

Van: Gemeente Ouder-Amstel <Gemeente@ouder-amstel.nl>
Verzonden: donderdag 2 maart 2023 16:12:11
Aan: "kofax duoplus" <kofax@duoplus.nl>
Onderwerp: zienswijze door derde beleid ruimtelijk 2e beh. griffie FW: zienswijze
zaaknummer 2023-014466
Bijlage(n): zienswijze bestemmings plan RSW125_2023_014466.pdf

!!!

Van: Frans Smits <f.t.m.smits@chello.nl>
Verzonden: donderdag 2 maart 2023 16:08
Aan: Gemeente Ouder-Amstel <Gemeente@ouder-amstel.nl>
CC: cfolkers@chello.nl
Onderwerp: zienswijze zaaknummer 2023-014466

L.S.

Bijgesloten treft u onze zienswijze aan in zake bestemmingsplanwijziging Rijksstraatweg 125 te Duivendrecht.

Hartelijke groet,

F.T.M.Smits
C.E.Folkers

Rijksstraatweg 127
1115AP Duivendrecht
0206954911
0628267773

Aan: de gemeenteraad van Ouder-Amstel, Postbus 35, 1190 AA Ouder-Amstel

Betreft: zienswijze wijziging bestemmingsplan Rijksstraatweg 125 te Duivendrecht,
Zaaknummer 2023-014466

Duivendrecht, 24 februari 2023

Geachte leden van de gemeenteraad Ouder-Amstel,

U bent voornemens een besluit te nemen over een wijziging van het bestemmingsplan Rijksstraatweg 125 te Duivendrecht, zaaknummer 2023-014466.

Ondergetekenden willen onderstaande zienswijze onder uw aandacht brengen. Wij verzoeken u om uw plannen toe te lichten of in gevraagde zin te wijzigen.

Overwegingen

De Rijksstraatweg vormt de 'ruggengraat' van Duivendrecht. De lintbebouwing was ooit agrarisch van karakter, maar de verstedelijking heeft het dorp tweeslachtig gemaakt: dorp en stad tegelijk. Dit heeft geleid tot een spannende mix van stad en platteland, waarin de jonge architectuur van de tweede helft van de 20e eeuw goed vertegenwoordigd is. Er zijn nog enkele boerderijen behouden (waaronder Rijksstraatweg 125) en een paar arbeidershuisjes, er zijn voorbeelden van vooroorlogse bouw en van bouw uit de jaren vijftig, zestig en zeventig. De Rijkstraatweg toont ook woningbouw in de stijl van de Amsterdamse School. En wat de modernere tijd betreft: het evenwichtige ontwerp van de urban villa's op het Waddenland van de hand van architect Koos Pot-Keegstra.

In zijn huidige opbouw is de Rijksstraatweg voor Duivendrecht van cultuurhistorisch belang als lokale ruimtelijke structuurdrager en als een verbeelding van bouwstijlen uit deze opeenvolgende decennia. Kleinstedelijk, maar dan wel op dorpse schaal. Dit historische karakter van de Rijksstraatweg is met name terug te vinden in twee beeldbepalende en monumentale ensembles:

- De Urbanuskerk met bijbehorende pastorie, de rijksmonumenten Antoniushoeve en Sophia's Hoeve (Wintershoven), herberg Lotgenoten en de tegenover liggende lage Nering huisjes,
- De Kleine Kerk, de Oude School, het schoolmeesterhuis en het voorhuis Rijksstraatweg 125 met langs de stoep één doorlopende betonnen drempel met hek.

Het belang van de Rijksstraatweg wordt erkend in de *Welstandsnota Ouder-Amstel (2003)*, waar de Rijksstraatweg een van de vier gebieden is die onder het regime van bijzondere welstand is gebracht. Voor deze gebieden, zo zegt de nota, wordt extra aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit wenselijk geacht.

Naast de 'rode' waarden van de Rijksstraatweg is er natuurlijk ook de 'groene' waarde: de weg heeft het kenmerk van een allee, beiderzijds omzoomd met een haag met bomen. De Rijksstraatweg vormt zo niet alleen een verkeerskundige/stedenbouwkundige as, maar ook een groene as.

De Rijksstraatweg kent kortom belangrijke groene, cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden die voor de toekomst behouden dienen te blijven. Ingrepen die passen bij dit karakter blijven mogelijk, mits dit bijzondere ruimtelijke en groene karakter niet wordt aangetast.

Het detonerende appartementengebouw aan de overzijde van Rijksstraatweg 125 mag niet gehanteerd worden als referentiekader voor toekomstige nieuwbouw. Alleen zó wordt de

kwaliteit van de Rijksstraatweg beschermd en wordt een garantie geboden dat nieuwe ontwikkelingen van voldoende kwaliteit zijn en voldoen aan genoemde welstandsnota.

Gebiedsvisie van de omwonenden

Om de kwaliteit van de Rijksstraatweg te behouden bij nieuwbouw van nr. 125, hebben de omwonenden een gebiedsvisie ontwikkeld, het 'programma van wensen' (in uw bezit). Deze gebiedsvisie omarmt nieuwbouw voor de bewoners van Duivendrecht, maar stelt dat nieuwbouw het huidige tuindorp karakter van de Rijksstraatweg moet aanvullen en versterken. Het 'programma van wensen' spreekt van een niet massale bebouwing van maximaal 2 lagen met een kap (nokhoogte 8 m, conform het huidige bestemmingsplan), behoud van het groene karakter, een mix van woningtypes met ook sociale woningbouw, parkeren op eigen grond en behoud van het voorhuis.

Zienswijze:

Bovenstaande overwegende, willen wij de volgende zienswijze inbrengen t.a.v. de wijziging bestemmingsplan Rijksstraatweg 125, Duivendrecht:

Algemene opmerkingen

1. Wijziging van het huidige bestemmingsplan naar woonbestemming is goed voor de inwoners van Duivendrecht. De huidige boerderij sluit qua bouwhoogte mooi aan bij de bestaande oostzijde Rijksstraatweg. Toename van nok-en goothoogte schaadt daarentegen o.i. de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden van dit stuk oostelijke Rijksstraatweg en is in strijd met de vigerende Welstandsnota Ouder-Amstel. Wij stellen voor om in het nieuwe bestemmingsplan de huidige nok-en goothoogte van maximaal 8 meter te handhaven.

2. Het transformatorhuisje, gepland in de huidige moestuin direct naast de schoolmeesterwoning, is niet passend en zeer ontsierend voor het vooraanzicht van het historisch ensemble van kerk, schoolmeesterwoning en Rijksstraatweg 125. Een dergelijke transformator kan heel goed inpandig of elders gerealiseerd worden. Om goed aan te sluiten bij genoemd ensemble is extra (architectonische) aandacht voor het aanzicht van de voorzijde van het zuidelijke blok van de beoogde nieuwbouw gewenst.

3. Kan de gemeente in het bestemmingsplan vastleggen dat platte daken, dakkapellen en/of dakterrassen niet zijn toegestaan?

Niet betrekken terrein Meering aan de noordzijde

4. Door het niet betrekken van het terrein van Meering aan de noordzijde van het plan is geen sprake van een 'goede ruimtelijke ordening'. Een deel van de toekomstige bewoners van Rijksstraatweg 125 kijken straks uit op een stuk onbeheerd groen, en het overgebleven perceel van Meering is 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 met de eigenaren van het perceel aan de noordzijde en waarom er niet tot een oplossing is gekomen?

Afspraken tussen de gemeente en de ontwikkelende partij

5. Is er een (schriftelijke) anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelende partij? Zo ja, kunnen we die (ontdaan van financiële details) ontvangen? Zo nee, is er een exploitatieplan opgesteld?

Woningen

6. Betreffende de regels, Artikel 5.3

- Waarom is artikel 5.3 opgenomen? Waarom maakt de gemeente een afwijking mogelijk? In het plan staat, zoals overeengekomen in het participatie traject, 36 woningen.
- Artikel 5.3 is bovendien (nemen wij aan) foutief opgeschreven. Zoals het er nu staat is het toegestaan $36+40=76$ woningen te maken. Ik neem aan dat wordt bedoeld maximaal 40 woningen toe te staan op het perceel (van 36 naar 40)? Zoals het er nu staat, is dit een grote aanpassing die wel heel makkelijk mogelijk wordt gemaakt. Kan de gemeente aangeven wat hier bedoeld wordt en de tekst zo nodig aanpassen? Wij stellen voor het aantal woningen te maximeren op 36.
- Ligt aan artikel 5.3 een afspraak met de ontwikkelaar ten grondslag? Zo ja, welke afspraak?

7. 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 vast legt in het bestemmingsplan.

8. Het aantal woningen is gespecificeerd voor het gehele perceel maar niet voor de verschillende bouwvlakken. Dit kan wel. Kan de gemeente alsnog het aantal woningen per bouwvlak (met een kleine range wellicht) vastleggen?

9. Hoe is afgesproken dat de sociale huurwoningen in de toekomst sociale huurwoningen blijven? En voor hoelang moeten de sociale huurwoningen sociale huurwoningen blijven? De gemeente Amsterdam houdt bij voorbeeld 25 jaar aan.

Parkeren

10. Als de sociale huurwoningen t.z.t. overgaan op een andere vorm, waar worden de extra benodigde parkeerplaatsen dan gerealiseerd?

11. Wij hebben vragen over het aantal parkeerplekken en de berekening daarvan:

- De initiële berekening in de memo parkeeronderbouwing (p.4) komt uit op 29 parkeerplaatsen. Wij hebben echter twijfels bij de gebruikte categorieën:
 - De memo stelt dat het hier gaat om een 'zeer stedelijk gebied'. De bepaling van het type gebied is volgens de CROW-richtlijnen gebaseerd op de 'omgevingsadressen dichtheid per km²'. Kan de gemeente onderbouwen waarom het hier om een 'zeer stedelijk gebied' zou gaan?
 - De tweede variabele volgens de CROW-richtlijnen is de afstand tot het centrum. Het zou hier gaan om 'schil centrum'. Kan de gemeente onderbouwen waarom hier wordt gekozen voor 'schil centrum' en niet voor 'rest bebouwde kom'? Welk 'centrum' wordt hier bedoeld?

- Binnen de gekozen stedelijkheid (zeer stedelijk) en locatie (schil centrum) wordt door de CROW-richtlijnen een range gegeven: (1.2-2.0 voor tussenwoningen). Waarom is telkens binnen deze range het uiterste minimum gekozen en b.v. niet het midden van de range?
- Bovenstaande drie punten duiden op een berekening die een *zo laag mogelijk* uitkomst tot doel had. De gekozen categorieën en gemaakte keuzes lijken niet goed onderbouwd. Wij twijfelen daarom aan de juistheid van de berekening. Kan de gemeente een onderbouwing leveren of een nieuwe berekening van het benodigde aantal parkeerplaatsen maken?
- In het plan staan niet 29 maar slechts 22 parkeerplaatsen. Deze vermindering is deels vanwege het gebruik van een deelauto, en deels gebaseerd op dubbelgebruik van parkeerplaatsen.
 - Het gebruik van de dubbelgebruik percentages is ongebruikelijk, waarom is hier toch voor gekozen?
 - Is er al een contract met een deelauto-concept? Mogen wij dat geanonimiseerd hebben? Mag de deelauto ook door anderen uit de buurt gebruikt worden?
 - 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? Graag op tekening aangeven.
- De gemeente stelt dat er geen extra parkeerdruk in de omgeving mag ontstaan. Echter: Een passage over hoe bewoners van Rijksstraatweg 125 niet in aanmerking komen voor een parkeerontheffing is geschrapt uit de memo parkeeronderbouwing (p.8). Waarom? Hoe gaat de gemeente er dan 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?
- Samenvattend twijfelen wij zeer aan de berekening van het aantal parkeerplaatsen. Wij verzoeken u om óf te zorgen voor een adequaat aantal parkeerplaatsen óf het aantal woningen aan te passen op het aantal te realiseren parkeerplaatsen.

Verontreinigde grond

12. 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?

Groen

13. 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.
- Graag de tuinen/terrassen van de gebouwen opnemen als 'groen' in het bestemmingsplan om in de toekomst vergunningsvrije uitbouwen te voorkomen.

14. Het is mogelijk individuele bomen te beschermen in een bestemmingsplan. Kan de gemeente de te behouden bomen uit het stedenbouwkundig plan in het bestemmingsplan opnemen en aangegeven met een individuele aanduiding?

15. Kan de gemeente zekerheden inbouwen omtrent het behoud van bomen? Sommige te behouden bomen staan zo dicht op de toekomstige bebouwing dat ze helaas tijdens de bouw een grote kans lopen te zullen sneuvelen. Wij stellen voor hierover iets op te nemen in de anterieure overeenkomst. Bijvoorbeeld: nulmeting bomen voor de start bouw, 5 en 10 jaar daarna een vervolgmeting, en dan, voor de bomen die het niet gehaald hebben, een herplantplicht met een vergelijkbare boom als in de nulmeting ter plekke.

16. Kan ergens (in de anterieure overeenkomst? T.z.t. in de VVE statuten?) worden opgenomen dat alleen gebruik mag worden gemaakt van natuurlijk erfafscheidingen om houten schuttingen te voorkomen?

17. Hoe gaat de gemeente afvalverwerking oplossen? Komt er ergens (waar dan?) een nieuwe ondergrondse container op het terrein van Rijksstraatweg 125?

Met vriendelijke groet,

F.T.M. Smits



C.E. Folkers



Rijksstraatweg 127
1115AP Duivendrecht
0206954911