld worden. Dan zijn er dus wel degelijk meer plaatsen nodig dan de nu ingeplande 84. Bovendien is onduidelijk hoeveel parkeerplaatsen er nodig zijn voor het gezondheidscentrum. Cliënte is van mening dat er dus of minder gebouwd moet worden, of er zal ondergronds parkeerruimte gemaakt moeten worden. In beide gevallen komt de financiële haalbaarheid van dit project in geding.

Verdwijnen groen

Ook moet er groen opgeofferd worden om extra parkeerplaatsen te realiseren. Daar heeft cliënte grote bezwaren tegen. Zij is van mening dat de omgeving zo groen mogelijk dient te blijven. Helemaal als straks blijkt dat er inderdaad te weinig parkeerplaatsen zijn en er nog bijgemaakt moeten worden. Helaas geeft de bestemming 'groen' ook de mogelijkheid om er parkeerplaatsen te maken. De kaart geeft niet duidelijk de begrenzingen aan van de parkeerplaatsen. Dit geeft onduidelijkheid. Er staan nu mooie, oude bomen. Het zou zonde zijn als die verwijderd moeten worden, terwijl er ook andere oplossingen zijn. Uw opmerkingen in de toelichting over het bewaren en eventueel zelfs versterken van het groen in de buurt kunt u niet garanderen met deze bestemming. Er is zelfs sprake van een afname van groen, omdat er parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. In de toelichting staat dat het groen in het huidige bestemmingsplan 1440 vierkante meter is.

Dat wordt in het nieuwe plan 3200 vierkante meters. Dit lijkt een toename van groen te zijn. Terwijl ook duidelijk uit het ontwerp blijkt dat het onverharde terrein afneemt met 1445 vierkante meter. Cliënte verzoekt het college hier goed naar te kijken en te voorkomen dat er groen moet verdwijnen voor de parkeerplaatsen. Cliënte verzoekt om ruim voldoende parkeerplaatsen te realiseren binnen de planlocatie zelf, zodat er geen openbaar groen verloren gaat nu en in de toekomst.

Toename verkeersdruk

Het nieuwe plan leidt tot een toename van het aantal bewoners en het aantal auto's. De toenemende verkeersdruk kan volgens cliënte niet goed worden opgevangen in het nu nog redelijk rustige gebied en

Vervolg op de brief van
19 december 2012

Bestemd voor

Bladnummer

3

het bestemmingsplan voorziet in onvoldoende mogelijkheden voor een goede ontsluiting. Daarnaast leest cliënte dat er gebruik gemaakt kan worden van de verbinding Julianastraat/Osdorperweg. Dit is onjuist, deze verbinding is afgesloten. Het verkeer maakt dus nu al veel gebruik van de Houtrijkstraat. Dit is ongewenst. Ook wordt de drukke weg voor de Houtrijkstraat 25-30 onveilig voor spelende kinderen.

Bebouwingskarakteristieken

In uw toelichting geeft u aan dat dit project binnen de huidige bebouwingskarakteristieken van dit gebied past. Cliënte is het hier niet mee eens. Het gaat hier om een buurt met een vooroorlogs karakter met eengezinswoningen met ten hoogste drie woonlagen. Flatgebouwen van 4 en 5 bouwlagen passen hier in het geheel niet tussen. Die horen meer in Amsterdam thuis, niet in het dorpse Halfweg.

Structuurvisie

In de structuurvisie 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 in strijd met de structuurvisie.

Bouwhoogte

In het bestemmingsplan zijn maximale hoogtes opgenomen van 18 en 16 meter. Dit zou volgens u betekenen dat er woongebouwen van 5 en 4 bouwlagen kunnen komen. Cliënte stelt dat voor een woongebouw met 5 bouwlagen een hoogte van 16 meter voldoende is en 14 meter voor 4 bouwlagen. Het is daarom niet nodig om een hogere hoogte op te nemen in het bestemmingsplan. Dit is in strijd met de rechtszekerheid. Het wordt dan namelijk vrij eenvoudig om met de binnenplanse mogelijkheden toch nog een extra verdieping te realiseren.

Maximum aantal woningen per bouwvlak

Er is aangegeven dat er 69 woningen worden gerealiseerd, maar u hebt een maximum van 18 woningen per bouwvlak gesteld. Dit is te ruim. Immers $18 \text{ woningen} \times 5 \text{ bouwvlakken} = 90 \text{ woningen}$. Het komt de rechtszekerheid ten goede als u per bouwvlak het maximum opneemt A =7, B en E 18, C 12 en D 14.

Aantasting woongenot

Het bouwplan leidt tot aantasting van het woongenot van cliënte. Het project kan best binnen de woonwensen van de toekomstige bewoners vallen, maar niet binnen de woonwensen van de huidige omwonenden, waaronder cliënte. Het gaat daarbij om het volgende.

Privacy

Vervolg op de brief van
19 december 2012

Bestemd voor

Bladnummer

4

Het bouwplan betreft de bouw van een appartementencomplex met een hoogte van vijf bouwlagen in de buurt van de woning van cliënte. In de nieuwe situatie kijkt men vanuit het appartementencomplex op het perceel van cliënte, zowel in haar tuin als in haar woning. Bovendien neemt het aantal woningen toe. Dit betekent dat de directe omgeving van cliënte drukker wordt. Er wordt dan meer voor de woning van cliënte langsgelopen, gefietst en gereden. Dat vormt een enorme inbreuk op de bestaande situatie en een ernstige aantasting van de privacy van cliënte.

Extra schaduw

De uitvoering van het bouwplan betekent een grote beperking van de inval van zonlicht op het perceel van cliënte. Naast de aantasting van het woongenot kan hierdoor schade aan beplanting ontstaan. Cliënte vreest voor de schaduwwerking van het bouwproject. Uit de bezonningsstudie blijkt dat in de winter in het geheel geen zonlicht meer in de woning van cliënte komt. Dit is een enorme achteruitgang in vergelijking tot de huidige situatie.

Uitzicht

Cliënte dreigt door het bouwplan haar uitzicht te verliezen. Nu heeft cliënte uitzicht over het gebied, omdat de huidige woningen maar twee bouwlagen hoog zijn. Cliënte heeft, na voltooiing van de plannen, direct zicht op de vijf bouwlagen hoge bouwmassa van het bouwproject, waardoor het bestaande uitzicht in ernstige mate wordt aangetast. Voor cliënte 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 cliënte een onaanvaardbare beperking.

Geluidsoverlast

Door de wezenlijke verandering van de directe omgeving van de woning van cliënte ontstaat een aantasting van haar rust en dus van haar woongenot. Gezien de geringe afstand van het bouwplan tot de woning van de cliënte, vreest cliënte door de komst van het bouwplan veel geluidsoverlast. Zo leidt de komst van het bouwplan tot een toename van auto's en mensen met alle geluidsoverlast van dien.

Waardevermindering woning

Cliënte vreest dat haar woning in waarde daalt na realisering van het bouwplan. Cliënte is dan ook van plan een planschadeclaim in te dienen bij de gemeente. Cliënte stelt dat de bouw zorgt voor een zodanig waardeverminderend effect op omliggende onroerende zaken dat voor de haalbaarheid van het plan gevreesd moet worden. Een reden te meer om de bouwplannen aan te passen naar maximaal drie bouwlagen hoog, zodat er minder planschade te verwachten valt.

Vervolg op de brief van
19 december 2012

Bestemd voor

Bladnummer

5

Alternatieve oplossing

Cliënte is bereid met de gemeente mee te denken over een oplossing die de bouw van de appartementen mogelijk maakt, maar de inbreuk op onder meer haar woongenot vermindert. Als het bouwplan wordt verlaagd van vijf naar drie bouwlagen, komt er in de winter gewoon nog zonlicht in de woning van cliënte binnen. Ook komen er dan minder nieuwe bewoners, zodat de omgeving minder hinder ontvangt van de nieuwe situatie.

Verzoek

Namens cliënte vraag ik u het bestemmingsplan niet vast te stellen of het plan aan te passen tegemoetkomend aan deze zienswijze. Daarnaast geeft cliënte graag een mondelinge toelichting op haar zienswijze. Nodigt u haar uit voor een hoorzitting?

Vragen?

Hebt u nog vragen of wilt u ons verder informeren? Neemt u dan gerust contact op met mij via onze klantenservice. Zij zijn te bereiken op (088) 462 37 00. U kunt ook een e-mail sturen naar klantenservice@achmearechtsbijstand.nl of faxen naar (088) 462 27 99. Denkt u eraan om in dat geval ons referentienummer R201902096 te vermelden?

Met vriendelijke groet,



Mw. mr. Fleur van Oostveen
Jurist Bestuursrecht