

Aan de gemeenteraad van de gemeente Ouder-Amstel
Postbus 35, 1190 AA Ouderkerk aan de Amstel

Verzonden per mail aan raad@ouder-amstel.nl

Duivendrecht, 10 maart 2023

Betreft:

Zienswijze ontwerp bestemmingsplan 'Rijksstraatweg 125 te Duivendrecht'
Zaaknummer 2023-014466 - NL.IMRO.0437.Rijksstraatweg125-ON01

Geachte leden van de gemeenteraad van Ouder-Amstel,

De aandachtspunten in deze zienswijze voor het ontwerp bestemmingsplan volgen direct uit de belangen van omwonenden en vertegenwoordigers van verschillende stichtingen, zoals gedocumenteerd in bijlage 12: Participatierapport Rijksstraatweg 125 Duivendrecht en door de gemeenteraad vastgestelde stedenbouwkundig plan (nummer 2022/42, datum raadsvergadering : 29 september 2022).

Ondergetekenden hebben zich bij de start van het participatietraject van deze ontwikkeling op persoonlijke titel of als vertegenwoordiger van een stichting of vereniging gevoegd in een lokale dorps samenwerkings- en overleggroep, te weten GroepRSW125. Hun wensen voor de toekomstige bebouwing zijn samengebracht in een 'Programma van wensen' GroepRSW125 d.d. 15 maart 2021. Hun doel daarbij was betrokken en gehoord te worden. Dat is gelukt. Wij citeren de gespreksleider van de Expertgroep sessies uit vernoemd Participatierapport: *'De betrokkenheid van de deelnemers, of ze nu dichtbij wonen of een algemeen dorpsbelang vertegenwoordigden, was groot. Ze staken er veel energie in, tijdens en rond de zeven expertmeetings. Dat geldt ook voor team Wibaut, dat luisterde naar de kern van de argumenten en tegelijkertijd vanuit de eigen professie op zoek bleef naar kwaliteit.'*

Wat is het verzoek in deze zienswijze?

Ondanks de constructieve samenwerking is onderstaand een aantal aandachtspunten opgenomen, die het voorliggende ontwerpbestemmingsplan beter en nog meer toekomstbestendig kunnen maken. Wij verzoeken u gerubriceerd en genummerd het gevraagde te wijzigen of onderbouwd toe te lichten wat de reden is dat u ons verzoek niet over wilt nemen.

Opbouw van de zienswijze

De aandachtspunten hebben voornamelijk betrekking op de Regels en zijn gegroepeerd rond de thema's (1) algemeen (2) Groen, (3) Water, (4) Wonen, (5) Algemene afwijkingsregels, (6) Algemene wijzigingsregels, (7) Overige regels. Hierbij wordt extra aandacht gegeven aan het volume, privacy en parkeren & mobiliteit.

Tijdens het participatietraject is afgesproken om ook in het vervolgetraject aandacht te besteden aan het beheer (groen en leefbaarheid) en de mogelijkheden voor een anti-speculatiebeding, een zelfbewoningsplicht en het niet doorverkopen van parkeerplekken aan niet-bewoners.

De 7 thema's van deze zienswijze

1. Algemene opmerkingen

1. Binnen dit ontwerp bestemmingsplan is het niet duidelijk wat bedoeld wordt met bevoegd gezag en wat de relatie is met burgemeester en wethouders. Beide kunnen besluiten over afwijkingen en nadere specificaties van dit plan. Daarmee is het voor ondergetekenden niet duidelijk wie welke beslissingen neemt en wat de mogelijkheden voor bezwaar zijn. Wij zien dit graag verduidelijkt.
2. In het verlengde van het voorgaande: wat is het proces om te komen tot afwijkingen en nadere specificaties? Dat is aan de orde als er verzoeken komen om van de regels af te wijken, of wanneer er 'per ongeluk' afgeweken is. Dit is van belang, bijvoorbeeld, voor oppervlak en maatvoering van de bebouwing, B&B en kamerverhuur, parkeren, etc. Hoe en met wie wordt daarover gecommuniceerd?

3. De relatie tussen het door de raad vastgestelde stedenbouwkundig plan en het (ontwerp) bestemmingsplan zou vastgelegd moeten worden als onderdeel van de regels. Daarmee wordt rechtgedaan aan de resultaten van het participatietraject en vergroot het vertrouwen in de lokale overheid.
4. In de 'toelichting' staat in 3.3.2 en 3.4.1 dat zowel de provincie als de regio Amsterdam veel waarde hechten aan betaalbaarheid van woningen. Speculatie en het eventueel opkopen door beleggers van woningen is daarmee in strijd is en moet voorkomen worden, zodat de toekomstige leefbaarheid van dit centrale gebied niet in het geding komt. Om deze artikelen geen loze huls te laten zijn, zou het (ontwerp) bestemmingsplan regels moeten bevatten die toekomstige speculatie tegengaan, bijvoorbeeld via een anti-speculatiebeding en een zelfbewoningsplicht.
5. Ondanks herhaalde pogingen is het Wibaut helaas niet gelukt het Meering terrein te betrekken in deze ontwikkeling. Desondanks zijn wij op hoofdlijnen content met het door de raad vastgestelde stedenbouwkundige plan. Echter, het feit blijft dat door het niet verbinden van het perceel aan de noordzijde van het plan er geen sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'. Een deel van de toekomstige bewoners van Rijksweg 125 kijkt straks uit op een stuk onbeheerd groen. Daarnaast is het terrein minder goed bruikbaar voor toekomstig gebruik. Gezien het langdurig braak liggen, zijn er wettelijke mogelijkheden anders dan onteigening om de eigenaren te bewegen tot activiteit. Kan de gemeente aangeven welke stappen zijn gezet om tot een oplossing te komen en wat de reden is dat resultaten uitblijven?
6. Het ontwerp bestemmingsplan bevat geen regels omtrent de duurzaamheid van de te bouwen woningen. In de toelichting bij dit bestemmingsplan, paragraaf 4.1.2, is alleen opgenomen dat de woningen niet op aardgas worden aangesloten. Er wordt niet aangegeven hoe dit plan bijdraagt aan de ambitie van de gemeente om in 2040 energieneutraal te zijn, waarbij ook (nieuwe) woningen energieneutraal zijn. Enkel een opmerking is opgenomen dat het gebruik van zonnepanelen (vrijblijvend) wordt onderzocht. Andere mogelijkheden worden niet genoemd. De conceptnotitie duurzaamheid van 7 december 2021 is niet verder uitgewerkt. Kan de gemeente aangeven wanneer deze notitie een vervolg krijgt?

2. Artikel 3 Groen

1. Verontreinigde grond: Nu wordt gemeld: "*Zorg wordt gedragen dat op adequate wijze wordt omgegaan met de bodem, en dat indien dit uit vervolgonderzoek blijkt de nodige vervolgstappen worden genomen. Zorg wordt gedragen dat de gronden passend zijn voor het beoogde gebruik.*" Kan de gemeente aangeven welk vervolgonderzoek wordt geëist en hoe de bodem precies zodanig gesaneerd gaat worden dat kinderen veilig in de tuinen kunnen spelen (verontreiniging, ontgraven, duurzaam afdekken of toepassen van een leeflaag)?
2. Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd op het terrein van RSW125. Er is geen verder onderzoek gedaan naar de verontreiniging op het terrein van Meering. De resultaten laten zien dat het verontreinigde gebied grenst aan het terrein van Meering. Hoe wordt voorkomen dat in de toekomst deze verontreiniging zich verder verspreid naar het terrein van RSW125?
3. In bijlage 11 staat ook in 4.8 dat een ontheffing wordt aangevraagd voor het vernietigen van de verblijfplaats van vleermuizen en hun bewoners. In bijlage 7, hoofdstuk 8, zegt iets vergelijkbaars voor huismussen.
 - i. Welke alternatieven zijn onderzocht om te voorkomen dat deze verblijfplaatsen vernietigd worden en de dieren (eventueel) gedood?
 - ii. Welke criteria zijn gebruikt bij de evaluatie van deze alternatieven?

- iii. Wat is de status van de ontheffingsaanvraag en wanneer wordt daarover een beslissing genomen?
4. In het bestemmingsplan wordt onderscheid gemaakt tussen 'groen' en 'wonen'. Graag expliciet in het bestemmingsplan opnemen dat het groen in het bestemmingsplan geen onderdeel van het erf van een woning is.
5. Graag de tuinen/terrassen van de gebouwen opnemen als 'groen' in het bestemmingsplan om in de toekomst vergunningsvrije uitbouwen te voorkomen.
6. In deze zienswijze willen wij benoemd hebben dat Wibaut samen met de gemeente zorgdraagt voor een 'groene schil' rondom het plangebied. Graag de bevestiging van de gemeente dat deze groene schil rondom het plangebied tegelijk met de herontwikkeling gerealiseerd gaat worden.

3. Artikel 4 Water

1. Waterberging lijkt een probleem te kunnen worden (zie bijlage 10). Op p. 3, onderaan, staat dat uitgaande van het stedenbouwkundig plan er geen ruimte is door het graven van extra wateroppervlak, en er dus een oplossing wordt gezocht met infiltratiekragen. Berekeningen laten zien dat dat net kan, maar men houdt een slag om de arm (aan het eind van het document). Welke mogelijkheden heeft de gemeente onderzocht om dit risico 'van het niet zeker weten' te beheersen?

4. Artikel 5 Wonen

1. Artikel 5.2 Bouwregels

De maatvoering van dit bestemmingsplan wijkt af van de maatvoering zoals die in overleg tussen de projectontwikkelaar en de expertgroep is afgesproken en vastgelegd in het stedenbouwkundig plan:

- i. Aan de kant van de Abeelstraat zegt het bestemmingsplan dat de goothoogte en nokhoogte 7.5m respectievelijk 11.5m terwijl het stedenbouwkundig plan zegt over deze hoogtes 6,5m resp. 11m
- ii. Aan de kant van de Hazelaarstraat bestemmingsplan 7,5m resp. 12,5 m en volgens het stedenbouwkundig plan zegt 7,1m resp. 12m
- iii. Aan de kant van het Schoolpad 5m resp. 9m en stedenbouwkundig plan zegt 4.5 resp. 8.4

Wij hebben alle begrip dat de maatvoering enige flexibiliteit behoeft om tijdens de bouw niet voor verrassingen komen te staan. Een gebruikelijk te hanteren percentage bedraagt 10%. In deze afwijking is al voorzien in artikel 9. Het is daarom niet correct in dit artikel af te wijken van de opgenomen maatvoering van het stedenbouwkundig plan. Wij zien dit graag aangepast.

2. Artikel 5.3 Afwijken van de bouwregels

Heeft de gemeente kennis van redenen waarom het noodzakelijk zou kunnen zijn om het maximaal aantal woningen uit te breiden? Wat is de motivatie van dit artikel en waarop is het getal van 40 gebaseerd?

3. De woningsegmentering (sociale huur, midden huur, koop) is niet vastgelegd in het bestemmingsplan. Dat is wél mogelijk (met een percentage). In het plan is sprake van 30% (12 van de 36 woningen) sociale huur. Wij stellen voor dat de gemeente de woningsegmentering vastlegt in het bestemmingsplan.
4. Het aantal woningen is gespecificeerd voor het gehele perceel maar niet voor de verschillende bouwvlakken. Kan de gemeente alsnog het aantal woningen per bouwvlak vastleggen?

5. Hoe is afgesproken dat de sociale huurwoningen in de toekomst sociale huurwoningen blijven? En hoelang moeten de sociale huurwoningen sociale huurwoningen blijven? De gemeente Amsterdam houdt bijvoorbeeld 25 jaar aan.
6. Het gebruik van deelauto's is een essentieel onderdeel van de berekening van de parkeerbehoefte. Hoe borgt de gemeente dat het concept voor deelauto's op de korte en lange termijn gerealiseerd wordt en blijft, en dat daarmee voldaan wordt aan de eisen van de gemeentelijke parkeernota en parkeeroverlast voor omwonenden wordt voorkomen? En meer specifiek:
 - i. Is er al een contract met een deelauto-concept?
 - ii. Mag de deelauto ook door anderen uit de buurt gebruikt worden?
 - iii. Als de deelauto bij te weinig interesse wordt opgeheven (parkeernotitie p.9) komt het benodigde aantal parkeerplaatsen (de mindering van het aantal parkeerplaatsen ten gevolge van de deelauto, 3 extra plaatsen) dan weer terug en waar dan?
 - iv. De gemeente stelt dat er geen extra parkeerdruk in de omgeving mag ontstaan. Echter: een passage over dat bewoners van Rijksweg 125 niet in aanmerking komen voor een parkeeronthefing is geschrapt uit de memo parkeeronderbouw (p.8). Waarom? Hoe gaat de gemeente er voor zorgen dat er geen extra parkeerdruk in de omgeving ontstaat als er onverwacht toch meer mensen met een auto in de ontwikkeling gaan wonen? Kunnen bestaande bewoners een eigen parkeerplek krijgen als er toch extra parkeerdruk ontstaat?
7. Hoe gaat de gemeente afvalverwerking oplossen? Komt er ergens (waar dan?) een nieuwe ondergrondse container op het terrein van Rijksweg 125?
8. Regel 5.6.3 Kamergewijze verhuur: het is onwenselijk om kamergewijze verhuur toe te staan onder de voorwaarde dat een beheerder als dan niet op afstand toezicht houdt. Dit opent de mogelijkheden voor speculatief gebruik van deze woonruimtes en is bovendien in strijd met de gevraagde maatregelen als zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding. Verzoek is dat aan te passen.

5. Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

1. Artikel 9 stelt dat afwijking van de maatvoering mogelijk is, al dan niet besloten door burgemeester en wethouders met ten hoogste 10% in de maatvoering en maximaal 3 meter wat betreft bouwgrenzen. Heeft de gemeente kennis van redenen waarom dit noodzakelijk zou kunnen zijn, ook gezien de inhoud van regel 5.3 die stelt dat uitbreiding tot maximaal 40 woningen mogelijk is? De impact op met name de bestaande woningen aan de Abeelstraat is zeer groot. Zoals toegelicht en gevraagd bij '(4) Wonen' volstaat het opnemen van een afwijking van 10% in de maatvoering. In deze kleinschalige ontwikkeling is een maximalisatie van 3 meter niet aan de orde. Verzoek is de 3 meter te verwijderen.
2. Het transformatorhuisje is opgenomen in het stedenbouwkundig plan naar aanleiding van commentaar van de gemeente. Dit gebouw zou daarom opgenomen moeten worden in de verbeelding met de bijbehorende maatvoering
3. Het plaatsen van lichtmasten, mits de hoogte niet meer dan 8 meter bedraagt met de beperking dat er geen extra lichtbelasting plaats zal vinden naar belendende percelen. Hiervan is tijdens de participatie geen enkele sprake geweest. Wij zien dit graag verwijderd.
4. De mogelijkheid tot wijzigen van het bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een hoogte van maximaal 10 meter is niet acceptabel. In extremis zou dit kunnen betekenen dat aan de perceelgrenzen een muur gebouwd kan worden van deze hoogte. Vandaar de vraag of deze regel geschrapt kan worden, of verder gespecificeerd met een motivatie en onderbouwing,

6. Artikel 10 Algemene wijzigingsregels



Groep RSW125

Historisch, gemêleerd, kleinschalig en groen

1. Artikel 10 stelt dat overschrijding van bestemmingsgrenzen toelaatbaar zijn onder bepaalde voorwaarden met maximaal 3 m of 10%. Hieruit zou kunnen volgen dat als de bouwwerkzaamheden (of de voorbereiding van de werkzaamheden) op dit krappe terrein problemen gaan opleveren, dat de sloten gedempt of versmald worden en dat bestaande bomen en groenvoorzieningen gekapt worden. Met name op de grens met de Abeelstraat en het Schoolpad is de impact hiervan zeer groot en zeer ongewenst. Graag deze overschrijding in percentage en metrage verwijderen of aanpassen naar een oplossing die beter recht doet aan het unieke karakter van dit gebied.
2. Als de sociale huurwoningen t.z.t. zouden overgaan op een andere vorm, waar worden de extra benodigde parkeerplaatsen dan gerealiseerd?

7. Artikel 11 Overige regels

1. Artikel 11.2 Afwijken regels over Parkeren
Heeft de gemeente kennis van de redenen waarom de onderbouwing van de parkeerbehoefte met daarin het voorgestelde aantal van 23 parkeerplaatsen op het terrein niet voldoende zouden zijn voor 36 woningen? Als dit niet het geval is, wat is dan de relevantie van dit artikel?
2. Wat is de impact van het in werking treden van artikel 5.3 en het maximale aantal woningen verhoogd wordt naar 40 op het aantal parkeerplaatsen die volgens de uitgangspunten en de parkeernotitie gerealiseerd moeten worden op eigen terrein?

GroepRSW125 is geen rechtspersoon, dat is de reden dat deze zienswijze op persoonlijke titel of namens een stichting wordt ondertekend.

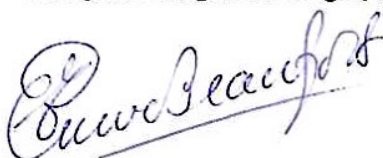
Wij zijn altijd bereid voor een nadere toelichting en wij gaan ervan uit dat u ons van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Met vriendelijke groet,

Omwonenden

					
Bas Smeulders	Philippa Mills	Joost Zeinstra	Addie de Wolf	Som Toohey	Hans Quirijnen
Abeelstraat 5	Abeelstraat 5	Abeelstraat 7	Abeelstraat 7	Rijksstraatweg 70-01	Waddenland 41
Duivendrecht	Duivendrecht	Duivendrecht	Duivendrecht	Duivendrecht	Duivendrecht

Vertegenwoordigers stichtingen/vereniging



Jopie Euwe
Plv. voorzitter
Stichting Oud-Duivendrecht
Rijksstraatweg 222
Duivendrecht



Ans Quirijnen
Voorzitter
Coöperatieve Vereniging Waddenland
Waddenland 41
Duivendrecht



Niek Heering
Voorzitter
Stichting Vrienden van Duivendrecht
Rijksstraatweg 216
Duivendrecht