

Concept zienswijze

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 Nikita van Geemen, Houtrijkstraat 10, het niet eens ben en zelfs grote bezwaren tegen heb. Mijn zienswijze licht ik hieronder toe.

Huidige situatie

Momenteel woon ik tegenover de straat van de planlocatie. Ondanks dat de planvorming al ruim 9 jaar duurt en er meerdere toezeggingen aan de omwonenden zijn gedaan door burgemeester en wethouders om in de planvorming te worden betrokken, is daar tot op heden geen sprake van geweest. Ik heb dan ook niet het gevoel dat er serieus naar de problemen voor mij als omwonende is gekeken of ook maar geluisterd. Ik ervaar de wijze van totstandkoming als onbehoorlijk bestuur.

Terinzagelegging voorontwerp

In uw toelichting staat dat u een voorontwerp ter inzage hebt gelegd in het verleden. Dit is ons onbekend en ook niet terug gevonden op internet. 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 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 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. Een woonlaag minder per bouwblok zou een groot deel van de bezwaren 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 toeneemt. Daarbij komt dan nog een groter gezondheidscentrum met meer

bezoekers dan het huidige kleinschalige centrum, met als gevolg dat de parkeerdruk nog meer toeneemt. Er verdwijnen bij dit plan ten opzichte van de oude situatie circa 15 parkeerplekken voor de omwonenden. Er is in de directe omgeving geen uitwijkmogelijkheid meer dus waar moet bezoek van de huidige en toekomstige bewoners 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 aanwezige 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.

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 ook 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 de gemeente hier onderzoek naar laten doen? Ik ben van mening dat u bij aanvaarding van dit plan onverantwoorde risico's neemt en maak daar dan ook bezwaar tegen.

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. Maar liefst vijf flatgebouwen van 4 en 5 verdiepingen hoog en 26 meter breed als een barrière tussen huidige bebouwing en het achterliggend poldergebied van het dorp Halfweg geplaatst hoort hier niet thuis, maar in stedelijk gebied als Amsterdam Yburg..

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/omgevingsvergunning zijn maximale hoogtes opgenomen van 18 en 16 meter terwijl er op de tekeningen een hoogte is aangegeven van circa 16 respectievelijk 14 meter . Het is daarom ongewenst om een hogere hoogte op te nemen in het bestemmingsplan. Dit plan geeft geen rechtszekerheid omdat men vrij eenvoudig een extra bouwlaag kan realiseren of wisselen in hoogte per bouwblok.

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 opneemt d.w.z.

Blok	Aantal woningen	Maximale bouwhoogte
A	7	14 meter
B	18	16 meter
C	12	14 meter
D	12	14 meter
E	18	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 vijf bouwlagen tegenover van mijn woning. In de nieuwe situatie kijkt men vanuit het woonblok in mijn woning. 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.

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 nog amper zonlicht in mijn woonkamer krijg. Naast de aantasting van het woongenot nemen hierdoor de elektra en gas kosten flink toe. Ook is deze studie onzorgvuldig tot stand gekomen, omdat het volledige woonblok Houtrijkstraat 7 t/m 17 is verdwenen?

Uitzicht

Ik verlies door de hoogte en breedte van het bouwplan mijn uitzicht op bomen, zon, lucht en het poldergebied terwijl dit bij de huidige woningen, van maar twee bouwlagen hoog, zelfs in de winter 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 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 plaats van het bouwplan tot mijn woning, vrees ik 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

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. 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, 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.

Met vriendelijke groet,

Nikita van Geemen

Houtrijkstraat 10, Halfweg