

dorpsraad sloten-oud osdorp

dorpshuis
Nieuwe Akerweg 14
1066 ES Amsterdam-Sloten
tel. 020 - 617 45 11
de.dorpsraad@kpnmail.nl
www.dorpsraadslotenoudosdorp.nl

Algemeen bestuur van Stadsdeel Nieuw-West

T.a.v. afdeling Juridische Zaken

Postbus 2003

1000 CA Amsterdam

Zienswijzen OLO-5242545

21 maart 2022

Geacht bestuur,

Hierbij ontvangt u de zienswijzen namens de Dorpsraad Sloten Oud-Osdorp ten aanzien van de bouwplannen op het Slotense Pleintje.

Bouwstenen zienswijze ontwerpbesluit Kiosken

- Voorlichting, ruimtelijke onderbouwing en aanvraag niet consistent.**
 - De Aanvraag (BOOI.OLO.5242545) behelst een cafetaria en een kiosk. De functie van beide gebouwen is - ook in de ruimtelijke onderbouwing — niet verduidelijkt. In elk geval wijkt de aanvraag af van hetgeen de initiatiefnemer op de inspraakbijeenkomst (4-11-2019) aan de bewoners in het vooruitzicht stelde. Bijlage 1 bevat een weergave van wat er toen verteld werd. Er was toen een —overigens beperkt — draagvlak voor een functie waar de mensen in het dorp wat aan dachten te hebben. *Het betekent dat tijdens voorlichtingsavond op 4-11-2019 een ander project werd voorgesteld dan waar de aanvraag nu over gaat.* Dit klopt niet met de spelregels die de overheid voor dit soort initiatieven hanteert.
Teneinde te voorkomen dat de desbetreffende ondernemer onnodig geld en moeite zou besteden aan voorbereidingen voor ongewenste activiteiten, heeft de Dorpsraad al op 6 augustus 2020 in een uitvoerige brief aan het dagelijks bestuur de materiële en formele bezwaren vanuit het Dorp verwoord.
 - De aanvraag bevat slordigheden en onjuistheden over o.a. oppervlakten en gebruik van het plein voor en na bebouwing. Het plein bevat nu 0 m² bebouwing en niet 1125 m². Ernstiger en fundamenteeler nog is het hanteren van verschillende benamingen en functies in de documenten bij het ontwerpbesluit: "kiosk" (B003, verplaatsing bomen) , "lunchroom/kiosk"

en 'lunchroom/bakkerij' (B002, Ruimtelijke onderbouw) en "cafetaria" (B001, aanvraagformulier). Dit zorgt voor *onduidelijkheid over wat nou precies de bedoeling is* van de aanvrager en waarvoor een omgevingsvergunning wordt aangevraagd. De drie genoemde functies verschillen in doelgroepen, bezoekersaantallen, en toegestane (APV) openingstijden. Dit typeert het project: wat ooit begon als iets voor het dorp – een "nostalgisch pannenkoekenhuisje" met voorgeschreven, bij het Dorpsgezicht aansluitende architectuur – naar twee platte horecazaken.

- De Ruimtelijke onderbouw gaat voor het grote gebouw uit van een 'lunchroom/bakkerij'. De aanvraag behelst een 'cafetaria'. Dit laatste valt niet onder de categorie 'lichte horeca'. Tussen lunchroom en cafetaria zit een aanmerkelijk verschil in effecten op de omgeving zoals parkeerdruk, geluidhinder, rommel, indirect beslag op de openbare ruimte en openingstijden. *De ruimtelijke onderbouw beschrijft en beoordeelt zodoende niet hetzelfde als waar de aanvraag over gaat.* Daarmee is de ruimtelijke onderbouw naar onze mening een onjuiste grondslag voor het ontwerpbesluit.

2. Ruimtelijke kwaliteit onder de maat

- De Ruimtelijke Onderbouw, maar ook het Ontwerpbesluit wijden een schamele paar zinnen aan de ruimtelijke inpassing. Het gemak waarmee het ontwerpbesluit concludeert dat "*..de twee gebouwtjes bijdragen aan een goede ruimtelijke kwaliteit...*" is ontstellend. Tegenover deze povere onderbouw stellen wij het volgende.

Het plein is van oudsher een belangrijke en voor Sloten kenmerkende open plek. Ooit het eindpunt van de paardentram en later buslijn 38. Daarna altijd een verzamelplek voor de sporters, een zitplek voor de ouderen, de kar van 'Haring-Arie' en sinds enige tijd dé plaats waar je met de familie geniet van de ijsjes van de inmiddels beroemde IJssalon.

De historie is verbonden met de vorm en openheid van het plein. Samen met de inrichting vormt het plein een waardevol bezit van het dorp en de dorpingen. Het bestemmingsplan benadrukt dat voor het geval er - onder specifieke en strikte voorwaarden – toch gebouwd zou mogen worden dat één gebouw aan de oostzijde, ingebed in groen, zou moeten zijn om het open karakter van het pleintje te behouden.

De voorgestelde bouwplannen fragmenteren de ruimte zodanig, dat het nagenoeg geen plein meer is. Bijlage 2 laat zien – beter dan de tekening (B002) met de te vervangen bomen – hoe rommelig het wordt en dat er van een herkenbaar plein weinig meer overblijft. Hoezo een goede ruimtelijke kwaliteit van de in het bestemmingsplan uitvoerig beschreven groene entree?

- Recente ingrepen – voorgenomen dan wel gerealiseerd - (nieuwbouw Sloterweg, rotonde Laan van Vlaanderen, bebouwing Kijkhoventerrein, bebouwing Lies Bakhuijzenlaan) laten zien dat de welstandsadvisering zich in verschillende gevallen beperkt tot de individuele gebouwen. De omgeving, ruimtelijke context en sfeer van een gebied lijken bij deze beoordeling van bouwaanvragen in Sloten geen rol meer te spelen. Dat is niet alleen in strijd met het Beschermd Dorpsgezicht – het gaat hier nota bene om de entree, dus letterlijk het gezicht van het dorp - , maar ook met het bestemmingsplan, waarin expliciet aangegeven wordt dat wijziging in de bestemming Horeca "*getoetst moet worden aan de cultuur-historische waarden van het dorp*" (Raadsbesluit 19-12-2012 strekkende tot vaststelling gewijzigd bestemmingsplan, Bijlage A) en dat "*De in lid 22.6.1 genoemde (omgevings-)vergunning moet worden geweigerd indien de cultuurhistorische waarden van het Dorp Sloten worden geschaad*". Toch hebben beide gebouwen dezelfde uitgesproken modernistische stijl gekregen. Het effect daarvan is ook dat ze het plein nóg meer annexeren dan bij twee echt verschillende gebouwen het geval zou zijn. In tegenstelling tot wat in het ontwerpbesluit staat, vinden wij dat de aangevraagde twee gebouwen leiden tot een ondermaatse ruimtelijke kwaliteit, in schril contrast met letter en geest van het bestemmingsplan en de daarin expliciet aangegeven, zeer specifieke afwijkingsgronden. Daarbij wordt ook de daarin opgenomen maximale

grens van 195 m² overschreden. Een eventueel bouwplan zou volgens het bestemmingsplan moeten voorzien in een groene entree met een gevel en bouwmassa en bouwvorm (kap) die aansluiten op de bestaande bebouwing langs de Sloterweg. Daarvan is in het geheel geen sprake.

3. Geen maatschappelijke meerwaarde voor de omgeving, wel risico's

- De Ruimtelijke Onderbouwing (B002) biedt geen inzicht in voor wie een cafetaria op deze plek bedoeld is. Voor Sloten e.o. heeft het geen meerwaarde want de producten die in dit type horeca verkrijgbaar zijn, bestaan in Sloten e.o. reeds op ruime schaal en in de onmiddellijke omgeving. Denk aan de speeltuin, de PatatZaak, Café de Halve Maen, de IJshoeve en het uitschenkpunt van de brouwerij (alle op minder dan 50 meter afstand) en Café restaurant Kerkzicht, Ramon, Cafe Louman's Hoekje (binnen 400 meter afstand). Vraag is dus in welke behoefte een cafetaria voorziet. In elk geval niet in de lokale behoefte vanuit Sloten e.o. Binnen een straal van 100 meter bevindt zich bovendien reeds zware Horeca, in de vorm van 2 partycentra (Diamant en dependance Halve Maen). Het ontbreken van een commerciële grondslag/verantwoording voedt bovendien onze vrees dat toestemming voor nieuwe horeca de deur openzet voor toekomstige aanvullende claims. Als het niet loopt, komt de vraag naar meer parkeergelegenheid of naar uitbreiding van het pand. Of de functie moet verruimd worden want anders gaat de boel failliet en zitten we daar met een shabby pand. En wat als het wordt doorverkocht en een nieuwe eigenaar met verdergaande ambities komt? Er is een reëel risico op een toekomstige verdere aantasting van het plein. Wij vinden dat niet verantwoord.
- De Ruimtelijke Onderbouwing en het Ontwerpbesluit beroepen zich o.a. op de Omgevingsvisie 2050. Deze omgevingsvisie gaat over strategische keuzes. Het beoogt een sturingsinstrument te zijn voor beslissingen op een hoger ruimtelijk niveau. De Omgevingsvisie is niet bedoeld en ook niet geschikt voor het onderbouwen of toetsen van zoiets specifiek als de aanvraag voor een kiosk en cafetaria op een Slotens pleintje. In H.3.2. van de Ruimtelijk onderbouwing staat: *"geen sprake van een stedelijke ontwikkeling; de kiosken zijn een marginale toevoeging van het stedelijk binnenstadsgebied van Amsterdam."* Waarom een document erbij halen dat over stedelijke ontwikkeling gaat en dan nog wel refererend aan de binnenstad? Zowel de Ruimtelijke Onderbouwing als het Ontwerpbesluit reduceren de teksten uit de Omgevingsvisie tot enkele volzinnen die vervolgens geprojecteerd worden op ons Slotens plein. Op deze wijze kun je van alles laten passen of niet passen in de Omgevingsvisie. Wij kunnen onder verwijzing naar het vierde ('rigoureuze vergroenen') en het vijfde hoofdpunt ('samen stad maken') uit de Omgevingsvisie aantonen dat de aanvraag *niet* past in de Omgevingsvisie 2050.
- De Ruimtelijke Onderbouwing en het Ontwerpbesluit concluderen ook dat de aanvraag past binnen de Horeca en Leisure Visie Nieuw West 2013. Dat is een onjuiste conclusie. In de directe omgeving van het plein bestaat reeds een veelheid aan horeca en leisure. Daarmee voldoet de aanvraag niet aan het principe in de horecavisie dat horeca in het betreffende gebied slechts beperkt is toegestaan. Ook voldoet de aanvraag niet aan de voorwaarde dat nieuwe horeca moet aansluiten bij de behoefte van de buurt. Er is onder de Slotenaren geen draagvlak voor het opofferen van het plein voor iets waar al meer dan genoeg van is. En er is om het plein al veel meer 'vitaliteit' dan de bewoners van de Sloterweg lief is. Dus op meer reuring zit niemand in Sloten te wachten. En al helemaal niet op een soort reuring dat je kunt verwachten bij een cafetaria dat tot laat open mag zijn en al helemaal niet in de onmiddellijke nabijheid van een pompstation (24/7 geopend). Daarmee dreigt een ontwikkeling die vergelijkbaar is met het pompstation-horeca cluster langs snelwegen, maar nog erger, ook in stedelijk gebied zoals bij de Ookmeerweg en op de Sarphatistraat. Hangplekken voor taxichauffeurs en rendez-vous voor drugsdealers. Ook van dat laatste is er in Sloten al genoeg (parkeerterreinen aan Anderlechtlaan, Sloterweg en Ringvaartdijk). Het gaat hier bovendien om een locatie in de onmiddellijke nabijheid van woningen.
- De directe omgeving van het pleintje wordt momenteel al fors overbelast. Los van het genoemde horeca cluster, is er sprake van extra verkeer en parkeerdruk door de gevestigde

groothandelsbedrijven voor vloeren en verlichting, een tweede partycentrum en een autocluster van 7 bedrijven: o.a. autoreparatie, autoschade, autoverhuur, automaterialen, autoverkoop, een pompstation en tenslotte een autowasstraat met bovendien 4 zelfwas-boxen met 4 *industriële stofzuigers buiten* die 7 dagen in de week gedurende het gehele etmaal geopend zijn. Met name de laatsten geven ook veel geluidsoverlast, o.a. in de vorm van muziek uit autoradio's midden in de nacht. De grote parkeerdruk van deze clusters van activiteiten dwingen bovendien voetgangers nu reeds te slalommen over de rijweg omdat de trottoirs bezet zijn door auto's.

4. Geen goede belangenafweging en in strijd met afwijkingsvoorwaarden van het bestemmingsplan.

- *Het vigerende bestemmingsplan* staat de aangevraagde bebouwing niet toe. Wel biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om de huidige bestemming verkeersdoeleinden te wijzigen. De aangevraagde bebouwing past echter ook niet binnen de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid. Er is indertijd niet voor niets besloten om specifieke en strikte voorwaarden op te nemen in de wijzigingsbevoegdheid. Het gemeentebestuur hechtte — evenals het dorp - veel belang aan samenhang met omgevingsaspecten en met het typisch Slotense karakter. Noch de Ruimtelijke onderbouwing, noch het Ontwerpbesluit refereert aan deze belangen. Ze worden nergens genoemd en zijn niet bij de belangenafweging betrokken. Ze worden niet alleen genegeerd, maar ook met voeten getreden.
- Het ontwerpbesluit stelt dat sprake is van een 'goede ruimtelijke onderbouwing' die de voorgenomen afwijking van het bestemmingsplan rechtvaardigt. Naar onze mening schieten de ruimtelijke onderbouwing én de motivering in het Ontwerpbesluit echter ernstig tekort. Er is sprake van doelredanatie, onjuiste of niet toegelichte aannames en gebrek aan kennis van en inleving in de lokale situatie. Het afgeven van de onderhavige omgevingsvergunning is flagrant in strijd met de in het bestemmingsplan vastgelegde mogelijke afwijkingsgronden en daarmee ook met artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Artikel 29.2 van het bestemmingsplan zegt dat:

“Het dagelijks bestuur (is) bevoegd is om gronden ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 2' (locatie Langsom/Sloterweg) geheel of gedeeltelijk te wijzigen in de bestemmingen Horeca en Groen als bedoeld in Artikel 9, (plantsoenen, parken en groenvoorzieningen; openbare ruimte), waarbij (o.a.) de volgende voorwaarden gelden:

- *vooraf de volgende onderzoeken plaatsvinden: (archeologisch) in bodem en flora- en fauna;*
- *het bepaalde in de artikelen Artikel 22 Waarde - Cultuurhistorie* en Artikel 23 Waarde - Archeologie in acht wordt genomen;*
- *ter plaatse uitsluitend een pannenkoekenrestaurant is toegestaan;*
- *de oppervlakte van het pannenkoekenrestaurant mag niet meer dan 195 m² bedragen;*
- *de goothoogte van het pannenkoekenrestaurant mag niet meer dan 3 meter bedragen en de bouwhoogte (met kap) niet meer dan 7,5 meter;*
- *een terras bij het pannenkoekenrestaurant mag niet meer dan 100 m² bedragen;*
- *het perceel wordt groen ingericht, waarbij de parkeerplaatsen, het pannenkoekenrestaurant en het terras groen worden omzoomd met een haag of heester.*

**) Bij de invulling moet getoetst worden aan de cultuur-historische waarden van het dorp” (Raadsbesluit 19-12-2012 strekkende tot vaststelling gewijzigd bestemmingsplan, Bijlage A) “De in lid 22.6.1 genoemde (omgevings-)vergunning moet worden geweigerd indien de cultuurhistorische waarden van het Dorp Sloten worden geschaad en dat niet kan worden voorkomen door voorschriften op te nemen in de omgevingsvergunning.”*

5. Samengevat: geen medewerking verlenen

- Op het niveau van de stad gaat het Ontwerpbesluit over iets kleins. Voor ons in Sloten gaat het over iets groots: het wel of niet aantasten van een plein en gebied dat ons ter harte gaat. Sloten is een uniek maar ook kwetsbaar dorp. Kwetsbaar voor ruimtelijke initiatieven die wél individueel profijt of financieel gewin opleveren, maar het bijzondere karakter van het dorp en z'n omgeving ondermijnen. Dit heeft ons gemotiveerd om werk te maken van deze zienswijze en — zo nodig — werk te gaan maken van vervolgacties.
- Het voorliggende ontwerpbesluit betekent dat het gemeentebestuur het vigerende bestemmingplan opzij schuift en meewerkt aan een individueel initiatief dat — zoals wij hebben betoogd - geen grond vindt in gemeentelijk beleid en geen meerwaarde biedt, noch voor het dorp noch in groter verband. Eigenlijk doet het cafetaria alleen maar afbreuk doet aan bestaande kwaliteiten.

Wij verzoeken U dan ook dringend uw afweging te herzien en geen omgevingsvergunning als bedoeld te verlenen.

Bijlage 1 Bewonersavond 4 november 2019

Tijdens de bewonersavond op 4 november 2019 werd aan de omwonenden medegedeeld: Het gaat om een initiatief onder de titel "Bakkerij/lunchroom".

Het dorp Sloten had vroeger vier bakkerswinkels en sommige bewoners waren enthousiast dat zij in de toekomst dan weer vers brood op het dorp konden kopen. Dat zou de hoofdfunctie van het bouwinitiatief zijn. Dat is wat toen is toegezegd. Dit is ook wat met de buurt en de bezoekers van de bewonersavond is gecommuniceerd. Vanuit Stedenbouw is ook al jaren bekend dat er niet nog meer horecafuncties op het dorp Sloten gevestigd moeten worden. Dat is indertijd zelfs al bepaald in de Visie Sloten, evenals in horecavisies van opeenvolgende stadsdeelbesturen. Zowel de gemeente als de Slotenaren zijn van mening dat er nu al te veel horeca op Sloten is. De gemeente heeft ook aangegeven dat hier zeker geen nieuwe horeca is gewenst.

De initiatiefnemer droeg uit dat hier vers brood verkocht zou gaan worden, met daarnaast ondergeschikt de mogelijkheid om hier een belegd vers broodje te eten. Deze voorziening zou onder "detailhandel" vergund worden en niet onder een horeca activiteit zoals nu in de aanvraag voor een omgevingsvergunning voorligt.

Buurtbewoners waren positief over het plan dat er een verkooppunt van vers brood (geen oppiep- broodjes die je ook zelf in de oven kunt doen) zou komen. De initiatiefnemer liet tijdens de informatieavond weten dat er geen bakkerij gevestigd kon worden in dit kleine pand, maar dat hij zelf al verbonden is aan een grote bakkerij in de buurt, waar ook het verse brood van Bakkerij Mensink gebakken wordt. Op het Sloterpleintje zou dan een verkooppunt komen van dat brood. De initiatiefnemer gaf aan dat de Slotenaren dan konden aangeven

welke broodsoorten zij hier het liefst zouden afnemen. Dat zou dan om gewoon brood: een heel gesneden volkoren, of knip wit en daarnaast om luxer brood zoals zuurdesem brood gaan. Aangegeven is dat de initiatiefnemer vanuit de functie van detailhandel "Broodverkoop 'l dan automatisch aanspraak kan maken op de verkoop van belegde verse broodjes voor ongeveer 20% van zijn omzet. Toegezegd is dat het primair zou gaan om de verkoop van gewoon brood met een voorziening dat je daar secundair desgewenst ook een vers broodje met beleg zou kunnen nuttigen. Er is ook toegezegd aan de omwonende bewoners dat hier geen horeca-functie bij zou komen, aangezien hier al teveel horeca is en deze ook veel overlast veroorzaakt.

Er is ook toegezegd dat het nieuwe initiatief op het Sloterpleintje op geen enkele manier concurrerend zou worden met de bestaande voorzieningen in de buurt. In de Patatzaak, Café-restaurant de Halve Maen en de Tuin van Sloten worden ook broodjes verkocht. Het zou daarom niet gaan om een voorziening met een horecaverunning en al helemaal niet onder de vlag van "lunchroom" of van "snackbar/cafetaria". De initiatiefnemer liet tijdens de bewonersavond ook weten dat

zijn winkel alleen overdag geopend zou zijn tot 18 uur; net als andere detailhandel. Er was geen sprake van een horecazaak en in de aanvraag is dat nu wel het geval. In verband met de overlast voor omwonenden die nu reeds op en rond het Sloterpleintje bestaat, is het ook niet acceptabel dat hier nog een extra horecazaak bijkomt. Tijdens de bewonersavond is toegezegd dat het een bakkerswinkel wordt. Dat zien we niet terug in deze aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een "lunchroom en dubbele kiosk". Beide objecten zouden geen horecafunctie krijgen. De gemeente heeft toegezegd dat als hier nieuwe initiatieven zouden mogen komen, dat deze "van aanvullende aard" en niet "concurrerend met het bestaande" zou worden.

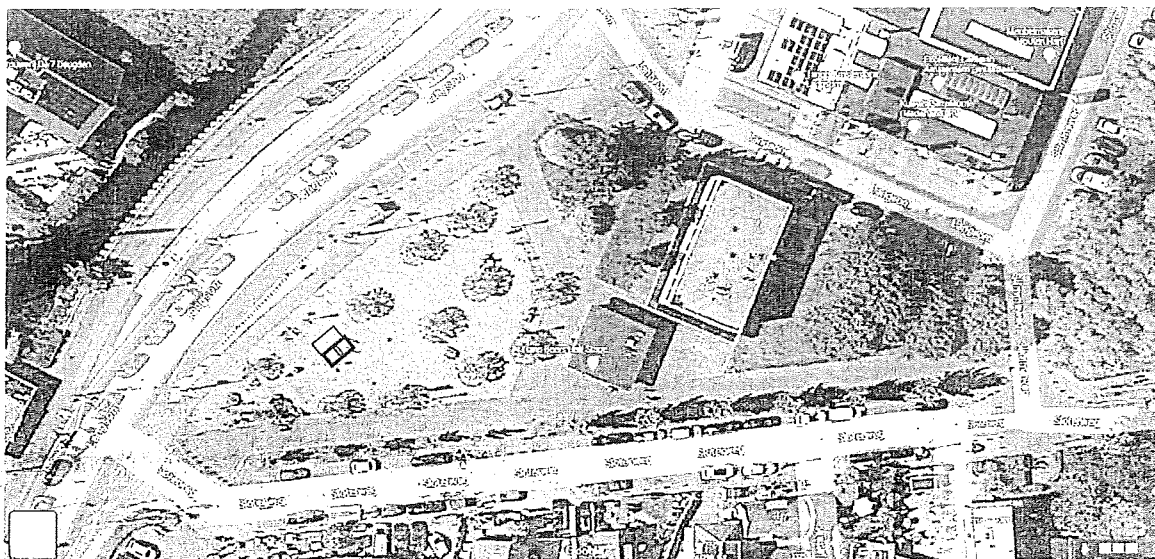
Deze omgevingsvergunningaanvraag is dan ook niet alleen strijdig met het bestemmingsplan Sloten maar ook met beloftes en toezeggingen van de gemeente en met wat de initiatiefnemer zelf tijdens de bewonersavond op 4 november 2019 heeft uitgedragen. Wij gaan er dan ook vanuit dat deze omgevingsvergunningaanvraag afgewezen wordt.

Met vriendelijke groet,

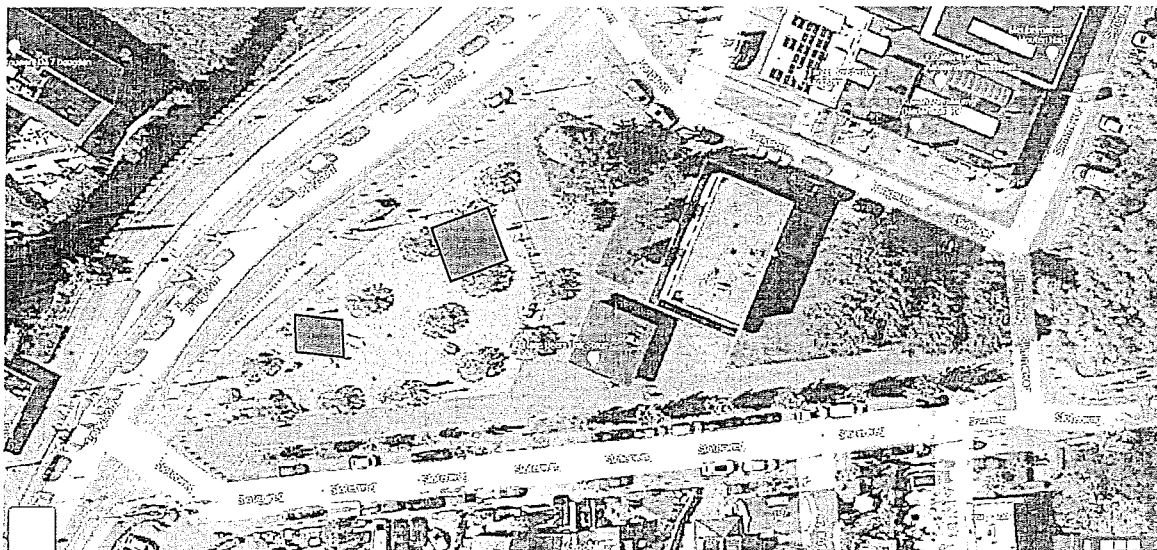
A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'S' followed by a long horizontal stroke that ends in a small flourish.

Mr S.J.M. Jaasma, voorzitter Dorpsraad Sloten Oud-Osdorp

Bijlage 2 Ruimtelijke impact



Huidige plein met de (exacte) omvang en plek van de voormalige viskar. Nu lekker zitten, plek voor de oranjemarkt, de jaarlijkse Sloten op z'n Kop.



Aangevraagd project: twee bouwwerken die het plein verbrekelen en die niets met de orientatie en het karakter van de Slotense bebouwing te maken hebben.