

Stichting Vrienden van Duivendrecht

Groen en kleinschalig



Aan het college van Ouder-Amstel
Vondelstraat 1
1191 BD Ouderkerk a/d Amstel
T: (020) 496 21 21
F: (020) 304 33 80

verzonden aan: gemeente@ouder-amstel.nl
in kopie aan: verantwoordelijk wethouders, gemeentesecretaris en behandelend ambtenaar

Duivendrecht, 12 juli 2016

Onderwerp: Onjuiste toepassing van de afwijkingsbevoegdheid van de bouwplannen in de Zonnehof.

Geacht college,

Op 24 mei 2016 werd door u een voorlichtingsavond georganiseerd in 't Reijgersbosch over de voorgenomen woningbouw plannen in het Zonnehofpark. Deze avond werd door De Nijs verzorgd en zoals het u niet zult zijn ontgaan, werden de aanwezige omwonenden nogal overdonderd door de informatie. Zij hadden namelijk het idee, dat een deel van de woningbouw veel dichter bij hun appartementengebouwen kwam te staan dan hen uit het bestemmingsplan had geleken.

Dat was aanleiding voor de Stichting Vrienden van Duivendrecht (hierna te noemen 'Stichting') om, zodra het informatie materiaal van De Nijs beschikbaar kwam op de website van Ouder-Amstel, onderzoek te doen naar omvang van de bouwplannen.

Nieuwbouw van de twee scholen

Het bestemmingsplan voor dit gebied is bij ruimtelijkeplannen.nl opgenomen als:
NL.IMRO.0437.dorpshartduivendr-0002

Afbeelding A

Ruimtelijkeplannen.nl

The screenshot shows the website Ruimtelijkeplannen.nl. At the top, there are navigation links: Home, Een plan bekijken, Particulieren, Ga naar professional, Help, FAQ, and Contact. Below this is a header with 'Bestemmingsplannen | Structuurvisies | Algemene regels overheden' and 'Huidige kaart: Bestemmingsplannen'. The main content area features a map with a highlighted orange area. On the left, there is a search box with 'Huidige selectie: Rijksstraatweg 216, 1115AV Duivendrecht, Gemeente Ouder-Amstel, Provincie Noord-Holland'. On the right, a detailed information panel for plan 'NL.IMRO.0437.dorpshartduivendr-0002' is visible, listing details such as 'planstatus: vastgesteld 2010-03-24', 'identificatie: NL.IMRO.0437.dorpshart', 'type plan: bestemmingsplan', 'naam overheid: gemeente Ouder-Amstel', 'ondergrond: o_NL.IMRO.0437.dorpshart', and 'IMRO-versie: IMRO2008'. The panel also includes links for 'Detailinformatie locatie', 'bekendmaking van dit plan', 'bijlagen en verwijzingen in dit plan', and 'plannen die een relatie hebben met dit plan'.

Correspondentieadres: Waddenland 41, 1115 XD Duivendrecht, tel: 020 - 699.2574, kvk nr. 34316669
email: vriendenvanduiwendrecht@gmail.com <http://www.vriendenvanduiwendrecht.nl>

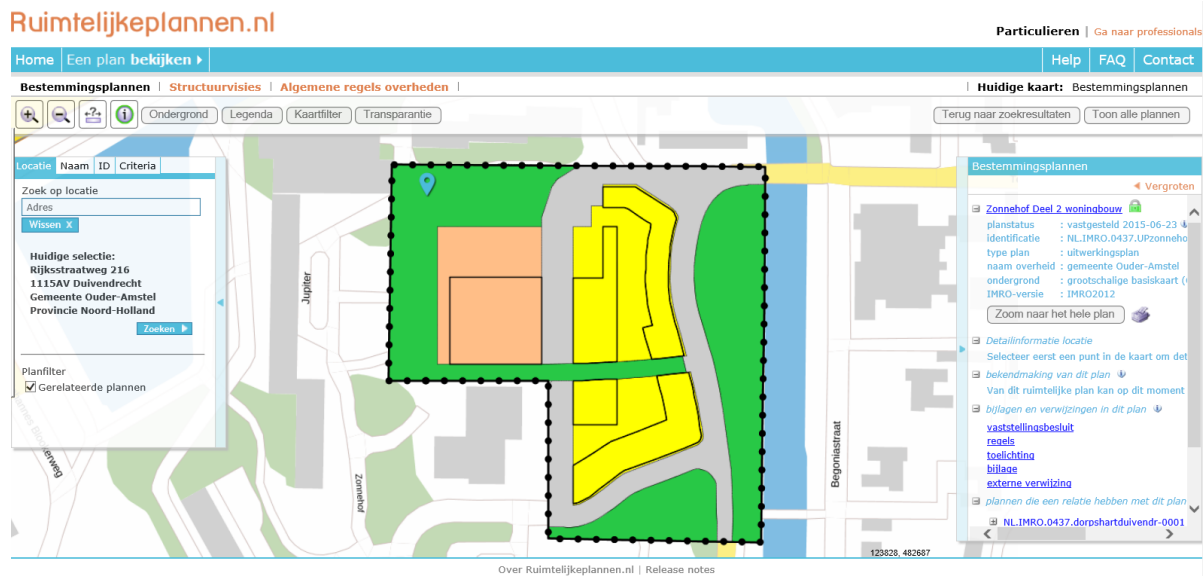
pagina 1 van 3

In de uitwerking van bestemmingsplan Dorpshart Duivendrecht is in de zuidwestelijke hoek een nieuw gebouw met twee scholen ontwikkeld. Bij de uitvoering bleek dit het voor het schoolgebouw ingetekende bouwvlak met ongeveer 150 m² te overschrijden. Dit was tijdig gemeld en onderbouwd en is door de belanghebbenden geaccepteerd.

Voorgenomen woningbouw door De Nijs

Voor de uitwerking van de noordwestelijke hoek (oranje) en de oostzijde (geel), zie afbeelding B, past u als college een onjuiste toepassing van de afwijkingsbevoegdheid toe.

Afbeelding B



Bij de berekening van de toegestane overschrijding heeft u de 10% uitbreiding van *alle* bouwvlakken bij elkaar opgeteld. U gaat uit van de oppervlakte van het bouwvlak in het oranje gekleurde (zie afbeelding A en NL.IMRO.0437.dorpshartduivendr-0002) te weten 18.350m² en komt na vermeerdering met 10% uit op 20.185m² voor de bestemming 'Gemengd - uit te werken' (GD-U). Door middel van toepassing van de afwijkingsbevoegdheid kan een bouwvlak met ten hoogste met 10% worden vergroot om, conform het Stedenbouwkundig Plan, een ruimtelijk zo optimaal mogelijk plan te kunnen maken. Deze afwijkingsbevoegdheid geldt echter per bouwvlak en niet voor de bouwvlakken tezamen.

De bouwvlakken met de functie wonen uit het plan van De Nijs, waarvoor AAArchitecten getekend heeft en die geel gekleurd zijn, passen binnen het bouwvlak van het bestemmingsplan.

Op het nog uit te werken deel van het bestemmingsplan, oranje gekleurd, is een bouwvlak getekend van 46 x 47 m, oppervlakte 2.160 m². Het woningbouwplan van De Nijs overschrijdt het bouwvlak aan de noordwestkant met ongeveer 750 m². De gevel komt over de volle breedte van meer dan 50 meter 15 meter dicht bij het ten noorden gelegen appartementengebouw, Saturnus. De afstand tussen beide gebouwen en de maat van het groengebied wordt terug gebracht van 65 tot 50 m. Daarnaast komen de twee voorgenomen flats met de kopse kant ook 7 meter richting het appartementengebouw Jupiter. Gezamenlijk is dit een overschrijding van ruim 40%.

Conclusie:

Met de plannen van De Nijs past u als college voor het bouwvlak aan de noordwestkant een onjuiste toepassing van de afwijkingsbevoegdheid toe.

Wat vraagt de Stichting?

- De woningbouwplannen in de Zonnehof, vóór het verlenen van de omgevingsvergunning, in lijn te brengen met het vigerende bestemmingsplan Dorpshart Duivendrecht, inhoudende dat de woningbouwplannen in de noordwesthoek, ten hoogste een 10% overschrijding hebben van het weergegeven bouwvlak van 46 x 47 m met een oppervlakte van 2.160 m²;
- Informatie waaruit blijkt dat u binnen twee (2) werkdagen na dagtekening van deze brief de door u onjuist toepaste afwijkingsbevoegdheid inzake de bouwplannen in de Zonnehof aan De Nijs en AAArchitecten zult doorsturen. Als deze informatie binnen de gestelde termijn uitblijft, neemt de Stichting de vrijheid deze brief rechtstreeks aan beide partijen toe te zenden.
- Mocht u onverhoopt besluiten tóch een omgevingsvergunning te verlenen, uitgaande van onjuiste toepassing van de afwijkingsbevoegdheid, dan ontvangt de Stichting als rechtstreeks belanghebbende, tegelijk met de vergunning aanvrager, in afschrift de stukken.

Tot slot

De statutaire doelstelling van de Stichting Vrienden van Duivendrecht is het groen en kleinschalig houden van Duivendrecht en omgeving. Indien gewenst kunt u onze statuten raadplegen op onze website. Deze zijn ook te verkrijgen bij de Kamer van Koophandel.

Hoogachtend,
mw. Niek Heering



Voorzitter
Stichting Vrienden van Duivendrecht

mw. Ans Quirijnen - Cocx



Secretaris
Stichting Vrienden van Duivendrecht