



**Nota van beantwoording zienswijze  
omgevingsvergunning Sloteweg 984**



## Algemeen

---

Het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning om aan de Sloterweg 984 een appartementencomplex met 30 appartementen met stallingsgarage te realiseren heeft vanaf 7 augustus 2024 voor zes weken in zage gelegen. Gedurende deze periode mocht eenieder zienswijze over dit ontwerpbesluit naar voren brengen. Gedurende deze periode zijn er 4 zienswijzen ontvangen. In hoofdstuk 2 van deze nota zijn deze zienswijzen samengevat en thematisch beantwoord.

### 1.1. Formele aspecten

Van de volgende personen / instanties is een zienswijze ontvangen op het ontwerpbesluit.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

### 1.2. Inhoudelijke / thematische behandeling zienswijzen

#### 1.2.1. Strijd met cultuurhistorische context

De dorpsraad vindt dat het plan in strijd is met het beschermde dorpsgezicht.

##### *Onze reactie*

*Het perceel Sloterweg 984 maakt geen deel uit van het beschermde dorpsgezicht Sloten en ligt hier ruimschoots buiten. Van een aantasting van dit dorpsgezicht kan dan ook geen sprake zijn.*

De dorpsraad wijst op het document nota cultuurhistorische kwaliteiten oostelijk deel Sloterweg. Hierin staat dat door de gemeente liefdeloos is omgegaan met de cultuurhistorische kwaliteiten die de Sloterweg kent. Volgens de dorpsraad wordt op geen enkele wijze rekening gehouden met de aanbevelingen in dit document.

##### *Onze reactie*

*Dit document vormt geen formeel beleidskader waaraan door ons wordt getoetst. Het geeft wel duidelijke aanbevelingen hoe omgegaan kan worden met de cultuurhistorische context van de Sloterweg. Het is niet zo dat in geheel niet wordt voldaan aan de aanbevelingen aan het document.. De groen en waterstructuur blijven door het plan behouden. Verder is door ons bij dit plan, gezien de ligging ook aan de Anderlechtlaan, niet alleen gekeken naar de cultuurhistorische context van de Sloterweg, maar is ook gekeken naar de bebouwing langs de Anderlechtlaan.*

De dorpsraad wijst er ook op dat het plan in strijd is met de nota cultuurhistorie Nieuw - West.

##### *Onze reactie*

*Op punten wijkt het plan af van de nota cultuurhistorie Nieuw - West. Daarbij vinden wij in tegenstelling tot wat de dorpsraad stelt het op deze locatie wel noodzakelijk om ook te kijken naar de Anderlechtlaan en de andere stedenbouw en cultuurhistorische context die dit met zich meebrengt. Doordat deze locatie op het kruispunt van de Sloterweg en Anderlechtlaan ligt, is voor*

*deze kavel een andere typologie mogelijk. Een historisch lint verandert daarbij ook door de tijd heen, waar vroeger oudbouw aanwezig is maakt dat nu plaats voor nieuwbouw met de kenmerken van deze tijd. Het is van oorsprong niet altijd gewenst om historiserende nieuwbouw te realiseren, maar een eigentijdse reactie op het bestaande is ook mogelijk op bepaalde plekken, zoals deze.*

*Juist doordat het volume een wisselende 2 en 3 bouwlagen heeft, ontstaat er een basement met daarop losse elementen die een eigentijdse vertaling geven aan de directe omgeving. De kleine schaal aan de Sloterweg en grote schaal aan de Anderlechtlaan. Daardoor ontstaat er een dynamisch hoogtebeeld dat een goede afwisseling biedt voor de lintbebouwing. De nieuwbouw sluit goed aan op de bestaande context en reageert op zowel de Sloterweg als de Anderlechtlaan. Het is geen hoogbouw, maar een kleinschalig appartementengebouw dat een bijzondere typologie introduceert op deze markante plek.*

### **1.2.2. Welstand**

De dorpsraad en adressanten 2 en 3 zijn van mening dat de welstandscommissie niet op goede wijze heeft getoetst aan de welstandsnota. Zij wijzen er daarbij op dat in de welstandsnota de Sloterweg valt onder het gebied de Zuidelijke Linten, waar een bijzonder welstandsniveau geldt. Volgens de dorpsraad is door de welstandscommissie daarbij onvoldoende aandacht geschonken aan de passendheid van het bouwplan in de omgeving. De dorpsraad e.a. wijzen er op dat geen sprake is van individualiteit, het volume buitensporig is ten opzichte van de omgeving en het complex het beeld van het lint verstoort.

#### *Onze reactie*

*Wij hebben naar aanleiding van de zienswijze een heroverweging van het welstandadvies bij de welstandscommissie aangevraagd. De commissie komt tot het volgende heroverwogen oordeel:*

*'Het ontwerp voor het gebouw, dat ruimte biedt aan een omvangrijk programma, speelt goed in op de specifieke situatie op dit scharnierpunt van verschillende ruimtelijke systemen. Ook op zichzelf beschouwd heeft het bouwplan voldoende architectonische kwaliteit.*

*Voor deze kavel is een stedenbouwkundig een programma mogelijk gemaakt van 30 appartementen met parkeervoorziening. Het eerste plan ging uit van een erfachtige opzet, met twee stenen woonhuizen aan de weg en twee meer schuurachtige volumes erachter. De commissie oordeelde dat dit plan te formeel was en mede daardoor niet erfachtig genoeg om logisch te passen aan de Sloterweg. Onder invloed van eisen aan buitenruimtes en ontsluiting en van maatregelen tegen het verkeerslawaai was het volgende plan nog omvangrijker en kreeg het plan trekken van een stedelijk bouwblok, vermomd als agrarisch erf. In reactie op het advies om een meer samenhangend ontwerp te maken volgde een schets met luchtige gevels tussen doorlopende vloerranden, waarbij de woningen op de bovenste laag waren uitgewerkt als losse huisjes. Ondanks dat dit plan op de kruising van de Sloterweg en de meer stedelijke Anderlechtlaan niet specifiek voldeed aan de gebiedsgerichte criteria voor de Sloterweg zag de commissie positieve punten in dit plan voor deze hoek.*

*De welstandsnota De Schoonheid van Amsterdam zegt hierover dat de stad is verdeeld in een aantal zones, waarin de bebouwing een gelijksoortig karakter heeft. Deze zogeheten ruimtelijke systemen zijn onderverdeeld in groepen gebieden met ieder een eigen beschrijving. De uitgangspunten en criteria voor beoordeling zijn per groep geschreven. Aan de hand van de beschrijvingen, uitgangspunten en criteria zijn bouwplannen te beoordelen, die passen in het karakter van het systeem en de buurt. Als er sprake is van geheel nieuwe invullingen en afwijkende*

*typologieën gelden meer abstracte criteria, die voldoende houvast bieden om tot een beoordeling te komen zonder de ontwikkelmogelijkheden onmogelijk te maken. Dit zijn de zogenoemde 'algemene welstandscriteria', die de aspecten omschrijven die in de beoordeling worden betrokken.*

*Dit kan bijvoorbeeld van toepassing zijn op 'scharnierpunten': locaties op het raakvlak van verschillende gebiedstypen met betekenis op een hoger schaalniveau, bijvoorbeeld bij een entree naar de stad. Hier kan het voorkomen dat de gebiedscriteria slechts ten dele van toepassing zijn of er tegelijkertijd overwegingen vanuit de aangrenzende gebieden nodig zijn. Bij een beoordeling zijn de algemene criteria hier vanwege hun abstractere toon geschikter dan de meer specifieke gebiedscriteria. De commissie heeft geconstateerd dat hier sprake is van zo'n scharnierpunt. De Anderlechtlaan kruist hier de Sloterweg in een fors verkeerskundig gebaar met dito rotondekunstwerk. De beleving van de plek wordt daarnaast sterk beïnvloed door de hogere bebouwing van Nieuw Sloten. Het goedgekeurde plan combineert 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. Het plan reageert goed op de combinatie van het gevraagde programma en de specifieke eigenschappen van deze plek en voldoet daarmee aan de algemene welstandscriteria. Nota bene: De geluidsbelastingsproblematiek is van invloed geweest op het verloop van het ontwerpproces, maar staat los van de uiteindelijke goedkeuring van het plan. De inmiddels bereikte vermindering van de geluidsbelasting leidt daarom op zichzelf niet tot een andere beoordeling van het bouwplan'.*

De dorpsraad wijst ook op een recent welstandadvies over het perceel vlak naast nummer 984, Sloterweg 992, waar een beperkt aantal eengezinswoningen was voorzien. De welstandscommissie was negatief over deze ontwikkeling, omdat deze woningen niet passen bij het lint Sloterweg.

#### *Onze reactie*

*Wij merken op dat het perceel Sloterweg 992 een andere ligging kent dan het perceel Sloterweg 984. Daar waar Sloterweg 984 gelegen is aan de rotonde en aan de Anderlechtlaan en aan de overzijde van de Sloterweg 984 een parkeerplaats is gelegen, ligt de Sloterweg 992 tussen een tweetal woonpercelen en zijn tegenover en achter dit perceel een eengezinswoningen aanwezig. Van een vergelijkbaar geval als Sloterweg 984 is dus geenszins sprake. Verwezen wordt ook naar het nieuwe welstandadvies, waarin duidelijk naar voren komt dat bij Sloterweg 984 sprake is van een bijzondere situatie.*

De dorpsraad geeft aan dat de welstandscommissie de nota cultuurhistorie Nieuw - West en het document cultuurhistorisch kwaliteiten oostelijk deel Sloterweg negeert.

#### *Onze reactie*

*De aangehaalde documenten vormen voor de welstandscommissie geen toetsingskader, omdat de documenten geen onderdeel uitmaken van de welstandsnota. De welstandscommissie kan wettelijk gezien dan ook niet toetsen aan deze documenten.*

### **1.2.3. Woningbouwprogramma**

De dorpsraad wijst op het uitgangspunt dat bij bouwprojecten in Amsterdam een verdeling van de nieuwbouw in 40 procent gereguleerde huur, 40 procent middelduur en 20 procent dure huur of koop is afgesproken en dat bij dit bouwplan hiervan geen sprake is. Waarom van het uitgangspunt wordt afgeweken, wordt ook niet verder gemotiveerd. Verder wijst de dorpsraad erop dat er juist behoefte is aan meer gemengde bouw en niet aan vrije sector woningen.

#### *Onze reactie*

*De directeur G&O heeft de bevoegdheid om af te wijken van dit beleid en heeft hier mee ingestemd. Een van de afwijkingsregels is dat projecten kleiner dan 30 woningen vanwege beheersoogpunt mag worden afgeweken van het 40-40-20 beleid. Inmiddels gaat het bij het bouwplan niet alleen om vrije sector woningen, maar zitten er ook huurwoningen in het middensegment in. Hieraan is grote behoefte binnen het stadsdeel. Het plan is verder aangepast naar 29 woningen, zodat voldaan wordt aan de afwijkingsgronden uit het beleid.*

Adressant 4 is van mening dat het bouwplan niet door moet gaan, omdat er alleen vrije sectorwoningen komen en geen ruimte is voor sociale huur en starterswoningen in het gebouw. Adressant wijst er op dat juist in het landelijke gebied er grote behoefte aan sociale huur- en starterswoningen.

#### *Onze reactie*

*Het project heeft een dusdanige geringe omvang dat de beoogde menging vanuit beheersoogpunt niet wenselijk is. Een project met minder dan 30 woningen heeft een geringe omvang. Er is inmiddels wel voor gekozen om een aandeel aan middensegment huurwoningen in het gebouw te realiseren. Met realisatie van dergelijke appartementen wordt de doorstroming ook bevorderd.*

#### **1.2.4. Strijd bestemmingsplan**

De dorpsraad, adressanten 2 en 3 wijzen er op dat het bouwplan in hoge mate in strijd is met het bestemmingsplan, waarin maximale goot- en bouwhoogtes, bebouwingspercentages, aantal woningen staan. Volgens adressanten is niet goed gemotiveerd waarom van deze regels uit bestemmingsplan wordt afgeweken. Adressant 3 vindt dat weel waarde gehecht moet worden aan het bestemmingsplan nu dit door de gemeenteraad is vastgesteld.

#### *Onze reactie*

*In het bestemmingsplan zijn de bouwregels toegesneden op hetgeen wat ter plaatse aanwezig is. Die bouwregels zijn deels door ons overgenomen als randvoorwaarden voor deze ontwikkeling, onder meer door een bouwhoogte van 11 meter te hanteren en het gebouw in de voorgevelrooilijn te zetten. Ook de uitgangspunten uit de stedenbouwkundige visie die staat in de toelichting van het bestemmingsplan doen we grotendeels aan. Daarbij levert het huidige bouwplan qua verharding en qua situering van het gebouw een verbetering op ten opzichte van de huidige situatie. Het appartementencomplex komt daarbij los van de oever te staan in een groene omgeving.*

*Wij wijken verder af van het bestemmingsplan, omdat hier sprake is van een bijzonder locatie waar een groter volume stedenbouwkundig op goede wijze ingepast kan worden. Op grond van de Wet algemene bepalingen Omgevingsrecht ligt de bevoegdheid om af te wijken van een bestemmingsplan bij het college en niet bij de gemeenteraad. De gemeenteraad heeft wel bepaald in welke gevallen zij betrokken wil worden bij een afwijking van het bestemmingsplan en een zogenaamde verklaring van geen bezwaar noodzakelijk is. Het moet dan gaan om afwijkingen van het bestemmingsplan waarbij strijd is met de hoofdgroenstructuur, de kantorenstrategie en/of het locatiebeleid van de gemeente. Hiervan is bij deze afwijking echter geen sprake.*

#### **1.2.5. Overige onderwerpen**

Adressanten 2 en 3 zijn van mening dat we te veel gewicht toekennen aan de commerciële belangen van de ontwikkelaar en geen recht doen aan de andere belangen onder meer cultuurhistorie die een rol spelen. Dit schaadt volgens adressant het vertrouwen in de overheid

*Onze reactie*

*Wij verwijzen naar onze andere antwoorden. Hieruit blijkt dat zorgvuldig gekeken is naar de inpassing van het appartementencomplex en met de cultuurhistorisch waarde in de vorm van behoud van de water- en groenstructuur. Verder speelt de grote behoefte aan woningen in Nieuw - West ook een grote rol. Wij hebben al die belangen tegen elkaar afgewogen en zijn tot oordeel gekomen dat wij het algemeen belang dat bestaat bij realiseren van voldoende woningen, zwaarder wegen dan de andere belangen die een rol spelen. Bij die afweging nemen wij mee dat het plan zorgvuldig wordt ingepast in de omgeving.*

Adressant 2 wijst erop dat er geen draagvlak is voor onderhavig plan en vindt dat reden genoeg om niet mee te werken.

*Onze reactie*

*Op grond van de Wet algemene bepalingen Omgevingsrecht kan een vergunning waarmee wordt afgeweken van een bestemmingsplan alleen worden afgegeven als sprake is van goede ruimtelijke ordening. Op grond van jurisprudentie kan bij het bepalen of sprake is van goede ruimtelijke ordening draagvlak voor het plan in de omgeving geen rol spelen. Het kan dus voor ons ook geen reden zijn om niet mee te werken met een aanvraag.*

Adressant 3 wijst erop dat het plan is strijd is met een verkregen brandweeradvis.

*Onze reactie*

*Inmiddels is het bouwplan zodanig aangepast dat wordt voldaan aan het verkregen brandweeradvis.*

Door de realisatie van de nieuwe woningen wordt volgens adressant 4 een situatie gecreëerd dat er vanuit de appartementen directe inkijk is in onze tuin, badkamer, slaapkamer, huiskamer en keuken. Zeker de appartementen op de 1ste en 2de verdiepingen zullen direct zicht hebben op onze badkamer

*Onze reactie*

*Wij constateren dat vanuit 10 appartementen zicht is op het perceel en ook in de woning van adressant. Hierdoor is sprake van een aantasting van de privacy, ook in vergelijking met wat planologisch nu op grond van het bestemmingsplan is toegestaan, namelijk slechts 1 woning en een tuincentrum. Ook vanuit die woning en dat tuincentrum kon gekeken worden op het perceel echter bij het nieuwe plan neemt het aantal woningen dat zicht heeft op het perceel significant toe en bij woningen is, omdat personen hier gedurende de gehele dag in aanwezig kunnen zijn, de aantasting van de privacy over het algemeen groter dan bij een tuincentrum waar alleen tijdens de wintertijden personen aanwezig zijn. Het gebied kenmerkt zich verder niet als stedelijk gebied, omdat de Sloterweg een voormalig agrarisch lint is waar sprake is van veel groen en water een lage bebouwingsdichtheid en een beperkt aantal woningen per hectare. Wij achten het gezien het voorgaande noodzakelijk dat maatregelen worden genomen ter beperking van die aantasting van de privacy.*

*In samenspraak met de ontwikkelaar is gekomen tot de volgende maatregelen:*

- *Er wordt een groenblijvende coniferen haag op de grens van het perceel aangeplant die ter hoogte van de woning van adressant 5 meter hoog zal zijn en verder 2 meter hoog.*

- Een deel van balustrades van de appartementen op de eerste en tweede verdieping die zicht hebben op de woning en het perceel van adressant worden uitgevoerd in een ondoorzichtig materiaal.

*Deze maatregelen worden als voorschrift aan de omgevingsvergunning verbonden. Met de coniferen haag wordt het zicht vanuit de appartementen op de begane grond en vanuit de tuinen op de woning en het perceel van adressant beperkt. Door deels de balustrade in een ondoorzichtig materiaal uit te voeren, wordt het zicht vanaf de hogere gelegen bouwlaag op de woning en daarbij behorende tuin van adressant beperkt. Met deze maatregelen achten wij geen sprake meer van een onevenredige aantasting van de privacy.*

Adressant 4 maakt zich zorgen over de mogelijke schaduw die het appartementencomplex op hun woning veroorzaakt.

#### *Onze reactie*

*Uit een uitgevoerde bezonningsstudie blijkt dat het appartementencomplex alleen in de ochtend schaduw werpt op de woning. Een deel van die schaduw is nu ook al aanwezig, vanwege de woning die nu nog op de planlocatie staat. Van een onevenredige beperking van het zonlicht op het perceel is gezien de bezonningsstudie geen sprake. Daarbij laten we meewegen dat op grond van het bestemmingsplan een veel groter en hogere volume nabij de woning en het perceel van adressant is toegestaan, dan nu feitelijk op de planlocatie aanwezig is.*

Adressant 4 geeft aan nog een serre aan de woning te willen realiseren en vraagt zich af of die serre na realisatie van het appartementencomplex nog wel mogelijk is. Adressant verwijst daarbij naar de zichtlijn die volgens het bestemmingsplan aanwezig moet blijven.

#### *Onze reactie*

*De komst van het appartementencomplex beperkt niet de bouwmogelijkheden op uw perceel. Voor een omgevingsvergunningvrije serre geldt verder niet het bestemmingsplan (nu inmiddels onderdeel van het Omgevingsplan). Ook staat in dit bestemmingsplan niet een regel ter bescherming van de door u genoemde zichtlijn.*

Adressant 4 maakt zich zorgen over de verkeersveiligheid op de Sloterweg. Die weg is volgens adressant onoverzichtelijk en druk. Extra verkeer vanwege het appartementencomplex op Sloterweg acht adressant vanwege voorgaande onverantwoordelijk.

#### *Onze reactie*

*Wij zien geen reden waarom het extra verkeer van het appartementencomplex tot verkeersonveilige situatie op de Sloterweg kan leiden. Daarbij laten wij meewegen dat het aantal in- en uitritten op de Sloterweg hetzelfde blijft en het aantal verkeersbewegingen van en naar het appartementencomplex gering is ten opzichte van de etmaalintensiteit op de Sloterweg. Wij hebben verder al de nodige maatregelen genomen om de verkeersveiligheid op de Sloterweg te verbeteren. Daarbij geldt nu dat de Sloterweg een 30 km/h uur weg is en dat de weg deels alleen gebruikt mag worden voor bestemmingsverkeer, waardoor de weg niet meer als sluiproute gebruikt kan worden*

## **Bijlage: zienswijzen**