

- 4 JAN 2013

Haarlemmerliede en Spaarnwoude  
TAV Burgemeester en Wethouders

Postbus 83  
1160 AB Zwaneburg

HAARLEMMERLIEDE EN SPAARNWOUDE	
INGEK.	- 4 JAN 2013
REG. NR.	52 <sub>003</sub>

Ond: Zienswijze Ontwerp - bestemmingsplan  
\* Ontwerp - omgevingsvergunning

Afz: Sisco Jan Bier  
Hondrijkstraat 22  
1165 LL HALFWEG

griffie

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

Datum: 4 januari 2013

Pagina's: 10

NR het werd me pas bij vermelding middelij dat coördinatie niet  
gemeent is bij het indienen van zienswijzen. Daarom wordt de Raad  
aangesproken en de argumenten niet geschiedt.  
De verticus op dat dat geen bezwaar is \$

Halfweg, 4 januari 2013

Geachte Raad,

U heeft het ontwerpbestemmingsplan Mientekade ter inzage gelegd. De heer S.J. Bier, Houtrijkstraat 22, 1165 LL in HALFWEG NH is het niet mee eens met de voorgestelde bouwplannen. Mijn zienswijze licht ik toe in deze brief.

Ik maak geen onderscheid tussen de persoonlijke bezwaren en de bezwaren voor de wijziging van het bestemmingsplan. Gezien het ontwerpbestemmingsplan in een coördinatiebesluit is gevat denk ik dat het gepast is ze samen te nemen.

#### **Persoonlijke situatie**

Ik ben woonachtig tegenover de lokatie waar de bejaardenwoningen gesloopt zijn en nog gaan worden en waar de nieuwbouw komt. De plannen spelen al ruim negen jaar. In het voorjaar van 2007 ben ik naar dit huis verhuisd. Ik heb daarvoor in Amsterdam gewoond (de Pijp) en miste ruimte om me heen. Het huidige hoekhuis met uitzicht richting Osdorperweg en laagbouw (max 3 bouwlagen) om het huis heen voldoen aan dit plaatje. Ik heb nu geen overburen omdat ik tegenover de fietsenstalling/berging van het pand op de Mientekade aankijk. Op het moment van koop was wel sprake van bouwplannen aan de Mientekade, niet van een wijziging in het bestemmingsplan. De voorgestelde hoogbouw van 4-5 verdiepingen zoals opgenomen in de bouwtekeningen zoals ter inzage gelegd voldoen niet aan deze verwachting. Afgezien van het kosten-baten verhaal voor gemeente (besparing op onderhoudskosten en afstoten risico herinrichtingskosten) is mij niet duidelijk gemaakt waarom deze verwachting bijgesteld moet worden door de huidige bewoners. Zeker niet omdat uit de afweging blijkt dat ook het huidige plan voor Ymere verliesgevend zal zijn en voor hun dus geen voordeel heeft.

#### **Aantasting woongenot**

Het bouwplan leidt tot aantasting van het woongenot. Het gaat daarbij om het volgende.

#### **Privacy**

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

#### **Extra schaduw**

De uitvoering van het bouwplan betekent een grote beperking van de inval van zonlicht op het perceel. Naast de aantasting van het woongenot kan hierdoor schade aan beplanting ontstaan. Ik vrees voor de schaduwwerking van het bouwproject. In de

winter komt er haast geen direct zonlicht meer in de woning. Dit is een enorme achteruitgang in vergelijking tot de huidige situatie.

### **Uitzicht**

Ik dreig door het bouwplan mijn uitzicht te verliezen. Nu heb ik uitzicht over het gebied, omdat de huidige woningen maar twee bouwlagen hoog zijn. Ik heb, na voltooiing van de plannen, direct zicht op de vijf bouwlagen hoge bouwmassa van het bouwproject blok D, waardoor het bestaande uitzicht in ernstige mate wordt aangetast. Dit is een grote inbreuk op de bestaande situatie en een onaanvaardbare beperking.

### **Geluidsoverlast**

Door de wezenlijke verandering van de directe omgeving van de woning ontstaat een aantasting van mijn rust en dus van mijn woongenot. Gezien de geringe afstand van het bouwplan tot de 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 in waarde daalt na realisering van het bouwplan. Ik ben dan ook van plan een planschadeclaim in te dienen bij de gemeente. Mijn stelling is dat de bouw zorgt voor een zodanig waardeverminderend effect op omringende 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.

### **Planologische/financiële zienswijzen**

#### **Stedebouw**

In het document RUI 11/020, Verklaring geen bedenkingen, worden op pagina 1 de stedenbouwkundige aspecten genoemd die tussen gemeente en Ymere onderwerp van overleg zijn geweest.

Op pagina 4 wordt wel gememoreerd dat het huidige plan passend is, maar onvoldoende aangegeven waarom.

Deze wijk is in de jaren 30 als geheel gebouwd. Alle woningen hebben 3 bouwlagen, soms twee onder een kap maar meestal een blokje van 5-6 woningen. Met een uitzondering voor sommige hoekhuizen is de dakhelling parallel aan de straat gehouden in de hele wijk. De bebouwing aan de Amstedamsestraatweg is iets ouder en meer gevarieerd. De bebouwing aan de Oranje Nassaustraat is iets kleinschaliger met een iets oplopende gevellijn richting de Ringvaart (hoogbouw).

Daarna zijn er nog enkele toevoegingen langs de rand bij gekomen. De oude tram remise bijvoorbeeld is een halfgrond bouwwerk geworden. Aan de Mientekade staat er een aangesloten bouwmassa met twee bouwlagen (voor zover het dit besluit betreft) en iets verderop een wat hogere flat achter kerk en kerkhof.

In het algemeen genomen zie ik een dorp als Halfweg inderdaad als piramide, waar laagbouw langs de randen iets toeneemt in hoogte naar het centrum, daar afgesloten met wat hoogbouw. Meestal een kerk.

Zoals wel bekend is wordt de kerk aan het Dokter Baumannplein afgebroken en vervangen door woonhuizen/appartementen en staat ook de katholieke kerk niet meer zo vast op haar fundament. Tijdens een informatieavond is besproken dat de eigenaar ook daar denkt aan sloop en vervanging met woningen.

Wat blijft er dan nog over van het oorspronkelijk karakter van Halfweg? En van haar profiel naar de omgeving?

Wat er op dit moment aan plannen ligt leidt met name aan de zuidoostkant (want daar is nog wat ruimte om te bouwen/vervangen) tot een muur van huizen, zonder uitzondering meer dan een verdieping boven wat er in het centrum (3 bouwlagen) staat. Ik spreek hier over de bebouwing langs het water tussen de Beatrixstraat en de Osdorperweg. Het wordt bijna een inverse structuur. Fort Halfweg.

Waar het pand ter hoogte van de oude tram remise nog een functie als centraal beeldelement heeft (Beatrixstraat, ook richting Zwanenburg, en ongeveer in het midden van het profiel van Halfweg gezien vanuit het zuiden) is dit tussen Houtrijkstraat en de losse bebouwing aan de Osdorperweg misplaatst. De optische oplossing om een schuin dak te creëren is fout uitgevoerd: het dak 'punt' dwars op de straat in plaats van parallel. De aflopende zichtlijn van de Ringvaart naar de Osdorperweg wordt vervangen door een massief blok. Het plan is lelijk en niet passend. Een beter alternatief zou zijn om ook op de Mientekade te kiezen voor max drie woonlagen, beter twee; en voor blokken van 2 tot 5 huizen breed. Dan is het plan in harmonie met de omgeving.

### **Dijklichaam**

In het document RUI 11/020, wordt op pagina 1 de ontdekking van het ondergronds dijklichaam gememoreerd. Het huidige plan is, in overeenstemming met het huidige bestemmingsplan, boven een dijklichaam gebouwd.

In hoeverre is onderzocht of hierdoor een force-majeur is ontstaan?

De waterschappen willen niet meewerken aan nieuwbouw binnen het bestaande bestemmingsplan. Het huidige bestemmingsplan ligt er en de waterschappen hadden bij de opstelling een bezwaar/voorbehoud kunnen maken voor toekomstige bebouwing. Deze gelegenheid hebben ze laten lopen en dat kan als uitgangspunt dienen om nu weer te bouwen binnen de rooilijnen van het huidige bestemmingsplan.

Waarom wordt door Ymere en de gemeente de last niet daar gelegd waar ze nu ligt? Woningcorporatie Ymere is eigenaar van een pand waar naar de huidige inzichten niet gebouwd had moeten worden. Ik kan me voorstellen dat de gemeente zegt dat dit inzicht moet leiden tot een mooi aangekleedde groenzone. Als alternatief dient zich dat natuurlijk ook aan.

Welke overweging heeft de gemeente gemaakt in deze richting?

Zoals het nu wordt voorgesteld moet de last gedragen worden door de omgeving (waarbij de bouwvolumes van blok B en C zelfs boven de huidige Mientekade worden opgetrokken).

Is hier sprake van een grondtransactie en indien ja, is het effect meegenomen in de haalbaarheid?

Ik verzoek om een overweging van deze drie basisalternatieven: nieuwbouw binnen huidige rooilijn, geen nieuwbouw, nieuwbouw binnen een gewijzigd bestemmingsplan. Het eerste en laatste alternatief geven natuurlijk diverse mogelijkheden, die ieder weer gewogen dienen te worden.

### **Kaderstelling gemeente**

In het document RUI 11/020, wordt de kaderstelling van de gemeente aangehaald. Ik volg hieronder de nummering.

#### **1) Nota Wonen**

Het kader wordt niet gehaald. Het aantal sociale huurwoningen daalt ten opzichte van huidig. Het aandeel koop is omgekeerd (koop/huur van 70/30 naar 10/90).

Hier wordt het indicatieve karakter van de Nota aangehaald als verzachtende omstandigheid. Hoewel de Nota indicatief is, zullen de gegeven kaders dat niet zijn. Anders zijn het geen kaders voor overweging. Je kan ook zeggen: kaders maken niet

uit, ze zijn toch maar indicatief. Ik wil de kaders echter niet als de vrijbrief maar als de toetssteen van de overweging zien.

## **2) Voorrang inwoners**

Het kader wordt gehaald, voor zover dat in het contract met Ymere te regelen zal zijn en in de praktijk kan worden gehaald. De inleiding in pagina 1 geeft hier echter te denken. In het verleden is gebleken dat de woningen niet geschikt bleken voor de doelgroep.

Waarom zal dat in het nieuwe plan wel zo zijn?

Hoe wordt omgegaan met de toewijzingscriteria indien woonwensen in de toekomst weer verschuiven?

## **3) Bouwmassa**

Het kader wordt niet gehaald. De raad heeft gevraagd om goed te overleggen over de plannen. Ik heb er weinig van gemerkt. De laatste alinea kan ik niet plaatsen: een overwegend positieve reactie van omwonenden op de plannen.

Welke bewoners hebben overwegend positief op de plannen van Ymere gereageerd?

Had het moment van presentatie invloed op de ontvangst van de plannen?

Op de inhoud van de bouwmassa's (blokken, hoogte en zichtlijnen) ga ik hieronder in.

### **Woningtype**

In het document RUI 11/020, wordt op pagina 2 uitvoerig ingegaan op het type woningen dat gebouwd gaat worden. In de brief van Ymere, onderwerp "voortgang realisatie nieuwbouwplan Mientekade" d.d. 10 augustus 2012 wordt slechts gesproken over 69 seniorenwoningen. Het is me uit de voorlichtingsavond in 2011 bijgebleven dat de leeftijdsgrens naar beneden is bijgesteld en laag zal blijven. Het is me uit de stukken niet duidelijk welke doelgroep er aangesproken wordt. Een afweging van de plannen is daarmee, en totdat duidelijkheid en eenduidigheid door alle partijen wordt gegeven, mijns inziens niet mogelijk.

Worden de woningen nou seniorenwoningen of niet? Wordt toestemming verleend voor senioren of problematische woningzoekers in de sociale sector met kinderen?

Voor de toetsing en kaderstelling essentiële vragen. De opmerkingen bij kader 8 zijn hier natuurlijk ook relevant.

### **Bezinning**

Het viel me op dat sommige woningen in de tekeningen van de bezinning niet zijn ingetekend (blok Houtrijkstraat 6-17). Ik zou ze nog toevoegen.

Ik heb deze winter een paar foto's geschoten. Omdat de zon nu tussen 10-14 uur ongeveer 1 verdieping boven de huidige 2 bouwlagen staat heb ik zelfs hartje winter elke dag directe zonlichttoetreding in de woning op elke verdieping. Het verhogen van de bouwmassa van blok D tot 5 lagen plus dakopbouw zal dit compleet en voor het meest van de dag wegnemen. Zonlicht heeft een positieve invloed op woongenot/welbevinden en is ook nog eens energiezuinig: ik verwacht een toename van stookkosten gedurende de winter door het ontbreken van deze warmtebron. Het voorgestelde bouwplan is heeft daarmee ook invloed op de duurzaamheid van de wijk (neemt af).

Ik verzoek om een zienswijze hoe deze kosten meegenomen zijn in de planschadeanalyse en hoe deze verontduurzaming past bij het, recent nog uitgesproken, groene karakter van de gemeente.

### **Geluid**

In de overweging of overige stukken mis ik compleet het effect dat de nieuwe hoogbouw zal hebben op het geluid in en met name boven Halfweg. De normale aanvliegroute over SugarCity gaat nu meestentijds zonder overlast (wel extra geluid,

4/10

maar binnen de grens van overlast). Als er nu voor ons huis een muur ter hoogte van 2 keer onze woning komt zal dat geluid weerkaatsen.

Bovendien komt het gezondheidscentrum met de bijbehorende bezoek een heel stuk dichterbij.

Dit is een grote inbreuk op de bestaande situatie en een onaanvaardbare beperking. Ik verzoek een geluidstechnisch onderzoek of hoogbouw in de gegevens situatie passend is, zowel binnen de norm voor de nieuwe woningen als voor de effecten op de omliggende woningen.

Voor de nieuwbouw zal aan de geluidseisen in het bouwbesluit waarschijnlijk makkelijk voldaan kunnen worden, voor de bestaande bebouwing vergt dat investeringen.

Ik verzoekom een zienswijze hoe deze kosten meegenomen zijn in de planschadeanalyse.

#### **Zichtlijnen (begane grond)**

In het document RUI 11/020, worden op pagina 3 zichtlijnen genoemd. Wanneer op de bouwtekeningen lijnen tussen de bouwmassa's worden getekend, blijkt bij nadere beschouwing dat er van uitzicht echter nauwelijks sprake zal zijn.

Op dit moment, waar de helft van het plan inmiddels is afgebroken, is er nog steeds nauwelijks uitzicht op de Osdoperbovenpolder. Wat straks overblijft is een nog veel smallere strook tussen blok D en E, waarbij het uitzicht richting het huidige gezondheidscentrum nog eens extra beperkt wordt door het (ten opzichte van de huidige rooilijn) aanzienlijk vooruit plaatsen van blok B en C. Het uitzicht naar de Osdorperweg wordt beperkt door het uitbreiden van de bouwhoogte van blok E. Hoewel groen niet per se slecht uitzicht is, blijft er na aanplant van het groen waarschijnlijk niks over van de beloofde zichtlijnen tussen de blokken. Dit is een grote inbreuk op de bestaande situatie en een onaanvaardbare beperking.

*Het heeft niks te maken met de plannen voor de Mientekade, maar de verlichting van en het uitzicht op de verlichting en matrixborden van de nieuwe Westrandweg heb ik er inmiddels ook al 'gratis bij'. Hoe we het ook wenden of keren, in de combinatie blijft er van 'het dorp' weinig over.*

#### **Zichtlijnen (vertikaal)**

Ik heb nu aan drie kanten uitzicht naar boven, vanuit vrijwel de hele woonkamer ook richting de voorzijde. Ik kan lucht zien, iets wat ik in Amsterdam miste.

Na de bouw van blok D heb ik aan de voorzijde vrijwel geen uitzicht meer. Op mijn tweede verdieping zal ik, kijkend naar het zuiden, het uitzicht over de Osdorperbovenpolder grotendeels verliezen. Dit is een grote inbreuk op de bestaande situatie en een onaanvaardbare beperking.

#### **4) Oppervlakte groen**

Het is onduidelijk of het kader wordt gehaald. Stelling: meer woningen geven meer parkeerplaatsen geven minder groen. Zo lijkt het oppervlakte stoep rond blok C en D enorm toegenomen, terwijl er in de onderbouwning van wordt uitgegaan dat een bouwmassa in blokken automatisch leidt tot meer groen. Er is geen overzicht gegeven van oppervlakten bebouwd, bestraat en groen, en een voor-na vergelijk is op basis van de in de alinea gegeven m2 volgens mij zo niet mogelijk.

De lokatie van het groen is bovendien belangrijk. Op dit moment is veel groen gesitueerd tussen de woningen aan de Houtrijkstraat en de Mientekade. In het voorgestelde plan wordt het opschuiven van de blokken gecompenseerd door groen aan de water-zijde van de Mientekade. Voor de bewoners van de Houtrijkstraat is dit netto een nadeel, zelfs als bruto het groenoppervlak gelijk blijft. We zullen uitkijken op bebouwing (meer dan nu het geval is) en niet op het groen.

5/10

### **5) Parkeernorm**

Het kader wordt, voor zover het de nieuwbouw betreft, gehaald. Dit gaat echter volledig ten koste van de overige, huidige parkeergelegenheid aan de Houtrijkstraat. Dat lijkt me niet acceptabel en vraagt om een oplossing. Dit is een grote inbreuk op de bestaande situatie en een onaanvaardbare beperking.

Ik ga hieronder wat verder in op dit aspect.

### **Parkeerproblemen**

Hoe wordt tijdens de bouwfase het bouwverkeer geleid? Dit aspect wordt (nog) nergens benoemd.

Er zijn problemen te verwachten met parkeren. Tijdens de bouw maar vooral erna. Er is op de lokatie nu al onvoldoende parkeerruimte en met de komst van 69 woningen en de uitbreiding van de functie van het gezondheidscentrum neemt deze overlast toe.

In de tekeningen (zie ook MK-DO-00b-040210) zijn de nieuw te creëren parkeerplaatsen opgenomen en afgezet tegen het aantal te bouwen woningen om tot een parkeernorm te komen (84 plekken op 69 woningen). Wat de tekening echter ook duidelijk maakt is dat alle huidige beschikbare plekken ten zuiden van de as van de Houtrijkstraat vervallen ofwel worden verplaatst en daarna worden toegerekend aan het nieuwbouwplan. De facto is dan voor de huidige bewoners van de Houtrijkstraat de parkeernorm gereduceerd naar 0.

Op dit moment tel ik in mijn woonblok (eigen auto niet meegeteld want oprit)  $2+3+1+1=7$  auto's (op 4 woningen) waar geen plek voor is ingetekend. Richting Osdorperweg (nu 8 plekken) is het regelmatig vol met auto's uit de Burg. Simonsstraat. Daar zijn geen vaste parkeerplekken en is de straat niet breed.

Waar moeten de huidige bewoners van de Houtrijkstraat en Burg. Simonsstraat straks hun auto kwijt?

Waar gaat het bezoek van het gezondheidscentrum in blok C parkeren?

Die worden niet meegenomen in de berekening van de parkeernorm.

Waar gaat het bezoek van de bewoners parkeren?

Een blik in de straat rond feestdagen maakt duidelijk dat er nu al een probleem is: overvol, geparkeerd in bochten en op stoepen.

Hoewel de wijk autoluw is gemaakt is er nog steeds veel zoekend verkeer, plus het regelmatige bezoek van de reinigsdiensten en taxibusjes (senioren vervoer). Deze auto's hebben soms moeite hun weg te vinden. Laatst is er een vrachtwagen in arren moede maar door het plantsoen gereden omdat hij er anders niet uit kwam. Het is veilig noch aantrekkelijk en niet wat ik zocht toen ik Amsterdam verliet.

In de zonlichtstudies wordt het pand ter hoogte van Houtrijkstraat 6-17 voor het gemak niet ingetekend. Er zijn daar 12 woningen! Op dit moment zijn er 4 parkeervakken beschikbaar, de rest staat moet dus op straat parkeren. Dat leidt er nu al toe dat de toegang tot de 4 plekken onmogelijk is (draaicirkel) en deze plekken vaak leeg blijven. Ter hoogte van het speeltoestel zijn nog een 7-tal huidige plekken die in de tekeningen komen te vervallen. Ook vanochtend stond alles gewoon vol.

Kortom: door alleen met de nieuw te bouwen blokken rekening te houden wordt de norm wellicht gehaald, maar is de situatie voor de straat als geheel onhoudbaar.

Hier verwacht ik coördinatie.

Ik verzoek om een zienswijze hoe voor de hele buurt de parkeerproblematiek wordt opgelost.

Een mogelijk alternatief dient zich aan door niet over te gaan op nieuwbouw maar ruimte te maken voor het blik in de straat (zelfs het parkeren op de twee genoemde

6/10

straten te verplaatsen naar aangewezen plekken op de Mientekade), terwijl dat met een groene aankleding zonder noemenswaardige visuele overlast gepaard kan gaan.

#### **6) Speelvoorziening**

Het kader wordt gehaald. Het is me overigens een raadsel hoe het "zorgvuldiger situeren van de speelplaats" (pagina 6) iets compenseert van de andere overwegingen van omwonenden? Volgens mij wordt in de overweging te veel gewicht gegeven aan dit aspect.

#### **7) Gemeenschappelijke voorziening, gezondheidscentrum**

Het kader wordt niet gehaald. Wat is het kader? Je bent er toch niet als een verdieping voor de vervanging en uitbreiding van het huidig gezondheidscentrum wordt gepland? De overweging gaat niet in op de gevolgen voor de omgeving. Een gezondheidscentrum, en zeker ook een gemeenschappelijke voorziening, heeft een verkeersaantrekkende werking (consulten). Kader 5 en kader 8 hebben hier direct mee te maken. Totdat deze aspecten benoemd zijn kan het effect van het plan niet beoordeeld worden.

Ik verzoek om een zienswijze hoe dit centrum met de daarbijbehorende verkeersstroom planologisch wordt ingepast.

#### **8) Voorzieningen t.b.v. scootmobielen e.d.**

Het kader wordt niet gehaald. Volgens de overwegingen voorziet het plan in deze voorzieningen. Maar de tekening van blok A heeft geen binnenruimte op de begane grond: worden het dan wel seniorenwoningen met plek voor deze voorzieningen? Blok B en E hebben 3 plekken voor 18 woningen. Blok C heeft 0 plekken op 12 woningen plus het gezondheidscentrum. Juist hier zou ik uitgebreide voorzieningen verwachten. Blok D heeft 3 plekken voor 12 woningen.

Voor wat wordt aangekondigd door Ymere als seniorenwoningen moet dit te weinig zijn. De situatie in blok C is onbegrijpelijk.

Een toelichting op de gehanteerde norm is op zijn plaats.

Ik verzoek om een toelichting op de stelling van de raad dat aan dit kader voldaan wordt.

#### **9) Overleg met hulpverleningsdiensten**

Het kader wordt gehaald. Minder kan niet verwacht worden. Het is overigens wel zo dat de verkeersdrempels en algemene staat van de bestrating in de wijk voor iemand met osteoporose een rit naar het gezondheidscentrum geen pretje maakt. Dit is op te lossen maar wordt verder niet toegelicht.

Waar met hulpverlening ook de reiniging bedoeld kan worden gaat de overweging niet in op de benodigde ruimte voor afvalcontainers. Op de tekeningen staan wel diverse blokken die geduid kunnen worden als een vuilcontainer, maar dit wordt verder niet gespecificeerd. Ik ga er op dit moment vanuit dat aan een norm voldaan wordt en de capaciteit van de containers in combinatie met het rittenschema van de reinigingsdiensten zodanig is dat het toegenomen aantal woningen zonder regelmatig overvolle vuilniscontainers gepaard gaat. Echter, rond de kerstvakantie is dit in de diverse containers aan de Mientekade en Houtrijkstraat misgegaan. Dat is in de huidige situatie waar de beschikbare capaciteit kan worden afgezet tegen veel minder dan geplande bewoners aan de Mientekade.

Welke waarborgen geeft het plan dat dit in de toekomst goed geregeld is?

7/10



### **Samenvattend:**

- Binnen het kader 3) Bouwmassa vraag ik specifiek om de nieuwbouw door te rekenen op effect voor geluid, zowel voor nieuwbouw als voor bestaande bebouwing.
- Binnen het kader 5) Parkeernorm vraag ik specifiek om een beoordeling en oplossing voor de huidige reeds bestaande parkeerproblematiek i.c.m. de voorgenomen plannen.
- 4 Kaders worden niet gehaald.
- 1 Kader wordt gehaald TEN KOSTE van de overige omwonenden!
- 1 Kader is onduidelijk (groenoppervlak) en tendeert volgens mij naar niet gehaald.
- 3 Resterende kaders worden gehaald, waarvan 6 en 9 onbeduidend zijn (want triviaal of wet). En voorrang mag dan geregeld zijn, hoe dat praktisch uitpakt naar de toekomst moet worden gezien. Resultaten uit het verleden stemmen niet positief.

In document RUI 11/020 wordt overigens de overweging om tot een Verklaring geen bezwaar te komen nog toegelicht. Ik volg hieronder de indeling waar ik een afwijkende zienswijze inbreng.

### **Financiële aspecten**

Het lijkt erop dat de gemeente, door toestemming en medewerking (wijziging bestemmingsplan) te verlenen aan Ymere tot verregaande aanpassing van de huidige bebouwing, Ymere verbindt aan het betalen van noodzakelijke aanpassingen aan de infrastructuur rond de Mientekade (uitgedrukt als een verwachte besparing op toekomstig onderhoud). Dat is op zich natuurlijk een mooi onderhandelingsresultaat, maar gaat ten bate van vele ingezetenen maar ten koste van enkele omwonenden. Ik kan me niet voorstellen dat dat past binnen een verantwoordelijke overheid.

### **Afweging**

#### **Eerste punt**

De genoemde woningtypen en de bijbehorende bouwtekeningen lijken niet te stroken met de eerdere informatie dat het hier zal gaan om 69 seniorenwoningen. Zoals in augustus 2012 nog eens herhaald door Ymere. Blijkbaar was de nood in die sector toch niet zo hoog, maar wordt dat helaas nog wel als aanleiding tot het totale plan genomen. En, blijkbaar wordt er nogal opportunistisch omgesprongen met de werkelijke invulling van wie de nieuwe bewoners worden. We moeten maar afwachten of kader 1) Nota Wonen gehaald is.

Dat de markthuur en sociale huur een uitkomst zijn bestrijd ik. De gemeente werkt mee aan invoering van huur-naar-draagkracht en dat is haar plek niet. Huur naar draagkracht is op zich geen probleem, maar in het voorgestelde plan zijn de woningen (blok B en D) verder gelijk ingedeeld. Voor een gelijke woning zou je een ongeveer gelijke prijs moeten betalen (dat is bijvoorbeeld ook het principe achter de WOZ). Draagkracht bepaalt dan hoe groot je woning is, niet hoeveel je betaalt voor een gelijke woning (indien het contract op hetzelfde moment wordt aangegaan, uiteraard).

#### **Tweede punt**

Dat de keuze voor 5 blokken in mijn ogen niet passend is is hierboven reeds genoemd.

### **Voorstel 24 mei 2011**

Als ik dit goed lees dan zijn de kosten voor de gemeente de doorslaggevende reden geweest voor instemming. Het gaat dan om 200,000 euro.

Wat is de besparing die de gemeente hiermee realiseert?

Ik verzoek om een verdere onderbouwing van de kosten en baten van dit project.

### **Beoordeling standpunt omwonenden**

#### **1. Situering gebouwen**

Het alternatief om niet te bouwen daar waar bezwaren van bewoners en voorwaarden van waterschappen botsen is niet meegewogen.

#### **2. Bouwhoogtes**

Blok B bestaat in tegenstelling tot wat de Afweging vermeldt uit markthuur, niet uit sociale huur.

Is dit feit voor de raad nog van belang voor de Afweging?

Ik verzoek om eenduidige informatieverstrekking. Zowel tussen de partijen, als binnen de stukken. Zolang eenduidigheid niet gegeven is lijkt me het maken van een afweking niet mogelijk of zinvol.

### **Voortgezet overleg met Ymere**

In de beoordeling van Ymere over het schrappen van woonlagen wordt gesteld dat de exploitatie dan te duur wordt. Dit wegens enerzijds reeds gemaakte vaste kosten (advies), te maken vaste kosten (fundering) als verminderde absorptie voor het verlies dat op de koopwoningen wordt gemaakt.

Gezien het verschil tussen markthuur en sociale huur in blok B en D, kan ik me niet voorstellen dat het exploitatieverschil van 1 woonlaag voor deze blokken gelijk is (gesteld op -350,000).

Ymere geeft aan dat met alle 69 woningen zoals gepland verlies zal worden gemaakt (zowel voor markt- als sociale-huur als voor de koopwoningen).

Kan de raad mij uitleggen wie, behalve de gemeente, voordeel haalt uit het voorgestelde plan?

Kan de raad mij uitleggen wat de kosten zijn om Ymere uit de Mientekade te laten stappen? En hoeveel meer het dan de gemeente gaat kosten om de infrastructuur aan te passen?

Is er inmiddels een planschadeanalyse beschikbaar? Aangezien er geen winstgevende exploitatie is die kan worden verwaterd, lijkt me dat we geen goed geld achter kwaad geld aan moeten gooien. Dat leidt enkel tot meer verlies. Daar mogen we, gezien het onderhandelingsresultaat tussen gemeente en Ymere, Ymere wel voor in bescherming nemen. Meer in het algemeen is een zinvolle afweging zonder dit kostenaspect op dit moment niet mogelijk.

Als de gemeente het voordeel heeft, is het dan redelijk om Ymere en omwonenden met de (plan)schade(procedures) op te zadelen?

### **Conclusie**

In de conclusie worden twee zaken benoemd: de raad ziet geen reden om het plan aan te passen en er zal in nauw overleg met de omwonenden gekeken worden naar de inrichting en aankleding van het plan. Blijkbaar is inderdaad de speelplaats ("zulks in het verlengde van hetgeen hierover bij variant 1 is gesteld") het kantelpunt.

Ik denk dat er wel alternatieven zijn en geef hierboven diverse. Alleen de indicatieve Nota Wonen zal hierbij verlaten hoeven worden. De rest van de kaders past.

3/10

### **Alternatieve oplossing**

Ik denk dat het beste alternatief is om niet tot herbouw van het plan Mientekade over te gaan. Financieel zal dat op bezwaren stuiten (zowel claims, als onderhoud, als derving inkomsten), maar het verplaatst niet het effect van de force-majeur die na ontdekking van het dijklichaam is ontstaan. Kort en bondig gezegd: pech voor de eigenaar, maak het niet andersmans probleem. De vrijgekomen ruimte kan eventueel gebruikt worden voor parkeerplekken om een houdbare oplossing te bieden aan de huidige parkeerproblematiek in Mientekade, Houtrijkstraat en Burg. Simonsstraat. Een gezondheidscentrum met iets uitgebreidere buitenruimte zie ik ook nog in dit alternatief.

Het tweede alternatief is terug te gaan naar de waterschappen en hun te wijzen op het reeds bestaande bestemmingsplan en de gemiste gelegenheid om hier namens het waterschap bezwaar tegen aan te tekenen. Kort en bondig gezegd: dwing deze partij tot het toestaan van bebouwing binnen de huidige rooilijn. Deze optie doet het meest recht aan een betrouwbare overheid.

Het derde alternatief zou een spiegeling van de woningen Houtrijkstraat 6-23 zijn langs de Mientekade, met inpassing van het gezondheidscentrum. Dit past nog goed bij het karakter van de wijk. Spiegeling betekent een uitbreiding naar 3 bouwlagen, waarmee de bezonning dan wel beperkt zal zijn maar voor een redelijk korte periode in het jaar. Een redelijk goed voorbeeld voor zo'n inpassing vind ik de nieuwe entree van Weesp, langs de Korte Muiderweg. Een vierkant bouwvolume van 3 bouwlagen maakt niet wezenlijk uit met een schuin dakvlak op de 2<sup>e</sup> verdieping en is dan ook nog bespreekbaar.

Boven 3 bouwlagen ben ik zeer benieuwd of nieuwbouw de toets van de kaderstelling en geluidsbelasting nog doorstaat. Geluidsbelasting binnen woningen is overigens wel te beperken met technische middelen.

Verder zou moeten worden heroverwogen of de balans tussen belangen van waterschappen, woningcorporatie en direct omwonenden nog positief uitslaat richting het huidige plan. Ik vind van niet. Bij diverse kaders heb ik mijn bedenkingen, de financiële onderbouwing wordt nergens positief sluitend in de stukken.

De conclusie dat nauw overleg iets zal oplossen deel ik niet. Nauw overleg is in het verleden niet gelukt en de speelplek (de resterende vrijheidsgraad in variant 1) is niet waar de bezwaren van de bewoners om draait.

### **Verzoek**

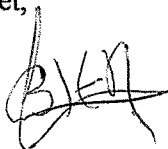
Ik vraag u het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen of het plan aan te passen tegemoetkomend aan deze zienswijze. Ik vraag u tevens behandeling van het project op te schorten en te heroverwegen tot en nadat de ontbrekende informatie beschikbaar is. Ik geef natuurlijk graag een mondelinge toelichting op deze zienswijze. Nodigt u mij uit voor een hoorzitting?

### **Vragen?**

Hebt u nog vragen of wilt u mij verder informeren? Neemt u dan gerust contact op met mij. Ik ben te bereiken op 06-28830112. U kunt ook een e-mail sturen naar [siccojanbier@gmail.com](mailto:siccojanbier@gmail.com).

Met vriendelijke groet,

Sicco Jan Bier  
Houtrijkstraat 22  
1165LL Halfweg



10/10