

*Aan de Raad van de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude*

Postbus 83  
1160 AB ZWANENBURG

(Aangetekend verzonden)

Datum: 2-1-2013

Betreft: *zienswijze Ontwerp-bestemmingsplan Mientekade*

Geachte Raad,

U heeft het Ontwerp-bestemmingsplan Mientekade ter inzage gelegd waarmee ik, R. van Haften wonende aan de Houtrijkstraat 26 te Halfweg, het niet eens ben en zelfs grote bezwaren tegen heb. Mijn zienswijze licht ik hieronder toe.

#### **Huidige situatie**

Momenteel ben ik woonachtig 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.***

#### **Ter inzage legging voorontwerp**

In uw toelichting staat dat u een voorontwerp ter inzage hebt gelegd in het verleden. Dit blijkt, ook bij navraag op het gemeentehuis, in het geheel niet gebeurd. ***De belangen van de omwonenden dienen alsnog meegenomen te worden.***

#### **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 gemeenteraad daarom alsnog onderzoek te (laten) 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.***

### **Parkeren**

Op dit moment zijn er op de bouwlocatie 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) Ik ben van mening dat de norm van 1,0 parkeerplaats per woning veel te laag is en dat er bij uitvoering van dit plan meer plaatsen nodig zijn dan de nu ingeplande 84 met alle gevolgen van dien voor mij als huidige bewoner.

Uit de voor mij beschikbare `Verbeelding` van Croonen Adviseurs, tekeningnummer (TEK02-0252246-01b, ontbreekt voor mij het inzicht van de ingeplande parkeerplaatsen. Dit is met name misleidend te noemen, omdat er ook sprake is van het aanleggen van een Bergbezinkbassin ter hoogte van de `groene` driehoek voor de flats B en C.

***Ik verzoek de raad te onderzoeken of op het dak van dit bassin ook geparkeerd kan/mag worden, zoals ingetekend?***

### **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.***

### **Verkeersdruk**

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 verkeersdruk er nog gevaarlijkere situaties ontstaan voor spelende en schoolgaande kinderen. In het nieuwe plan is voorzien dat de Houtrijkstraat ter hoogte van de huisnummers, 29 en 30 zal worden doorgetrokken, ten koste van een tiental bomen. Het uitvoeren van deze aanpassing betekent voor mij een onaanvaardbare verkeersdruk, omdat zowel de huidige als toekomstige bewoners alsmede de bezoekers van het gezondheidscentrum van deze weg gebruik moeten maken. 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. 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 bestemmingsplan zijn maximale hoogtes opgenomen van 18 meter terwijl er op de tekeningen een hoogte is aangeven 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 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

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.

#### **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. Gezien de geringe afstand/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.

#### **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. 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 gelijktijd 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.

#### **Ten Slotte**

De Amsterdamse woningbouwcorporatie Ymere is per 29 november 2012 onder verscherpt toezicht geplaatst van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV). Reden is een daling in het vermogen van Ymere, waardoor de leningportefeuille een groter risico begint te worden. De verwachting is dat de marktwaarde van het vastgoedbezit van Ymere door ontwikkelingen op de woningmarkt in 2013 verder zal dalen. Het CFV maakt zich hier zorgen over, vooral in relatie tot de forse ambitie van Ymere om maximaal maatschappelijk te investeren.

***Ik verzoek de raad een onderzoek in te (laten) stellen naar de financiële risico's die de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude neemt met het laten uitvoeren van dit plan door Ymere.***

## **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.

Met vriendelijke groeten,

R. van Haeften

Houtrijkstraat 26

1165LJ Halfweg