Gemeente Amsterdam

Voordracht voor de College vergadering van 27 mei 2025

Portefeuille Ruimtelijke Ordening (23)
Agendapunt B2

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Instemmen met het woningbouwplan op de Sloterweg 984

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. Kennis te nemen van:

    1. Het positieve advies van dagelijks bestuur Nieuw – West over het afwijken van de nota cultuurhistorie Nieuw – West voor het bouwplan;

2. In te stemmen om af te wijken van de Nota cultuurhistorie Nieuw - West ten behoeve van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de bouw van een appartementencomplex op de Sloterweg 984

Kernboodschap

Het college van B&W stemt in om af te wijken van het nota cultuurhistorie Nieuw – West ten behoeve van het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen van een appartementencomplex op de Sloterweg 984.

Bestuurlijke achtergrond

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.

De Sloterweg, waaraan het bouwplan is gelegen, is cultuurhistorisch waardevol, onder meer omdat:

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

Aanvraag omgevingsvergunning

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 ter inzage legging van een ontwerpvergunning met de daarbij

behorende stukken.

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

Ad 1b - Kennis te nemen van het positieve advies van dagelijks bestuur Nieuw – West over het afwijken van de nota cultuurhistorie Nieuw – West over het bouwplan.

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

- de bouwhoogte, schaal en volume van de nieuwbouw zijn niet in overeenstemming met 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. Op 11 maart 2025 heeft het DB positief geadviseerd over het afwijken van de nota cultuurhistorie Nieuw - West voor het bouwplan. Het besluit met daarin het positieve advies is bijgevoegd.

Het besluit van DB om positief te adviseren is naar de stadsdeelcommissie gegaan. Omdat zeer recent de stadsdeelcommissie heeft aangegeven dat zij aantasting van de cultuurhistorische waarde in de omgeving van het dorp Sloten niet acceptabel vindt, was de verwachting de stadsdeelcommissie het advies van DB en het bouwplan zou willen bespreken. Dit is echter niet gebeurd. De stadsdeelcommissie heeft dus geen advies uitgebracht.

Ad 2 - In te stemmen om af te wijken van de Nota cultuurhistorie Nieuw - West ten behoeve van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de bouw van een appartementencomplex op de Sloterweg 984.

Voorstel is om af te wijken van de nota cultuurhistorie Nieuw-West om het bouwplan mogelijk te maken. Argumenten zijn:

De locatie is a-typisch ten opzichte van de rest van Sloterweg nu de locatie ligt aan de rotonde waarop Sloterweg en de Anderlechtlbenoemd 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 wordt. Vanwege voorgaande is denkbaar om op planlocatie aansluiting te zoeken bij de hogere gebouwen aan de Anderlechtlaan. Stedenbouwkundig zijn er geen bezwaren tegen het plan. Verder heeft de welstandscommissie een

positief advies uitgebracht over het plan.

- Een deel van de cultuurhistorische waarden, zoals dat gebouwen op een eiland staan en dat de aanwezige slotenstructuur bij voorliggend bouwplan, worden gerespecteerd.
- Er is een grote woningbouwbehoefte en de 29 huurappartementen, waaronder woningen in het middensegment huur, is een goede toevoeging aan een gebied waar het merendeel van de woningen vrije sector koopwoningen betreft. aan 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 wordt. Vanwege voorgaande is denkbaar om op planlocatie aansluiting te zoeken bij de hogere gebouwen aan de Anderlechtlaan. Stedenbouwkundig zijn er geen bezwaren tegen het plan. Verder heeft de welstandscommissie een positief advies uitgebracht over het plan.
- Een deel van de cultuurhistorische waarden, zoals dat gebouwen op een eiland staan en dat de aanwezige slotenstructuur bij voorliggend bouwplan, worden gerespecteerd.
- Er is een grote woningbouwbehoefte en de 29 huurappartementen, waaronder woningen in het middensegment huur, is een goede toevoeging aan een gebied waar het merendeel van de woningen vrije sector koopwoningen betreft.

Bestuurlijke prioriteit

n.v.t.

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 een 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. Op grond van artikel 19 lid 2 van de Verordening mag de stadsdeelcommissie advies uitbrengen over het advies van DB

Onderbouwing besluit

A d1a – Kennis te nemen van de ingediende zienswijzen over het bouwplan om op de Sloterweg 984 een appartementencomplex te bouwen en de beantwoording van de zienswijzen in de nota van beantwoording.

Tegen het ter inzage gelegde bouwplan 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 strijd zou zijn met de nota cultuurhistorie van de gemeente. In de bijgevoegde nota van beantwoording zijn de zienswijzen van antwoord voorzien.

Naar aanleiding van de zienswijze is de ontwikkelaar 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. Uit dit gesprek is gekomen dat afschermende maatregelen worden genomen, namelijk een groenblijvende coniferen haag en ondoorzichtige balkonbalustrades, om de aantasting van de privacy te beperken.

Omdat de buren planologisch nadeel ondervinden van het plan en mogelijk een verzoek om planschade bij ons kunnen indienen, wordt voordat een vergunning wordt afgegeven een planschadeovereenkomst met ontwikkelaar afgesloten. Eventuele tegemoetkomingen in de planschade zijn daarmee voor rekening en risico van de ontwikkelaar.

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 ontwerp van de omgevingsvergunning met het bouwplan heeft verder voor zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Er zijn vier zienswijzen ingediend.

Financiële onderbouwing

Overige toelichting

nee

Conclusie

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben geen financiële consequenties.

Communicatie

Binnen de gemeente	Opnemen in besluitenlijst B&W.
Buiten de gemeente	n.v.t.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2025-023433	College van B&W Voordracht (pdf)
AD2025-027249	2. Ontwerp bouwplan (2).pdf (pdf)
AD2025-027250	1. Nota van beantwoording zienswijzen (anoniem).pdf (pdf)
AD2025-027251	3. Stadsdeel Nieuw-West Voordracht - 2025-03-18T111216.032_Geredigeerd.pdf (pdf)
AD2025-027706	Advies (pdf)

Besluit college van burgemeester en wethouders

Conform besloten