

Zienswijze inzake aanvraag **OLO4011635, Sloterweg 984**

Het algemeen bestuur van de bestuurscommissie van stadsdeel Nieuw-West
T.a.v. Team Vergunningen stadsdeel Nieuw-West
Postbus 2003
1000 CA AMSTERDAM

Betreft: Zienswijze OLO 4011635 Sloterweg 984
Zaaknummer: Z2020-NW000360

Amsterdam, 12 september 2024

Geachte heer, mevrouw,

De Dorpsraad Sloten- Oud Osdorp en de bewoners van de Sloterweg en de Schaarbeekstraat maken via deze zienswijze hun bezwaren kenbaar tegen een (mogelijke) vergunningverlening voor het realiseren van 30 koopwoningen op het perceel Sloterweg 984. De belangrijkste bezwaren tegen splitsing zijn:

- De aantasting van het cultuur historisch karakter & beschermd dorpsgezicht;
- De afwijking van het 40-40-20 uitgangspunt;
- De formele afwijkingen van het vigerende bestemmingplan Nieuwe Meer e.o.

Graag lichten wij dit hieronder nader toe.

1. Indieners zienswijze

Deze zienswijze wordt ingediend door de Stichting Dorpsraad Sloten- Oud Osdorp en mede ondertekend door bewoners uit de directe omgeving, wiens belangen direct geraakt worden door de voorgenomen bouw.

Sloten-Oud Osdorp vormt binnen de gemeente Amsterdam een herkenbare ruimtelijke eenheid. Het heeft een duidelijk landelijk en (authentiek) cultuurhistorisch karakter en een waardevolle historische kern in de vorm van het dorp Sloten, een beschermd dorpsgezicht. Onderdeel hiervan zijn de typisch landelijke wegen zoals de Sloterweg, de Osdorperweg in Oud Osdorp en de Akerwegen.

De Dorpsraad werkt in dit prachtige gebied aan een prettige woon-, werk- en leefomgeving met behoud van het historisch karakter van het gebied, door:

- het behoud van het goede;
- het verbeteren van het bestaande;
- aandacht voor de kwaliteit van de samenleving.

De Dorpsraad is, zoals u bekend, al jaren lang een serieuze gesprekspartner van de Gemeente Amsterdam en het stadsdeel waar het ruimtelijke vraagstukken betreft.

2. Inhoud zienswijze

Ten aanzien van de plannen voor het perceel aan de Sloterweg 984 maken wij graag onze kritische beoordeling kenbaar via deze zienswijze. Onze kritiek op de plannen spitst zich toe op een drietal hoofdpunten, te weten

- A. Er is sprake van aantasting van het cultuur historisch karakter & beschermd dorpsgezicht;
- B. Er is sprake van een afwijking van het 40-40-20 uitgangspunt;
- C. Er is strijd met het vigerende bestemmingplan Nieuwe Meer e.o.;

Deze bezwaren worden hieronder toegelicht.

A: Aantasting cultuur historisch karakter & beschermd dorpsgezicht

De Sloterweg maakt deel uit van wat in de Welstandnota van Amsterdam de “Zuidelijke linten” wordt genoemd.¹ Deze worden als volgt omschreven:

Zuidelijke linten (2b)

De zuidelijke linten zijn veenlinten en (voormalige) tuinderslinten. Aan deze linten staan relatief eenvoudige tuindershuisjes en een enkele boer. De kernen, linten en fragmenten kenmerken zich door individuele bebouwing die langs structurerende landschappelijke elementen is gebouwd.

In de nota wordt aan dit tuinderslint het welstandsniveau “bijzonder” toegekend. Dit houdt in dat het gebied van cultuur historisch bijzonder belang is. Uitgangspunt bij de beoordeling van bouwplannen dient volgens de nota te zijn (i) het behoud van de variatie en (ii) het voorkomen van verrommeling. Bovendien, zo valt te lezen, zal aandacht moeten worden geschonken aan de mate van afwisseling en individualiteit in de massa in combinatie met een terughoudende vormgeving en traditioneel gebruik van materialen en kleuren.

Uw Commissie Omgevingskwaliteit behoort deze uitgangspunten mee te nemen in haar beoordelingen. Zo valt in een recent negatief advies inzake een OLO-aanvraag voor het perceel vlak naast nummer 984 (Sloterweg 992, waar een beperkt aantal eengezinswoningen was voorzien), te lezen dat deze “onvoldoende passen bij het lint Sloterweg”.²

In onze optiek past het voorliggende plan voor perceel 984 op geen enkele wijze bij het lint Sloterweg. Er is geen sprake van individualiteit, het volume is buitensporig ten opzichte van de omgeving en het complex verstoort het beeld van het unieke lint dat de Sloterweg is. De bouwplannen vormen eerder een volgende uiting van het “liefdeloos” omgaan met de Sloterweg, zoals is opgemerkt in de nota Cultuurhistorische kwaliteiten oostelijk deel Sloterweg.³ Deze nota, specifiek opgesteld voor de Sloterweg in opdracht van de gemeente Amsterdam, concludeert op pagina 16:

“De huidige situatie langs de Sloterweg laat zien dat de ruimtelijke kwaliteit, waarin de cultuurhistorische waarden een belangrijke rol spelen, in het gemeentelijk beleid geen prioriteit heeft. Stedenbouwkundige regie op basis van ruimtelijke kwaliteit ontbreekt, de omgang met weg en omgeving is te typeren als liefdeloos. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt is het zeer gewenst deze ontwikkeling om te buigen” .

¹ De schoonheid van Amsterdam – Welstandnota 2016. Gemeente Amsterdam, p.134.

² Z2023-NW001262-004 Aanvraag vergunning nieuwbouw, behandeld op 20-09-2023 door commissie 3.

³ <https://slotenoudosdorp.nl/wp-content/uploads/2020/04/Cultuurhistorische-kwaliteiten-oostelijk-deel-Sloterweg-Amsterdam-26-feb.-2020.pdf> vastgesteld op 26 februari 2020.

De nota adviseert vervolgens onder meer:

- sluit bij nieuwbouw, zowel ter plaatse van eerdere bebouwing als op nu 'lege' kavels, aan op de historische kavel-organisatie: één hoofdgebouw, in wisselende rooilijn, meestal op de kop van de kavel, samenhang met de verkavelingsrichting, oriëntatie op de weg, groen, landelijk erf, niet volgebouwd (tenminste 50% erf groen);
- geef nieuwbouw een individueel landelijk karakter, sluit seriematige bebouwing uit, evenals de vorming van ensembles van woningen op één kavel;
- bouwhoogte, schaal en volume van nieuwbouw zijn in overeenstemming met historische bebouwing.

Deze uitgangspunten voor nieuwbouw zijn in lijn met de nota Cultuurhistorie Nieuw West. Nieuwe plannen dienen bij te dragen aan een versterking van de waarden van de Sloterweg in plaats van daar afbreuk aan te doen. Juist op deze locatie is dit van belang om de inbreuk van de Anderlechtlaan op het karakter van de Sloterweg te beperken. De Sloterweg dient juist hier beeldbepalend te zijn, de overgang naar de uitbreidingen ten noorden ligt achter de Sloterweg. Het rapport betoogt duidelijk dat dergelijke wegen en bebouwingslinten alleen maar zeldzamer worden.

De aanbevelingen uit deze nota's komen echter niet terug in het ontwerpbesluit. De zinsnede in het ontwerpbesluit "*Vanuit stedenbouw is dit ontwerp passend voor de plek. Het reageert op zowel de Sloterweg als de Anderlechtlaan*", negeert alle bovenstaande punten inzake de omgeving en is even waar als leeg en nietszeggend. Alles wat wordt gebouwd, reageert immers op de omgeving. Maar het is in strijd met de hiervoor benoemde uitgangspunten van de nota Cultuurhistorische kwaliteiten oostelijk deel Sloterweg en de nota Cultuurhistorie Nieuw West. Dit wordt volstrekt genegeerd in het advies van de Commissie Omgevingskwaliteit en het ontwerpbesluit, wat in ieder geval in strijd is met het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel.

B: Afwijking 40-40-20 uitgangspunt

Het uitgangspunt bij bouwprojecten in Amsterdam is een verdeling van de nieuwbouw in 40 procent gereguleerde huur, 40 procent middelduur en 20 procent dure huur en koop. In de ontwerpvergunning is hiervan geen sprake, er is sprake van 100 procent dure koop. De argumentatie waarom van het uitgangspunt wordt afgeweken, ontbreekt volledig.

De Dorpsraad zet zich in voor toegankelijk huisvesting voor iedereen in haar gebied. Dat betekent dat wij met lede ogen toezien hoe "het kapitaal" de omgeving overneemt met gigantische villa's. Dit gaat ten koste van de zo gewenste mix aan bewoning. Voor de jeugd is toegang tot de woningmarkt in Sloten Oud Osdorp zo goed als afgesloten. Wij pleiten daarom voor het niet verder toevoegen van dure koopwoningen aan de voorraad, maar voor meer gemengde bouw.

C: Afwijkingen van het bestemmingsplan

Het plan voor het perceel Sloterweg 984 wijkt op een groot aantal punten af van het langs democratische weg tot stand gekomen bestemmingsplan Nieuwe Meer e.o.⁴, te weten:

1. De maximum bouw- en goothoogte wordt overschreden met 0,5 respectievelijk 5 meter;
2. Het maximum bebouwingspercentage wordt overschreden;
3. Een deel van het gebouw overschrijdt de bouw en bestemmingsgrens (Wonen-1);
4. Een deel van het gebouw komt in de bestemming "Tuin" te staan, gebouwen zijn hier niet toegestaan;
5. De toegangsweg tot de parkeergarage en de laad- en losplaatsen komt in de bestemming "Tuin" te liggen;
6. Het maximum aantal woningen wordt met 29 overschreden;
7. Het parkeerdek wordt onterecht als tuin aangemerkt;
8. Het negatief advies van de brandweer (bijlage2 bij de ontwerpvergunning) heeft niet geleid tot planaanpassingen. In de ontwerpvergunning wordt niet toegelicht of en hoe dit advies van de brandweer is betrokken;
9. Er is sprake van onvoldoende afstand van de bebouwing tot de westelijke kavelsloot, namelijk lang geen 20 meter zoals het bestemmingplan voorschrijft. Dit betekent tevens een onaanvaardbare aantasting van de privacy van de bewoners van het aangrenzende perceel.

Tot slot is er ook sprake van inconsistentie in de tekeningen van het complex, in het bijzonder de toegangsweg. Vergelijk in dat kader bijvoorbeeld de originele bouwtekening op pagina 2 en de tekening uit de ruimtelijke onderbouwing (pagina 20). Om naar de parkeergarage te gaan, rijden auto's een flink stuk verder de Sloterweg op en moeten dan een draai maken naar de inrit van de parkeergarage. Ook zijn de fietsparkeerplaatsen buiten voor bezoekers verdwenen, om een plek te creëren voor verhuishagens en koeriers. Dit is in strijd met het Bouwbesluit 2012, op basis waarvan n fietsenbergingen bij nieuwbouwwoningen in verplicht zijn.

Vervolgens wordt in de ruimtelijke onderbouwing van het plan inzake de Sloterweg 984 afwijking van het bestemmingplan verantwoord door te wijzen naar de Wabo art 2.12, eerste lid onder 3. Hierin staat dat in strijd met het bestemmingsplan een omgevingsvergunning kan worden verleend indien het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

⁴ https://www.planviewer.nl/imro/files/NL.IMRO.0363.F1108BPSTD-VG01/t_NL.IMRO.0363.F1108BPSTD-VG01_index.pdf vastgesteld op 26 juni 2013.

Zienswijze inzake aanvraag **OLO4011635, Sloterweg 984**

Uit het onder A t/m C uiteengezette, blijkt dat hier geen sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing, in tegendeel. In de gepresenteerde onderbouwing ontbreekt onder andere de overweging van belangrijke documenten betreffende welstand en cultuurhistorie. Bovendien wordt er – zoals hierboven aangetoond – op vele punten afgeweken van het bestemmingsplan. Een goede ruimtelijke onderbouwing moet op zijn minst aantonen dat afwijking op al deze punten geoorloofd is. Daar is niet in voorzien.

De enige onderbouwing die wordt aangevoerd, is de verwijzing naar de woningnood. Dit is echter een argument uit het ongerijmde. Verwijzend daarnaar kan men ook het Vondelpark volbouwen of het paleis op de Dam verkameren. Bovendien moet in een goede ruimtelijke onderbouwing op alle voor de omgeving ruimtelijke aspecten worden ingegaan. Dat is nagelaten. Dit klemt temeer gelet op de bijzondere cultuurhistorische- en groene waarden van dit gebied. Kortom, de gegeven onderbouwing kan niet worden gekwalificeerd als een goede ruimtelijke onderbouwing, waarmee het ontwerpbesluit dus in strijd is met art. 2.12 eerste lid onder 3 van de Wabo.

Daar komt bij dat in de ontwerpvergunning op geen enkele wijze blijkt is gegeven van het betrekken van belangen van omwonenden bij deze afwegingen. Dit is op zichzelf al in strijd met het evenredigheidsbeginsel. Sterker nog, de omwonenden zijn amper betrokken geweest bij de bouwplannen, terwijl participatie in dergelijke plannen verplicht is.⁵

In dit kader troffen wij in bijlage 008 bij het de ontwerpvergunning een ongedateerd en niet ondertekend briefje van de Dorpsraad aan waarmee de suggestie wordt gewekt dat de Dorpsraad zou hebben ingestemd met de plannen uit het ontwerpbesluit. Hiervan is geen sprake; het schrijven heeft geen betrekking op de onderhavige plannen. De Dorpsraad heeft meermaals zijn zorgen inzake de plannen voor perceel 984 kenbaar gemaakt. Zie hiervoor bijlagen III en IV bij deze zienswijze. Anderszins suggereren achten wij een kwalijke zaak.

Daarnaast baseert de gemeente Amsterdam deze ontwerpvergunning op (grotendeels) verouderd onderzoek. Onder andere het advies van de omgevingsdienst, het geluidsonderzoek, het onderzoek naar externe veiligheid, het bodemonderzoek, het archeologisch onderzoek, het advies van de Commissie omgevingskwaliteit, het onderzoek naar ecologie en stikstofdepositie en het onderzoek omgevingsgeluid dateren uit 2019 of 2020. Deze onderzoeken zijn niet (meer) representatief voor de huidige situatie. Dit maakt dat het ontwerpbesluit in strijd met in ieder geval het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel is genomen.

⁵ Het geven van één presentatie in 2019, zonder opvolging hiervan, kan niet worden beschouwd als (afdoende) participatie.

Zienswijze inzake aanvraag **OLO4011635, Sloterweg 984**

Tot slot is niet aangetoond dat voor deze vergunning geen verklaring van geen bedenkingen van de Gemeenteraad vereist is.

Gegeven de hier gepresenteerde argumenten verzoeken wij u om niet over te gaan tot het verlenen van de gevraagde vergunning.

Met vriendelijke groet,

Mr. S. Jaasma

Voorzitter Dorpsraad Sloten - Oud Osdorp
p/a Nijenburg 75
1081 GE Amsterdam
jaasma@actoradvocaten
020-5400170

In lijn met artikel 2:14 lid 1 Awb maken wij kenbaar dat wij langs elektronische weg bereikbaar zijn. Wij verzoeken u daarom om uw correspondentie te zenden aan jaasma@actoradvocaten en om angiemariavandijk@gmail.com (één van de aangesloten omwonenden) hierin te kopiëren.

Bijlagen I: Ondertekening zienswijze Dorpsraad Sloten-Oud Osdorp
Bijlage II: Ondertekening zienswijze bewoners Sloterweg en
Schaarbeekstraat
Bijlage III: Brief Dorpsraad aan Gemeente d.d. 1 mei 2020
Bijlage IV: Brief Dorpsraad aan Gemeente d.d. 10 december 2019