Gemeente Amsterdam

DB

Voordracht voor het DB Nieuw-West van 11 maart 2025

Portefeuille: Ruimtelijke Ordening (23)
Agendapunt: B1

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Positief adviseren over het afwijken van de nota cultuurhistorie Nieuw-West voor een woningbouwplan op de Sloterweg 984

Het dagelijks bestuur Nieuw-West besluit

1. Kennisnemen van de zienswijzen en nota van beantwoording op het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning om aan de Sloterweg 984 een appartementencomplex met 30 appartementen met stallingsgarage te realiseren;

2. Het college van burgemeester en wethouders positief te adviseren over het afwijken van de Nota Cultuurhistorie Nieuw-West ten behoeve van het bouwplan om aan de Sloterweg 984 een appartementencomplex met 30 appartementen met stallingsgarage te realiseren.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit een positief advies te geven aan het college van burgemeester en wethouders om af te wijken van de Nota Cultuurhistorie Nieuw-West ten behoeve van het bouwplan om aan de Sloterweg 984 een appartementencomplex met 30 appartementen met stallingsgarage te realiseren.

Bestuurlijke achtergrond

Op 15 april 2020 is een aanvraag ingediend voor het bouwen van een appartementencomplex op de Sloterweg 984. Het bouwplan is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Nieuwe Meer e.o.', omdat ter plaatse alleen één woning en een kwekerij met detailhandel is toegestaan en niet 29 woningen. Verder worden de bouwvoorschriften uit het bestemmingsplan overschreden, onder meer de bouwhoogte en het aanwezige bebouwingspercentage. Er kan medewerking aan het bouwplan worden verleend door af te wijken van het bestemmingsplan op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° Wabo (oud recht). Hiervoor is de uitgebreide voorbereidingsprocedure noodzakelijk. Onderdeel van die procedure is terinzagelegging van een ontwerpvergunning met de daarbij behorende stukken.

Vanaf 7 augustus 2024 is voor een periode van zes weken een ontwerpomgevingsvergunning ter inzage gelegd. Die terinzagelegging heeft op zich laten wachten, doordat er aanpassingen aan het plan noodzakelijk waren en de onderhandelingen over een nieuwe erfpachtaanbieding lang duurden.

Tegen de ter inzage gelegde ontwerpomgevingsvergunning zijn meerdere zienswijzen ingediend onder meer door de dorpsraad Sloten. Die zienswijze is door meerdere bewoners van de Sloterweg medeondertekend. Indieners van zienswijzen zijn het niet eens met het bouwplan onder meer vanwege de omvang van het plan, de aantasting van de privacy, de bezonning en omdat dit in strijd zou zijn met de nota cultuurhistorie van de gemeente. In de bijgevoegde nota van beantwoording zijn de zienswijzen van antwoord voorzien. Er is naar aanleiding van de zienswijzen een nota van beantwoording opgesteld.

Gemeente Amsterdam

DB

Nota cultuurhistorie Nieuw-West

Op 10 november 2015 heeft het college als onderdeel van de vaststelling van de Erfgoedverordening ook de nota Cultuurhistorie Nieuw-West vastgesteld. In deze beleidsnota is voor het stadsdeel Nieuw-West beschreven welke gebouwen en gebieden hoge cultuurhistorische waarden kennen. In de nota zijn voor die gebouwen en gebieden richtlijnen geformuleerd waaronder sloop en nieuwbouw is toegestaan.

Bestuurlijke prioriteit

Niet van toepassing

Wettelijke grondslag

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Conform artikel 2.4 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is het college van B&W het bevoegd gezag bij aanvraag omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan (procedure ex artikel 2.12 Wabo).

Verordening op de stadsdelen en het stadsgebied Amsterdam 2022 (Verordening)

Op grond van de Verordening is de bevoegdheid om te beslissen op een aanvraag omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan gemandateerd aan het dagelijks bestuur van een stadsdeel. Een ondermandaat is verstrekt aan de teammanager VTH. Als een aanvraag om een omgevingsvergunning in strijd is met de een stedelijk beleidskader dan vervalt dit mandaat en ondermandaat. Het college van B&W is wel bevoegd om af te wijken van stedelijk beleid.

Het dagelijks bestuur mag op grond van artikel 12 lid 2 van de Verordening advies uitbrengen over een voornemen van het college van B&W om een besluit te nemen over een stedelijk kader.

Onderbouwing besluit

Een positief advies aan het college van B&W af te geven over het afwijken van de nota cultuurhistorie Nieuw – West ten behoeve van het woningbouwplan dat voorziet in de bouw van een appartementencomplex op het perceel Sloterweg 984.

Het voorstel is om het college positief te adviseren over de afwijking van de nota cultuurhistorie Nieuw-West. Argumenten zijn:

- De locatie is a-typisch ten opzichte van de rest van de Sloterweg, aangezien de locatie ligt aan de rotonde waarop de Sloterweg en de Anderlechtlaan uitkomen. In de Verkenning Cultuurhistorische kwaliteiten oostelijk deel Sloterweg wordt al benoemd dat deze plek een onderbreking is van het tracé en profiel van de Sloterweg, door het kunstwerk de Vlindermolen in de as van de weg, wordt de visuele verbinding tussen de wegdelen verstoord. Vanwege voorgaande is het denkbaar om op planlocatie aansluiting te zoeken bij de hogere gebouwen aan de Anderlechtlaan. Stedenbouwkundig zijn er geen bezwaren tegen het plan.

- De welstandscommissie heeft een positief advies uitgebracht over het plan. Zij ziet de locatie als een scharnierpunt: een locatie op het raakvlak van verschillende gebiedstypen met betekenis op een hoger schaalniveau, bijvoorbeeld bij een entree naar de stad. Het betreft hier een scharnierpunt, omdat de Anderlechtlaan hier kruist met de Sloterweg in een fors verkeerskundig gebaar met dito rotondekunstwerk. De beleving van de plek wordt volgens de welstandscommissie sterk beïnvloed door de hogere bebouwing van Nieuw Sloten. Bij het plan is volgens de commissie sprake van een stedelijke compacte opzet, die qua hoogte niet bijzonder afwijkt van de bebouwing aan de Sloterweg, met een differentiatie in het volume die inspeelt op de karakteristieken van het lint.
- Een deel van de cultuurhistorische waarden blijft behouden, zoals het feit dat gebouwen op een eiland staan en dat de aanwezige slotenstructuur in het voorliggend bouwplan wordt gerespecteerd.
- Amsterdam kent een grote woningbouwbehoefte. De 29 huurappartementen, waaronder woningen in het middensegment huur, vormen een goede toevoeging aan een gebied waar het merendeel van de woningen vrije sector koopwoningen betreft. Daarbij heeft de ontwikkelaar aangegeven bereid te zijn om de woningen met voorrang aan te bieden aan inwoners uit Nieuw – West.

Strijdigheden nota cultuurhistorie

Volgens de bijlagen bij de nota cultuurhistorie is de Sloterweg cultuurhistorisch waardevol, onder meer omdat:

- Het een van de weinige gebieden is dat de agrarische geschiedenis van de westkant van Amsterdam laat zien;
- Er sprake is van historische lintbebouwing die de verschillende periodes en ontwikkelingen laat zien: boerderijen en bijgebouwen, tuinderswoningen en individuele woonhuizen.

In de nota zijn voor de Sloterweg en daaraan grenzende kavels richtlijnen voor nieuwbouwontwikkelingen opgenomen.

Naar aanleiding van de binnengekomen zienswijzen is geconstateerd dat het bouwplan in strijd is met de nota. Het gaat om de volgende strijdigheden:

- de bouwhoogte, schaal en volume van de nieuwbouw zijn niet in overeenstemming met de historische structuur;
- dat de bebouwing geen individueel karakter heeft;
- dat het erf voor de voorgevelrooilijn niet minimaal voor 50% groen blijft.

Omdat de nota collegebeleid is en het bouwplan hiermee in strijd is, is het dagelijks bestuur van het stadsdeel op grond van de Verordening op de stadsdelen en het stadsgebied Amsterdam 2022 niet bevoegd om te beslissen over de omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan. Op grond van de Verordening heeft het DB wel adviesrecht.

Aandachtspunten

Ander bouwplan mogelijk?

Vanwege de hoge geluidsbelasting van de locatie door zowel de Anderlechtlaan als de Sloterweg was

het alleen mogelijk een appartementengebouw in carrévorm te bouwen, zodat alle woningen aan de binnenzijde een zijde hebben waarop een lage geluidsbelasting staat. Inmiddels zijn de Anderlechtlaan en de Sloterweg 30 km/h geworden en is de verkeersintensiteit op de Sloterweg lager, omdat deze niet meer als sluiproute gebruikt kan worden. Hierdoor is er geen sprake meer van een zwaar geluidsbelaste locatie en is het ook mogelijk om een gebouw of meerdere gebouwen te ontwikkelen die voldoen aan de Nota cultuurhistorie. Een bestuursorgaan mag, ook na terinzagelegging, nog besluiten om geen medewerking te verlenen aan een bouwplan. Dit zou echter wel ten koste gaan van het aantal woningen en ook het aantal middensegment huurwoningen dat niet wenselijk is, gezien de grote woningbouwbehoefte die de gemeente kent.

Voor een dergelijk gebouw of gebouwen zou vanuit de omgeving meer draagvlak bestaan, waardoor bouw mogelijk sneller kan aanvangen omdat kans dat hiertegen bezwaar en beroep wordt gemaakt kleiner is. Het betekent echter wel dat ontwikkelaar weer een geheel nieuw bouwplan moet ontwikkelen. Er is dan ook een nieuwe vergunningaanvraag voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit noodzakelijk, waarvoor de reguliere procedure geldt. Dit betekent een beslistermijn van 8 weken en nog de mogelijkheid om 6 weken te verdagen.

Advies en afstemming

De welstandscommissie heeft op hoofdlijnen positief over het bouwplan geadviseerd.

Afstemming

Het bouwplan is afgestemd met de afdeling Grond en Ontwikkeling. De directeur van Grond en Ontwikkeling heeft ingestemd met het woningbouwprogramma van 20% middeldure huurwoningen en 80% vrije sector huurwoningen.

Participatie

Er zijn in het verleden wel door de ontwikkelaar inloopavonden georganiseerd, terwijl dit op grond van de oude inspraakverordening bij een ruimtelijk besluit waarbij de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is, niet noodzakelijk is.

Een ontwerpomgevingsvergunning met het bouwplan heeft verder voor zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Er zijn vier zienswijzen ingediend.

De ontwikkelaar is nog gevraagd om in gesprek te gaan met de buren die wonen op de Sloterweg 986. Hun privacy wordt aangetast door realisatie van het appartementencomplex. Zij hebben daarover ook een zienswijze ingediend. Uit dit gesprek is gekomen dat gekeken wordt naar afschermende maatregelen, namelijk een groenblijvende coniferen haag en ondoorzichtige balkonbalustrades

Financiële onderbouwing

Overige toelichting

N.v.t

Conclusie

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben geen financiële consequenties.

Communicatie

Binnen de gemeente: Opnemen op de besluitenlijst.

Buiten de gemeente: N.v.t.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2025-010894	Stadsdeel Nieuw-West Voordracht (pdf)
AD2025-011035	2. Nota van beantwoording zienswijzen (anoniem).pdf (pdf)
AD2025-011036	1. ontwerp bouwplan (2).pdf (pdf)

Behandelend ambtenaar of indienend raadslid (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Ruimte en Duurzaamheid, 5.1.2,e @amsterdam.nl, 5.1.2,e

Uitslag

B Akkoord met inachtneming van (kleine) wijzigingen. Mandaat ligt bij verantwoordelijke directie.