

Gemeente Amsterdam
t.a.v. Juridisch Bureau
Postbus 483
1000 AL AMSTERDAM

Amsterdam, 20 januari 2021

Betreft: bezwaar Omgevingsvergunning OLO 5193923

De Dorpsraad Sloten – Oud Osdorp tekent bij dezen bezwaar aan tegen uw beslissing van 15 december 2020 om een omgevingsvergunning te verlenen aan Team Nobillon Pension Fund B.V. voor het bouwen van 5 geschakelde woningen op de locatie Gerrit van der Puijstraat 6A, 6B en 6C en de Sloterweg 1321C en 1321D te Amsterdam. Het kenmerk van de beslissing is Omgevingsvergunning OLO 5193923.

Gronden bezwaar

De locatie bevindt zich in het dorp Sloten binnen het beschermd dorpsgezicht, waardoor er specifieke eisen gesteld worden aan ontwikkelingen binnen dit gebied en er bijzondere uitgangspunten gelden. De beoogde realisatie van desbetreffende vijf woningen is in strijd met het vigerende bestemmingsplan “Dorp Sloten en Ringvaartdijk Oost” (december 2012), hierna “Bestemmingsplan”.

Hieronder wordt ingegaan op welke punten er wordt afgeweken van het Bestemmingsplan en welke nadelige gevolgen dit heeft voor het beschermd dorpsgezicht en de bewoners van Sloten, meer specifiek de bewoners van de Gerrit van der Puijstraat en de omringende huizen aan de Sloterweg.

1. Overschrijding van het bouwvlak

Het project is gesitueerd op gronden met de bestemmingen “Gemengd” en “Verkeer”, met de dubbelbestemmingen “Waarde – Archeologie” en “Waarde – Cultuurhistorie”. De gronden met de bestemming “Gemengd” zijn o.a. bestemd voor woningen. Op de gronden met de bestemming “Verkeer” mag alleen gebouwd worden ten behoeve van de verkeersbestemming.

Het project is in strijd met artikel 16 lid 1, van de bouw- en gebruiksbepalingen van dit bestemmingsplan, omdat op de bestemming “Verkeer” slechts gebouwd mag worden ten behoeve van de bestemming, waardoor er sprake is van overschrijding van het bouwvlak. Deze overschrijding heeft nadelige gevolgen voor het aanzicht en karakter van de steeg waaraan volgens het bouwplan de vijf woningen komen te liggen. Niet alleen worden er vijf huizen gebouwd aan een bestaande smalle steeg, maar daarnaast worden ook nog drie parkeervakken gerealiseerd vóór drie van de woningen.

In het besluit wordt gesproken van “een betere verblijfplek door de trapsgewijze verkaveling”. Dit is onjuist. Vanwege de trapsgewijze verkaveling inclusief de aanleg van drie parkeerplekken zal er juist sprake zijn van een vernauwde doorgang. Vanwege de overschrijding van het bouwvlak wordt de steeg veel smaller dan nu het geval is en dan wat past bij het karakter van de straat. Meer specifiek: de parkeerplek bij kavel 4 zal leiden tot een doorgang van minder dan de door de brandweer vereiste 3,5 meter en zal zorgen voor een onveilige situatie voor bijvoorbeeld spelende kinderen, fietsers en voorbijgangers in de steeg.

2. Bebouwing van een achtererf – groen prevaleert

Voor de beoogde realisatie van de vijf woningen is bebouwing op het achtererf van de bestaande woning op de Sloterweg 1323 voorzien. Hiervoor dient een aantal schuren gesloopt te worden die geplaatst zijn op het achtererf van Sloterweg 1323. Ook dit is in strijd met het bestemmingsplan. In hoofdstuk 4.3.1 van het Bestemmingsplan staat:

“Voor de achtererven is gesteld dat het groen prevaleert. Het bouwvlak binnen het bebouwde deel mag voor maximaal 65% bebouwd worden. Indien het nu al meer is dan 65%, dan mag dat percentage gehandhaafd blijven bij herontwikkeling. Op het onbebouwde deel mag geen bebouwing gerealiseerd worden, dus ook geen schuren of bijgebouwen. De bestaande schuren en bijgebouwen die er al staan mogen bij sloop niet herbouwd worden.”

Er is niet alleen sprake van overschrijding van het bouwvlak, er wordt ook gebouwd op een plek waar helemaal niet gebouwd mag worden. De bestaande schuren en bijgebouwen van de Sloterweg 1323 mogen na sloop niet herbouwd worden. Hiervoor mag enkel groen in de plaats komen.

De bewoners van de steeg geven aan positief te staan tegenover vervanging van de gesloopte schuren door groenvoorziening. Dit doet recht aan het Bestemmingsplan en daarmee aan de cultuurhistorische waarde van het dorp Sloten.

3. Overschrijding van de bouw- en goothoogte

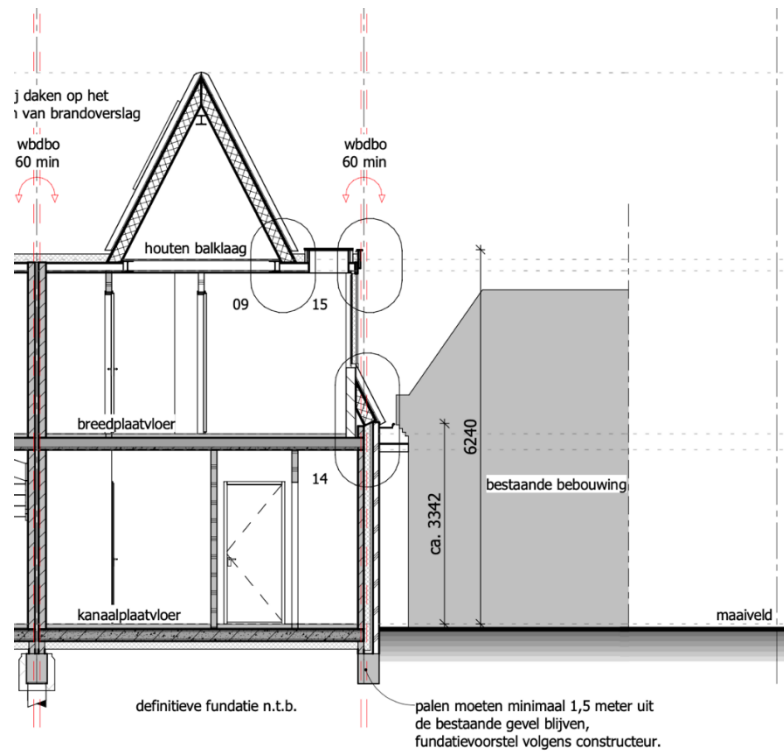
Het project is tevens in strijd met artikel 22 lid 2, van de bouw- en gebruiksbepalingen van het Bestemmingsplan, omdat op de dubbelbestemming “Waarde – Cultuurhistorie” de bestaande goot- en bouwhoogte, kapvorm, nokrichting en gevelindeling behouden dienen te blijven. Dat is door de bouw van de voorziene woningen niet het geval.

De vijf te bouwen woningen zullen een nokhoogte van 9,19 meter krijgen. In het bestemmingsplan is echter vastgelegd dat bebouwing in de haakse stegen minimaal 10 % lager moet zijn dan de bebouwing aan het lint. Wij hanteren in dit verband de onmiddellijk aangrenzende woning op Sloterweg 1323 als referentie. Deze woning heeft een nokhoogte van 7,27 meter, wat betekent dat de hoogte van de voorziene nieuwe woningen niet hoger kan zijn dan 6,54 meter.

In uw besluit staat op pagina 8: “De goot- en nokhoogte sluiten aan op de omliggende woningen.” Deze bewering is onjuist. De hoogte van de te bouwen woningen is in de nok twee meter hoger dan de bebouwing aan het lint van de Sloterweg en ruim een meter hoger dan de bebouwing aan de overzijde van de Gerrit van der Puijstraat. Deze nieuwe woningen staan juist geenszins in verhouding met de omliggende woningen en voldoen niet aan een goede ruimtelijke inrichting. Bijgevoegde afbeelding uit de ontwerptekeningen geeft een goed beeld van de absurde hoogteverschillen.

Daarnaast neemt het project met deze nokhoogte van 9,19 meter veel licht weg bij de omliggende woningen. In het bijzonder aan de overzijde bij Sloterweg 1321b, een rug-aan-rug woning van nog geen 6 meter hoog met alleen ramen aan de straatzijde zullen de effecten desastreus zijn.

In de huidige plannen zullen de woningen duidelijk te zien zijn vanaf de Sloterweg, terwijl dat in strijd is met het Bestemmingsplan. Juist binnen een beschermd dorpsgezicht is een dergelijke afwijking van het Bestemmingsplan onaanvaardbaar.



De Dorpsraad Sloten is van mening dat de bouwplannen geen recht doen aan het cultuurhistorisch karakter van het dorp Sloten. De woningen overschrijden het bouwvlak, er wordt gebouwd op een plek waar niet gebouwd mag worden, maar waar na sloop juist groen behoort te komen. Indien en voor zover er wel gebouwd mag worden is de nu voorziene bebouwing veel hoger dan toegestaan wordt volgens het bestemmingsplan.

Ik verzoek u dan ook uw besluit te herzien. Wij lichten een en ander desgewenst graag mondeling toe. Voorts verzoek ik u de ontwikkelaar spoedig te laten weten dat dit plan op uiteenlopende punten strijdig is met het bestemmingsplan, opdat niet onnodige kosten gemaakt worden.

De bewoners staan overigens open voor overleg over alternatieven die wel aan de eisen van het bestemmingsplan voldoen en die geen disproportioneel negatieve effecten hebben op hun woon- en leefkwaliteiten. Vooruitlopend daarop verzoek ik u de ontwikkelaar te laten weten dat ook bij bouwwerkzaamheden te zijner tijd rekening gehouden moet worden met zeer kwetsbare woningen, ook en in het bijzonder m.b.t. de fundering.

Hoogachtend,

Mr. Sjoerd Jaarsma,

Voorzitter Dorpsraad Sloten – Oud Osdorp

Contactpersoon:
 T. Castelein
 Sloterweg 1321
 1066 CL Amsterdam
teuncastelein@gmail.com
 06 – 588 99 966