

**Aan: Algemeen bestuur van Stadsdeel Nieuw-West**

Amsterdam, 31 maart 2021

**T.a.v. Afdeling Juridische Zaken**

**Postbus 2003**

**1000 CA Amsterdam**

**Betreft: Zienswijze woningbouw ten noordwesten van Osdorperweg 532**

**Ontwerpbesluit kenmerk: N2020-NW006776/5599095 d.d. 25 februari 2021**

LS,

Volgens bovenstaand Ontwerpbesluit is de Gemeente Amsterdam voornemens om een omgevingsvergunning te verlenen aan Parochie Onze Lieve Vrouw Geboorte uit Halfweg (verder: Parochie) ten behoeve van het bouwen van twee woningen ten noordwesten van Osdorperweg 532, perceel I 2143, Sloten Noord-Holland te Amsterdam.

*Graag geven wij onze zienswijze op dit ontwerpbesluit.* Het plan voor nieuwe woningen op een terrein met open zichtlijnen is contrair aan het huidige bestemmingsplan en voor ons onaanvaardbaar. Daarom dienen wij, als direct omwonenden, deze zienswijze in.

Allereerst bespreken wij kort de procedure tot nu toe en hoe het stadsdeel Nieuw-West daarbij met de belangen van buurtbewoners in Oud Osdorp is omgegaan. Vervolgens bespreken we onze zienswijze op de argumentatie en belangenafweging in het ontwerpbesluit, op grond waarvan de gemeente de bouw van woningen acceptabel vindt. Vervolgens geven wij de argumenten van onze zienswijze bestaande uit fundamentele en praktische bezwaren tegen bouwen op de voorgestelde plek. Wij hopen dat onze zienswijze door u wordt meegenomen in de aanpassing van dit ontwerpbesluit.

#### ***1. Proces belangenafweging vanuit het stadsdeel***

De procedure is eind 2018 begonnen, toen de Parochie zijn plannen aan de buurtbewoners presenteerde. Vanwege ongerustheid over de plannen heeft de Buurtgroep Oud Osdorp, waarin een aantal direct betrokkenen zich hebben verenigd, meerdere brieven naar Stadsdeel Nieuw-West gestuurd t.a.v. stadsdeelwethouder R. Mauer. In die brieven brachten wij een aantal inhoudelijke bezwaren tegen de bouwplannen ter sprake, met als kern dat het vigerende bestemmingsplan Osdorperweg e.o. uit 2013 nieuwbouw niet toestaat. Zie in de bijlagen onze eerdere brieven.

Op onze laatste twee brieven van 8 juni 2019 en 25 januari 2021 (de laatste per bevestigde mail) hebben wij nooit antwoord gehad. Dat vinden wij onbehoorlijk ten opzichte van de direct betrokken bewoners. *Wij voelen ons niet serieus genomen in de argumenten die we eerder hebben aangegeven. Daardoor lijkt het alsof de gemeente discussies over de fundamentele strijdigheid van de vergunningaanvraag met het vigerend bestemmingsplan tot nu toe uit de weg is gegaan. Wij hopen dat dit niet zo is en zullen in de paragrafen 3 en 4 daarom onze argumenten opnieuw ter sprake brengen.*

## *2. Belangenafweging misleidend en incompleet*

Op bladzijde 7 van het Ontwerpbesluit staat de Belangenafweging en conclusie. In de kern noemt de gemeente drie argumenten, waarom de activiteit "planologisch strijdig gebruik" - dus de bouw van 2 woningen- op deze plek volgens de gemeente acceptabel wordt geacht:

1. De twee woningen zijn passend in de bestaande lintbebouwing;
2. In theorie kan, bij gebruik als volkstuinen, bijna het hele perceel met gebouwtjes van 2 meter hoog bebouwd worden. Dat geeft een rommelig landschappelijk beeld;
3. Tussen de voorgestelde woningen blijft zicht op de achterliggende begraafplaats.

De gemeente maakt een karikatuur van het gebruik als volkstuinen. De gebouwtjes (lees werkschuurtjes) zijn ondersteunend aan de functie moestuin en zullen slechts een klein deel van het oppervlak in beslag nemen. Als grondeigenaar kan en moet de Parochie zorgen voor een heldere indeling van percelen en schuurtjes. Voor 2016 was inderdaad rommeligheid ontstaan, maar dat kwam door jarenlange verwaarlozing van het perceel door de Parochie. Omdat het perceel bovendien een meter lager ligt dan de Osdorperweg, kan je ook in de toekomst over eventuele schuurtjes heen kijken naar de begraafplaats. Kortom, er is geen probleem.

Zicht op de achterliggende begraafplaats zal er in de toekomst alleen zijn als je haaks op de Osdorperweg richting begraafplaats kijkt. Schuin en in het voorbijrijden nemen de voorgestelde huizen het grootste deel van het zicht weg. Het huidige, helaas tamelijk schaars wordend open uitzicht langs de Osdorperweg, gaat wel degelijk verloren.

*Argument 1 is het hoofdargument van de Parochie, en overgenomen door de gemeente.* Dit argument gaat volledig voorbij aan de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan. De gemeente toets uitsluitend het *hoe*, en besteedt geen woord aan het *of*, dus aan het nut en de noodzaak van de twee woningen. Daarmee ontbreekt het belangrijkste argument in de belangenafweging.

*Volgens ons moet in de belangenafweging nut en noodzaak van de woningen, afgezet tegen het vigerende bestemmingsplan, de doorslag geven.* In de paragrafen 3 en 4 volgen de fundamentele en praktische argumenten, waarom de bouw van de voorgestelde 2 woningen niet moet plaatsvinden.

## *3. Fundamentele bezwaren tegen het toestaan van bebouwing van dit perceel*

*3a. Het plan is in strijd met de letter en de geest van het vigerende Bestemmingsplan Osdorperweg e.o. uit 2013.* Uitgangspunten van dit conserverende bestemmingsplan zijn dat bebouwing langs de Osdorperweg niet mag uitbreiden en dat bestaande zichtlijnen op het omringende platteland in stand moeten blijven. Nieuwbouw is alleen toegestaan nadat hetzelfde bouwvolume (in kubieke meters) vlakbij is afgebroken. Het plan van de Parochie is in strijd met alle genoemde uitgangspunten, hoewel de Ruimtelijke onderbouwing van de Parochie en de Belangenafweging in het Ontwerpbesluit zich in allerlei bochten wringen om dit te ontkennen.

Het Ontwerpbesluit gaat voorbij aan de vraag op welke grond de gemeente deze zogenaamde postzegelbestemming, afwijkend van het geldende bestemmingsplan, nodig en

wenselijk acht. Uw Ruimtelijke Verkenning van 31 juli 2018 noemde als ruimtelijke ambitie "zoeken naar woningbouwmogelijkheden voor de begraafplaats". Blijkbaar gelden de in 2013, ook door de Parochie, breed gedragen beschermende uitgangspunten in de Oud Osdorpse dorpskern plotseling niet meer en mogen deze middels de huidige *by-pass* procedure zonder argumentatie terzijde worden geschoven? Loopt de gemeente aan de leiband loopt van projectontwikkelaars, in dit geval van de Parochie?

Als de gemeente -vanuit een ruimtelijke en stedenbouwkundige visie- zelf voorstander mocht zijn van het toestaan van rigoureuze bestemmingsplanveranderingen op deze locatie, zal zij zelf hiertoe het initiatief moeten nemen. Dit dient dan toch in een door de gemeente georganiseerde open procedure te gebeuren? In afwachting van een dergelijke procedure dient de gemeente geen medewerking te verlenen aan woningbouw op dit perceel.

*3b. Bij inwilliging van de aanvraag, zal financieel eigenbelang van een particuliere partij prevaleren boven het collectieve belang van een goede ruimtelijke ordening, zoals verwoord in het vigerende bestemmingsplan.*

Een belangrijke wijziging van het vigerende bestemmingsplan, zoals de voorgestelde woningbouw op de bestemming "recreatie", is alleen acceptabel als er sprake is van zware maatschappelijke belangen. In dit geval zijn die er niet. Het enige belang dat de Parochie heeft aangevoerd is een financieel belang: Men wil geld uit het perceel halen. Dus alleen al hierom is bebouwing op deze plek onaanvaardbaar.

De Parochie belooft in zijn aanvraag om met de grondopbrengst de begraafplaats en de toegangsweg daarnaar toe op te zullen knappen. Op zich een goede doelstelling. Maar de grondopbrengst van twee kavels in de vrije sector koopwoningen bedraagt zeker meer dan 200.000 euro per stuk. Terwijl opknappen van de begraafplaats plus toegangsweg niet meer dan 10.000 euro vergt: Over de toegangsweg rijden geen voertuigen, dus een eenvoudig tegelpad voldoet. Enkele zitbanken en fietsnietjes zijn voldoende, om hier een mooie rustplaats van te maken.

*3c. Inwilliging van de aanvraag zet de deur wagenwijd open voor nieuwe bouwplannen van andere grondeigenaren.* Die de gemeente vervolgens, wegens precedentwerking, niet kan weigeren. Zo zal ieder open stuk aan de Osdorperweg binnen enkele jaren worden volgebouwd. Immers, een projectontwikkelaar hoeft slechts een nieuwe aanvraag in te dienen voor "handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening", om de gewenste omgevingsvergunning te krijgen.

#### *4. Praktische bezwaren tegen de voorgestelde twee woningen*

##### *4a. De gevolgen voor het uitzicht worden onderschat*

In de bij de aanvraag gevoegde tekeningen worden alleen de twee huizen getoond. Er zullen echter ook tuinen bijkomen, met twee meter hoge heggen of schuttingen (hiervoor is geen vergunning vereist). Verder gaan na 10 jaar bomen groeien, die de zichtlijnen verder inperken. Zo groeit in 10 jaar het hele perceel visueel dicht. Een goede visualisatie van deze extra effecten ontbreekt in het plan.

##### *4b. Gebouwen worden te hoog*

In de aanvraag staat een maximale nokhoogte van 9 meter. Dat betekent huizen van twee verdiepingen met bovenop een schuin dak. Recente nieuwbouw op de Osdorperweg 524 laat zien wat dit betekent. Nr. 524 staat tussen bestaande bebouwing, terwijl de twee nieuwe huizen in het open veld komen te staan. 9 meter is te hoog voor Oud-Osdorp. Wij gaan ervan uit dat er geen woningen komen, maar bij onverhoopte toestemming pleiten wij voor hooguit een nokhoogte van 6 meter, dus een verdieping met schuin dak. Passend bij de oorspronkelijke bebouwing in de kern van Oud Osdorp.

#### *4c. De twee huizen hebben geen meerwaarde voor Oud-Osdorp*

De twee huizen zijn koopwoningen in het hoge prijssegment. Ze dienen geen volkshuisvestelijk belang zoals schaarste in de sociale woningbouw verlichte. Daarvan zijn er al veel aan de Osdorperweg, zoals de "gated community" op de Osdorperweg 516. De nieuwe huizen zullen onbetaalbaar zijn voor langjarige inwoners van Oud-Osdorp, laat staan voor starters uit onze gemeenschap. Kortom: huizen voor rijke nieuwkomers, die geen versterking betekenen voor de lokale gemeenschap. Onnodig en overbodig dus. Maar ook schadelijk voor de sociale cohesie, die in Oud-Osdorp nog wel bestaat.

#### *4d. Gevolgen voor Garagebedrijf Van der Laan*

Garagebedrijf E.M. van der Laan & Zn heeft bezwaren, die hun zakelijke belangen betreffen. Deze zijn eerder met de Buurtgroep Oud Osdorp besproken, en worden hier herhaald. Zij vrezen dat er in de toekomst bezwaren komen van nieuwe bewoners met betrekking tot overlast. Mede hierdoor zijn ook zij tegen bouw op het onderhavige perceel.

Het garagebedrijf E.M. van der Laan & Zn is al vele tientallen jaren gevestigd aan de Osdorperweg 547 en exploiteren ook een zelfbedienings-benzinepomp. Het bedrijf ligt tegenover de Oude Begraafplaats. Contact met de naastliggende burens is goed. Op dit moment zijn er geen overburen. Bij nieuwbouw komen er nieuwe bewoners zonder binding met het dorp en met dit gewortelde bedrijf. Een garagebedrijf en benzinepomp veroorzaken enige overlast (geluid, autolichten, geur). Wij vrezen met hun dat eerste of tweede bewoners bezwaar gaan maken tegen deze hinder. Door niet te bouwen worden moeilijke discussies in de toekomst voorkomen.

*Om bovenstaande redenen vragen wij U onze zienswijze mee te nemen in de besluitvorming rondom dit ontwerpbesluit en de omgevingsvergunning niet te verlenen.*

Hoogachtend,

Naam:

Adres:

Telefoon:

E-mailadres:

HANDTEKENING: