

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

Datum: 3-1-2013

Betreft: zienswijze Ontwerp-bestemmingsplan Mientekade

Geachte Raad,

U heeft het Ontwerp-bestemmingsplan Mientekade ter inzage gelegd waarmee ik, M. Schumacher wonende aan de Houtrijkstraat 29 te Halfweg, het niet eens ben en zelfs grote bezwaren tegen heb. Mijn zienswijze licht ik hieronder toe.

Huidige situatie

Ik woon tegenover de locatie waar inmiddels een deel van de bestaande bebouwing is gesloopt. Ondanks dat de planvorming al ruim 9 jaar duurt en er meerdere toezeggingen aan de omwonenden zijn gedaan door burgemeester en wethouders in de planvorming te worden betrokken is daar tot op heden onvoldoende sprake van geweest. Ik ben dan ook van mening dat er niet serieus naar de problemen voor mij als omwonende is gekeken of ook maar geluisterd. Ik ervaar de wijze van totstandkoming als **onbehoorlijk bestuur**.

Financiële haalbaarheid

Door de gemeente is onvoldoende onderzocht of aanpassing van het sinds 2009 geldende bestemmingsplan noodzakelijk is om nieuwbouwplannen te realiseren die voldoen aan de door de raad gestelde voorwaarden zonder de grote negatieve effecten van het huidige gepresenteerde plan voor de omgeving. Zowel u, als de projectontwikkelaar zijn 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 onrendabel zou zijn.

Ik vraag de raad daarom alsnog onderzoek te doen naar de financiële haalbaarheid van een aangepast plan met minder woningen. Een woonlaag minder per bouwblok zou een groot deel van mijn bezwaren wegnemen.

Verkeer & Parkeren

Het nieuwe plan leidt tot een toename van het aantal bewoners en het aantal auto's met de bijbehorende verkeerstoename. Dit is in het huidige plan niet op te vangen door de beperkte ontsluitingsmogelijkheden. De genoemde verbinding Julianastraat/Osdorperweg (pag. 13 / 3.1) 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 voor mijn spelende en schoolgaande kinderen. In het nieuwe plan is voorzien dat de Houtrijkstraat ter hoogte van mijn woning zal worden doorgetrokken.

Het uitvoeren van deze aanpassing betekent voor mij een onaanvaardbare toename van verkeersbewegingen, omdat zowel de huidige als toekomstige bewoners alsmede de bezoekers van het gezondheidscentrum van deze weg gebruik moeten maken.

Ik ben van mening dat u bij aanvaarding van dit plan onverantwoorde risico's neemt voor de verkeersveiligheid en maak daar dan ook bezwaar tegen.

Op dit moment zijn er in de straat en de omringende straten al veel parkeerproblemen. Dit betekent dat er met de komst van 69 woningen met slechts een parkeernorm van 1,0 plaats per woning de overlast nog extra zal toenemen. Daarbij komt dan nog dat een groter gezondheidscentrum, waar ook een huisarts zich zal vestigen, voor meer bestemmingsverkeer zal zorgen. Uiteindelijk blijven er in dit plan slechts 4 parkeerplekken over voor de huidige omwonenden. (pag. 16 par. 3.2.4)

Groen

Het aanwezige en voor mij 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.

Bebouwingskarakteristieken

In uw 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. Flatgebouwen van 4 en 5 verdiepingen hoog en 26 meter breed passen hier in het geheel niet tussen. Die horen meer in stedelijk gebied thuis en niet als muur tussen huidige bebouwing en de achterliggend poldergebied van het dorp Halfweg geplaatst.

Structuurvisie

In de structuurvisie van Noord-Holland is opgenomen dat het gebied van de Gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude grotendeels als 'groene' bufferzone geldt. Deze bufferzone dient gevrijwaard te blijven van verdere verstedelijking en dient zich als groen gebied te kunnen ontwikkelen.

Dit plan is volgens mij in strijd met de structuurvisie.

Bouwhoogte

In het ontwerp-bestemmingsplan Mientekade wordt voor enkele bouwvlakken een bouwhoogte mogelijk gemaakt die enkele meters hoger is dan de bouwhoogte van enkele bouwblokken volgens de aanvraag omgevingsvergunning, die tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter visie ligt.

Ik meen ervan te mogen uitgaan dat u in het bouwplan, in zo'n 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 voor mij dientengevolge voor de hand te mogen veronderstellen dat het ontwerpbestemmingsplan dat maximale precies mogelijk maakt.

Daarom verzoek ik uw 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 uw 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 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 opneemt

Aantasting woongenot

Het bouwplan leidt tot een forse aantasting van mijn woongenot. Het gaat daarbij o.a. om de volgende aspecten.

a) Privacy

Het bouwplan betreft de bouw van een appartementencomplex met een hoogte van vijf bouwlagen tegenover mijn woning. In de nieuwe situatie kijkt men vanuit het appartementencomplex 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 een ernstige aantasting van mijn privacy.

b) Uitzicht

Ik verlies door het bouwplan mijn uitzicht op bomen en het poldergebied omdat de huidige woningen maar twee bouwlagen hoog zijn. 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.

c) Geluidsoverlast

Door de wezenlijke verandering van de directe omgeving van mijn woning ontstaat er een aantasting van mijn rust en dus van mijn woongenot. Zo leidt de komst van het bouwplan tot een toename van auto's en mensen met alle geluidsoverlast van dien.

d) Waardevermindering woning

Ik vrees dat mijn woning fors in waarde daalt door realisering van het bouwplan. Ik ben dan ook 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 die onder verscherpt toezicht staat van het Centraal Fonds Volkshuisvesting. Om deze planschade te beperken zou aanpassing van het plan met minder bouwlagen een goede optie zijn.

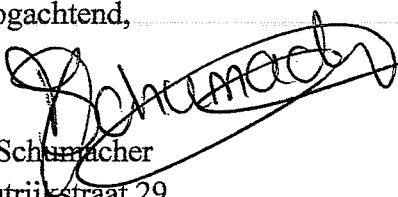
Alternatieve oplossing

Zoals al meerdere keren aangegeven ben ik bereid met de gemeente mee te denken over een oplossing die de bouw van de appartementen mogelijk maakt, en te gelijkertijd de inbreuk op mijn woongenot vermindert. Het bouwplan verlagen van vijf naar drie bouwlagen zal voor mij aanvaardbaar zijn. Er komen dan minder nieuwe bewoners, zodat ik en mijn gezin minder hinder ondervinden van de nieuwe situatie.

Verzoek

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

Hoogachtend,


M. Schumacher
Houtrijkstraat 29
1165LJ Halfweg