Bundel - Commissie Ruimte en Gebiedsontwikkeling van 22 september 2022

1 19:30 - Algemene punten

De aangegeven tijden zijn indicatief.

1.a Opening

1.b Mededelingen van de voorzitter

1.c Vaststelling agenda

1.d Spreekrecht voor publiek voor onderwerpen die niet op de agenda staan

Insprekers bij een agenda-onderwerp krijgen die gelegenheid bij dat agendapunt; aanmelden uiterlijk tot 12.00 uur op de dag van de commissie bij de griffier.

2 Beeldvorming en oordeelsvorming

Behandelwijze: vragen/antwoorden door commissie resp. portefeuillehouder.

2.a 19:35 - Vaststelling Stedenbouwkundig Plan Rijksstraatweg 125 te Duivendrecht RV22-42

Giessenhof Projectontwikkeling BV (hierna: "Initiatiefnemer") wil op het perceel Rijksstraatweg 125 te Duivendrecht circa 36 woningen realiseren. Hiervoor heeft zij reeds een participatietraject doorlopen met omwonenden en stichtingen.
Het college heeft op 11 januari jl. ingestemd met het aangaan van een intentieovereenkomst met initiatiefnemer en op vijf april jl. ingestemd met het hieruit volgende haalbaarheidsonderzoek en de voorbereiding op de anterieure overeenkomst. Ook heeft het college op vijf april jl. ingestemd met de tussenstap voor het opstellen van een Stedenbouwkundig Plan. Ook heeft het college bij dit besluit besloten de initiatiefnemer actief de wijzen op de geconstateerde knelpunten rond parkeren, duurzaamheid en bomen.
Initiatiefnemer heeft het Stedenbouwkundig Plan opgesteld en uitkomst van de ambtelijke toets is dat het Plan voldoet aan de vereisten hiervoor.
Het Stedenbouwkundig Plan wordt hierbij aan de gemeenteraad voorgelegd ter vaststelling.
De planologische medewerking van de gemeente en kosten voor de realisatie worden gedragen door de initiatiefnemer.

Vaststellen Stedenbouwkundig Plan- rvs

Vaststellen Stedenbouwkundig Plan - bsl

Vaststellen Stedenbouwkundig Plan- bijl RSW125 - MHUD_SP_Duivendrecht_RSW125_20220719

TV RG (22 september 2022) Vaststelling Stedenbouwkundig Plan Rijksstraatweg 125 te Duivendrecht

2.a.1 Inspreker: mevr. Heering

Inspreektekst agendapunt 2a RSW125.docx

2.a.2 Inspreker: dhr. Smits

Reactie op het Stedenbouwkundig plan Rijksstraatweg 125 te Duivendrecht

2.a.3 Inspreker: mevr. Folkers

reactie op bomenplan wibaut insprekn 22 sept 22

2.a.4 Inspreker: mevr. Goertz

namens de Wijde Blik

Inspraakreactie Jolijn Goertz De Wijde Blik.docx

2.b 20:35 - Centrum Plan

De raad wordt bijgepraat over het centrum plan.

3 20:55 - Overleg met het college

3.a Vragen aan het college van D66, OAA en NB

Mondelinge vragen cie R&G (22 september 2022)

3.b Openstaande toezeggingen, aangenomen moties en lange termijn agenda

Overzicht moties en toezeggingen 2022 (vrs 09-2022).docx

3.c Regionale aangelegenheden

Amstelland- en Meerlandenoverleg
Groengebied Amstelland
Vervoersregio Amsterdam, voor zover het betreft onderwerpen commissie Ruimte

4 Rondvraag

5 Sluiting

6 MOGELIJKE HAMERSTUKKEN

Geen behandeling, tenzij een fractie hier uiterlijk de dinsdag voorafgaand aan de commissievergadering om 9.00 uur bij de griffie om verzoekt.

6.a Voorbereidingsbesluit 008 De Nieuwe Kern RV22-61

Op 12 februari 2015 is voor de eerste keer een voorbereidingsbesluit genomen voor het plangebied van De Nieuwe Kern. Dit besluit werd genomen om te voorkomen dat ongewenste ontwikkelingen de realisatie van De Nieuwe Kern frustreren. Een voorbereidingsbesluit heeft een werkingsduur van één jaar. Deze bescherming (aanhoudingsplicht) kan worden verlengd door het in procedure brengen van een bestemmingsplan of beheersverordening.
Op 11 februari 2016, 16 februari 2017, 15 februari 2018, 31 januari 2019, 2 april 2020 en 27 mei 2021 is opnieuw een voorbereidingsbesluit genomen, omdat het overleg met de grondeigenaren over de invulling van De Nieuwe Kern nog niet was afgerond. Het huidige besluit eindigde 9 juni 2022.
Voor het verlopen van het laatst genomen voorbereidingsbesluit wordt geen (overkoepelend) ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Het is van belang voor de voortgang van het project De Nieuwe Kern dat, door het nemen van een nieuw voorbereidingsbesluit, ongewenste ontwikkelingen tegen worden gegaan en opnieuw het signaal wordt bekrachtigd dat een nieuw (bestemmings)plan voor het gebied wordt voorbereid.

Voorbereidingsbesluit 008 De Nieuwe Kern - rvs

Voorbereidingsbesluit 008 De Nieuwe Kern - bsl

verbeelding_NL.IMRO.0437.VBDeNieuweKern-0008

RAADSVOORSTEL

Nummer 2022/42

datum raadsvergadering	:	29 september 2022
onderwerp	:	Vaststellen Stedenbouwkundig plan Rijksstraatweg 125 te Duivendrecht
portefeuillehouder	:	B.M. de Reijke
datum raadsvoorstel	:	23 augustus 2022

Samenvatting

Giessenhof Projectontwikkeling BV (hierna: "Initiatiefnemer") wil op het perceel Rijksstraatweg 125 te Duivendrecht circa 36 woningen realiseren. Hiervoor heeft zij reeds een uitgebreid participatietraject doorlopen met omwonenden en vertegenwoordigers. Conform het gemeentelijk beleid om vroegtijdig met initiatiefnemers afspraken te maken, heeft het college op 11 januari 2022 ingestemd met het aangaan van een intentieovereenkomst met initiatiefnemer en op vijf april jl. met de hieruit volgende haalbaarheidsanalyse en de voorbereiding op de anterieure overeenkomst. Ook heeft het college op vijf april jl. ingestemd met de tussenstap voor het opstellen van een Stedenbouwkundig Plan. Tegelijkertijd heeft het college besloten de initiatiefnemer actief te wijzen op de geconstateerde knelpunten rond parkeren, duurzaamheid en bomen. Initiatiefnemer heeft het Stedenbouwkundig Plan opgesteld en uitkomst van de ambtelijke toets is dat het Plan voldoet aan de vereisten hiervoor.
Het Stedenbouwkundig Plan wordt hierbij aan de gemeenteraad voorgelegd ter vaststelling. De planologische medewerking van de gemeente en kosten voor de realisatie worden gedragen door de initiatiefnemer.

Wat is de juridische grondslag?

Vanuit artikel 150 van de gemeentewet heeft de gemeente een vastgesteld participatiebeleid. Dit beleid volgt ook uit de verplichtingen uit de motie Nooren die de tweede kamer heeft aangenomen waarin het wettelijk verplichten van participatiebeleid voor gemeenten, provincies en waterschappen bij het opstellen van onder andere omgevingsvisies, omgevingsplannen en projectbesluiten is opgenomen.

Het Stedenbouwkundig plan wordt het kader van de ontwikkeling en daarmee de basis van het wijzigen van het bestemmingsplan/aanpassen van het omgevingsplan en in een later stadium de uiteindelijke ontwikkeling. In het geval van het aanpassen van het omgevingsplan is ook de omgevingswet onderdeel van de juridische grondslag.

Wat is de voorgeschiedenis?

Initiatiefnemer wil op het perceel Rijksstraatweg 125 te Duivendrecht woningen realiseren. Hiervoor heeft zij reeds een participatietraject doorlopen met omwonenden en vertegenwoordigers van omwonenden. Zie voor de besproken stukken en de verslagen van de bijeenkomsten Participatietraject Rijksstraatweg 125 (participatierijksstraatweg125.nl).

Op 11 januari jl. heeft het college kennis genomen van het Participatierapport Rijksstraatweg 125 en conform het gemeentelijk beleid om reeds in een vroeg stadium met initiatiefnemers afspraken te maken, ingestemd met het aangaan van een intentieovereenkomst ten behoeve van onderzoek naar de haalbaarheid van de ontwikkeling van de circa 36 woningen.

Op vijf april jl. heeft het college ingestemd met de haalbaarheidsanalyse en het ruimtelijk plan voor het initiatief als startpunt voor de tussenstap Stedenbouwkundig Plan en voorbereiding anterieure overeenkomst. Het college heeft tegelijkertijd besloten de initiatiefnemer actief te wijzen op de geconstateerde aandachtspunten rond parkeren, duurzaamheid en bomen.

Op 24 mei jl. is het Stedenbouwkundig Plan goedgekeurd door het college om ter vaststelling voor te leggen aan de gemeenteraad. Voor behandeling in de commissievergadering van 23 juni is dit stuk echter teruggetrokken omdat bij nadere uitwerking was gebleken dat er mogelijkheden bestonden voor behoud van meer groen. Op basis hiervan is het Stedenbouwkundig Plan aangepast.

Waarom dit raadsvoorstel?

In een stedenbouwkundig plan is uitgewerkt op welke plek de nieuwe gebouwen komen en wat hiervoor de uitgangspunten zijn. Het gaat dan bijvoorbeeld om hoe hoog de gebouwen worden. Ook staat erin wat de voorstellen zijn voor de openbare ruimte rond de gebouwen, zoals het (fiets)parkeren, groen en de paden. Het stedenbouwkundig plan wordt de basis voor de uitwerking in een bestemmingsplan.

De initiatiefnemer heeft het Stedenbouwkundig Plan opgesteld. De Motie ‘Meer bomen in Ouder-Amstel’ welke door de raad op 25 maart 2021 is aangenomen is meegenomen in de opzet van het Stedenbouwkundig Plan. Hiervoor is gekeken om de ontwikkeling zodanig te ontwerpen dat zo veel mogelijk bestaande bomen behouden kunnen worden. De initiatiefnemer heeft een inventarisatie laten maken van de aanwezige bomen door een boomspecialist. Vervolgens is door een landschapsarchitect uitgewerkt welke bomen duurzaam in stand gehouden kunnen worden en of deze een positieve bijdrage kunnen leveren aan het beoogde groenbeeld. Daarbij is onder andere bij elke boom gekeken naar de staat van de boom, de kwaliteit, of er sprake is van een inheemse boom of een exoot en of de boom geen hinder oplevert voor de groei van nabijgelegen bomen.

Ten opzichte van een eerder aan de raad toegestuurd Stedenbouwkundig Plan (versie mei) worden er in het geactualiseerde Stedenbouwkundig Plan (versie juli) zeven extra bomen als individuele boom beschouwd, waarvoor is onderzocht of deze behouden kunnen blijven. Deze bomen waren niet in de eerste versie meegenomen, door een interpretatieverwarring van de categorisering van individuele bomen in een haagstructuur in het bomenbeleid van de gemeente. Behoud van de bomen in deze haag levert volgens de bomenspecialist en landschapsarchitect geen positieve bijdrage aan het beoogde groenbeeld doordat er geen sprake is van inheemse bomen (het zijn exoten) en doordat ze op die locatie geen kwalitatief positieve bijdrage leveren aan de beoogd groenbeeld. Zo kan op die locatie de ontwikkeling van andere bomen gestoord worden. Er is onderzocht of ter compensatie meer bomen toegevoegd konden worden aan het plan. Het plan van mei had reeds een positieve bomenbalans. Desondanks heeft de aanpassing van het Stedenbouwkundig Plan geleid tot een nieuw ontwerp met 39 bomen tegenover het ontwerp met 37 bomen uit het Stedenbouwkundig Plan van mei. Er zijn daarmee in het nieuwe ontwerp twee extra bomen opgenomen.

Voor parkeren heeft de initiatiefnemer een extern bureau opdracht gegeven uit te zoeken welke parkeerbehoefte er zal zijn voor de 36 nieuwe woningen. Het aantal parkeerplaatsen dat uit deze analyse kwam is op eigen terrein in het ontwerp opgenomen. In de omgeving ontstaat dus geen extra parkeerdruk door de ontwikkeling. Het Stedenbouwkundig Plan is ambtelijk getoetst (onder andere voor wat betreft parkeren en verkeersveiligheid) en de uitkomst van deze toets is dat het Stedenbouwkundig plan voldoet aan de vereisten hiervoor.

In het voortraject van het Stedenbouwkundig Plan is aandacht geweest voor duurzaamheid. Daarbij is de ontwikkelaar gewezen op de gemeentelijke eisen op dit gebied waar de ontwikkelaar aan dient te voldoen. Voor de verdere uitwerking van

buitenruimte en de gebouwen worden in de anterieure overeenkomst afspraken gemaakt in het kader van duurzaamheid. Het (concept)Programma van Eisen Ruimtelijke Ontwikkelingen Gemeente Ouder-Amstel 2022 is hiervoor de basis.

Wat gaan we doen?
Het Stedenbouwkundig Plan wordt voorgelegd aan de gemeenteraad ter vaststelling.

Wat is het maatschappelijke effect?
Er heeft al uitgebreid participatie plaatsgevonden. Het voorleggen van het Stedenbouwkundig Plan aan de gemeenteraad geeft de raad en de inwoners van de gemeente een extra mogelijkheid om te reageren op het initiatief.

Welke argumenten en keuzemogelijkheden zijn er?
Een vastgesteld stedenbouwkundig plan zorgt voor meer draagvlak binnen de gemeente, wat meer zekerheid geeft voor de initiatiefnemer. Daarbij geeft het de raad de kans sturing te geven aan een ontwikkeling in een eerder fase van de planvorming. Het plan zou anders pas worden voorgelegd aan de gemeenteraad bij het voorstel voor het wijzigen van het bestemmingsplan/aanpassen van het omgevingsplan

Wat hebben we hiervoor nodig?
De gemeentelijke plankosten en investeringen voor het project Rijksstraatweg 125 worden verhaald op de ontwikkeling. Daarom zijn afspraken nodig met de initiatiefnemers en grondeigenaren.
Deze afspraken zijn tot beoordeling van het Stedenbouwkundig Plan geborgd in de reeds getekende intentieovereenkomst.
De verdere plankosten en investeringen zullen inzichtelijk worden gemaakt met een exploitatiemodel. Dat model is gebaseerd op de systematiek van een exploitatieplan. Dit zal worden uitgewerkt en opgenomen als onderdeel van de anterieure overeenkomst.

Wie is erbij betrokken en hoe communiceren we?
Initiatiefnemer heeft reeds een participatietraject doorlopen met omwonenden en stichtingen. Wijzigingen aan het plan zullen gemeld worden aan de klankbordgroep. Bij grote wijzigingen zoals het vergroten van het gebruiksoppervlak met meer dan 10% t.o.v. de gebruiksoppervlakte tijdens de participatie en het toevoegen van extra bouwlagen zodat de bouwhoogtes wijzigen, of wanneer dit naar het oordeel van de gemeente noodzakelijk is, zal overlegd worden met de klankbordgroep, waarbij in samenspraak wordt besloten of een nieuwe participatieronde noodzakelijk is.

Wat is het vervolg?
Er is gestart met het voorbereiden van de anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer, waarin afspraken worden gemaakt over het verder uitwerken van onderzoeken en het verhalen van de kosten die de gemeente moet maken om dit project op de juiste manier te begeleiden.

College kan zelfstandig besluiten tot het aangaan van deze overeenkomst. Bij een positief besluit van het college op de anterieure overeenkomst, wordt er een juridisch planologische procedure doorlopen om de ontwikkeling mogelijk te maken en hiervoor een Omgevingsvergunning te kunnen verlenen. Onderdeel hiervan is het wijzigen van het bestemmingsplan/aanpassen van het omgevingsplan.

Hoe monitoren en evalueren we?
Het Stedenbouwkundig Plan wordt onderdeel van de anterieure overeenkomst. Het wordt dus een kader voor de verdere uitwerking van het bouwplan en de beoordeling van de juridische planologische procedure.

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Ouder-Amstel,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 25 augustus 2022, nummer 2022/42,

BESLUIT :

- het Stedenbouwkundig Plan Rijksstraatweg 125 d.d. 19 juli 2022 vast te stellen.

Ouder-Amstel, 29 september 2022

De raadsgriffier	De Voorzitter
L.W.F. Örsçek- Moolenaar	J.Langenacker

Stedenbouwkundig plan

Rijksstraatweg 125 Duivendrecht

19 juli 2022

Inleiding 3

1. Locatie 6
2. Planopzet 12
3. Bomen en groen 18
4. Inrichting buitenruimte 34
5. Duurzaamheid 36
6. Programma 38

Bijlage 44

Inleiding

In 2021 is een ontwerp gemaakt voor de ontwikkeling van het terrein aan de Rijksstraatweg 125 te Duivendrecht. Aangezien de huidige eigenaar van het perceel van plan is om het bedrijf dat hier gevestigd is op termijn elders te huisvesten, komt het perceel beschikbaar. Ontwikkelaar Wibaut heeft de handschoen opgepakt om voor deze plek een passende nieuwe invulling te ontwikkelen. In aansluiting op het karakter van de omgeving gaan de gedachten daarbij uit naar dorps wonen.

Luchtfoto locatie

Participatie

Om tot een gedragen ontwerp te komen is een intensief participatieproces doorlopen met, tot nu toe, in totaal circa achtien bijeenkomsten. Met behulp van een enquête is in eerste instantie onderzoek gedaan naar de voorkeuren en wensen van omwonenden en betrokkenen. Vervolgens hebben drie architecten hun visie op de plek en de ontwikkelingsmogelijkheden gegeven. Uit de reacties op deze visies kwam een duidelijke voorkeur naar voren voor de visie van Heren 5 architecten. Heren 5 is vervolgens gevraagd om de uitwerking ter hand te nemen. Met behulp van de kritische reacties en reflecties vanuit een expertgroep, bestaande uit betrokkenen vanuit de buurt, belangenorganisaties en het dorp, is het ontwerp ruimtelijke en programmatisch aangescherpt en verder gebracht tot een voldragen schetsontwerp. Het verslag van dit participatieproces is op 22 september 2021 aangeboden aan wethouder Barbara de Reijke.

Haalbaarheidsonderzoek

Op basis van dit materiaal en aanvullende stukken heeft de gemeente een haalbaarheidsonderzoek gedaan. Het resultaat van dit onderzoek was positief. Een aantal zaken behoeven nog nadere uitwerking. Naar aanleiding daarvan is het stedenbouwkundig plan opgesteld dat nu voor ligt. Ook bij de totstandkoming van dit document is de expertgroep betrokken geweest. Alvorens de plannen verder uit te werken richting een bouwaanvraag zal het stedenbouwkundig plan voorgelegd worden aan het bestuur en de gemeenteraad, om te borgen dat het plan ook politiek draagvlak heeft.

Planproces

Het stedenbouwkundig plan beschrijft op hoofdlijnen de beoogde ruimtelijke, functionele en programmatische ontwikkeling van het perceel. Wanneer er overeenstemming bestaat over deze hoofdlijnen zal het stedenbouwkundig plan verder uitgewerkt worden in een aantal planproducten.

Om een juridische grondslag voor de ontwikkeling te krijgen wordt het stedenbouwkundig plan vastgelegd in een bestemmingsplan dat door de gemeenteraad zal worden vastgesteld.

Ten behoeve van de inrichting van de particuliere buitenruimte en van de (aansluiting op de) openbare ruimte zal een inrichtingsplan worden opgesteld. In de openbare ruimte is de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte Ouder-Amstel van toepassing.

Ten behoeve van de architectonische uitwerking wordt een beeldkwaliteitplan opgesteld, waarin de principes ten aanzien van het architectonisch beeld worden verankerd. Het beeldkwaliteitplan wordt eveneens vastgesteld door de gemeenteraad.

Met het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan als toetsingskader kan het architectonisch ontwerp worden ingediend, met behulp van een omgevingsvergunning.

Positie in de omgeving

Leeswijzer

Dit document bestaat uit drie hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk beschrijft in het kort de locatie en geschiedenis van de plek. Ook wordt hierin het vigerende bestemmingsplan belicht. Hoofdstuk twee is een beschrijving van de ruimtelijke aspecten van het stedenbouwkundig plan.

Vanuit een visie op de bestaande situatie en omgeving is een integraal ontwerp gemaakt voor de stedenbouw, het landschap, de architectuur en duurzaamheid. Het derde en tevens laatste hoofdstuk geeft in brede zin een indruk van het programma dat gerealiseerd wordt. Dat betreft het aantal en soort woningen, maar ook het parkeerprogramma dat gerealiseerd wordt.

Locatie gezien vanaf de Abeelstraat >

1 Locatie

Situatie

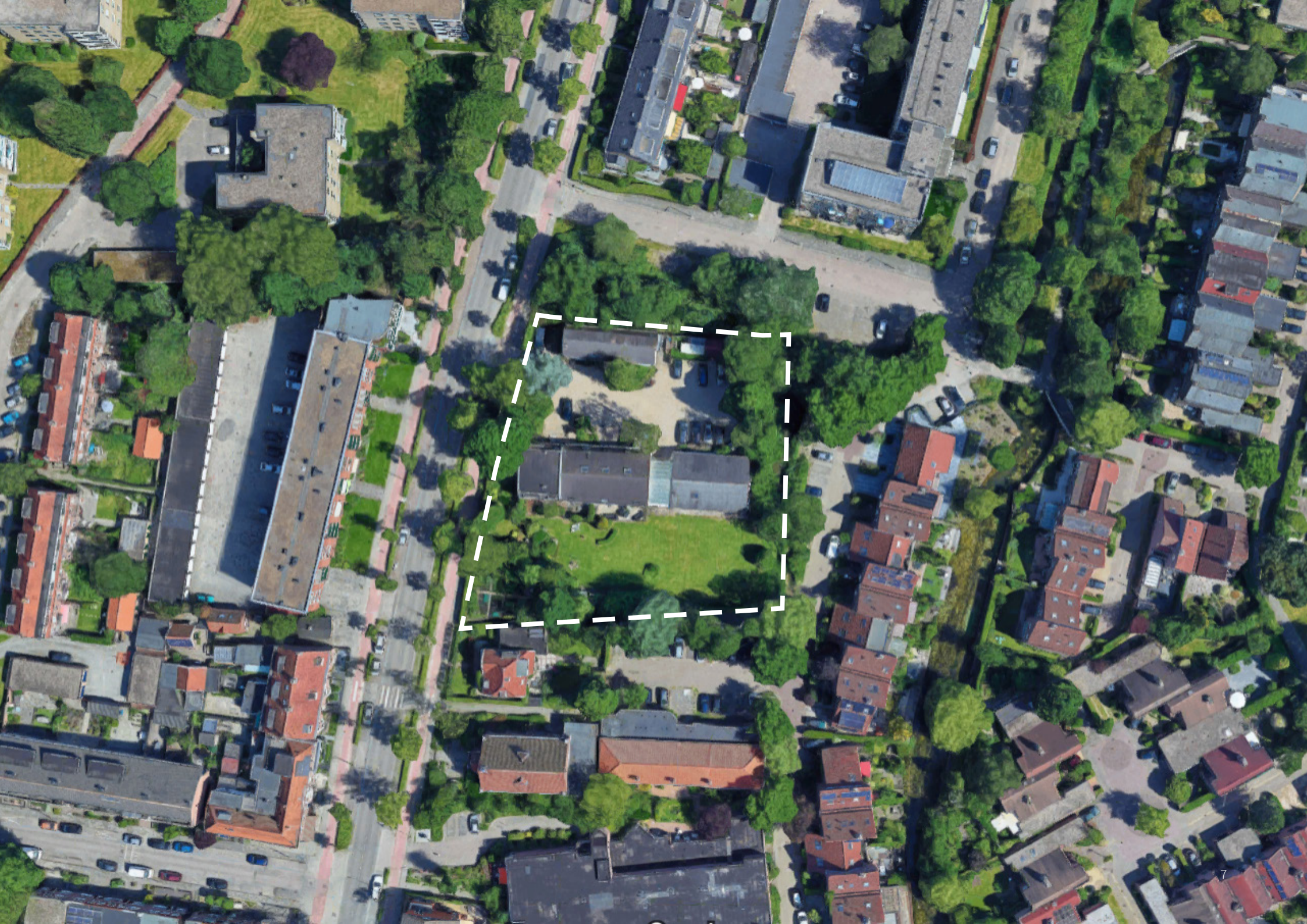
De locatie is Rijksstraatweg 125 te Duivendrecht. Het perceel ligt aan de oostzijde van de Rijksstraatweg en is hierop georiënteerd en ontsloten. Aan de achterzijde wordt het perceel begrensd door de Abeelstraat. Aan de noordzijde bevindt zich een particuliere kavel, die de locatie scheidt van de Hazelaarstraat. De gebouwen die zich hier bevonden zijn enkele decennia geleden afgebrand, waarna hier struweel is ontstaan. Aan de zuidzijde wordt het perceel begrensd door het huis van de bovenmeester, een gemeentelijk monument behorende bij het ensemble dat verder gevormd wordt door de oude school en de kleine kerk.

Geschiedenis

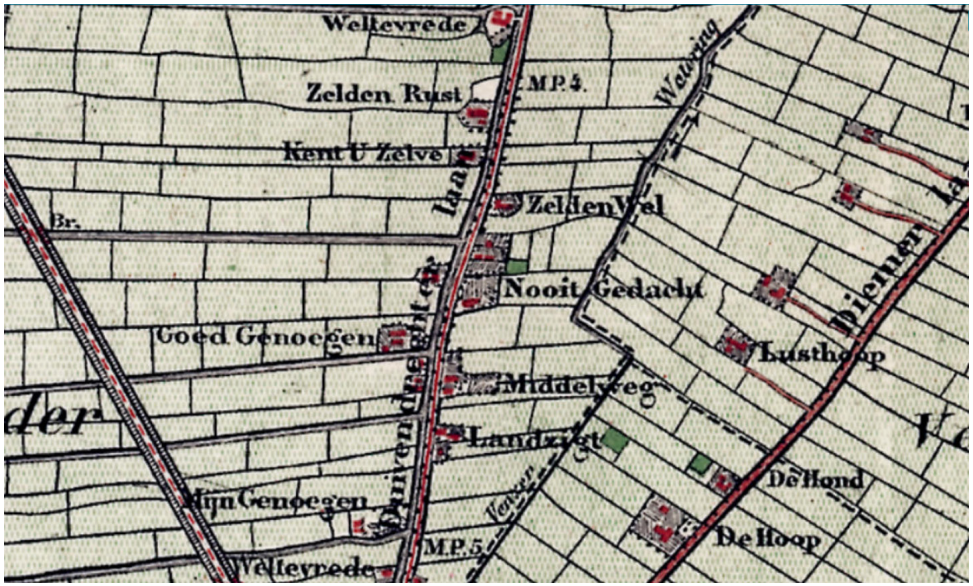
De Rijksstraatweg is van oorsprong een ontginningsweg, tussen de Groote Duivendrechter polder en de Venserpolder. Lange tijd doorsnijdt de Rijksstraatweg het landelijk gebied, totdat in de vorige eeuw de verstedelijking op gang kwam vanaf de noordelijke kant van de Rijksstraatweg. In de twintigste eeuw wordt Duivendrecht stap voor stap verstedelijkt, waardoor aan weerszijden van de Rijksstraatweg buurten en wijken komen te liggen.

Locatie gezien vanaf de Rijksstraatweg

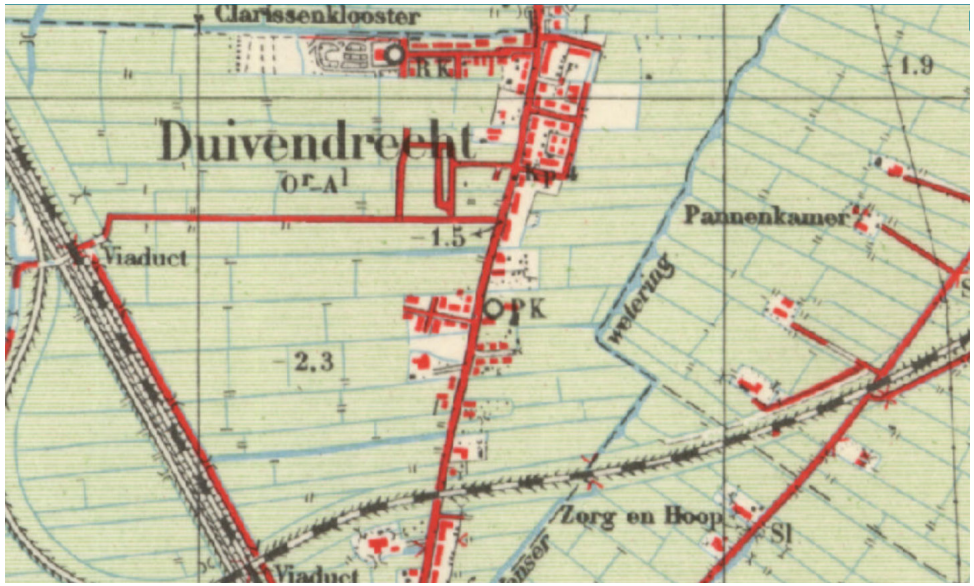
Plangebied >



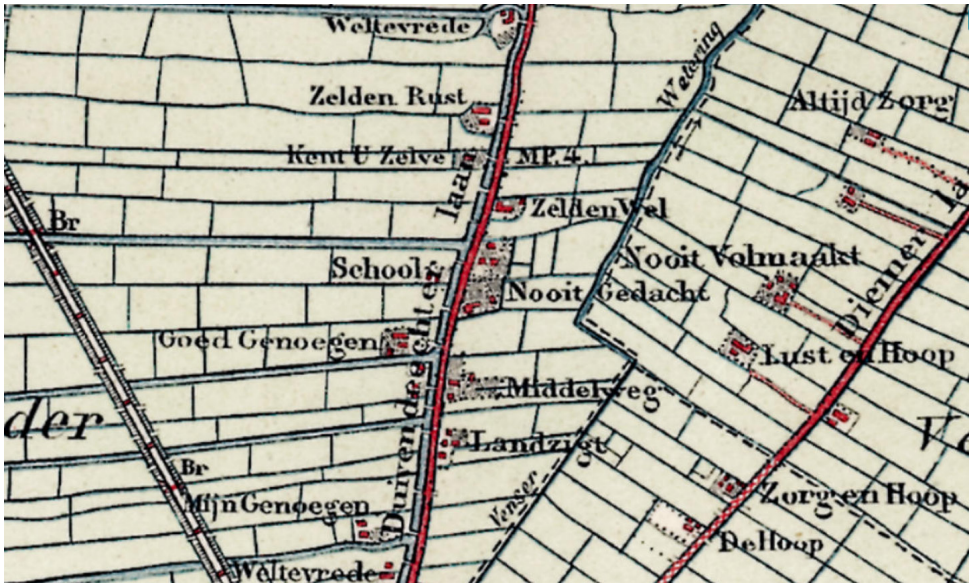
circa 1880



circa 1950

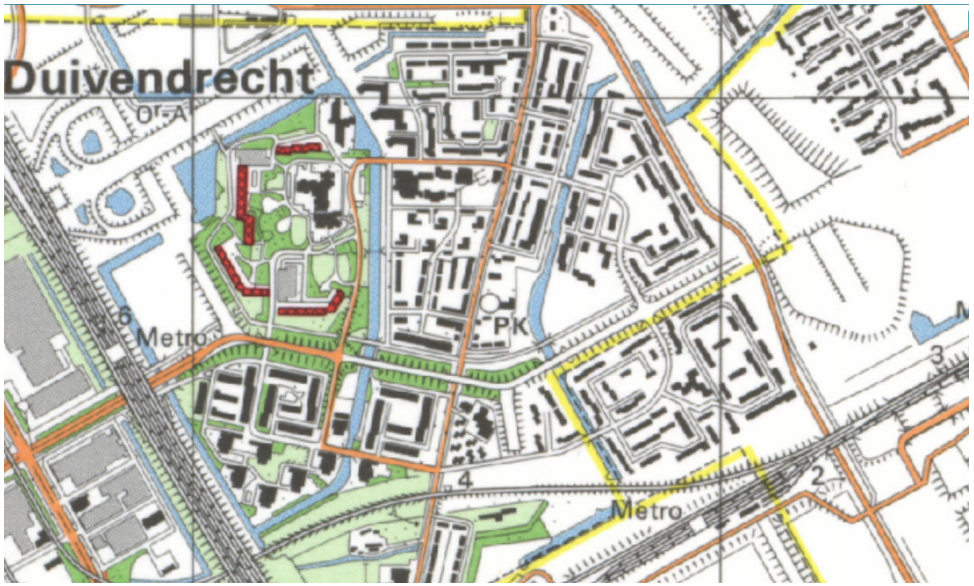


circa 1930

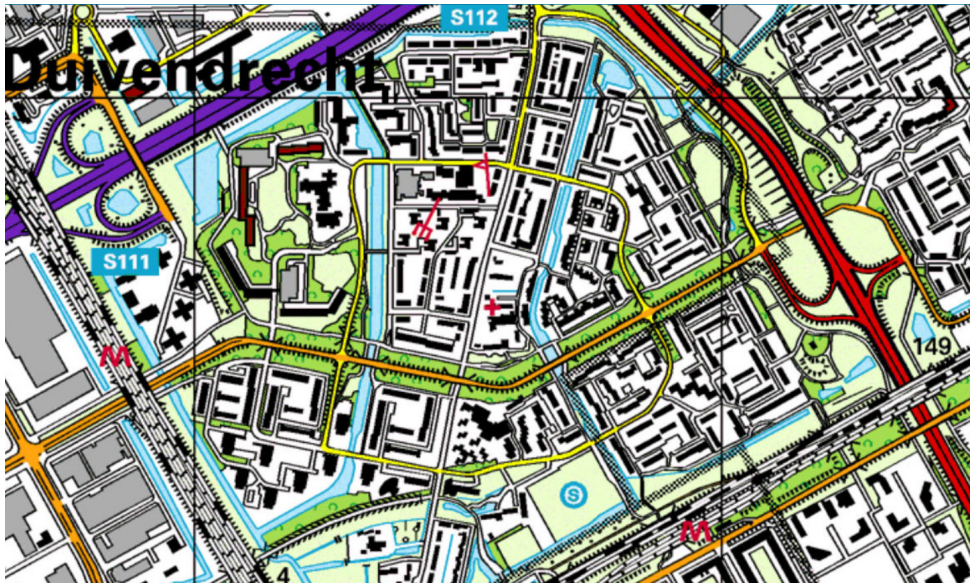


circa 1970

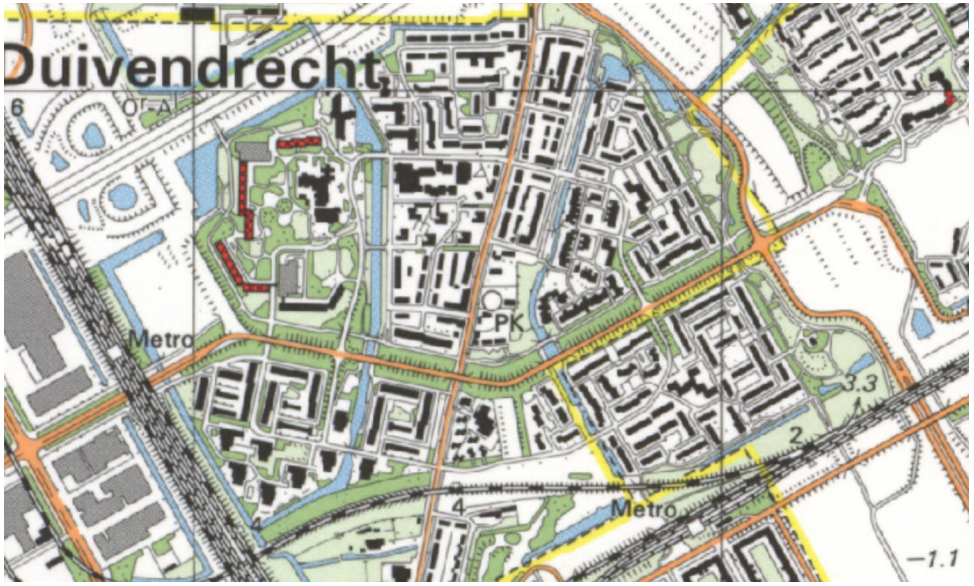
circa 1981



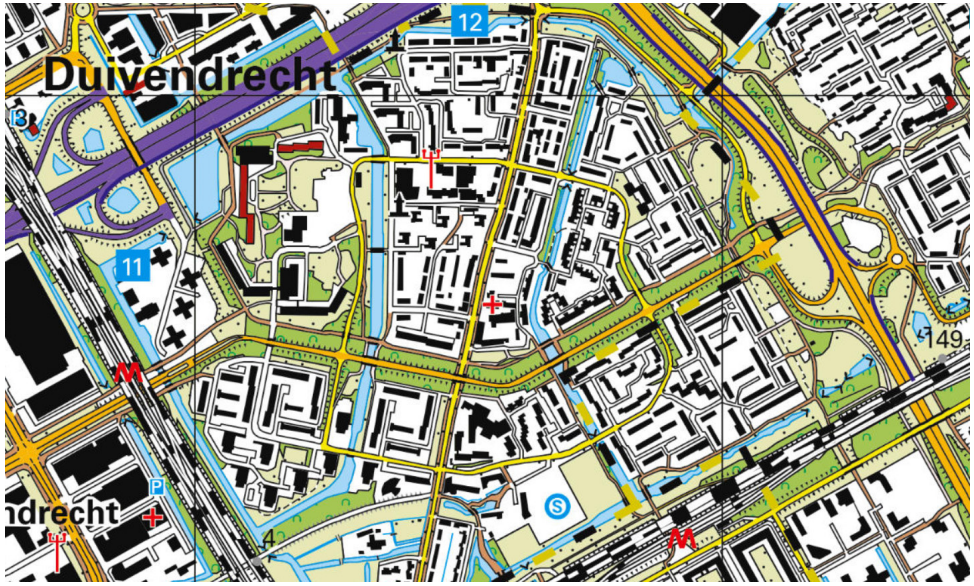
circa 2000

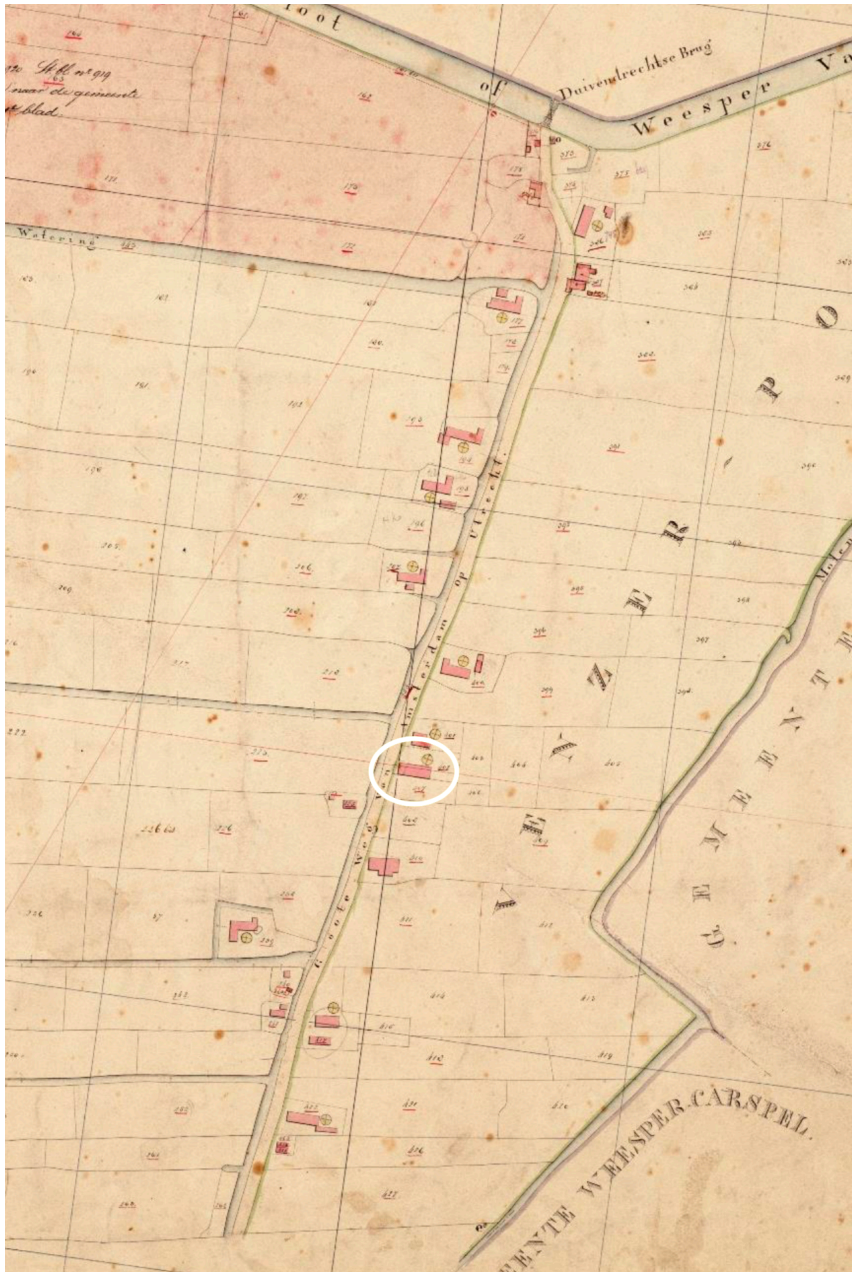


circa 1990

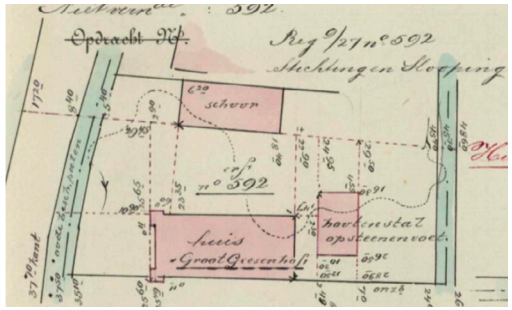


circa 2018

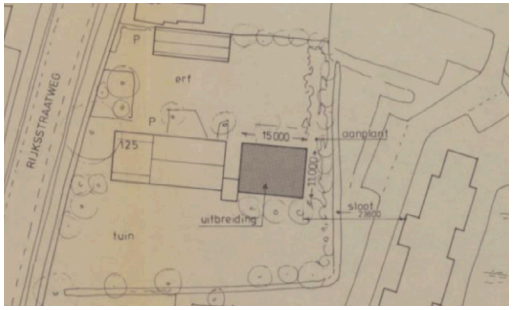




< 1853
Familie Obbens
Giesenhoff en Klein Giessenhoff
Beide Boerderijen hebben een hooiberg en aan de zuidzijde is een pleziertuin. Opvallend is dat de rooilijn van de boerderij niet in de lijn staat van de straat



1913
Familie van Veeren
Huis groot Giessenhoff, Houtenstal op steenenvoet en schuur. Herbouw boerderij in sobere uitvoering met subtiele metselwerk accenten in geglazuurde bakstenen.



1955
Familie Mattijsen
Boerderij bestaande uit woonhuis met koeienstal, losstaande varkensstal en paardenstal

Algemeen Handelsblad 1856: *'De Heerenhuizing, met koetshuis en paardenstalling, benevens de tuin en moesgrond van de boerderij Giessenhoff, zeer aangenaam gelegen aan den Straatweg naar Utrecht…'*

Erf

Het perceel Rijksstraatweg 125 is van origine een boerenerf aan het ontginningslint. Oude tekeningen tonen verschillende opeenvolgende situeringen. In 1913 wordt Giessenhof herbouwd en wordt dan Groot Giessenhoff genoemd. De boerderij op het buurperceel heet dan Klein Giessenhoff. Kenmerkend is de oriëntatie van de gebouwen, die niet haaks op de weg staat, maar beïnvloedt lijkt door de richting van de landerijen.

Bestemmingsplan

Op het perceel is momenteel een bedrijf gevestigd. In het bestemmingsplan is dan ook sprake van de bestemming bedrijf. Het vormt daarmee een uitzondering op de omgeving, waar overwegend woonbestemmingen van kracht zijn. Om ook op dit perceel wonen mogelijk te maken zal een juridisch-planologische procedure gevolgd moeten worden.

Uitsnede Bestemmingsplankaart

2 Planopzet

Concept

Aan de Rijksstraatweg 125 wordt een nieuw erf gemaakt waar gewoond zal worden. Uit onderzoek is naar voren gekomen dat de huidige gebouwen als zodanig weinig historische waarde vertegenwoordigen. De waarde is vooral cultuurhistorisch van aard en betreft het gegeven van een boerenerf, als oorsprong van het dorp Duivendrecht. Ook is de bouwtechnische staat niet goed, waardoor de gebouwen moeilijk hergebruikt kunnen worden. Om die reden wordt de bestaande bebouwing niet gehandhaafd, maar is voor het stedenbouwkundig ontwerp wel nadrukkelijk aansluiting gezocht bij de typologie van boerderijen en erven. Het ontwerp heeft zich in de dialoog met de expertgroep ontwikkeld tot het voorstel dat nu voorligt.

Opzet

Het nieuwe ensemble bestaat uit drie gebouwen rondom een erf dat ontsloten wordt vanaf de Rijksstraatweg. De bebouwing is gegroepeerd in een U-vorm. Het erf draagt bij aan het gevoel van collectiviteit dat nagestreefd wordt. De entrees van de woningen zijn georiënteerd op het erf. In lijn met de historische ontwikkeling tonen de gebouwen hun gezicht aan de Rijksstraatweg. De gebouwen zijn voorzien van kappen en verschillen in nok- en goothoogtes, evenals dat bij oorspronkelijke erven het geval is. De hoogtes oriënteren zich op de hoogtes van de gebouwen in de omgeving.

Aan de noordzijde is een gebouw bedacht dat gebaseerd is op de zogenaamde T-boerderijen die elders in Duivendrecht voorkomen. Met een nok op circa 12,0 meter* en een goot op circa 7,1 meter* is dit het hoogste gebouw. Dit gebouw is aan de noordzijde geplaatst, in aansluiting op de hogere bebouwing aan de Hazelaarstraat. Met een goot van circa 4,5 meter* en een nok op circa 8,4 meter* is het zuidelijke gebouw het laagst. Het zoekt de aansluiting bij het huis van de bovenmeester, aan de Rijksstraatweg 127, ten zuiden van de locatie. Het gebouw aan de oostzijde zit daar tussenin en oriënteert zich, met een nok- en goothoogte van respectievelijk 11,0 en 6,5 meter*, qua hoogte op de bebouwing aan de Abeelstraat.

*(*gemeten vanaf afgewerkt vloerpeil begane grond van de woningen)*

Sofia's hoeve

Antoniushoeve

Monumentale T-boerderijen aan de Rijksstraatweg. Dwarsliggend voorhuis, achterhuis en daaraan gekoppelde stallen. Naast de boerderij bevindt zich het Zomerhuis

Overzichtstekening >

Hazelaarstraat
Abeelstraat
Rijksstraatweg

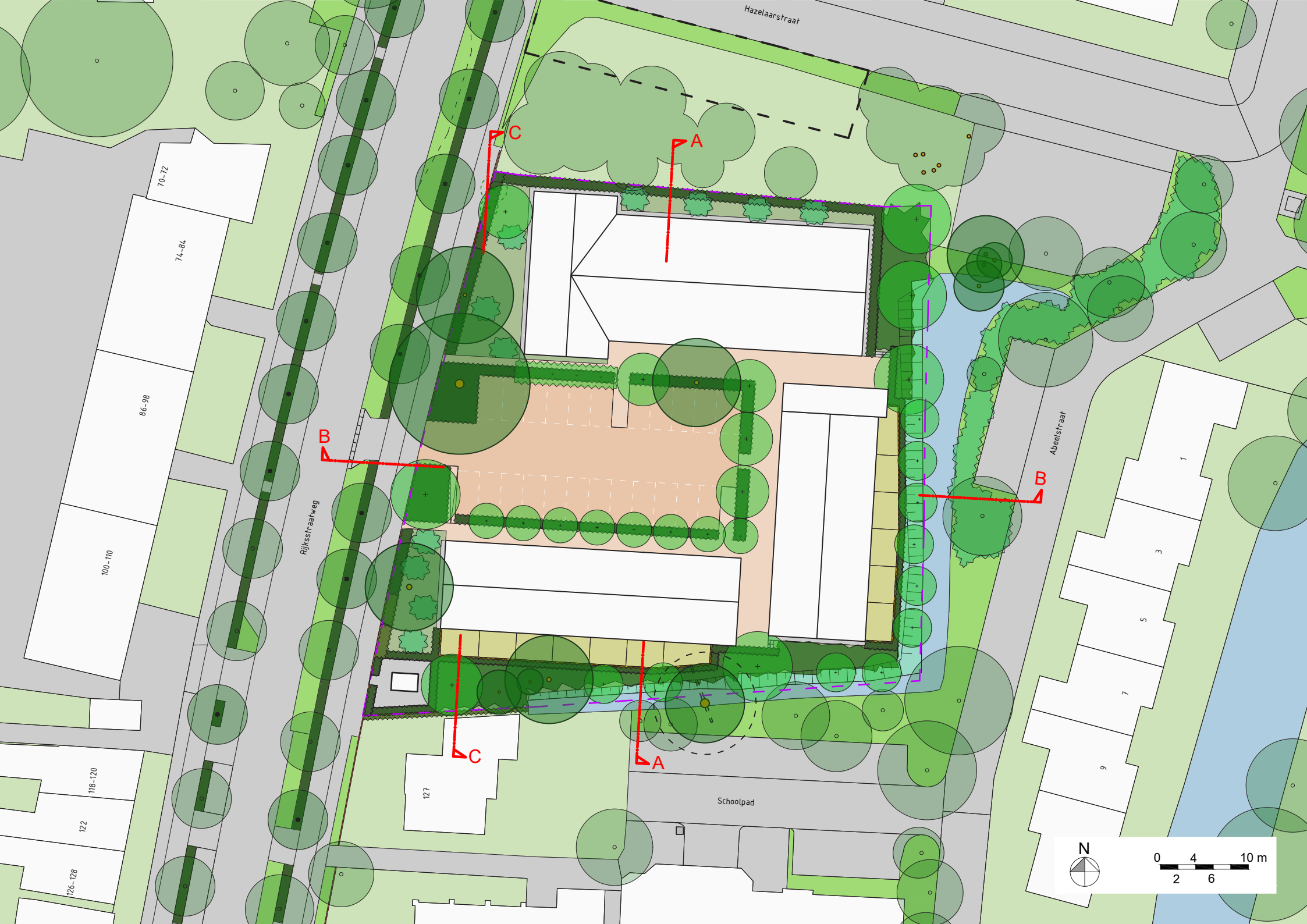
Plankaart

De stedenbouwkundige en landschapsarchitectonische inzet is vastgelegd op de plankaart. Dit is de kern van het stedenbouwkundig plan.

Doorsnede B

Doorsnede A

Plankaart >


Hazelaarstraat
Rijksstraatweg
Abeelstraat
Schoolpad
70-72
74-84
86-98
100-110
118-120
122
126-128
127
1
3
5
7
9
A
B
C
N
0 4 10 m
2 6

Impressie vanaf de Rijksstraatweg

Impressie vanaf de Abeelstraat, hoek Schoolpad

3 Bomen en groen

Duurzame groenstructuur

In het stedenbouwkundig plan gaat de architectuur hand in hand met het landschap. Naast de architect en stedenbouwkundige maakt, ten behoeve van de inrichting van de buitenruimte, een landschapsarchitect deel uit van het ontwerpteam. Vanuit een analyse van de huidige situatie en landschappelijke waardes is een perspectief ontwikkeld op een duurzame groenstructuur, waarin ook ruimte is voor nieuwe elementen en kwaliteiten. In de uitwerking van het inrichtingsplan zal onderzocht worden welke mogelijkheden er zijn om de groenstructuur verder te versterken.

Situatie

De bestaande groenstructuur heeft een samengesteld karakter. Het gebied oogt groen, als gevolg van een optelsom van groene elementen. Dit zijn bomen, hagen en struiken op de kavel, maar ook groenelementen buiten de kavel, zoals de laanbeplanting langs de Rijksstraatweg, het bosje op het Meeringterrein, de struweel- en boombeplanting langs de Abeelstraat en Schoolstraat. Het is met name de groene schil die bijdraagt aan de groene beleving van de plek.

Visie

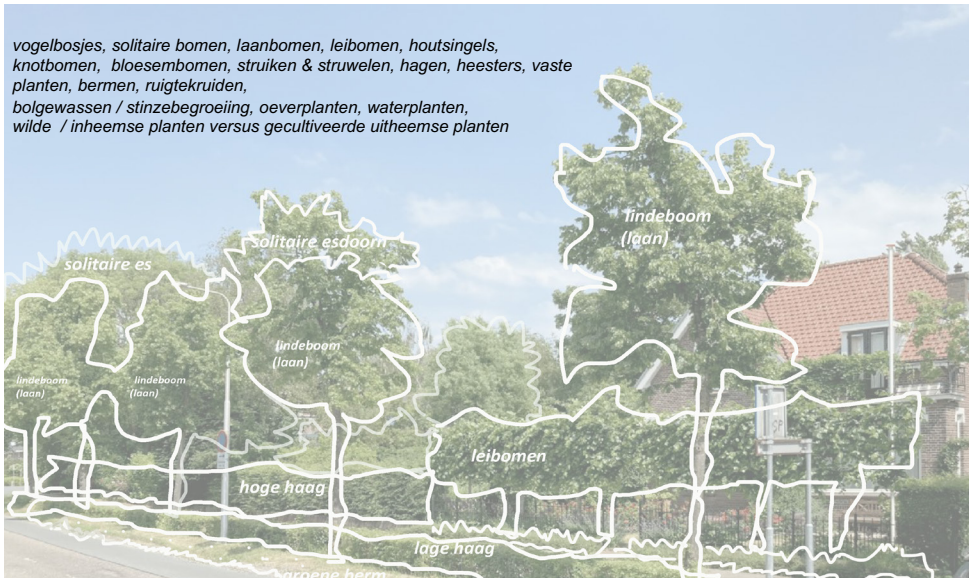
Voor veel mensen uit Duivendrecht is de groene karakteristiek van de plek een belangrijke, dorpse waarde. Om deze kwaliteit te borgen en versterken zijn vier groenthema's benoemd voor de inrichting van de buitenruimte en het robuuster maken van de groene schil.

1 Versterk gelaagde opbouw in beplantingstructuur
2 Vergroot biodiversiteit door toepassing van vroeg en laatbloeiers, besdragers en inheemse beplanting (struiken!)
3 Benut & versterk bestaande biotopen door de beplantingskeuze (droog & nat, zon & schaduwrijk, vroegbloeiend, vruchtdragend)
4 Vergroot seizoensdynamiek in jaarverloop door specifieke soortenkeuze

Principe van de groene schil

Fotoos omgeving

Groenthema 1: Versterk gelaagde opbouw in beplantingstructuur



Groenthema 2: Vergroot biodiversiteit

Groenthema 3: Benut & versterk bestaande biotopen door de beplantingskeuze

Groenthema 4: Vergroot seizoensdynamiek in jaarverloop

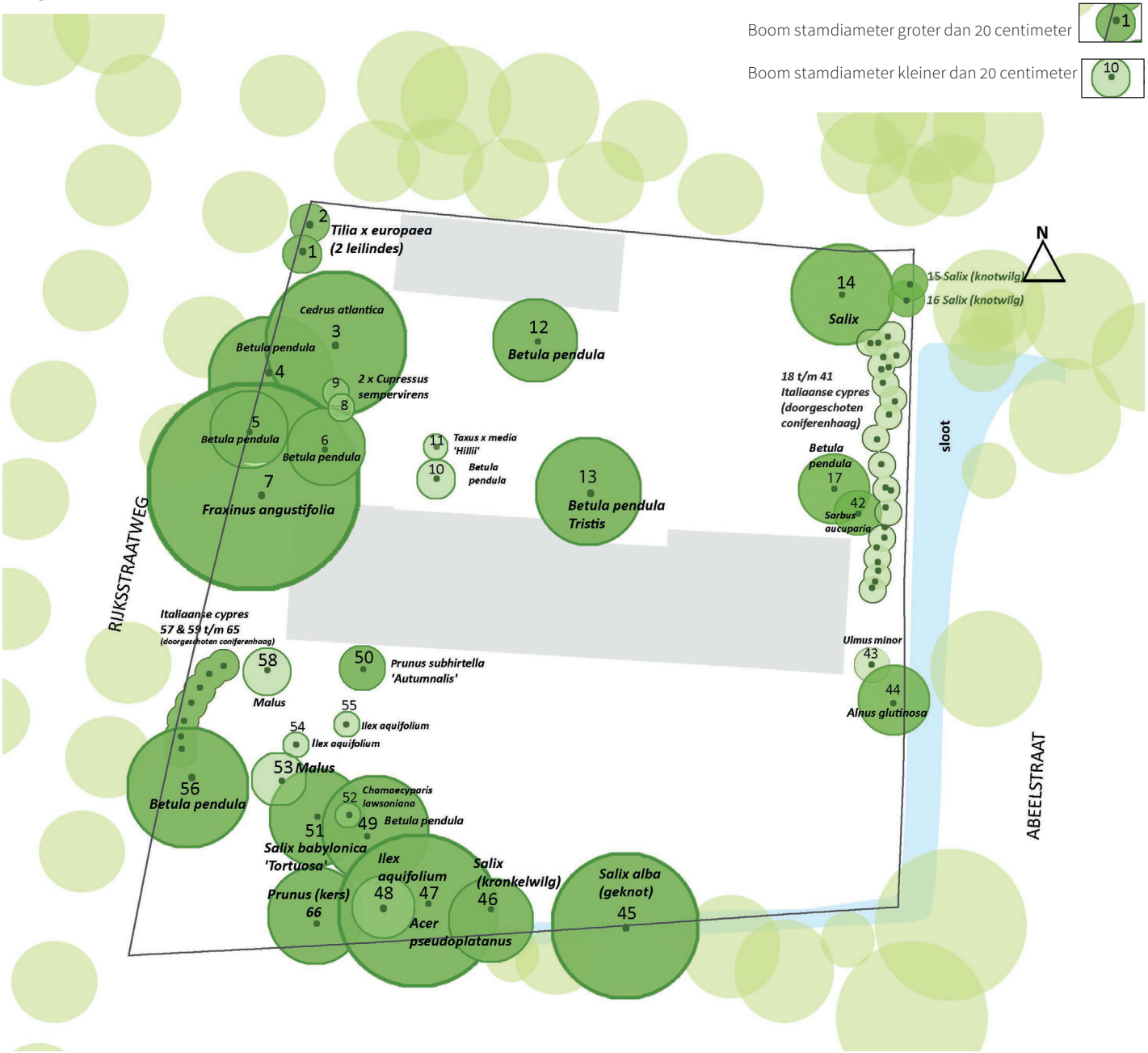
Bestaande bomen

De inzet vanuit het plan is om de groene karakteristiek ook in de toekomst zeker te stellen en waar mogelijk te versterken. Dit sluit aan bij de motie Meer bomen in Ouder-Amstel, die eveneens voortkomt uit de wens om het groene karakter van de gemeente te behouden en waar mogelijk uit te breiden. In de motie wordt opgeroepen om bomen zoveel mogelijk te behouden, compenseren en bij te planten.

Van de bomen op het terrein is een inventarisatie gemaakt door een boomspecialist. Op het terrein bevinden zich circa 65 bomen (boom nummer 45 bevindt zich buiten het perceelsgrens, boom 66 was over het hoofd gezien en is in dit document toegevoegd). De bomen zijn zeer verschillend van soort, kwaliteit en conditie. Monumentale bomen bevinden zich niet op het terrein, maar er zitten wel een aantal fraaie exemplaren bij. Tegelijkertijd bevinden zich op het terrein een tweetal uitgegroeide coniferenhagen, die samen goed zijn voor circa 32 bomen. Sommige bomen staan elkaar in de weg of zijn in het verleden (te) fors gesnoeid. Anderen dreigen te groot te worden voor de tuinsituatie waarin ze zich bevinden.

Van de 65 bomen op het terrein zijn er 30 stuks met een stamdiameter van meer dan 20 centimeter. Dat wil zeggen dat er in voorkomend geval een kapvergunning vereist is, wanneer deze bomen gerooid moeten worden. Vanuit de wens een groen plan te maken en in lijn met de motie behoud bomen is het uitgangspunt om zoveel mogelijk bomen te behouden, op voorwaarde dat de groenstructuur zich duurzaam kan ontwikkelen.

Huidig boombestand



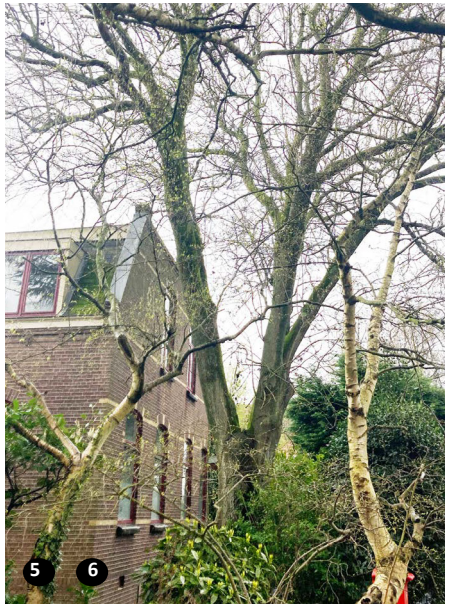
berk waar de top is uitgezaagd, staat in verdrukking van esdoorn

scheefstaande kronkelwilg, staat in verdrukking van de esdoorn

lijsterbes langs sloot

jonge iep- zaailing langs sloot (oostkant)

blauwceder-exoot, in concurentie met te behouden berk nr 4



2 berken op voorgrond staan in de verdrukking van de grote es tussen gevel en straat

geknotte berk op binnenterrein

scheef gegroeide appelboom in hoek moestuin

Bepalen toekomstwaarde

Op basis van de inventarisatie zoals opgenomen in de bijlage is per boom gekeken of deze een positieve bijdrage kan leveren aan het beoogde groenbeeld en of de boom duurzaam in stand gehouden kan worden. De analyse is als bijlage opgenomen in dit document. Deze analyse heeft geleid tot de selectie van dertien bomen met toekomstwaarde, waarvan elf stuks met een stamdiameter groter dan 20 cm. Negentien bomen met een stamdiameter groter dan 20 cm hebben geen toekomstwaarde.

Van negen toekomstbomen staat vast dat ze een plek kunnen krijgen in de toekomstige situatie. Van die negen blijven er zeven staan op hun huidige plek en twee leilindes (nr 1 en 2) zullen verplant worden naar een mooiere plek. Ten behoeve van de overige vier toekomstbomen (nr 12, 14, 17 en 53) is onderzocht in hoeverre het plan of de gebouwen aangepast kunnen worden om de bomen in te kunnen passen op hun huidige locatie, uitgaande van de stedenbouwkundige hoofdopzet en programmatische uitgangspunten, die in een intensief participatieoverleg zijn ontwikkeld. Het is binnen deze uitgangspunten niet mogelijk gebleken om andere gebouwen of een ander gebouwensemble te ontwerpen, dat het mogelijk maakt de overige vier toekomstbomen op de huidige plek te handhaven.

Daarom zal voor deze vier bomen - als onderdeel van de bomeneffect-analyse in het kader van het inrichtingsplan - worden onderzocht of ze verplant kunnen worden naar een andere plek in het plan. Kan dit technisch niet dan zullen ze vervangen worden door nieuwe bomen.

Selectie van toekomstbomen binnen het huidige boombestand

leilindes aan straatkant

geknotte wilg in slootkant staat buiten perceel, boom handhaven, wilg lager knotten om uit-scheuring te voorkomen

berk midden op erf nabij gevel

berk midden op erf nabij gevel

geknotte wilg achterop kavel langs sloot (noord-oostkant)

berk achterop kavel nabij achtergevel langs

grote berk direct naast het hek aan de straat

grote es tussen gevel en straat

grote hulst naast esdoorn

grote esdoorn hoek moestuin

appel in overgang naar moestuin

meerstammige berk hoek moestuin tegen

Bestaande en nieuwe bomen

In het ontwerp is voorzien in circa 39 bomen (excl. boom nr 45, die buiten het perceel staat). Afhankelijk van de verplantmogelijkheden betreft dit 9 tot 13 bestaande bomen. 19 tot 23 bomen met een stamdiameter groter dan 20 cm worden gerooid en vervangen door 26 tot 30 nieuwe bomen. Daarmee is ruimschoots aan de herplantplicht voldaan. De nieuwe bomen worden geselecteerd op hun situering en groeicondities. Gedacht wordt aan overwegend inheemse soorten, passend in de omgeving, zoals de Iep, Els, Veldesdoorn, Meidoorn, Kornoelje, Zoete Kers en Krentenboom.

Natuurwaarden

De nieuwe bomen hebben in potentie dezelfde natuurwaarden tot plaatselijk hogere natuurwaarden dan de bomen waarvoor ze in de plaats komen. Uitgangspunt voor de nieuwe boomaanplant is diversiteit in soortenkeuze, bij voorkeur inheemse boomsoorten en een soortenkeuze die is afgestemd op de standplaats/ locatie waar deze bomen worden geplant. De potentiële natuurwaarde van de nieuwe aanplant wordt mede bepaald door de keuze van de boomsoort, de standplaats van deze nieuwe aanplant op de kavel, de maat bij aanplant en de wisselwerking van de nieuwe bomen met hun omgeving waaronder de overige beplanting direct rondom de boom zoals nieuwe aanplant van struiken, bodembedekkers, vaste planten en oeverplanten in slootkant. Voor de nieuwe beplanting (waaronder de bomen) maken we een beplantingsplan wat de gemeente als onderdeel van het inrichtingsplan gaat beoordelen. In het beplantingsplan wordt behalve de soortenkeuze ook de plantmaat van de nieuwe bomen omschreven.

Toekomstig boombestand

Inrichtingsplan met impressie nieuwe boomaanplant

Ginkgo biloba 'Tremonia' (2e orde)

Prunus avium plena (2e orde)

Acer campestre Elsrijk (2e orde)

(Wintergroene) Heesters

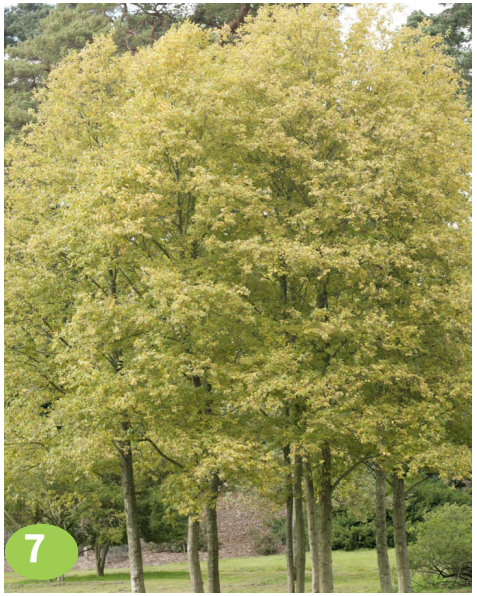
Naast de bomen wordt voorzien in nieuwe hagen en heesters. De expertgroep heeft ons gevraagd de groene schil ook in de winter te waarborgen. Aan deze vraag wordt voldaan door de inzet van wintergroene heesters. Deze heesters passen in het beoogde groenbeeld en houden dit groenbeeld overeind wanneer de bomen en hagen in de winter hun blad verliezen en transparanter worden. Om meer inzicht te bieden in de groene kwaliteit, is in concept het beplantingsplan gemaakt, dat op de volgende pagina's is weergegeven. Daarin komt onder meer naar voren dat er rondom circa 25 groenblijvende heesters geplant worden.

Ulmus New Horizon (1e orde)

Liquidambar styraciflua 'Slender Silhouette' (1e orde)

Crateagus monogyna (3e orde)

Amelanchier Robin Hill (3e orde)



Alnus incana aurea (2e orde)

Impressie nieuwe boomaanplant

indeling boomsoorten naar omvang en eindhoogte
1e orde bomen hoger dan 15 meter
2e orde bomen tussen de 10 en de 15 meter hoog
3e orde bomen tussen de 6 en 10 meter hoog

sortiment
1. meidoornhaag (Crataegus monogyna), bladverliezend in de winter, vroeg uitlopend in voorjaar
2. haag van haagbeuk - bladverliezend in de winter, vroeg uitlopend in voorjaar
3. blokhaag van taxus (Taxus baccata) - wintergroen
4. lijnhaag van olijfwilg (Elaeagnus ebbingei) - wintergroen
5. klimophekhaag (hedera helix) - wintergroen

toepassing
meidoornhaag langs Rijksstraatweg (deels bestaand, deels nieuw)
haagbeukhaag terraszone van woningen aan de slootkant (zuid- & oostkant)
taxushaag als blokhaag bij entree aan Rijksstraatweg
olijfwilg op binnenhof
klimophaag als tuingrens/perceelgrens noordzijde

Impressie sortiment hagen

sortiment en eindhoogte

1. Ilex acquifolium - inheemse hulst - hoogte > 3,5 m
2. Hedera arborescens - inheemse struikklimop - hoogte < 2 m
3. Viburnum rhytidophyllum - sneeuwbal - hoogte > 3 m
4. Elaeagnus ebbingei (olijfwilg) - hoogte >3 m
5. Ligustrum vulgare (inheemse liguster) - hoogte < 3 m

toepassing

verspreid in de buitenranden van het perceel tussen de bomen aan de westkant (zijde Rijksstraatweg), aan de zuidkant (zijde Schoolstraat) en de oostkant (zijde Abeelstraat).

ruimtelijk

wintergroene component in de tuin met afwisselende hoogtes en ver-coulisvormig verspreid in de buitenranden van het perceel en rondom het parkeren in de binnenhof (zie hagenbeeld)
beplanting is zichtbaar voor omwonenden en bewoners.

Impressie sortiment wintergroene heesters

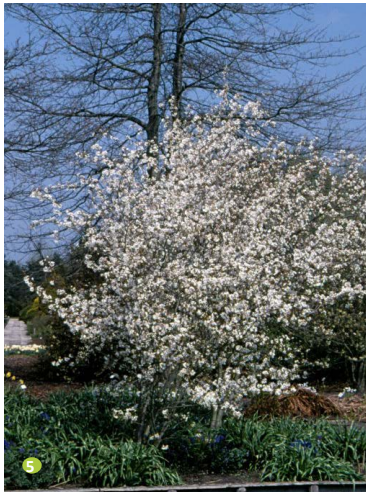
sortiment

1. Viburnum plicatum ‘Mariesi (Japanse sneeuwbal)
2. Hydrangea aspera (fluweel hortensia)
3. Sambucus nigra (inheemse vlier)
4. Cornus alba (inheemse kornoelje)
5. Amelanchier leavis (inheemse krent)

toepassing

verspreid en gemengd aanplanten op de volgende lokaties:

in voortuin Rijksstraatweg
in tuin tussen terras en sloot tussen de bomen aan de zuidkant - zijde Schoolstraat
in tuin tussen terras en sloot tussen de bomen aan oostkant - zijde Abeelstraat
in tuin aan noordkant - zijde bestaand bosje van Mering
(He= solitaire heesters - bladverliezend in winter)



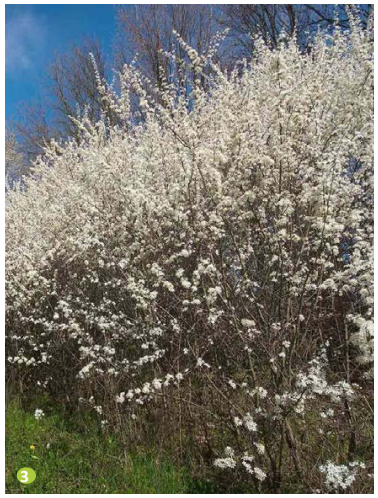
Impressie sortiment bladverliezende heesters

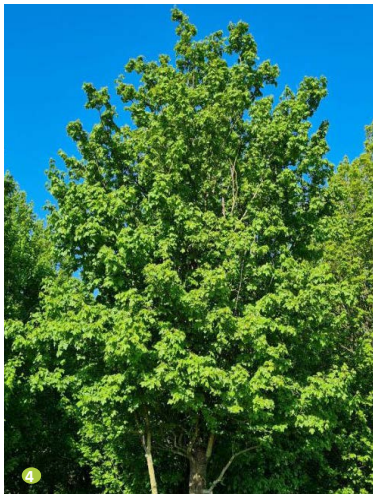
sortiment
1. inheemse vogelkers (Prunus padus)
2. meidoorn (Crataegus monogyna)
3. sleedoorn (Prunus spinosa)
4. veldesdoorn (Acer campestre)
5. els (Alnus glutinosa)

toepassing
gemengd aanplanten in 2 struweelbosjes aan zuidkant en oostkant (BPL= bosplantsoen), eindhoogte circa 4 a 5 meter.

ecologisch
Broed, schuil en fourangeerbosje voor vogels en kleine zoogdieren nabij de sloot op rustige hoeken op perceel. Inheems plantmateriaal.

ruimtelijk
Bossage creert couliswerking bezien vanuit omgeving





Impressie sortiment inheems bosplantsoen

Aanbevelingen

Aangezien de groene schil zowel uit beplanting op als buiten het perceel bestaat, is een aantal aanbevelingen geformuleerd die bij zouden dragen aan versterking van het beoogde groenbeeld. Hoewel deze aanbevelingen buiten het perceel liggen wil Wibaut zich graag inspannen om de betreffende ingrepen te realiseren, aangezien ze bijdragen aan de groenvisie. Dit zal in overleg met de gemeente uitgewerkt worden in het inrichtingsplan.

1 Aanvullende Heesteraanplant aan het Schoolpad en de Abeelstraat ter versterking van de groene schil
2 Aanvullende aanplant van bomen aan de Abeelstraat ter versterking van de groene schil. Deze bomen in verband met de bezonning niet hoger dan de aangrenzende bebouwing.
3 Herstel beplanting Meeringterrein.
4 Herverdelen bomen in nieuw aan te planten bomen langs Rijksstraatweg, in verband met nieuwe inrit.
5 Advies om de meerstammige Wilg op de grens met het Schoolpad te snoeien.

Advies 1: Aanvullende Heesteraanplant aan het Schoolpad en de Abeelstraat ter versterking van de groene schil

Advies 2: Aanvullende aanplant van bomen aan de Abeelstraat ter versterking van de groene schil

Advies 3: Herstel beplanting Meeringterrein

Advies 4: Herverdelen bomen in nieuw aan te planten bomen langs Rijksstraatweg, in verband met nieuwe inrit

Advies 5: snoeien meerstammige Wilg op de grens met het Schoolpad

Plankaart >

Doorsnede C

Hazelaarstraat
70-72
74-84
86-98
100-110
Rijksstraatweg
118-120
122
126-128
127
Schoolpad
Abeelstraat
1
3
5
7
9
N
0
4
10 m
2
6

4 Inrichting buitenruimte

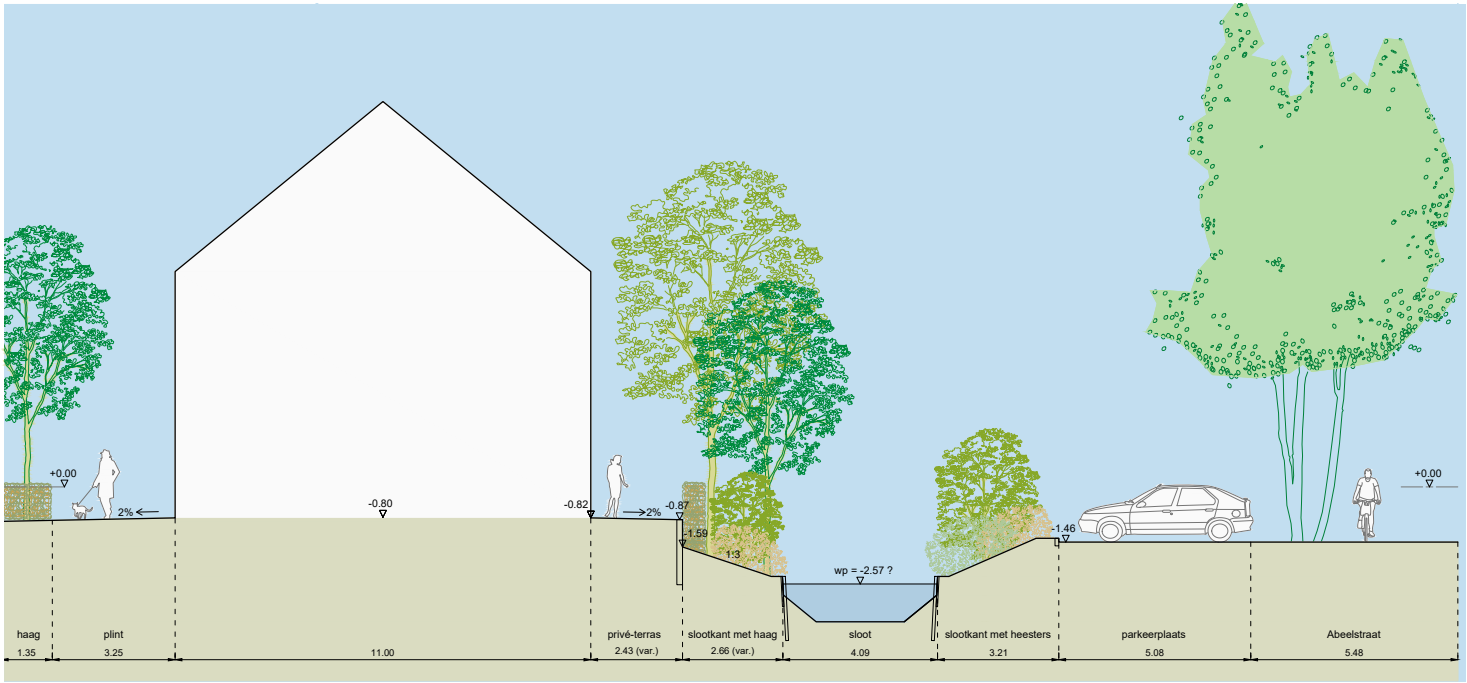
Inrichting

De groenstructuur is integraal onderdeel van de inrichting van de buitenruimte. De gebouwen zijn gegroepeerd rondom het erf, dat overwegend verhard is, om plaats te bieden aan het parkeren van auto's en fietsen en om de gebouwen bereikbaar te maken. De parkeerplaatsen zijn omgeven door een haag. In de haag vinden twee bestaande leilindes een nieuwe plek. Ook bevindt zich in de haag de bestaande treurberk. In aanvulling daarop worden rondom kleine bolvormige bomen geplaatst, die zorgen voor schaduw en het groene karakter completeren. Tussen de haag en de woningen bevindt zich een stoepzone die ook gebruikt kan worden om te verblijven en anderen te ontmoeten. Het appartementen gebouw heeft de buitenruimtes georiënteerd op het zuiden, richting het erf.

De zijde van de Rijksstraatweg heeft het karakter van een voortuin. Een hek en haag scheiden de voortuin van de straat. Behalve bomen staan in de tuin ook lage planten en struiken, zodat een gelaagde opbouw in het groenbeeld ontstaat. Op de zuidwesthoek bevindt zich tevens een transformatorhuisje, dat ten behoeve van de ontwikkeling op eigen terrein een plaats moet krijgen. De trafo wordt ingepakt met groen, zodat die in het beeld niet stoort.

Aan de zuid- en oostzijde bevindt zich een krans van bestaande en nieuwe bomen. De buitenruimtes van de woningen hebben het karakter van een terras en worden afgezoomd met een haag. De oever, tussen de haag en het water, krijgt een los en natuurlijk karakter. Ook aan de noordzijde van het perceel is voorzien in een haag als erfafscheiding met het Meeringterrein. In de tuinstrook tussen haag en gebouw is eveneens plaats voor struiken en bodembedekkers.

Detail doorsnede over zijde Abeelstraat



Afval

Voor het restafval kan gebruik gemaakt worden van de bestaande containers in het openbaar gebied, aangezien die over voldoende capaciteit beschikken. Voor het GFT kan volstaan worden met een minicontainer voor gezamenlijk gebruik (kliko) van 240 liter, voorzien van een behuizing met kleine opening, zodat deze niet gebruikt wordt voor restafval. In het inrichtingsplan zal hiervoor een geschikte plek worden vastgelegd.

Verlichting

Onderdeel van het inrichtingsplan is de positionering van de verlichting. Het aantal en de plaats van de lichtmasten wordt zodanig bepaald dat er een veilige situatie ontstaat.

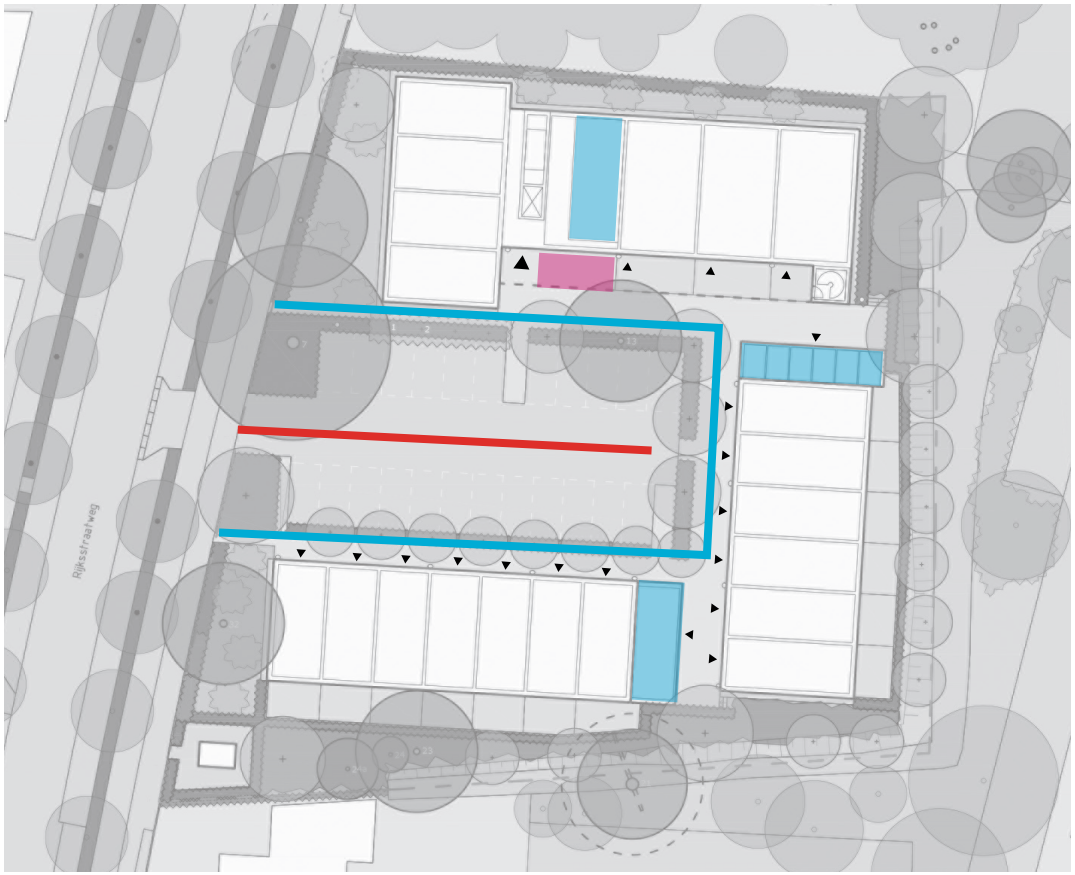
Ontsluiting

De ontsluiting van het perceel is eenvoudig van opzet. Het erf zelf betreft een parkeerkoffer, waar de auto's geparkeerd worden. Langzaam verkeer kan komen en gaan via de parkeerkoffer of via een van de twee looppoorten ten noorden en ten zuiden hiervan.

Fietsparkeren

Een aandachtspunt bij de uitwerking van het inrichtingsplan en de mobiliteitsvisie is het parkeren van fietsen en andere alternatieve vervoersmiddelen. De gedachten gaan uit naar een collectieve fietsenberging voor het appartementengebouw en individuele (fietsen) bergingen voor de grondgebonden woningen. Voor fietsparkeren van bezoekers, afwijkende maten en (deel)brommers is (overdekte) ruimte gereserveerd nabij de entree van het appartementengebouw.

Ontlsuiting en fietsparkeren



Legenda

- Langzaam verkeer
- Auto
- Fietsparkeren bewoners
- Fietsparkeren bezoekers

5 Duurzaamheid

De gemeente Ouder-Amstel heeft als ambitie om in 2040 energieneutraal te zijn. Speerpunt in het gemeentelijk beleid is dat bij nieuwbouw veel aandacht wordt geschonken aan duurzaamheid. De gemeente heeft een programma van eisen opgesteld op het gebied van duurzaam bouwen (versie 2020). Deze eisen zijn conform het beleid van de gemeente, het vertrekpunt voor de onderhandelingen tussen de ontwikkelaar en de gemeente Ouder-Amstel. Onderstaand worden deze eisen opgesomd en toegelicht.

Het gemeentelijk beleid wordt momenteel geactualiseerd. Bij de verdere planuitwerking zal onderzocht worden in hoeverre de uitgangspunten uit dit geactualiseerde beleid verwezenlijkt kunnen worden.

GPR

GPR-gebouw (gemeentelijke praktijkrichtlijn duurzaam bouwen) is een digitaal instrument om de duurzaamheid van een woongebouw, een kantoorgebouw of een onderwijsgebouw in kaart te brengen door middel van rapportcijfers voor de thema's:
- energie (energieprestatie, energievraag, eventueel energieaanbod)
- milieu (water, milieuzorg, materialen)
- gezondheid (geluid, luchtkwaliteit, thermisch comfort, licht en visueel comfort)
- gebruikskwaliteit (toegankelijkheid, functionaliteit, technische kwaliteit, sociale veiligheid)
- toekomstwaarde (toekomstgerichte voorzieningen, flexibiliteit, belevingswaarde).

De GPR vanuit de gemeente is gemiddeld 8 op de 5 hoofdthema's met een 10 op het thema energie.
De ontwikkelaar zet in op de 5 thema's. Er zal nader onderzocht worden op welke wijze deze gehaald kunnen worden en wat de consequenties zijn.

Energieneutraal

Het gebouw moet volgens de gemeente minimaal energieneutraal zijn. Dit betekent dat Beng 2 nul Kwh/m2 moet zijn.
Dit project zal gasloos uitgevoerd worden. Dit betekent dat er een warmtepomp variant gekozen zal worden. Berekeningen moeten het nog definitief uitwijzen, maar het lijkt er op dat energieneutrale grondgebonden woningen te realiseren zijn door het toepassen van zonnepanelen. Voor de appartementen zal een berekening moeten uitwijzen wat de mogelijkheden zijn. Het toepassen van zonnepanelen is echter nadelig van invloed op de milieu prestatie gebouwen (MPG).

Circulair

Voor woningen streeft de gemeente naar een MPG (milieu prestatie gebouwen) van 0,7 of lager terwijl het Bouwbesluit 0,8 aangeeft. De milieuprestatie berekent de milieubelasting van de in het gebouw gebruikte materialen. Er is een relatie tussen het aantal bouwlagen en de MPG. Hoe meer bouwlagen, hoe beter de MPG score. Dit komt omdat de fundering, het dak en de begane grondvloer verspreid worden over een groter bruto vloeroppervlak. De architect en overige adviseurs zullen kritisch bekijken welke materialen gekozen worden zodat we een MPG score halen van 0,7 of in de buurt komen van de wensscore van 0,7.

Water

Ten behoeve van het bestemmingsplan zal een watertoets worden doorlopen. Uit een eerste verkenning komt naar voren dat er geen sprake is van compensatie van oppervlaktewater als gevolg van toename van verharding en bebouwing, aangezien de drempelwaarde van 1000m2 niet wordt bereikt. Door toename van hoosbuien kan een gebied te maken krijgen met wateroverlast.

De gemeente wenst een bergend vermogen van minimaal 60mm in 1 uur gevallen over een periode van 24 uur. Mogelijkheden om dit te realiseren zijn o.a.: een waterpasserende verharding, een waterbergende weg of een IT riool. Er zal nader onderzocht worden welke oplossing het beste past op deze locatie, er rekening mee houdende dat het niet gewenst is dat omwonenden last hebben van hoog water.

Hittestress

In de zomer komen steeds hogere temperaturen voor. In combinatie met veel verhard oppervlak kan dit leiden tot hittestress, de warmte blijft hangen. De gemeente heeft als wens tenminste 30% schaduw door vegetatie te realiseren op langzame verkeersroutes en verblijfsplekken, tijdens de hoogste zonnestand in de zomer. Er worden op de locatie bomen en struiken toegevoegd. Het lijkt er op dat 30 tot 40% schaduw door vegetatie haalbaar is. Dit wordt verder uitgewerkt.

De gemeente wil dat ten minste 50% van het verhard oppervlak bestemd voor parkeren (niet zijnde bouwwerk) en van paden is uitgevoerd in de vorm van halfverharding (zand, houtsnippers, schelpen, grastegels, half open verband). Aan deze wens zal worden voldaan door het toepassen halfverharding (zand, houtsnippers, schelpen, grastegels, half open verband).

Natuurinclusief

Bij realisering van gebouwen moet voldoende groen gerealiseerd worden in, aan (verticaal groen), op (sedumdaken) en nabij het gebouw en er moeten voldoende plekken voor dieren worden gecreëerd. Er worden bomen en struiken toegevoegd zodat duurzaam groen wordt gerealiseerd. Er worden plekken gecreëerd voor dieren. Dit zal opgepakt worden bij de uitwerking van het gebouwontwerp.

Duurzame en slimme bouwlogistiek

De bouwlogistiek moet op een duurzame en slimme wijze plaatsvinden. Dat geeft minder (geluids) overlast, minder uitstoot van schadelijke stoffen en draagt bij aan een grotere verkeersveiligheid en een betere doorstroming van het verkeer. Dit zal uitgewerkt worden in samenspraak met de aannemer.

Conclusie

De gemeente Ouder-Amstel heeft een vrij hoog ambitieniveau. De ontwikkelaar streeft er naar om de wensen van de gemeente m.b.t. duurzaamheid zoveel mogelijk te realiseren. Een voorwaarde is dat de wensen haalbaar en betaalbaar moeten zijn. De woningen moeten immers betaalbaar zijn voor kopers en huurders.

De afgelopen tijd wordt gekenmerkt door snel veranderende condities. Dit zorgt voor onzekerheden in het bouwproces, bijvoorbeeld waar het de kosten van materiaal, arbeid en energie betreft. Op dit moment is dan ook nog niet met zekerheid te zeggen of alle wensen ten aanzien van duurzaamheid uitvoerbaar zijn. Dit betekent dat de wensen van de gemeente in het kader duurzaam bouwen tijdens de ontwerpfase nader worden onderzocht en ontwikkeld zullen worden.

huidige situatie	
bebouwd	613
verharding	1.030
totaal verhard & bebouwd	1.643
groen	1.701
water	0
totaal onverhard/groen	1.701
totaal plangebied	3.344

toekomstige situatie	
bebouwd	1.175
verharding	1.005
privé-buitenruimte 50%	106
totaal verhard & bebouwd	2.286
groen	952
water	0
privé-buitenruimte 50%	106
totaal onverhard/groen	1.058
totaal plangebied	3.344

verhard & bebouwd (toename)	643

Tabel grondgebruik

6 Programma

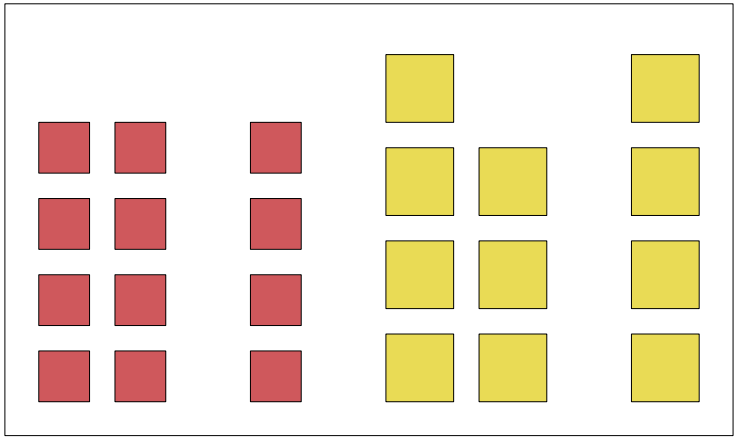
Woonprogramma

Gedurende planontwikkeling heeft het woonprogramma voor Rijksstraatweg 125 meer kleur gekregen. In goed overleg met de expertgroep is de focus komen te liggen op een ‘Duivendrechtse mix’. Dat wil zeggen een gemengd programma voor een gemengde doelgroep. Het plan voorziet in 12 studio’s in de sociale huur, 11 twee- en driekamer appartementen voor huur of koop, 7 kleinere en 6 grotere grondgebonden woningen in de koop.

Om te voorzien in geschikte woningen voor verschillende doelgroepen zal in de planuitwerking onderzocht worden of een deel van de woningen zo ontworpen kan worden dat zij, met kleine aanpassingen vanuit de WMO, rolstoelgeschikt gemaakt kan worden.

36 woningen

Blok A
T-boerderij



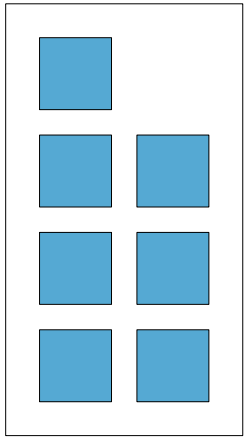
12×
studio’s

Circa 31 tot 39 m2

11×
twee- en driekamer-appartementen

Circa 60 tot 64 m2

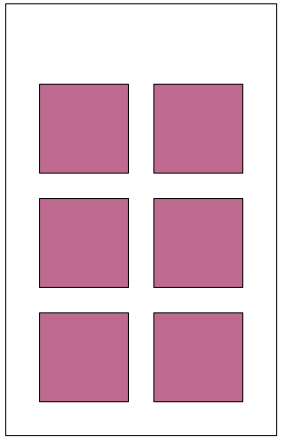
Blok C
Zomerhuis



7×
grondgebonden (klein)

Circa 72 m2

Blok B
Houten schuur



6×
grondgebonden (groot)

Circa 111 m2

Abeelstraat
Hazelaarstraat
Rijksstraatweg
A7
A6
A5
A1
A2
A3
A4
B1
B2
B3
B4
B5
B6
C1
C2
C3
C4
C5
C6
C7
Woningtypes
studio
3-kamerappartement
grondgebonden (klein)
grondgebonden (groot)
N
0
10
20
30
40
50m

Parkeren

Ten behoeve van de planontwikkeling zal een mobiliteitsvisie worden opgesteld, waarin aandacht voor alle vormen van mobiliteit. In dit document wordt volstaan met een parkeerkundige onderbouwing. Het uitgangspunt vanuit de gemeente is dat de volledige parkeerbehoefte op eigen terrein opgelost dient te worden. Dit is onder meer om te voorkomen dat het autobezit gestimuleerd wordt door het maken van extra parkeergelegenheid.

Conform het beleid wordt voor de berekening van de parkeerbehoefte uitgegaan van de kencijfers van het CROW. Aan de Rijksstraatweg 125 gaat het om sterk stedelijk gebied, schil centrum. De zogenaamde normatieve behoefte vanuit de planontwikkeling bedraagt afgerond 30 parkeerplaatsen.

De parkeerbehoefte van een ontwikkeling is gedurende de week niet constant. Parkeerplaatsen zijn daarom dubbel te gebruiken. Om dit effect inzichtelijk te maken is de parkeerbehoefte van de te realiseren functies per dagdeel uitgewerkt. De ontwikkeling zorgt voor een afgeronde parkeervraag van 26 parkeerplaatsen. De parkeerbehoefte is het grootst op de werkdagavond, op dat moment zijn zowel een groot deel van de bewoners, als hun bezoekers aanwezig.

De parkeervraag in het project wordt teruggebracht door de inzet van een deelauto. Dat sluit goed aan bij de collectieve woonvorm die het erf met zich meebrengt. Volgens het beleid van de gemeente Ouder Amstel vervangt één deelauto 4 personenauto's. Als gevolg hiervan bedraagt de totale vraag op het drukste moment, de werkdagavond, afgerond 23 parkeerplaatsen, inclusief de parkeerplaats voor de deelauto. Dat aantal is opgenomen in het plan. Daarbij zal voorzien worden in voldoende laadpalen voor elektrische auto's om te voldoen aan de vraag vanuit bewoners en bezoekers.

Functie	Aantal	Functie t.b.v. norm	P-norm		Aantal pp (zonder dubbelgebruik)		
			Eigen geb.	Bezoek	Eigen geb.	Bezoek	Totaal
Nieuwe situatie							
Woning	13	Koop, tussen/hoek	0,9	0,3	11,7	3,9	15,6
Woning	11	Huur, etage, midden/goedkoop	0,4	0,3	4,4	3,3	7,7
Woning	12	Kamerverhuur, zelfstandig (niet-studenten)	0,3	0,2	3,6	2,4	6
Totaal			**1,6**	**0,8**	**19,7**	**9,6**	**29,3**

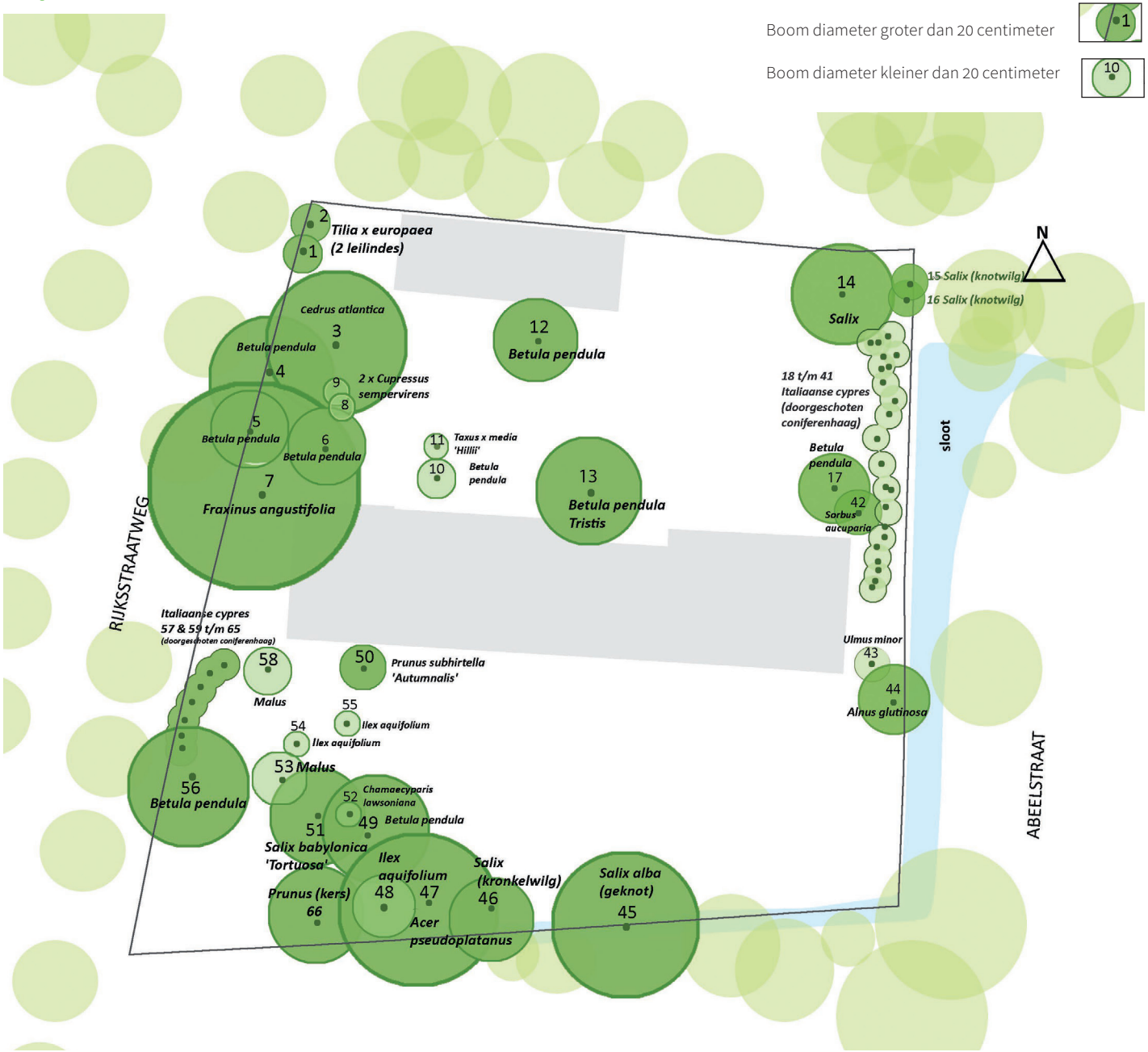
Aanwezigheid	bruto	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	werkdag nacht	koop avond	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
Bewoners	100%	50%	50%	90%	100%	80%	60%	80%	70%
Bezoek	100%	10%	20%	80%	0%	70%	60%	80%	70%

Doelgroep	Totaal	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	werkdag nacht	koop avond	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
bewoners	19,7	9,9	9,9	17,7	19,7	15,8	11,8	15,8	13,8
bezoekers	9,6	1,0	1,9	7,7	0,0	6,7	5,8	7,7	6,7
Totaal	29,3	10,8	11,8	**25,4**	19,7	22,5	17,6	23,4	20,5

parkeerbalans	Totaal	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	werkdag nacht	koop avond	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
bewoners	15,7	7,9	7,9	14,1	15,7	12,6	9,4	12,6	11,0
bezoekers	9,6	1,0	1,9	7,7	0,0	6,7	5,8	7,7	6,7
Totaal	25,3	8,8	9,8	**21,8**	15,7	19,3	15,2	20,2	17,7
Parkeeraanbod	23,0	23,0	23,0	23,0	23,0	23,0	23,0	23,0	23,0
Parkeerplaats deelauto	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Parkeerbalans	**-3,3**	13,2	12,2	**0,2**	6,3	2,7	6,8	1,8	4,3

Bijlage kwalitatieve beoordeling bomenbestand

Huidig boombestand



Rijksstraatweg 125 Duivendrecht

kwalitatieve beoordeling bomenbestand op perceel als onderdeel van het Voorlopig Inrichtingsplan

nr	*locatie*	*soort*	*stamdiameter (cm)*	*toekomstboom*	*inpasbaar*	*handhaven*	*verplanten*	*rooien*	*argumentatie*
1	straatzijde	leilinde	20 - 30 cm	ja	ja	ja	ja	nee	beeldbepalende leiboom op perceel, verplanten naar binnenhof
2	straatzijde	leilinde	20 - 30 cm	ja	ja	ja	ja	nee	beeldbepalende leiboom op perceel, verplanten naar binnenhof
3	voortuin	atlasceder	40 - 50 cm	nee	nee	nee	nee	ja	exotische boomsoort op deze plek past niet in visie toekomstige terreininriching, boom ruimtelijk niet inpasbaar, boom niet goed snoeibaar of verplantbaar, boom rooien ten gunste van groeiplaats boom nr 4 en nr 7
4	straatzijde	ruwe berk	40 - 50 cm	ja	ja	ja	nee	nee	beeldbepalende boom langs hek straatzijde
5	straatzijde	ruwe berk	20 - 30 cm	nee	ja	nee	nee	ja	berk staat in verdrukking van grote es (nr 7) , kroon is verminkt door snoeischade, niet beeldbepalend voor perceel en omgeving, rooien ten gunste van standplaats boom nummer 4 en 7
6	voortuin	ruwe berk	20 - 30 cm	nee	ja	nee	nee	ja	berk staat in verdrukking van grote es (nr 7) , kroon is verminkt door snoeischade, niet beeldbepalend voor perceel en omgeving, rooien ten gunste van standplaats boom nummer 4 en 7
7	voortuin	es	80 - 90 cm	ja	ja	ja	nee	nee	beeldbepalende boom op perceel en zichtbaar vanuit de omgeving, boom krijgt meer ruimte bij nieuwbouw
8	erf	californische cipres	10 - 20 cm	nee	nee	nee	nee	ja	conifeer tuinachtig element , niet beeldbepalend voor perceel en omgeving niet inpasbaar, exoot
9	erf	californische cipres	10 - 20 cm	nee	nee	nee	nee	ja	conifeer tuinachtig element , niet beeldbepalend voor perceel en omgeving niet inpasbaar, exoot
10	erf	ruwe berk	10 - 20 cm	nee	nee	nee	nee	ja	boomkroon is verminkt door onvakkundige snoei, boom niet beeldbepalend voor perceel en omgeving, boom niet inpasbaar
11	erf	taxus	10 - 20 cm	nee	nee	nee	nee	ja	conifeer tuinachtig element , niet beeldbepalend voor perceel en omgeving, niet inpasbaar, exoot
12	erf	ruwe berk	30 - 40 cm	ja	nee	andere locatie	indien mogelijk	nee	karakteristieke berk op erf, niet inpasbaar op huidige locatie, verplantbaarheid wordt onderzocht, indien mogelijk te handhaven op nieuwe locatie binnen perceel
13	erf	treurberk	50 - 60 cm	ja	ja	ja	nee	nee	beeldbepalende boom op erf, inpasbaar in inrichtingsplan
14	in hoek kavel	wilg	50 - 60 cm	ja	nee	andere locatie	indien mogelijk	nee	karakteristieke wilg op erf, niet inpasbaar op huidige locatie (te dicht op gevel, te lage standplaats) , verplantbaarheid wordt onderzocht, indien mogelijk te handhaven op nieuwe locatie binnen perceel als knotboom
15	langs sloot	knotwilg	30 - 40 cm	nee	nee	nee	nee	ja	verwaarloosde knotwilgen in slechte staat, slootkant krijgt nieuwe boomstructuur
16	langs sloot	knotwilg	30 - 40 cm	nee	nee	nee	nee	ja	verwaarloosde knotwilgen in slechte staat, slootkant krijgt nieuwe boomstructuur
17	achtertuin	ruwe berk	20 - 30 cm	ja	nee	andere locatie	indien mogelijk	nee	verplantbaarheid wordt onderzocht, boom is op nieuwe locatie inpasbaar in inrichtingsplan
18	slootkant	Italiaanse cypres	10 - 20 cm	nee	nee	nee	nee	ja	conifeer tuinachtig element , doorgeschoten haag, niet beeldbepalend voor perceel en omgeving niet inpasbaar, exoot, kale onderkant , hersteld zich niet na snoei
19	slootkant	Italiaanse cypres	10 - 20 cm	nee	nee	nee	nee	ja	conifeer tuinachtig element , doorgeschoten haag, niet beeldbepalend voor perceel en omgeving niet inpasbaar, exoot, kale onderkant , hersteld zich niet na snoei
20	slootkant	Italiaanse cypres	10 - 20 cm	nee	nee	nee	nee	ja	conifeer tuinachtig element , doorgeschoten haag, niet beeldbepalend voor perceel en omgeving niet inpasbaar, exoot, kale onderkant , hersteld zich niet na snoei
21	slootkant	Italiaanse cypres	10 - 20 cm	nee	nee	nee	nee	ja	conifeer tuinachtig element , doorgeschoten haag, niet beeldbepalend voor perceel en omgeving niet inpasbaar, exoot, kale onderkant , hersteld zich niet na snoei
22	slootkant	Italiaanse cypres	10 - 20 cm	nee	nee	nee	nee	ja	conifeer tuinachtig element , doorgeschoten haag, niet beeldbepalend voor perceel en omgeving niet inpasbaar, exoot, kale onderkant , hersteld zich niet na snoei
23	slootkant	Italiaanse cypres	10 - 20 cm	nee	nee	nee	nee	ja	conifeer tuinachtig element , doorgeschoten haag, niet beeldbepalend voor perceel en omgeving niet inpasbaar, exoot, kale onderkant , hersteld zich niet na snoei
24	slootkant	Italiaanse cypres	10 - 20 cm	nee	nee	nee	nee	ja	conifeer tuinachtig element , doorgeschoten haag, niet beeldbepalend voor perceel en omgeving niet inpasbaar, exoot, kale onderkant , hersteld zich niet na snoei
25	slootkant	Italiaanse cypres	10 - 20 cm	nee	nee	nee	nee	ja	conifeer tuinachtig element , doorgeschoten haag, niet beeldbepalend voor perceel en omgeving niet inpasbaar, exoot, kale onderkant , hersteld zich niet na snoei
26	slootkant	Italiaanse cypres	10 - 20 cm	nee	nee	nee	nee	ja	conifeer tuinachtig element , doorgeschoten haag, niet beeldbepalend voor perceel en omgeving niet inpasbaar, exoot, kale onderkant , hersteld zich niet na snoei
27	slootkant	Italiaanse cypres	10 - 20 cm	nee	nee	nee	nee	ja	conifeer tuinachtig element , doorgeschoten haag, niet beeldbepalend voor perceel en omgeving niet inpasbaar, exoot, kale onderkant , hersteld zich niet na snoei
28	slootkant	Italiaanse cypres	10 - 20 cm	nee	nee	nee	nee	ja	conifeer tuinachtig element , doorgeschoten haag, niet beeldbepalend voor perceel en omgeving niet inpasbaar, exoot, kale onderkant , hersteld zich niet na snoei
29	slootkant	Italiaanse cypres	10 - 20 cm	nee	nee	nee	nee	ja	conifeer tuinachtig element , doorgeschoten haag, niet beeldbepalend voor perceel en omgeving niet inpasbaar, exoot, kale onderkant , hersteld zich niet na snoei
30	slootkant	Italiaanse cypres	10 - 20 cm	nee	nee	nee	nee	ja	conifeer tuinachtig element , doorgeschoten haag, niet beeldbepalend voor perceel en omgeving niet inpasbaar, exoot, kale onderkant , hersteld zich niet na snoei
31	slootkant	Italiaanse cypres	10 - 20 cm	nee	nee	nee	nee	ja	conifeer tuinachtig element , doorgeschoten haag, niet beeldbepalend voor perceel en omgeving niet inpasbaar, exoot, kale onderkant , hersteld zich niet na snoei
32	slootkant	Italiaanse cypres	10 - 20 cm	nee	nee	nee	nee	ja	conifeer tuinachtig element , doorgeschoten haag, niet beeldbepalend voor perceel en omgeving niet inpasbaar, exoot, kale onderkant , hersteld zich niet na snoei
33	slootkant	Italiaanse cypres	10 - 20 cm	nee	nee	nee	nee	ja	conifeer tuinachtig element , doorgeschoten haag, niet beeldbepalend voor perceel en omgeving niet inpasbaar, exoot, kale onderkant , hersteld zich niet na snoei

nr	locatie	soort	stamdiameter (cm)	toekomstboom	inpasbaar	handhaven	verplanten	rooien	argumentatie
34	slootkant	Italiaanse cypres	10 - 20 cm	nee	nee	nee	nee	ja	conifeer tuinachtig element , doorgeschoten haag, niet beeldbepalend voor perceel en omgeving niet inpasbaar, exoot, kale onderkant , hersteld zich niet na snoei
35	slootkant	Italiaanse cypres	10 - 20 cm	nee	nee	nee	nee	ja	conifeer tuinachtig element , doorgeschoten haag, niet beeldbepalend voor perceel en omgeving niet inpasbaar, exoot, kale onderkant , hersteld zich niet na snoei
36	slootkant	Italiaanse cypres	10 - 20 cm	nee	nee	nee	nee	ja	conifeer tuinachtig element , doorgeschoten haag, niet beeldbepalend voor perceel en omgeving niet inpasbaar, exoot, kale onderkant , hersteld zich niet na snoei
37	slootkant	Italiaanse cypres	10 - 20 cm	nee	nee	nee	nee	ja	conifeer tuinachtig element , doorgeschoten haag, niet beeldbepalend voor perceel en omgeving niet inpasbaar, exoot, kale onderkant , hersteld zich niet na snoei
38	slootkant	Italiaanse cypres	10 - 20 cm	nee	nee	nee	nee	ja	conifeer tuinachtig element , doorgeschoten haag, niet beeldbepalend voor perceel en omgeving niet inpasbaar, exoot, kale onderkant , hersteld zich niet na snoei
39	slootkant	Italiaanse cypres	10 - 20 cm	nee	nee	nee	nee	ja	conifeer tuinachtig element , doorgeschoten haag, niet beeldbepalend voor perceel en omgeving niet inpasbaar, exoot, kale onderkant , hersteld zich niet na snoei
40	slootkant	Italiaanse cypres	10 - 20 cm	nee	nee	nee	nee	ja	conifeer tuinachtig element , doorgeschoten haag, niet beeldbepalend voor perceel en omgeving niet inpasbaar, exoot, kale onderkant , hersteld zich niet na snoei
41	slootkant	Italiaanse cypres	10 - 20 cm	nee	nee	nee	nee	ja	conifeer tuinachtig element , doorgeschoten haag, niet beeldbepalend voor perceel en omgeving niet inpasbaar, exoot, kale onderkant , hersteld zich niet na snoei
42	langs sloot	lijsterbes	20 - 30 cm	nee	nee	nee	nee	ja	veel dood hout, boom staat in verdrukking van berk (nr 17) en coniferenhaag, geen toekomstboom
43	langs sloot	gladde iep	10 - 20 cm	nee	nee	nee	nee	ja	jonge zaailing langs slootkant, niet inpasbaar, boom staat te dicht op gevel, slootkant krijgt nieuwe boomstructuur van inheemse boomsoorten
44	langs sloot	zwarte els	20 - 30 cm	nee	nee	nee	nee	ja	jionge zaailing langs slootkant, niet inpasbaar, boom staat te dicht op gevel, sslootkant krijgt nieuwe boomstructuur van inheemse boomsoorten
45	*langs sloot*	*schietwilg*	*90 - 100 cm*	*ja*	*ja*	*ja*	*nee*	*nee*	*beeldbepalende wilg in slootkant op openbaar gebied, kroonsnoei noodzakelijk om uitscheuring te voorkomen, advies is deze boom te gaan knotten op 2,5 m. hoogte, beheren als karakterisitieke knotwilg langs sloot*
46	perceel	krulwilg	20 - 30 cm	nee	ja	nee	nee	ja	scheefstaande boom in de verdrukking van de naastgelegen esdoorn, esdoorn is dominant en beeldbepalend, krulwilg verwijderen ten gunste van standplaats esdoorn
47	perceel	gewone esdoorn	50 - 60 cm	ja	ja	ja	nee	nee	beeldbepalende boom voor perceel en omgeving, inpasbaar
48	perceel	gewone hulst	10 - 20 cm	ja	ja	ja	nee	nee	inheemse hulst, tuinachtig element, beeldbepalend exemplaar, inpasbaar
49	zijtuin	ruwe berk	20 - 30 cm	nee	nee	nee	nee	ja	berk waarvan de kroon is getopt, kroon onherstelbaar beschadigd, boom rooien ten gunste van groeplaats esdoorn (nr 23)
50	zijtuin	sierkers	20 - 30 cm	nee	nee	nee	nee	ja	kleine sierkers, niet inpasbaar, boom niet beeldbepalend voor perceel en omgeving
51	zijtuin	krulwilg	40 - 50 cm	nee	nee	nee	nee	ja	krulwilg verwijderen ten gunste van standplaats beeldbepalende esdoorn
52	voortuin	californische cipres	10 - 20 cm	nee	nee	nee	nee	ja	conifeer aangeplant als tuinachtig element , niet beeldbepalend voor perceel en omgeving niet inpasbaar, exoot
53	zijtuin	sierappel	10 - 20 cm	ja	nee	andere locatie	indien mogelijk	nee	karakteristieke boom in voormalige moestuin, niet inpasbaar op huidige locatie ivm nieuwbouw, verplantbaarheid wordt onderzocht, indien mogelijk te handhaven op nieuwe locatie binnen perceel
54		hulst	10 - 20 cm	nee	ja	nee	nee	x	hulst, tuinachtrig elment, geen beeldbepalend exemplaar, boom niet beeldbepalend voor perceel en omgeving
55		hulst	10 - 20 cm	nee	ja	nee	nee	x	hulst, tuinachtig elment, geen beeldbepalend exemplaar, boom niet beeldbepalend voor perceel en omgeving
56	voortuin	ruwe berk	20 - 30 cm	ja	ja	ja	nee	nee	beeldbepalende berk aan straatzijde, inpasbaar, klimop in kroon verwijderen, berk vrijzetten
57	voortuin	californische cipres	20 - 30 cm	nee	nee	nee	nee	ja	conifeer aangeplant als tuinachtig element , boom niet beeldbepalend voor perceel en omgeving niet inpasbaar, exoot
58	zijtuin	consumptie appel	10 - 20 cm	nee	nee	nee	nee	ja	scheefstaande appel, boom staat in verdrukking, boom niet beeldbepalend voor perceel en omgeving
59	voortuin	californische cipres	20 - 30 cm	nee	nee	nee	nee	ja	conifeer tuinachtig element , niet beeldbepalend voor perceel en omgeving niet inpasbaar, exoot
60	voortuin	californische cipres	20 - 30 cm	nee	nee	nee	nee	ja	conifeer tuinachtig element , niet beeldbepalend voor perceel en omgeving niet inpasbaar, exoot
61	voortuin	californische cipres	20 - 30 cm	nee	nee	nee	nee	ja	conifeer tuinachtig element , niet beeldbepalend voor perceel en omgeving niet inpasbaar, exoot
62	voortuin	californische cipres	20 - 30 cm	nee	nee	nee	nee	ja	conifeer tuinachtig element , niet beeldbepalend voor perceel en omgeving niet inpasbaar, exoot
63	voortuin	californische cipres	20 - 30 cm	nee	nee	nee	nee	ja	conifeer tuinachtig element , niet beeldbepalend voor perceel en omgeving niet inpasbaar, exoot
64	voortuin	californische cipres	20 - 30 cm	nee	nee	nee	nee	ja	conifeer tuinachtig element , niet beeldbepalend voor perceel en omgeving niet inpasbaar, exoot
65	voortuin	californische cipres	20 - 30 cm	nee	nee	nee	nee	ja	conifeer tuinachtig element , niet beeldbepalend voor perceel en omgeving niet inpasbaar, exoot
66	perceel	kers	20 - 30 cm	ja	ja	ja	nee	nee	kerseboom, lichte scheefstand ivm dominante esdoorn ernaast, inpasbaar

Colofon

Stedenbouw & Landschap
Heren 5 architecten
Mark van der Heide Urban Design
MXT landschappen

in samenwerking met
Fu Factory

Architectuur
Heren 5 architecten

Opdrachtgever
Wibaut

Juli 2022

Technische vragen commissie Ruimte en Gebiedsontwikkeling 22 september 2022

	Agendapunt/onderwerp:	Fractie:	Antwoord:
Vaststelling Stedenbouwkundig Plan Rijksstraatweg 125 te Duivendrecht			
1	Waarom wordt in het Raadsvoorstel circa 36 woningen genoemd terwijl in het Stedenbouwkundigplan 36 woningen worden genoemd?	OAA	De initiatiefnemer is het project gestart met de intentie circa 36 woningen te gaan realiseren. Bij het maken van het stedenbouwkundig plan werd duidelijk dat er precies 36 woningen op een goede manier op de locatie passen.
2	U noemt twee redenen voor het niet kunnen blijven staan van de huidige bebouwing, het gebrek aan cultuurhistorische waarde en de bouwtechnische staat. Kunnen wij de onderliggend stukken ontvangen: onderzoek naar cultuurhistorische waarden en onderzoek bouwtechnische staat?	D66	Ja, deze kunnen op verzoek toegestuurd worden.
3	Hoe reageren de omwonenden, specifiek die uit de Abeelstraat, op het plan?	D66	Initiatiefnemer heeft een participatietraject doorlopen met omwonenden en vertegenwoordigers van omwonenden. Hier hebben ook bewoners uit de Abeelstraat aan deelgenomen. Besproken stukken en verslagen zijn terug te vinden op de website: Participatietraject Rijksstraatweg 125 (participatierijksstraatweg125.nl)
4	Waarom is in de parkeernormering het bezoek meegenomen? Die kunnen nl gebruik maken van de parkeerplaatsen (blauwe zone) op de Rijksstraatweg.	D66	Beleid van de gemeente is dat elke nieuwe ontwikkeling het parkeren, ook van de bezoekers, op eigen terrein moet oplossen. Dit om de parkeerdruk in de openbare ruimte niet te vergroten.
5	Kunt u iets zeggen over de verwachte huur- en koopprijzen van de woningen? Als dat niet kwantitatief lukt dan kwalitatief, bijvoorbeeld ivt huidige m2-prijs in Duivendrecht en Amsterdam?	D66	Het plan voorziet in 12 studio's in de sociale huur, 11 twee- en driekamer appartementen voor huur of koop, 7 kleinere en 6 grotere grondgebonden woningen in de koop.

Stichting Vrienden van Duivendrecht
Groen en kleinschalig

Aan de gemeenteraad en het college van B en W van Ouder-Amstel
Vondelstraat 1
1191 BD Ouderkerk a/d Amstel

Verzonden per email aan:
raad@ouder-amstel.nl en gemeente@ouder-amstel.nl

Duivendrecht, 22 september 2022

- **Onderwerp:**
  - **Inspreekreactie raadscommissie Ruimte en gebiedsontwikkeling**
- **Wanneer:**
  - **Donderdag 22 september 2022 om 19:35 uur**
- **Wat:**
  - **Agendapunt 2.a Vaststellen stedenbouwkundig plan Rijksstraatweg 125 te Duivendrecht**
- **Van**
  - **Niek Heering, voorzitter stichting Vrienden van Duivendrecht**

Beste raadscommissieleden,

Zoals u weet staat de stichting Vrienden van Duivendrecht voor een groen en kleinschalig Duivendrecht. Het was eind 2020 dan ook flink schrikken voor het bestuur en onze achterban dat een van de 4 laatste boerderijen in Duivendrecht plaats moest maken voor een herontwikkeling van de bestemming bedrijf naar wonen. Niet zomaar wonen maar een heleboel woningen. En ook nog een eenzijdige doelgroep, alleen maar jongeren. Hoe zou dat passen in ons dorp?

Correspondentieadressen:
Waddenland 41, 1115 XD Duivendrecht, tel. 06 1294 8566 e-mail: vriendenvanduidendrecht@gmail.com

We hoorden van dit initiatief omdat de verkopende eigenaren het belangrijk vonden iets moois achter te laten voor Duivendrecht. Dus er was een participatiebureau, De Wijde Blik, en een ontwikkelaar, Wibaut, door de eigenaren geselecteerd die beiden veel ervaring hebben met participatieprocessen. De Wijde Blik die ook actief met alle belanghebbenden contact heeft gezocht.

Met alle Duivendrechtse organisaties en direct omwonenden hebben we de handen ineengeslagen en hebben we begin 2021 een Programma van Wensen opgesteld. Dat wensenprogramma hebben we, via een rondje om het terrein, in dat eerste kwartaal aan de wethouder en alle politieke partijen in Ouder-Amstel aangeboden. En in een iets later stadium ook aan de geselecteerde architect Heren5, die via een participatiepeiling door de Duivendrechters is gekozen deze herontwikkeling vorm te geven.

En hoe gaat zo'n traject verder totdat het vanavond aan u als raadscommissieleden wordt voorgelegd?

Als GroepRSW125/Expertgroep hebben we er zo'n 50, al dan niet deelwerksessies, met elkaar opzitten. Dat waren er 22 met de ontwikkelaar Wibaut (*zij hebben dat aantal exact bijgehouden*) en vele andere al dan niet digitale bijeenkomsten om de sessies met Wibaut voor te bereiden. Dat was in het begin alleen maar via beeldbellen en dit jaar gelukkig weer live.

Naar mate het ontwerp steeds concreter werd, kwamen we erachter dat we op detailpunten verschilden van mening. Dit betreft o.a. het parkeren op eigen terrein in relatie tot bouwvolume, de kleur zwart van de schuur en het groen.

Aan u als raad en college als bevoegd gezag hierover een besluit te nemen.

Groen en ecologie

Wat betreft groen en ecologie hebben we als GroepRSW125 ook heel erg van dit participatietraject geleerd. We hadden bij nader inzien beter eerst een groen/ecologie inventarisatie moeten voorstellen. Welk groen is behoudenswaardig en daarna pas een architecten selectie met gebouwontwerp rekening houdend met het te behouden groen.

Parkeren
Wat betreft het parkeren heeft een politieke partij onze zorgen inzake het parkeren opgepikt en laat een second opinion uitvoeren op het rapport van het door Wibaut ingeschakelde bureau. Ik ben zeer benieuwd naar deze uitkomsten.

Zwarte schuur
Ik zie het als een zeer waardevolle geste van Wibaut de Expertgroep de komende periode met het indienen van de omgevingsvergunning, de bestemmingsplan aanpassing, de splitsingsactie en wat nog meer op ons pad komt, mee te mogen blijven denken.

Tot slot
Als voorzitter van de stichting Vrienden van Duivendrecht heb ik aan meerdere participatietrajecten in het gebied Duivendrecht mogen deelnemen. Ik kan wel zeggen dat de herontwikkeling van Rijksstraatweg 125 de meest intensieve en ook meest constructieve is, die ik tot nu toe heb meegemaakt in onze gemeente. Dit komt omdat door de ontwikkelaar Wibaut participatie niet wordt gezien als een 'vinkje' maar als een instrument om samen met bewoners en belanghebbenden tot een zo goed mogelijk in consensus gedragen ontwikkeling te komen.

Ofwel ik vind deze ontwikkeling een voorbeeldproject van participatie.

Het blijkt dat we als GroepRSW125/Expertgroep op onderdelen het niet met elkaar eens konden worden. En dat is ook goed. De belangen verschillen namelijk. Daar gaan de komende insprekers, Frans Smits en Chris Folkerts verder inhoudelijk op in. Aan u als raad daarover uw mening te vormen en uw besluit te nemen.

Rest mij als laatste u wijsheid toe te wensen in uw besluitvorming.

Met groene en kleinschalige groet,

Mevrouw Niek Heering

Vanwege digitale verzending is deze inspreekreactie niet ondertekend

Voorzitter stichting Vrienden van Duivendrecht

Reactie op het Stedenbouwkundig plan Rijksstraatweg 125 (RSW125) te Duivendrecht.

Aan: De Commissie ruimte en gebiedsontwikkeling van de gemeente Ouder-Amstel.

Van: Frans Smits, Rijksstraatweg 127 te Duivendrecht

22 09 2022

Beste commissieleden,

Duivendrecht, en met name de centrale as van de Rijksstraatweg, heeft, zoals u weet, nu grotendeels het karakter van een tuindorp te midden van een toenemend verstedelijkte Amsterdamse omgeving. Binnen de Rijksstraatweg is het ensemble van Kleine kerk, Schoolmeesters woning, Oude school en de terreinen van Mattijsen en Meering een opvallende, cultuurhistorisch interessante en groene plek.

Er spelen hier nu tegelijk een aantal ontwikkelingen: Het terrein van Meering ligt al ca. 35 jaar braak en te verwilderen; Het terrein RSW125 is door de huidige eigenaren verkocht en de projectontwikkelaar Wibaut wil daar woningen bouwen; De Oude School is recent verkocht; en De Kleine Kerk heeft het moeilijk en dreigt ter ziele te gaan.

Dit alles vraag o.i. om een overwogen visie van omwonenden, gemeente en raad over de toekomst van dit specifieke deel van Duivendrecht. De gemeente Ouder-Amstel heeft helaas nooit een gebiedsvisie ontwikkeld waaraan nieuwbouw kan worden getoetst. Er is enkel het bestaande bestemmingsplan met een bedrijfsbestemming voor RSW125. De gemeente laat de ontwikkeling geheel over aan commerciële ontwikkelaars die belang hebben bij veel vierkante meters en een hoog rendement. De gemeente heeft wél de ontwikkelaar verzocht om de omwonenden te ‘betrekken in een participatie traject’.

Reële inspraak van omwonenden dient o.i. te starten met een discussie over een **gezamenlijke gebiedsvisie** en niet, zoals in dit geval, met een door de ontwikkelaar reeds vastgesteld aantal vierkante meters en bestemming.

Om die reden hebben omwonenden zich aaneengesloten in de Groep RSW125 en hebben zij zélf een dergelijke gebiedsvisie ontwikkeld, het ‘programma van wensen’. Deze gebiedsvisie omarmt nieuwbouw voor de bewoners van Duivendrecht, maar stelt dat nieuwbouw het tuindorp karakter van Duivenrecht moet aanvullen en versterken.[1] Tevens dient behoud van cultuurhistorische waarden betrokken te worden in nieuwe projecten. 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.[2]

De ontwikkelaar wilde het ‘programma van wensen’ *niet* als uitgangspunt nemen en hield in eerste instantie vast aan haar uitgangspunten. Na uitgebreide participatiegesprekken

kunnen we constateren dat een aantal zaken zijn bijgesteld: Het aantal vierkante meters is ietsje verminderd (10%) en het soort woningen is nu divers en voor meer doelgroepen.

Maar ook zijn een aantal resultaten niet in overeenstemming met ons 'plan van wensen':

- Het gewenste hoge aantal vierkante meters kan alleen gehaald worden door flink de lucht in te gaan bij de massale zogenaamde T-boerderij.
- Bij het parkeren op eigen grond wordt zo onnavolgbaar gegoocheld met de parkeernormen dat slechts 23 plekken overblijven voor 36 woningen.
- Het groene karakter wordt door kaalslag fors geweld aangedaan. Er is niet geprobeerd om door herpositionering van gebouwen meer bomen te sparen.

Concluderend, beste raadsleden, wil ik u daarom verzoeken:

1. Wilt U, naast het bestemmingsplan, uw eigen **gebiedsvisie** voor dit beeldbepalende deel van Duivendrecht meenemen in uw besluitvorming.

2. Omdat de huidige plannen niet overeenkomen met de **gebiedsvisie van de omwonenden** wil ik u vragen om het huidige bestemmingsplan wel te wijzigen naar een woonbestemming, maar ook om de **bestaande bouwhoogte** te handhaven, zoals u onlangs ook heeft besloten voor de boerderij Kolk, Rijksstraatweg 186.

P.S. De lelijke **trafo met omringende verharding** op het mooiste stukje resterend groen moet m.i. echt verplaatst worden naar elders op het terrein.

Ik dank U voor uw aandacht!

[1] den Hertog F, van den Hout K. Kennisbundeling Groen en gezondheid. Bilthoven, 2022 https://www.rivm.nl/documenten/kennisbundeling-groen-en-gezondheid.

Sarkar C, Webster C, Gallacher J. Residential greenness and prevalence of major depressive disorders: a cross-sectional, observational associational study of 94 879 adult UK Biobank participants. *Lancet Planet Heal* 2018; **2**: e162–73.

Lai KY, Kumari S, Webster C, Gallacher J, Sarkar C. Associations of neighbourhood housing density with loneliness and social isolation: a cross-sectional study using UK Biobank data. *Lancet* 2021; **398**: S60.

[2] 'Programma van wensen Rijksstraatweg 125 te Duivendrecht; Een bewoners visie op de herontwikkeling van de Rijksstraatweg 125; Voor een mooie, groene en duurzame toevoeging aan Duivendrecht'

Reactie op het Stedenbouwkundig plan Rijksstraatweg 125 te Duivendrecht, betreffend de bomen in het plan

Aan: De Commissie ruimte en gebiedsontwikkeling van de gemeente Ouder-Amstel.

Van: Chris Folkers, Rijksstraatweg 127 te Duivendrecht

22 09 2022

Geachte commissieleden,

De raad van de gemeente Ouder-Amstel heeft op 25 maart 2021 unaniem de motie “Meer bomen in Ouder-Amstel aangenomen.

Ik citeer punt 4 en 5 uit deze motie, die ook verder belangrijke aanbevelingen bevat omtrent behoud, onderhoud en uitbreiding van het bomenbestand in onze gemeente.

4) het behoud van bestaande bomen als uitgangspunt hanteren en dit belang in de plannen bij alle projecten te verankeren

5) Inzicht geven aan de raad op welke wijze bomen-effectanalyse wordt opgesteld bij ieder nieuwbouw of herinrichtingsproject in de planvormingsfase

Ik ben van mening dat op beide punten hier niet wordt of is voldaan

In de bouwplannen van projectontwikkelaar Wibaut betreffende het terrein Rijksstraatweg 125 worden wat betreft de bomen en het groen een aantal dingen duidelijk

1) Er is van meet af aan geen sprake geweest van een bomen-of groenplan. Vagelijk werd “het groen” aangeduid in percentages van het te bebouwen oppervlak, waarbij het bouwvolume en de daarbij behorende parkeergelegenheid het uitgangspunt was. In die plannen was geen ruimte voor behoud van bomen en groen. Er werd zwaar geleund op het omringende groen buiten het terrein, aangeduid met de verhullende term “groene voile”, later “groene schil”.

2) In deze plannen is, nadat begin 2022 vanuit de participatie, onderbouwd met de bovengenoemde motie, werd gewezen op deze tekortkoming, nauwelijks enige verandering gekomen.

3) Er was al sinds december 2021 een verplichte rapportage van advies en ingenieursbureau “De Boomingenieur” die een inventarisatie van het aantal en de kwaliteit van de bomen en heesters bevatte, grosso modo in overeenstemming met de in bomenverordening van de gemeente Ouder-Amstel te hanteren criteria en kwalificaties .

4) Na de opmerkingen vanuit de participatie werd door de projectontwikkelaar een landschapsarchitect ingeschakeld om een visie te geven op de bomen en het groen op het project. De inventarisatie die daarop is gemaakt door de projectontwikkelaar verschilde aanzienlijk zowel in aantal bomen, (ongeveer de helft) en de kwaliteit ervan. De uitkomst was, dat er in plaats van de door de boomingenieur getelde 66 bomen, er maar 34 zouden staan en dat er van die 34 er plusminus een derde (8-12) zou kunnen blijven staan.

5) Het grootste verschil zat hem in de definiëring van wat een haag is, die in beginsel niet vergunning plichtig zou zijn.

6) De meer dan 30 jaar oude hagen op het terrein zijn echter in die tijd zo uitgegroeid, dat de stammen van de haagelementen zowel de dikte en de hoogte van een boom hebben. Fraai zijn ze misschien niet, ze hebben wel alle functionaliteiten van een boom en zijn als zodanig terecht meegeteld in het rapport van de boomingenieur.

7) In het nieuwe plan is herplanting van één op één opgenomen van de te rooien bomen. De vraag is of dat voldoet aan de herplantingsplicht, om dat herplant van een jonge boom niet per se en meestal niet een oude boom vervangt in functionaliteit.

8) Nog steeds wordt in de nieuwe plannen vooral gewezen op het omringende groen buiten het terrein. Met name het groene bosje van het Meeringterrein aan de noordkant wordt daarbij vaak genoemd. Juist dat bosje is een wildgroei van opschot van jaren op ernstig verwaarloosd en vervuild terrein. Het is volstrekt onzeker hoe groen dat dat zal kunnen blijven. Verder gaat de gemeente over groen en bomen op gemeente terrein. Zelfs een monumentaal te noemen oude wilg aan de slootkant van het parkeerterreintje voor de oude school loopt gevaar: de omvang is een probleem voor de plannen van de ontwikkelaar. Zij willen de gemeente “adviseren” het achterstallig onderhoud van deze fraaie gezichtsbepalende wilg ter hand te nemen, en de boom te knotten tot minstens de helft, totdat er een wilg staat zoals (ik citeer de landschapsarchitect) een wilg betaamt: een paaltje met een bolletje er bovenop.

9) Over de vervanging van het lagere groen en behoud van de fauna en flora op dat terrein valt ook nog het nodige op te merken. In elk geval zal het bij de bouw van het voorliggende bouwvolume onvermijdelijk zijn dat het gehele terrein vrijwel kaal zal worden gemaakt en dat het minstens 10- 20 jaar zal duren voordat de huidige toestand met alle belang voor klimaat, milieu, natuur, en leefbaarheid enigszins zal zijn hersteld.

Conclusie:

Het uitvoeren van dit bouwvolume is strijdig met de noodzakelijke zorg voor natuur en klimaat, maar vooral ook strijdig met vigerende beleid van de gemeente.

Dank voor uw aandacht.

Goedenavond dames en heren,
Fijn dat ik vanavond kort het woord tot u mag richten.
Mijn naam is Jolijn Goertz en ik ben een van de partners van communicatiebureau De Wijde Blik. Wij hebben het participatietraject rond de herontwikkeling van Rijksstraatweg 125 verzorgd en begeleid. Het is een zeer uitgebreid en bijzonder traject geweest, wat heeft geleid tot een vuistdik eindrapport. Vandaar ook dat het mij goed lijkt dit kort toe te lichten en u de mogelijkheid te geven om vragen te stellen.

Ik gaf al aan dat het een bijzonder participatietraject is geweest.
Bijzonder vanwege de intensiteit. We begonnen in 2020 met gesprekken met omwonenden en andere betrokkenen. Tot en met september 2021 zijn 5 bijeenkomsten en 2 peilingen met de buurt gehouden en zo'n 8 sessies met de expertgroep. Het vervolg van de participatie vond plaats in de periode tot juli 2022. In deze periode zijn nog eens 6 sessies met de expertgroep gehouden.

Bijzonder ook vanwege de betrokkenheid van alle partijen.
Van zowel projectontwikkelaar Wibaut als de participanten verenigd in de expertgroep. De zeer betrokken en kritische blik van de deelnemers en de open houding van Wibaut hebben geleid tot een plan dat bij alle betrokkenen in meer of mindere mate op draagvlak kan rekenen. Dat wil niet zeggen dat het niet soms knetterde aan tafel of dat iedereen het altijd met elkaar eens was. Soms was er iets extra's nodig om er samen uit te komen. Zoals een extra sessie met een deskundige of een inkijkje in de financiën. De projectontwikkelaar stond hier altijd voor open en de leden van de expertgroep zetten zich hier telkens weer voor in. In dit licht noem ik ook graag het Programma van wensen wat de Groep RSW125 in maart 2021 opstelde. En wat door de ontwikkelaar als waardevolle input is meegenomen in het participatietraject.

Bijzonder ook vanwege het resultaat.
Ik noemde net al het aantal bijeenkomsten en sessies. Indrukwekkende aantallen, maar dat zegt nog niets over de kwaliteit en het resultaat. Het traject heeft er toe geleid dat zorgen en wensen van betrokkenen duidelijk zijn geworden, en dat er door de ontwikkelaar serieus is gekeken hoe het plan hierop aangepast kon worden. Hierdoor lukte het om gaandeweg het vertrouwen van betrokkenen te winnen. Dit traject is in 'Drechtje Spreekt' zelfs 'een schoolvoorbeeld van participatie' genoemd. Ik gebruik het regelmatig in trainingen die ik geef over participatie om te laten zien op welke manieren je als ontwikkelaar participatieruimte kunt bieden. En om te laten zien hoe de betrokkenheid van de omgeving daadwerkelijk kan leiden tot een beter plan. Want dat is het, volgens Wibaut, geworden dankzij de inbreng van de omgeving.

Betekent dit dat iedereen nu blij en tevreden is? Nee dat niet, maar dat is dan ook zelden het resultaat van een participatietraject. Wat wel heel goed is gelukt, is om ieders belangen op tafel te krijgen en het plan hierop zo goed mogelijk te laten aansluiten. Op heel veel punten hebben de expertgroep en Wibaut elkaar weten te vinden, over sommige punten heeft een aantal leden van de expertgroep nog zorgen. Zoals het groen aan de perceelgrens en het aantal parkeerplekken. Wibaut heeft aangegeven in gesprek te willen blijven.

Het traject heeft er ook toe geleid dat er een participatierapport voor u ligt, wat u als commissie en raad een duidelijk beeld geeft van de verschillende belangen. En van de aanpassingen die wel en niet zijn gedaan om aan die verschillende belangen tegemoet te komen. Om hierin de juiste afweging te maken, is nu aan u.

Graag sluit ik me aan bij de woorden van Jeroen Atteveld, architect van 'Nieuw Groot Giessenhof', die hij sprak tijdens de laatste sessie met de expertgroep: "*Ik heb niet eerder meegemaakt dat er zo professioneel en serieus wordt gekeken naar hoe je met elkaar een plan kan maken. Zowel door de participanten als de professionals. De woningnood is enorm en daarom doe ik aan iedereen een appel om dit plan -met respect voor alle reacties vanuit de omgeving- verder te ontwikkelen en mogelijk te maken."*

Tot slot wil ik via deze weg de participanten nogmaals bedanken voor hun betrokkenheid, tijd en energie. En dan met name de leden van de expertgroep: vertegenwoordigers van Stichting Oud Duivendrecht, Stichting Vrienden van Duivendrecht, Werkgroep Openbare Ruimte, De Kleine Kerk en een aantal direct omwonenden. Zij hebben veel energie en tijd gestoken in dit traject en iedereen heeft zijn best gedaan om -met respect voor elkaars mening en belangen- er een beter plan van te maken voor Duivendrecht. U mag trots zijn op de betrokkenheid van uw bewoners bij het reilen en zeilen van het dorp.

Ik hoop dat ik u via deze weg duidelijkheid heb kunnen geven over het verloop van het participatietraject.
Ik hoor het graag als u nog vragen heeft.

Mondelinge vragen cie. R&G 22 september 2022

		Fractie	Beantwoording
Onderwerp/inleiding tekst: Nu het kabinet flink inzet op flexwoningen in het land, is de verwachting dat de levertijden flink oplopen en hebben we enkele vragen:			
1	Zijn er al leveringsafspraken gemaakt voor de flexwoningen in De Nieuwe Kern?	D66	
2	Loopt dit project op schema om in 2024 de woningen op te leveren?	D66	
3	Wat is de status van de ontwikkeling van flexwoningen op de Wenckebachweg?	D66	
Onderwerp/inleiding tekst:			
Onderwerp/inleiding tekst: Sluisplein Op 5 juli heeft D66 het college verzocht om, naast de destijds door de VVD gestelde vragen, in het memo ook aan te geven wat de gevolgen van de uitbreiding van de supermarkt op het Sluisplein zullen zijn voor de middenstand in de Dorpsstraat. Hierover lezen wij niets terug in het memo van 12 juli. D66 verzoekt het college die vraag alsnog te beantwoorden (en de vermelding 'afgehandeld' in het overzicht van moties en toezeggingen te verwijderen).			
4	Volgens het memo van 12 juli 2022 past de uitbreiding van het hoofdgebouw onder de kruimelregeling van het omgevingsrecht. Echter, volgens het memo wenst de supermarkt met 600 m2 uit te breiden waarvan de helft binnen bestaande bebouwing. Dat betekent dat er minimaal 300 m2 nieuwe bebouwing komt. Deze uitbreiding lijkt niet te vallen onder een van de in art. 4 van bijlage II van het Besluit Omgevingsrecht weergegeven gevallen, de zogenaamde kruimelgevallen. Hoe verklaart de portefeuillehouder de toepassing van de kruimelregeling in het geval van de gewenste uitbreiding van de supermarkt op het Sluisplein?	D66	
5	Wordt het plan ter inzage gelegd en staat het inwoners open zienswijzen in te dienen?	D66	
6	Is de omgevingsvergunning al verstrekt? Zo ja, wanneer?	D66	
7	<u>Bank bij Jeu de Boule baan in Ouderkerk</u> Op de hoek van de Rembrandt van Rijnweg (flats) in Ouderkerk is onlangs een Jeu de Boule baan geplaatst. Hier wordt veel gebruik van gemaakt. Er staat hier geen bankje. Nu nemen met name oudere inwoners een eigen klapstoel mee naar de jeu de boule baan. Wij begrepen dat een bankje is toegezegd door de wethouder en dat er ook een petitie is ingediend. Deze staat er (nog) niet. 1 Wanneer wordt dit bankje geplaatst voor de inwoners?	OAA	

8	Confetti in APV In onze gemeente worden diverse evenementen gehouden. Bij Macumba bij de Ouderkerkerplas was er gebruik gemaakt van confetti dat niet afbreekbaar is. Hierdoor is er plastic in de natuur terecht gekomen (in de plas en op de stranden) In veel APV's is het gebruik van niet-afbreekbaar (plastic) confetti/serpentine reeds verboden. In de APV van Ouder-Amstel is dit niet het geval. 1. Deelt het college de mening van de fractie Ouder-Amstel Anders dat het gebruik van niet-afbreekbare confetti/serpentine onwenselijk is in onze gemeente? 2. Is hierop reeds initiatief genomen door het college om dit aan te pakken? 3. Wat is er voor nodig om dit in de APV opgenomen te doen worden?	OAA	
9	Vuurwerk in broedseizoen bij Ouderkerkerplas De Ouderkerkerkplas is NNN-gebied. Op het programma van Macuma was vuurwerk gepland. Dit ging uiteindelijk het niet door. Echter, vuurwerk tijdens het broedseizoen van watervogels is naar onze mening niet passend. 1. Is de wethouder het met ons eens? 2. Welke maatregelen gaat zij nemen om dit te voorkomen?	OAA	
10	Duurzaamheidsleningen De raad heeft ingestemd met het verstrekken van duurzaamheidsleningen per 1 januari 2022. In de periode hierna zijn mede door de oorlog in Oekraïne de gasprijzen enorm gestegen. 1 Hoeveel gebruik is er van deze duurzaamheidslening gemaakt (in aantallen en Euro's)? 2 Wij hebben weinig communicatie gezien richting onze inwoners over deze mogelijkheid. Deelt het college deze mening? 3 Wat kan het college doen om onze inwoners hierover beter te informeren?	OAA	
11	Manegeterrein In hoeverre zijn er ontwikkelingen te melden betreffende het Manegeterrein?	OAA	
12	In het memo t.a.v. herinrichting van het Sluisplein wordt de kruimelregeling genoemd. Is de kruimelregeling wel van toepassing ? Gezien de wens van de uitbreiding, inclusief eventuele aankoop van een stuk van de openbare ruimte. Hierdoor is er ons inziens meer dan 10% uitbreiding.	NB	
13	Hoe verhoud de uitbreiding zich tot de detailhandelsstructuurvisie ? Waarin wordt genoemd dat een ideale oppervlakte voor een supermarkt 1400m2 is. Dit staat haaks op een uitbreiding tot meer dan 1900m2.	NB	
14	Met betrekking tot de openbare ruimte en herinrichting daarvan: Is er voldoende participatie geweest ? Met name de inspraak van de bewoners van de directe omgeving en dan denken wij aan de Hoofdenburgsingel, H v Avercampweg, J v Ruisdaelweg en Hoger Amstellaan. Zijn van dit participatie proces verslagen gemaakt? En hoe wordt er getoetst aan diverse beleidsdocumenten t.a.v. openbaar groen en bomenkap.	NB	

15	Daarnaast is er beleid om tot minder auto’s te komen in onze gemeente, 18 parkeerplekken erbij lijkt zich niet te verhouden tot dit beleid. Waarom wordt er niet ingestoken tot ontmoediging van auto gebruik. En komen er ook meer elektrische laadpunten?	NB	

Overzicht moties en toezeggingen 2022 (versie 09-2022)

Datum	Nr.	Fractie	Inhoud	Afhandeling	Portefeuillehouder/ Coördinator
220523	T	OAA	Bp herziening Ouderkerk a/d Amstel en Duivendrecht Geen bezwaarmakers kunnen bij Raad van Staten geen beroep aantekenen verzoek is om dit aan te passen in het raadsvoorstel.	Afgehandeld	Mevr. De Reijke
220616	T	PvdA	Verbonden Partijen AM Match Een nieuwe projectleider moet ervoor zorgen dat de onderlinge dienstverlening beter verloopt, loopt het niet goed? Volgt voor de raad antwoord	Gemeenten en AM match zijn inmiddels zes jaar bezig om uitvoering te geven aan de de Participatiewet. In 2020 heeft het bestuur van AM match besloten de uitvoering en resultaten te evalueren. In 2021 heeft Berenschot hiervoor een evaluatieonderzoek gedaan. Uit dit onderzoek zijn een aantal aanbevelingen voortgekomen richting zowel AM match als de gemeenten uit de gemeenschappelijke regeling. Om hier goed vervolg aan te geven is tevens aanbevolen om de nodige acties met behulp van een projectleider verder op te pakken. Het bestuur van AM match heeft daarop besloten om in 2022 tijdelijk een projectleider aan te stellen.	Mevr. De Maa
220616	T	D66	Verbonden Partijen Stichting Rijk, hoe komt het dat er nu meer uren begroot staan? Wordt uitgezocht	Memo's gemeenteraad 22-06-2022, Urenbesteding stichting RIJK	Mevr. Langenacker
220616	T	NB	Verzoek om presentatie over de modernisering bij de Brandweer en de gevolgen		Mevr. Langenacker
220623	T	PvdA	Worden er nog bewonersavonden georganiseerd n.a.v. het laatste rapport inzake Schiphol?	Hier wordt binnenkort op terug gekomen	Mevr. De Maa
220623	T	VVD	T.a.v. de uitbreiding van een zaak van een ondernemer op het Sluisplein zijn zorgen, kan de raad per memo op de hoogte worden gebracht van de ontwikkelingen nog voor e.e.a. definitief wordt	Ja	Mevr. De Reijke

220705		VVD	Sluisplein (uitbreiding: er zal geen definitief besluit worden genomen zonder dat de raad het onderwerp heeft behandeld in een commissie.	Afgehandeld	Mevr. De Reijke
220705		D66	Sluisplein uitbreiding: verzoek om in het memo ook aan te geven wat de gevolgen zijn voor de middenstand in het centrum	Afgehandeld	Mevr. Koek-Baks
220707		VVD/NB	Verzoek om specifieker in kaart te brengen op welke potjes de raad politiek invloed op kan uitoefenen Verzoek om informeel te praten over de financiën	Afgehandeld	Mevr. De Reijke

RAADSVOORSTEL

Nummer 2022/61

datum raadsvergadering	:	29 september 2022
onderwerp	:	Voorbereidingsbesluit De Nieuwe Kern
Portefeuillehouder	:	B. de Reijke
datum raadsvoorstel	:	23 augustus 2022

Samenvatting

Op 12 februari 2015 is voor de eerste keer een voorbereidingsbesluit genomen voor het plangebied van De Nieuwe Kern. Dit besluit werd genomen om te voorkomen dat ongewenste ontwikkelingen de realisatie van De Nieuwe Kern frustreren. Een voorbereidingsbesluit heeft een werkingsduur van één jaar. Deze bescherming (aanhoudingsplicht) kan worden verlengd door het in procedure brengen van een bestemmingsplan of beheersverordening.
Op 11 februari 2016, 16 februari 2017, 15 februari 2018, 31 januari 2019, 2 april 2020 en 27 mei 2021 is opnieuw een voorbereidingsbesluit genomen, omdat het overleg met de grondeigenaren over de invulling van De Nieuwe Kern nog niet was afgerond. Het huidige besluit eindigde 9 juni 2022.

Op 25 november 2021 zijn de structuurvisie DNK en het milieueffectrapport (MER) van het project vastgesteld door de raad. Vervolgens is gestart met het opstellen van een stedenbouwkundig raamwerk voor het gebied, waarna per deelgebied een stedenbouwkundig uitwerking en een bestemmingsplan gemaakt zal worden.

Voor het verlopen van het laatst genomen voorbereidingsbesluit wordt geen (overkoepelend) ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Het is van belang voor de voortgang van het project De Nieuwe Kern dat, door het nemen van een nieuw voorbereidingsbesluit, ongewenste ontwikkelingen tegen worden gegaan en opnieuw het signaal wordt bekrachtigd dat een nieuw (bestemmings)plan voor het gebied wordt voorbereid.

Wat is de juridische grondslag?
Artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening

Wat is de voorgeschiedenis?
Op 12 februari 2015 heeft de raad voor de eerste keer een voorbereidingsbesluit genomen voor het plangebied van De Nieuwe Kern (DNK). Dit besluit is op 11 februari 2016, 16 februari 2017, 15 februari 2018, 31 januari 2019, 2 april 2020 en 27 mei 2021 opnieuw genomen.

Waarom dit raadsvoorstel?
Het bevoegd gezag voor het nemen van een voorbereidingsbesluit is de gemeenteraad.
Met een voorbereidingsbesluit wordt een voorbereidingsbescherming beoogd, waarmee een aanhoudingsplicht geldt voor bouw- en aanlegactiviteiten, omdat een

nieuw (bestemmings)plan voor het betreffende gebied wordt voorbereid. Dit betekent dat voor vergunningaanvragen, die passen binnen het van kracht zijnde bestemmingsplan, een aanhoudingsplicht geldt. Alleen als het verzoek in overeenstemming is met het in voorbereiding zijnde (bestemmings-) plan kan de vergunning verleend worden.
Een voorbereidingsbesluit heeft een werkingsduur van één jaar. Dit betekent dat op 9 juni 2022 de aanhoudingsplicht vervalt. Bouwaanvragen die het afgelopen jaar zijn aangehouden (aanvragen die dus passen in het nu geldende bestemmingsplan), moeten na 9 juni 2022 in behandeling genomen worden. Er zijn het afgelopen jaar geen bouwaanvragen ontvangen die zijn aangehouden.
Met de inwerkingtreding van een volgend voorbereidingsbesluit wordt opnieuw een aanhoudingsplicht gecreëerd voor plannen die in overeenstemming zijn met de bestemmingsplannen voor het plangebied. Dit besluit wordt genomen om te voorkomen dat ongewenste ontwikkelingen de realisatie van De Nieuwe Kern alsnog frustreren. Het gaat hierbij om initiatieven door 'derden' die niet passen binnen de visie voor De Nieuwe Kern. Daarbij heeft het voorbereidingsbesluit voor DNK ook een signaalfunctie, omdat hiermee kenbaar is dat een nieuw (bestemmings)plan voor het gebied wordt voorbereid.

Structuurvisie + MER
Op 25 november 2021 zijn de structuurvisie DNK en het milieueffectrapport (MER) van het project vastgesteld door de raad. In de structuurvisie zijn de ruimtelijke en programmatische kaders voor het gebied vastgelegd en in het MER zijn de gevolgen van de ontwikkeling van het gebied voor bijvoorbeeld thema's als geluid, luchtkwaliteit, stikstof en externe veiligheid inzichtelijk gemaakt.

Transformatorstation Bijlmer Noord
De gemeenteraad heeft in de raadsvergadering van 30 mei 2022 het bestemmingsplan Transformatorstation Bijlmer Noord vastgesteld. Het bestemmingsplan heeft betrekking op de uitbreiding van de capaciteit van het transformatorstation door het plaatsen van een extra transformator. Hierdoor moet de geluidcontour in een bestemmingsplan worden opgenomen. Het transformatorstation maakt door bovengenoemd besluit niet langer onderdeel uit van het voorbereidingsbesluit, het gebied eromheen wel omdat hier nog wel ontwikkelingen gepland zijn in het kader van De Nieuwe Kern.

Ajax trainingscomplex De Toekomst
De gemeenteraad heeft in de raadsvergadering van 27 januari 2022 het bestemmingsplan De Nieuwe Toekomst- fase 1 vastgesteld. Het bestemmingsplan heeft betrekking op de herinrichting van het huidige sportcomplex De Toekomst. Het plangebied van het bestaande trainingscomplex van Ajax maakt door bovengenoemd besluit niet langer onderdeel uit van het voorbereidingsbesluit.

Smart Mobility Hub
De gemeenteraad heeft in de raadsvergadering van 25 maart 2021 het bestemmingsplan "Smart Mobility Hub" gewijzigd vastgesteld. Het bestemmingsplan heeft betrekking op het vestigen van een multifunctioneel cluster, dat bestaat uit een gebouwde parkeervoorziening met faciliteiten voor binnen- en buitensport, ruimte voor kantoorfuncties en ondersteunende voorzieningen. Het plangebied van de Smart Mobility Hub maakt door bovengenoemd besluit niet langer onderdeel uit van het voorbereidingsbesluit.

Wat gaan we doen?
Het is van belang voor de voortgang van het project De Nieuwe Kern dat ongewenste ontwikkelingen tegen worden gegaan en opnieuw het signaal wordt bekrachtigd dat

een nieuw (bestemmings)plan voor het gebied wordt voorbereid. Om die reden wordt de raad voorgesteld om wederom een voorbereidingsbesluit te nemen.

Welke argumenten en keuzemogelijkheden zijn er?

Met het (tijdig) ter inzage leggen van een ontwerpbestemmingsplan voor (een deelgebied binnen) De Nieuwe Kern duurt de aanhoudingsplicht voort.
Het is wenselijk om opnieuw een voorbereidingsbesluit te nemen, omdat het overleg met de grondeigenaren over de invulling van De Nieuwe Kern nog niet is afgerond en er dus voor het verlopen van het laatst genomen voorbereidingsbesluit (9 juni 2022) geen (overkoepelend) ontwerpbestemmingsplan ter inzage kon worden gelegd.
Na de vaststelling van de structuurvisie door de gemeenteraad in november 2021 wordt gewerkt aan een stedenbouwkundig raamwerk voor het gebied, waarna per deelgebied een stedenbouwkundig uitwerking en een bestemmingsplan gemaakt zal worden.

Wat hebben we hiervoor nodig?

Een nieuw voorbereidingsbesluit heeft geen (financiële) consequenties voor Ouder-Amstel.

Wie is erbij betrokken en hoe communiceren we?

Het voorbereidingsbesluit wordt gepubliceerd in het Weekblad voor Ouder-Amstel, via Bekendmakingen Gemeenteblad en op ruimtelijkeplannen.nl. Het besluit wordt voor een ieder ter inzage gelegd. Bezwaar of beroep tegen het voorbereidingsbesluit is niet mogelijk.

Wat is het vervolg?

Het voorbereidingsbesluit treedt in werking op de dag volgend op de dag van publicatie en heeft een werkingsduur van één jaar.

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Ouder-Amstel,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 23 augustus 2022, nummer 2022/61,

BESLUIT :

Te bepalen dat voor het gebied zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende geografische plaatsaanduiding NL.IMRO.0437.VBDeNieuweKern-0008 een herziening van de bestemmingsplannen "Strandvliet 1970" en "Industriegebied Amstel 1977 (deels)" wordt voorbereid;

Te bepalen dat:

a. het verboden is om het gebruik van gronden en bouwwerken te wijzigen, nieuwe bouwwerken op te richten en bestaande bouwwerken uit te breiden binnen het in het gebied waarvoor dit voorbereidingsbesluit geldt;
b. het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning kan afwijken van het onder a genoemde verbod, mits:
    1. de voorgenomen wijziging van het gebruik niet strijdig is met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan en
    2. de werken of werkzaamheden de grond in het gebied niet minder geschikt maken voor het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan;
c. het verbod zoals bedoeld onder a niet van toepassing is op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, die:
    i. normaal onderhoud en normaal beheer betreffen ten dienste van de huidige legale situatie;
    ii. krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit besluit;
    iii. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.

Te bepalen dat het voorbereidingsbesluit in werking treedt op de dag na publicatie daarvan.

Ouder-Amstel, 29 september 2022

De raad voornoemd,

de raadsgriffier, de voorzitter,

Mevr. L.W.F. Orscek-Moolenaar

Mevr. J. Langenacker

datum : 08-08-2022
formaat : 725 x 775 mm
schaal : 1:3000

Voorbereidingsbesluit De Nieuwe Kern

Besluitvlak

NL.IMRO.0437.VBDeNieuweKern-0008

NL.IMRO.0437.VBDeNieuweKern-0008.dgn maandag, 8-8-2022 10:22:18