

# Stichting Vrienden van Duivendrecht

Groen en kleinschalig



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

## BEZWAARSCHRIFT

### Tijdelijke functiewijziging van 't Reijgersbosch, perceel Lunaweg 1 te Duivendrecht WXO2017-008

Verzonden per email aan: [gemeente@ouder-amstel.nl](mailto:gemeente@ouder-amstel.nl)  
in kopie aan: *verantwoordelijk portefeuillehouders*

*Veiligheid* [m.blankers@ouder-amstel.nl](mailto:m.blankers@ouder-amstel.nl) en *Ruimtelijke Ordening* [r.korrel@ouder-amstel.nl](mailto:r.korrel@ouder-amstel.nl)  
en de secretaris van de commissie voor de bezwaarschriften [chiel.schaap@ouder-amstel.nl](mailto:chiel.schaap@ouder-amstel.nl)

Duivendrecht, 19 mei 2017

Geacht college,

De Stichting Vrienden van Duivendrecht (hierna de Stichting) heeft bezwaar gemaakt tegen het afgeven van een vergunning voor de bestemming woonfunctie voor het pand Lunaweg 1 te Duivendrecht (WXO2016-173) door de gemeente Ouder-Amstel (hierna de gemeente). U heeft dit, gelijk het bezwaar op vergunning WXO2016-127, afgedaan als niet ontvankelijk.

**Dit keer zal de Stichting de grond van het bezwaar nader onderbouwen om duidelijk te maken, dat er van de kant van de Stichting geen sprake is van het dwarsbomen van de gemeente of tijdelijke huisvesting van jongeren in het pand. De bedoeling van het bezwaar is te voorkomen dat de gemeente door de verkeerde functie voor het pand te vergunnen onnodige risico's loopt. Een voorlopige voorziening zal ook niet worden aangevraagd om te opknapplassen van deze zomer tegen te gaan; het gaat zuiver om een juridisch correcte vergunning.**

Op 10 januari 2017 wordt door Woonzorg Nederland een omgevingsvergunning aangevraagd voor een project, dat wordt omschreven als 'tijdelijke transformatie'. Aanvrager geeft op het formulier 2016.03 aan, dat er wordt gehandeld in strijd met regels ruimtelijke ordening. De toegestane functie is 'maatschappelijk', maar de gewenste functie is 'wonen'.

Op 21 maart 2017 verleent u op deze aanvraag een omgevingsvergunning voor de activiteit: 'Planologisch strijdig gebruik: tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan voor de huisvesting van jongeren tot 15 augustus 2026.'

Nergens in de afgegeven omgevingsvergunning wordt de term 'wonen' gebruikt, waar de aanvraag duidelijk voor bedoeld is, laat staan het correcte begrip: 'woonfunctie'. De intentie zou wellicht 'wonen' moeten zijn, maar het staat er niet, althans niet in de correcte bewoordingen.

De elementen van de door de Stichting voorbereid bezwaarschrift ziet u onderstaand opgenomen bij 'definities, verschillen en risico's'. Op dit bezwaarschrift heeft de Stichting de gemeente op 17 december 2016 in gebreke gesteld.



Om de aard van de mogelijke issues te benoemen volgen hieronder eerst de definities van de woonfunctie en de logiesfunctie, Bouwbesluit 2012. Vervolgens worden de verschillen van de functies uiteengezet.

## Definities, verschillen en risico's

### **Bouwbesluit 2012 definities van de woonfunctie en logiesfunctie**

- *Logiesfunctie*
  - Gebruiksfunctie voor het bieden van recreatief verblijf of tijdelijk onderdak aan personen. Een logiesfunctie is een gebruiksfunctie voor het bieden van recreatief verblijf of tijdelijk onderdak aan personen. Die personen hebben elders hun hoofdverblijf. Opgemerkt wordt dat, wanneer mensen op een bepaald adres zijn ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie, daaruit mag worden afgeleid dat zij hun hoofdwoonverblijf op dat adres hebben.
- *Woonfunctie*
  - Gebruiksfunctie voor het wonen.

### **Wat zijn de essentiële verschillen tussen deze functies, waar het gaat om tijdelijke bewoning?**

1. De eisen voor brandveiligheid. Deze zijn voor deze functies verschillend, zie ook het Bouwbesluit 2012, bij onder andere het bepaalde voor de Gebruiksmelding;
2. De eisen van de Wet geluidhinder (Wgh). Een gebouw met een woonfunctie doorstaat de toets mogelijk niet, maar met een logiesfunctie hoeft dit gebouw niet te voldoen aan de Wgh;
3. De inschrijving van de tijdelijke bewoners in de gemeente. Binnen de woonfunctie dienen zij zich in te schrijven op het betreffende adres. Aan deze inschrijving zijn rechten en plichten verbonden. De gemeente zal het huisnummerbesluit moeten aanpassen op de nieuwe gebruiksfunctie conform de Wet Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT);
4. De beëindiging van de huurovereenkomst kan door de huurder worden aangevochten bij de rechter. Dit werkt op zijn minst vertragend, wanneer de eigenaar van het pand zijn plannen tot uitvoering wil brengen. De rechten van een huurder wegen immers zwaar.

### **De risico's van de huidige functiewijziging van 'maatschappelijk' naar 'wonen'**

Gelet op de risico's betreffende de eisen voor de brandveiligheid en de Wgh is er dus veel, zo niet alles, voor te zeggen om het bezwaar te honoreren en in plaats van voor de huisvesting voor jongeren een vergunning voor een logiesfunctie af te geven. Ook het in strijd handelen met de BGT (geen aanpassing doorgevoerd van het huisnummerbesluit) kan hiermee worden voorkomen.

## Wat zijn de gronden van het bezwaar?

### **1. Gevraagde functiewijziging 'wonen'**

In de vergunningsaanvraag bij Projectomschrijving staat bij de tijdelijke toevoeging van de functiewijziging opgenomen:

- *Huidige bestemming is "maatschappelijk" is in strijd met de gewenste bestemming "wonen"*  
In de ruimtelijke onderbouwing bij de aanvraag tot afwijking van het gebruik t.o.v. het bestemmingsplan staat onder 2.2 Voorgenomen herontwikkeling:
  - *De herontwikkeling zal bestaan uit het transformeren van de 130 woonzorgeenheden naar 146 eenheden voor de huisvesting van jongeren en studenten. Daartoe wordt het gebouw intern verbouwd*



In het besluit van B&W W XO-2017-008 staat opgenomen:

- *Voldoet aan artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2<sup>o</sup> van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 4, vierde lid van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, omdat uw plan een tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan Duivendrecht betreft zodat maximaal 150 jongeren tussen 18-30 jaar gehuisvest kunnen worden.*

De ruimtelijke onderbouwing geeft iets anders aan dan het aanvraagformulier voor de vergunning. Voor (onzelfstandige) eenheden voor huisvesting van jongeren en studenten is *de gewenste bestemming 'wonen'* niet nodig, maar voldoet de logiesfunctie.

Het gestelde in het besluit van B&W W XO-2017-008, dat voldaan wordt aan *artikel 4, vierde lid van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht* is onjuist. Dit lid slaat niet op deze situatie. Hier zou getoetst moeten worden aan lid 11, dat ziet op de termijn van ten hoogste tien jaar.

## **2. Beschrijving beoogde gebruik 'zelfstandige woningen'**

In de vergunningsaanvraag bij beoogd gebruik staat opgenomen:

- 'Zelfstandige woningen voor studenten & jongeren, mogelijk gemixt met maatschappelijke invullingen (dagbesteding, zorgwonen). Exact programma wordt nog samengesteld.'

Met het tijdelijk laten bewonen van de huidige kamers in 'Reijgersbosch is geen sprake van zelfstandige woonruimte voor studenten en jongeren. Het beoogd gebruik zou kunnen luiden 'het tijdelijk laten gebruiken door anti-kraak van de huidige kamers in 't Reijgersbosch.'

## **3. Brandveiligheid**

Bij een omzetting in het bestemmingsplan van een 'maatschappelijke functie' naar een 'woonfunctie' van 't Reijgersbosch moet worden voldaan aan de eisen van de brandveiligheid. Op dit moment heeft dat, naar weten van de Stichting, niet plaatsgevonden. Om dit argument van bezwaar te ontkrachten ontvangt de Stichting graag binnen 5 werkdagen na dagtekening van dit schrijven het document waaruit blijkt het gebouw voldoet aan de brandveiligheidseisen woonfunctie.

Zo niet, dat handhaaft de Stichting haar bezwaar betreffende het ontbreken van waarborgen voor de brandveiligheid voor de functie wonen.

## **4. Geluidhinder**

Bij een omzetting in het bestemmingsplan van een 'maatschappelijke functie' naar een 'woonfunctie' van 't Reijgersbosch moet worden voldaan aan de eisen van de Wgh.

In opdracht van, naar we kunnen afleiden, de uiteindelijke exploitant heeft Cauberg Huygen (DPA) een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het kenmerk van dit onderzoek is 01824-15645-02, de datum 8 september 2016. Wat direct opvalt in dit onderzoek, ook voor leken, is de slordigheid, waarmee het is opgesteld. Door elkaar heen worden de verkeerswegen A9, A10 en A19 genoemd, waar het de A10 betreft. Diverse malen wordt over het spoortracé Bijlmer – Utrecht geschreven. Over de tijdelijkheid van de transformatie wordt in het geheel niet geschreven. De berekening van de geluidbelasting is onvolledig opgenomen in het rapport en de cumulatie van de twee primaire geluidbronnen, verkeers- en spoorlawaai, ontbreekt.

Dit onderdeel van aanvraag is onvoldoende getoetst en de Stichting handhaaft haar bezwaar dat de vergunning niet voldoet aan de vereisten van de Wgh.

## **5. Wet Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT)**

Bij een omzetting in het bestemmingsplan van een 'maatschappelijke functie' naar een 'woonfunctie' van 't Reijgersbosch moet worden voldaan aan de eisen van de BGT. Op dit moment heeft dat, naar weten van de Stichting, niet plaatsgevonden. Om dit argument van bezwaar te ontkrachten ontvangt de Stichting graag binnen 5 werkdagen na dagtekening van dit schrijven het document waaruit blijkt dat het gebouw voldoet aan de BGT woonfunctie.



Zo niet, dat handhaaft de Stichting haar bezwaar dat de vergunning niet voldoet aan de vereisten van de BGT.

### **Wat verzoekt de Stichting?**

Een juiste toepassing van de regels en begrippen van de wet Ruimtelijke Ordening in belang van de rechtszekerheid van omwonenden en de eigenaren van 't Reijgersbosch, te weten:

1. Voor de tijdelijke huisvesting de functie 'logies' te hanteren i.p.v. 'wonen':
  - a. Om leegstand, kraak en vandalisme te voorkomen;
  - b. Voor toepassing van de (soepeler) regels betreffende brandveiligheid, Wgh en BGT.
2. De door het college van B&W van Ouder-Amstel vergunning WXO2017-008 te vernietigen en de aanvrager, begeleid, de gelegenheid te geven een gecorrigeerde aanvraag in te dienen en deze voortvarend te vergunnen.

De statutaire doelstelling en kernwaarde van de Stichting Vrienden van Duivendrecht is het groen en kleinschalig houden van Duivendrecht en omgeving, met name met als doel: 'het bewaken van zorgvuldige en respectvolle behandeling van ruimte en ruimtelijke ordening in brede zin binnen het huidige grondgebied aan de oostkant van de A2 van de gemeente Ouder-Amstel'. Indien gewenst kunt u onze statuten en/of reglement digitaal raadplegen op onze website of via het handelsregister bij de Kamer van Koophandel.

Hoogachtend,

Mw. Drs. Niek Heering MSc  
Voorzitter

Mw. Ans Quirijnen  
Secretaris