

Drs. N. Heering MSc

Rijksstaatweg 216 – 1115 AV Duivendrecht – niek.heering@xs4all.nl

Aan de Gemeenteraad
van Ouder-Amstel
Postbus 35
1190 AA Ouderkerk a/d Amstel

Duivendrecht, 9 december 2009

Onderwerp: Zienswijze ontwerp Bestemmingplan Dorpshart Duivendrecht.

Geachte Raadsleden en College van B&W,

Hierbij maak ik van de gelegenheid gebruik u mijn zienswijze op het ontwerp Bestemmingplan Dorpshart Duivendrecht te geven.

Inleiding

Sinds begin 2007 wonen wij in Duivendrecht. Toen wij kennismaakten met Duivendrecht was de keuze om ons in Duivendrecht te gaan huisvesten ook snel gemaakt. Het kleinschalige, groene en landelijke karakter als een unieke en kostbare parel tussen het omringende Groot Amsterdam sprak ons enorm aan. Deze oase van rust en oorspronkelijkheid met de grote stad binnen handbereik is iets dat wij ook graag willen behouden en daar waar mogelijk uitbreiden c.q. zo veel mogelijk in de originele staat terug brengen.

Wat is dan die oase van rust en oorspronkelijkheid in Duivendrecht? Gelukkig mag ik deelnemen aan Overleggroep II en word ik als bewoonster in staat gesteld mijn bijdrage te kunnen leveren aan het Beeldkwaliteitplan voor het totale Dorpshart gebied en het Stedebouwkundig Plan van het Zonnehof gebied. De samenwerking en openheid zoals het proces wordt begeleid door Beaumonte en DOK architecten spreekt mij zeer aan. Wat is na al deze positieve geluiden aanleiding een zienswijze in te dienen? Dat betreft een aantal aspecten die ten tijde van de Overleggroep aan de orde zijn geweest, waarvan de beantwoording, terecht, niet in de Overleggroep thuishoort, maar bij u als Gemeenteraad en College van B&W. De onderwerpen die het betreft worden in de uitwerking als zeer knellend en verontrustend ervaren met het oorspronkelijke en authentieke karakter van Duivendrecht. Allereerst betreft dat het bouwvolume in het Zonnehofgebied, te weten een kleine 200 woningen als kostendragers ter medefinanciering van de scholen, dorps huis, gymzaal en het gezondheidscentrum. Ten tweede is dat de afwijking op de fasering zoals dat is gesteld in het SPvE.

Bouwvolume als kostendragers voor de ontwikkeling maatschappelijk vastgoed

In de periode dat het SPvE is opgesteld is bij de berekening uitgegaan van een ruim en royaal scenario teneinde in Duivendrecht een mooi plan te kunnen realiseren. Echter, er is mijn inziens indertijd onvoldoende stil gestaan bij het behouden van het oorspronkelijke en authentieke kleinschalige karakter van Duivendrecht. Daarnaast was er ten tijde van het opstellen van het SPvE geen economische teruggang. De huidige economische crisis is er mede aanleiding toe dat buurgemeente Amsterdam o.a. bouwprojecten op de Zuidas in de verdere ontwikkeling bevriest. De huizenmarkt zit op dit moment volledig op slot, woningen staan zeer lang te koop en worden zelfs door de hypotheekverstrekkers bij opbod verkocht om eigenaren aan hun financiële verplichtingen te laten voldoen. Kantoor- en woningbouwprojecten worden vertraagd c.q. in hun ontwikkeling gestopt. Ook de detailhandel kent zeer moeizame tijden en initiatieven voor nieuwe winkels en winkelcentra, upgrade naar nieuwe winkelconcepten worden de een na de ander stopgezet c.q. niet eens meer overwogen.

Bevriezen van de Dorshart ontwikkeling is zeker niet wat ik u vraag, de noodzaak voor vernieuwing van het maatschappelijk vastgoed én het winkelcentrum staat als een paal boven water. Wat ik u vraag is om nog eens kritisch mét een aantal betrokken bewoners (noem het een bijvoorbeeld een Financiële Overleggroep) een financiële doorrekening te maken teneinde zo min mogelijk kostendragers in te zetten. Ik ben van mening dat wij hierin een gemeenschappelijk belang hebben. Enerzijds is dat het voorkomen dat de ontwikkeling tot financiële risico's leidt met leegstand en verpaupering tot gevolg. Anderzijds biedt een onafhankelijke toets op de financiële mogelijkheden een unieke kans het plan met een substantieel kleiner aantal woningen/ kostendragers te realiseren. U heeft hiertoe zelf ook al initiatieven getoond door het aantal woningen van 281 naar 220 terug te brengen en tijdens de begrotingsbehandeling een extra reservering te doen voor de Dorpshart ontwikkeling. Ook zal deze financiële toets met betrokken en deskundige inwoners van Duivendrecht het draagvlak voor de Dorpshart ontwikkeling kunnen vergroten en biedt het een mogelijkheid de Nota Bewonersparticipatie op Maat een concrete invulling te geven.

Ik verzoek u dan ook een Financiële Overleggroep in te richten voor beide bestemmingsplandelen (westelijk én oostelijk plangebied) met als opdracht het maximale aantal woningen én winkels in het bestemmingsplan zeer kritisch onder de loep te nemen. De leden van deze Financiële Overleggroep kunnen enerzijds worden verworven uit leden van de Overleggroep II en anderzijds via oproep in de daarvoor bestemde media. De Financiële Overleggroep brengt een zwaarwegend advies uit aan de Gemeenteraad, dat vervolgens ter stemming wordt voorgelegd. Het advies van de Financiële Overleggroep kan alleen een lager aantal kostendragers inhouden dan in het bestemmingsplan verwoord, nooit een hoger aantal.

Wijziging in de fasering zoals dat is vastgesteld in het SPvE

In het SPvE staat dat de ontwikkeling van het Dorpshart gefaseerd plaatsvindt. Het uitgangspunt dat tijdens de verbouwing 'de winkel' openblijft onderschrijf ik van harte. Er worden in het SPvE vijf fasen onderscheiden (pagina 32 en 33 SPvE). In onderstaande tabel in het kort:

<i>Fas e</i>	<i>Locatie</i>	<i>Werkzaamheden</i>
1	West, Zonnehofgebied	Vorbereidingen infrastructuur
2	West, Zonnehofgebied	Sloop Bekema basisschool, bouw brede school en dorps huis
3	Oost, winkelcentrum	Sloop oude Dorps huis, bouw nieuwe winkels en woningen
4	Oost, winkelcentrum	Sloop bestaande winkelblokjes, uitbouw supermarkt en herontwikkeling Rabobank
5	West, Zonnehofgebied	Sloop Grote Beer, bouw woningblok met kinderopvang

In het voorliggende Bestemmingplan wordt in tegenstelling tot het SPvE uitgegaan van een Westelijk (Zonnehofgebied) en een Oostelijk (winkelcentrum) plangebied. Het Bestemmingsplan zegt hierover 'Omdat de planvorming van het maatschappelijk centrum (westelijk deel) en het commerciële centrum (oostelijk deel) zich in een verschillend stadium bevinden' (pagina 1 en pagina 30) is gekozen deze opzet vast te leggen in het Bestemmingsplan en af te wijken van het op 5 februari 2008 vastgesteld SPvE.

De stelling dat de planvorming Oostelijk en Westelijk zich 'in verschillende stadia' bevindt, vind ik een onvoldoende onderbouwing om af te wijken van hetgeen gesteld in het SPvE. In het SPvE is indertijd door u als Gemeenteraad en College van B&W een bewuste keuze gemaakt in de fasering. Via die fasering wordt de ontwikkeling van het gehele centrumgebied meegenomen en wordt de totstandkoming van de plannen voor het gebied in z'n totaliteit op een adequate wijze gegarandeerd. Want, niet alleen het maatschappelijk vastgoed moet worden vernieuwd ook het winkelcentrum is volledig gedateerd en verpaupering is al geruime tijd bezig.

Gezien de in het vorige kopje geschetste zorgwekkende financieel economische ontwikkelingen ben

ik zeer bezorgd dat de ontwikkeling in het 'oostelijk' plangebied te veel op de lange baan geschoven kan worden. Kort in herinnering: de winkelmarkt is volledig ingestort en de wensen voor een groot en bruisend winkelcentrum in Duivendrecht zijn daarmee inmiddels volledig achterhaald. In Duivendrecht is vooral behoefte aan een goed uitgeruste supermarkt, met in de entree een aantal specialistische winkels, zoals een bakker, een slager, kaas/delicatessen, plantenboetiek, etc. Daarnaast een drogisterij, wat kleine horeca: een snackbar/café petit restaurant, Chinees, enz. Bij mij rijst de vraag wat de reden is slechts een ruim jaar later vanwege 'de planvorming' de fasering wordt losgelaten. Als direct na vaststelling de planvorming conform SPvE was uitgevoerd was dit enige argument niet aanwezig geweest.

Het is nog niet te laat, u kunt als Gemeenteraad de in het SPvE vastgestelde fasering terugeisen. Of u kunt, gelet op alle geschetste ontwikkelingen op basis van een hernieuwd onderzoek de meest optimale fasering laten uitwerken. Zelf denk ik aan het opschuiven van de grens tussen het Oostelijk en Westelijk plangebied. Betrek de m2 van het 'oude' dorps huis bij de ontwikkeling van het Westelijk plangebied en maak een start met de bouw van winkels en woningen op dat terrein. Op deze wijze ligt het accent niet alleen op de ontwikkeling van het maatschappelijk vastgoed, maar wordt meteen een start gemaakt om het winkelcentrum van de ondergang te behoeden.

Wat ik u vraag is om nog eens kritisch mét een aantal betrokken bewoners (noem dit bijvoorbeeld een Fasering Overleggroep) een goed doordachte faseringsuitwerking te maken teneinde de *totale* ontwikkeling van het Dorpshart Duivendrecht te kunnen realiseren.

Ik verzoek u een Fasering Overleggroep in te richten met als opdracht een goed doordachte uitwerkingsfasering te maken zodat de ontwikkeling van het Dorpshart als één geheel zo goed mogelijk gewaarborgd wordt. De leden van deze Overleggroep kunnen enerzijds worden verworven uit leden van de Overleggroep II en anderzijds via oproep in de daarvoor bestemde media. De Overleggroep brengt een zwaarwegend advies uit aan de Gemeenteraad, dat vervolgens ter stemming wordt voorgelegd.

Ter inzage legging van alle bijlagen bij het Bestemmingplan

Met de nieuwe ter inzage legging van het Bestemmingplan zijn bijna alle bijhorende onderzoeken en stukken bijgevoegd. Ik zeg 'bijna' omdat één zeer belangrijk document ontbreekt en wel het Advies van de Overleggroep. Op pagina 25 verwijst u ook naar deze bijlage, echter dit document is niet toegevoegd. Ook in de opsomming van de 6 bijlagen op de omslagpagina, staat de Adviesnotitie Overleggroep Dorpshart Duivendrecht niet benoemd.

Vanwege het feit dat er nu een Tweede Overleggroep bezig is, kan het zeer verwarrend zijn naar welk advies nu wanneer wordt verwezen .

Ik verzoek u de bijlage 'Adviesnotitie Overleggroep Dorpshart Duivendrecht', conform de daartoe geldende procedure en termijnen alsnog ter inzage te leggen.

Slotopmerkingen

Met het kritisch bezien van de financiële kaders en de uitwerkingsfasering kan het Bestemmingplan Dorpshart Duivendrecht afdoend worden getoetst, kan adequaat rekening worden gehouden met de financieel economische consequenties vanwege de recessie en kan gehoor worden gegeven aan de oproep van de leden van de Overleggroep II die in meerderheid van mening zijn dat het gestelde bouwvolume te hoog is. De tijd die nodig om de Adviesnotitie Overleggroep Dorpshart Duivendrecht alsnog ter inzage te leggen kan worden gebruikt om de door mij voorgestelde Overleggroepen (al dan niet gecombineerd) te initiëren en te consulteren.

Graag verneem ik of u mijn opmerkingen heeft overgenomen.

Hoogachtend,

Drs. N. Heering MSc