# Stal Stammerdijk

Aan de Gemeenteraad van Diemen

Nederhorst den Berg, 8 december 2025
Betreft: Aanvraag Omgevingsvergunning voor de manege op de Stammerdijk 23

Geachte Raadsleden,

Op 4 november heeft het college van B&W u een voorstel gestuurd om een door ons in 2022 ingediend verzoek voor een Omgevingsvergunning af te wijzen. Omdat het onderwerp voor de meesten van u nieuw is en het bovendien een gecompliceerd dossier is dat nu al bijna vijf jaar 'loopt', leek het ons goed u eerst in grote lijnen onze kant van het verhaal te laten horen. Later zullen wij in detail ingaan op het voorstel van B&W.

In 2020 waren wij op zoek naar stalruimte in de buurt van Amsterdam. We troffen in Diemen een slecht onderhouden manege aan met teveel paarden, te kleine stallen en te weinig rij- en trainingsfaciliteiten. Maar wel met eigen grasland, gelegen aan rand van het Diemerbos, met kilometers ruiterpaden. En een woonhuis. Kortom, bijna te mooi om waar te zijn.

Wij realiseerden ons direct dat er een forse investering van ons gevraagd zou worden. We wisten ook dat er al drie keer eerder een koopcontract tot stand was gekomen, die alle weer waren ontbonden. Daar kwam eind 2020 een nieuw obstakel bij toen de provincie in afwachting van de Omgevingswet een tijdelijke regeling had afgekondigd. Buiten de bebouwde kom mocht niet worden bijgebouwd. Gelukkig bleek in gesprekken met de gemeente dat zij niet alleen positief tegenover onze plannen stonden, maar ook bereid waren daarover informeel overleg met de provincie te gaan voeren.

Dus besloten we op 1 januari 2021 de knoop door te hakken. Direct daarna hebben we twee gespecialiseerde bureaus ingeschakeld. De eerste om een Advies Landschappelijke Inpassing op te stellen. De tweede, DLV Advies, om de bouwkundige plannen uit te werken. In de loop van 2021 werd een principeverzoek ingediend voor uitbreiding van het bebouwde areaal van ca 2350 naar ca. 3000 m2. Mede omdat al jaren daarvoor aan een eerdere potentiële koper een dergelijke uitbreiding was toegezegd, stemde uw Raad in december 2021 in met ons verzoek.

Het informele overleg met de provincie verliep intussen zodanig dat wij in juni 2022 de formele aanvraag konden indienen. Helaas werd daarna de formele termijn van zes maanden overschreden, maar op 14 februari 2023 ontvingen wij de formele reactie. Gelukkig zag het ernaar uit dat de gevraagde aanvullingen geen grote problemen zouden opleveren. Op speciaal verzoek van de stedenbouwkundige van de gemeente werd van onze kant ook nog een architect bij het project betrokken, om detailpunten in de ontwerpen van vooral rijhal en stallen te bespreken. Intussen was ook het landschappelijke plan al aangepast aan diverse wensen van de gemeente en de provincie.

Onze antwoorden op de genoemde brief leverde toch nog een aantal vragen en verzoeken van de gemeente op, zo bleek uit een brief op 16 juni 2022. De gestelde vragen hebben wij direct kunnen beantwoorden. Omdat er van de kant van de gemeente geen reactie volgde hebben wij aangenomen dat daarmee aan alle punten was voldaan.

Stammerdijk BV p/a Hinderdam 20, 1394 JB Nederhorst den Berg KvK nr 81 182 961
hinderdam@planet.nl 0655 840 717

Er was echter één vreemd element in de brief van 16 juni. Er zaten twee ongesigneerde notities bij die een grotendeels onbegrijpelijk betoog van stedenbouwkundige en ruimtelijke aard bevatten. Met veel onjuiste uitgangspunten en stellingen. Als geconcludeerd werd dat iets in onze aanvraag 'onvoldoende' was, werd niet vermeld op welke punten en waarom dat het geval was. Daardoor was voor ons volstrekt onduidelijk wat er van ons verwacht werd. Om dit op te lossen hebben wij om een gesprek gevaagd met de heer Prins, de portefeuillehouder. Hij had eerder zijn belangstelling laten blijken door een bezoek op locatie. In het gesprek op 4 juli 2023 bleek dat hij de notities niet kende. Een snelle lezing deed hem concluderen dat 'deze problemen oplosbaar moesten zijn'.

Hij heeft kennelijk de daad bij het woord gevoegd, want kort daarna ontvingen wij de uitnodiging voor een eerste gesprek met de commissie Welstand. Er volgde in de maanden daarna nog enkele constructieve gesprekken, op grond waarvan nog wat verbeteringen in het ontwerp werden aangebracht. Maar, net toen wij verwachtten dat de commissie op 13 november 2023 tot een positieve advies zou besluiten, was voor het eerst ook de stedenbouwkundige aanwezig. Zij liet een aantal aantoonbare onwaarheden horen, waarna het gesprek werd afgebroken.

Achteraf bleek dit een keerpunt in het proces te zijn. Na nieuw overleg met de wethouder besloot hij een geheel nieuw team een lijst op te laten stellen met concrete punten die nog zouden ontbreken. De uitwerking hiervan ontvingen wij in februari 2024, de reactie daarop hebben wij kort daarna gestuurd. Het lukte maar niet, ook niet met een ingebrekestelling, om tempo in het proces te krijgen. Er volgden wel enkele verrassingen. Zo kregen wij de bovengenoemde, met de wethouder besproken notities, weer opnieuw toegestuurd. Plus een nieuwe notitie waarin ons werd verweten dat we de gebouwen hadden ontworpen op basis van de functie die ze gingen vervullen. Dat was de verkeerde volgorde. We hadden eerst een gebouw moeten ontwerpen om daarna te bepalen wat we ermee gingen doen. Alle notities waren ongesigneerd.

Tenslotte werd een laatste poging gedaan om verder te komen middels een gesprek tussen de stedenbouwkundige van de gemeente en een deskundige van onze kant. Dat liep stuk omdat onze deskundige op basis van haar LinkedIn profiel vooraf al als niet-gekwalificeerd werd beoordeeld.

Uiteindelijk was er in oktober 2024 een nieuw, tevens laatste gesprek met de wethouder. Hij liet weten dat hij een afwijzend besluit ging voorbereiden. Dat vonden we jammer, maar het zou in ieder geval duidelijkheid geven.

Weer een maand later volgde een nieuwe verrassing. De wethouder had besloten dat er een stedenbouwkundig advies zou worden gevraagd aan een onafhankelijk bureau, te weten BRO. Dit proces kwam begin 2025 pas op gang en resulteerde op 27 maart in uitvoerig rapport. Hun conclusie was heel duidelijk: in hoofdlijnen zagen zij geen bezwaren tegen de plannen. Wel werden zes onderwerpen benoemd waar mogelijk nog wat 'risico's in zaten en 15 'verbeterpunten'. Al snel bleken veel punten ofwel niet (meer) relevant te zijn. Diverse punten moesten door de gemeente worden afgehandeld of liggen bij de provincie ter beoordeling. Op de overige punten hebben we direct gereageerd.

In mei 2025 werd ook het proces bij Welstand weer hervat. Na wat nadere uitleg, maar zonder enig verzoek om wijziging in de plannen zelf, besloot de commissie op 1 september tot een positief advies.

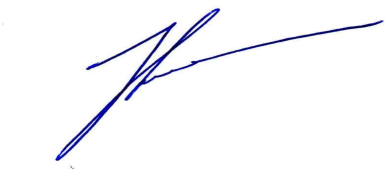
# Stal Stammerdijk

Na deze twee duidelijke ‘steunbetuigingen’ hadden wij niet anders verwacht dan dat B&W tot een voor ons positief besluit zouden komen. Inmiddels is uit de brief van 4 november gebleken dat dit niet zo is. Uiteraard zijn wij het hier niet mee eens. Niet in het minst vanwege de in de brief van 4 november genoemde punten. Als die al concrete punten betreffen dan zijn die vaak foutief weergegeven.

We hadden gehoopt dat we een project konden realiseren waar paardenliefhebbers uit de omgeving veel plezier van zouden hebben. Precies tussen de grauwheid van een industrieterrein en het groen van het Diemerbos. Met in ieder geval een aanzienlijke verbetering t.o.v de bijna-ruïnes, die er nu staan. Maar het lijkt te struikelen. Niet over de inhoudelijke kant, want daar is sinds de indiening in 2022 nauwelijks iets aan gewijzigd. Maar door bureaucratische procedures, waarin wel wordt gesteld dat plannen onvolledig of onvoldoende zijn, maar niet op welke punten en waarom. Procedures waarin van ons wordt gevraagd om aan te tonen dat we voldoen aan de eisen van de Welstandsnota, de Omgevingsvisie en de gemeentelijk bepalingen. Die echter niet bestaan. Sterker nog: de wethouder liet ons vorig najaar per mail weten dat de gemeente regelgeving zou gaan opstellen. We moeten dus voldoen aan regels die (nog) niet bestaan.

We hopen dat uw Raad ons wel de ruimte voor dit mooie project wil geven.
Als u voor de besluitvorming daarover meer informatie wilt ontvangen, laat ons dat dan weten. Zoals in de inleiding vermeld zullen wij u ruim voor de behandeling in de Raad een gedetailleerde reactie op de brief zelf sturen. Maar we zijn ook bereid het project en onze mening erover in persoon aan u of de fractie toe te lichten, ondersteund met bewijzen.

Met vriendelijke groeten,
Jaap Mulders, mede namens mijn dochter Koosje Mulders



Stammerdijk BV p/a Hinderdam 20, 1394 JB Nederhorst den Berg KvK nr 81 182 961
hinderdam@planet.nl 0655 840 717