



Datum 18 oktober 2022
Kenmerk Z2020-A000236
Olo 5242545

Omgevingsvergunning gemeente Amsterdam

Het college van burgemeester en wethouders besluit

een omgevingsvergunning te verlenen aan de heer P. Olijkan voor het afwijken van het bestemmingsplan ter realisatie van een lunchroom en een dubbele kiosk op de locatie Plein nabij Langsom en Sloteweg in Amsterdam.

Activiteit

De omgevingsvergunning verlenen we voor de volgende activiteit:

- Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een planologische regeling (artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), in samenhang met artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, om af te wijken van het geldende bestemmingsplan;

Voorwaarden

- Vergunninghouder dient de nodige vergunningen en/of toestemmingen te verkrijgen voor het verplanten en/of kappen van de bomen.
- Vergunninghouder dient maatregelen te nemen om beide gebouwen te vergroenen. De maatregelen zijn ter vrije keus van vergunninghouder, denkbaar zijn het toepassen van groene daken, het aanleggen van geveltuintjes of realiseren van groene gevels.
- De lunchroom mag elke dag na 18.00 uur niet meer open zijn.
- Aanvrager dient in te stemmen met de kosten voor:
 - onderzoek naar de waardebepaling van de bomen;
 - kap van de bomen en herinrichten openbare ruimte;
 - het aanplanten van nieuwe bomen.

Gewaarmerkte gegevens en bescheiden

De volgende gewaarmerkte gegevens en bescheiden behoren bij deze omgevingsvergunning:

- B001.OLO5242545_aanvraagformulier.pdf;
- B002.OLO5242545_GRO kiosk en lunchroom te Amsterdam oktober 2022.pdf;
- B003.OLO5242545_Positionering_Kiosk_en_Lunchroom.pdf
- Nota van beantwoording zienswijze.pdf.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,
namens hen,

R. Mouw
Medewerker Vergunningen Bouw, stadsdeel Nieuw-West

Dit besluit heeft geen handtekening. De combinatie van het beveiligde proces en de e-mail die u ontving vervangt de handtekening.

Wat hierna volgt

- Rechtsbescherming
- Inwerkingtreding beschikking
- Intrekking en projectoverdracht
- Verloop van de procedure
- Terinzagelegging en zienswijzen
- Beoordeling van het project

Rechtsbescherming

Beroep tegen dit besluit

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u binnen 6 weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd beroep instellen.

Stuur uw beroep naar:

Rechtbank Amsterdam
Afdeling publiekrecht, team bestuursrecht algemeen
Postbus 75850
1070 AW AMSTERDAM

Vermeld in uw beroep altijd:

- uw naam, adres en telefoonnummer
- de datum waarop u het beroep schrijft en uw handtekening
- de datum en het kenmerk van het besluit waartegen u beroep instelt
- waarom u beroep instelt

Een gemachtigde mag ook namens u een beroep indienen. Stuur dan een machtiging mee.

U kunt (alleen als persoon) met uw DigiD ook digitaal beroep indienen. Ga voor informatie over de voorwaarden en de kosten naar:

- www.rechtspraak.nl
- kies aan de bovenkant van het scherm het tabblad 'de Rechtspraak'
- kies links in het zojuist geopende scherm voor 'Organisatie'

- kies midden in het scherm onder de kop 'U en de rechtspraak' voor 'Rechtsgebieden'
- kies rechts in het scherm onder het kopje 'Bestuursrecht?' voor 'Hoe werkt het bestuursrecht'
- kies onder het kopje 'Bestuurszaken' aan de rechterzijde voor 'Omgevingsvergunning'
- klik op 'Digitaal beroepsschrift' om het beroep in te dienen, of aan de rechterzijde op 'Kosten'

Voorlopige voorziening

Indienen van een beroep heeft geen schorsende werking. Het besluit waartegen u beroep instelt blijft geldig totdat op uw beroep is beslist.

Een belanghebbende kan wel een verzoek om een voorlopige voorziening indienen. Dit om te voorkomen dat door het besluit een onomkeerbare situatie ontstaat. Met een voorlopige voorziening kan de inwerkingtreding van het besluit worden opgeschort. Daar moet u wel voor betalen. Ga voor de kosten daarvoor en de informatie over de voorwaarden naar:

- www.rechtspraak.nl
- kies aan de bovenkant van het scherm het tabblad 'de Rechtspraak'
- kies links in het zojuist geopende scherm voor 'Organisatie'
- kies midden in het scherm onder de kop 'U en de rechtspraak' voor 'Rechtsgebieden'
- kies rechts in het scherm onder het kopje 'Bestuursrecht?' voor 'Hoe werkt het bestuursrecht'
- kies onder het kopje 'Voorlopige voorzieningen' voor 'Voorlopige voorziening'
- U dient een verzoek om een voorlopige voorziening in bij:

Voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam

Afdeling publiekrecht, team bestuursrecht algemeen

Postbus 75850

1070 AW AMSTERDAM

Of digitaal via: <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Hiervoor hebt u een DigiD nodig.

Inwerkingtreding besluit

De beschikking treedt in werking na de beroepstermijn volgens artikel 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht. Dat is de dag na afloop van de termijn van 6 weken voor het indienen van een beroepsschrift volgens artikel 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 6.1, tweede lid, onder b, van de Wabo.

De beschikking niet eerder in werking dan dat de bevoegde rechter op een verzoek om voorlopige voorziening heeft beslist (artikel 6.1, derde lid, van de Wabo).

Intrekking en projectoverdracht

Intrekking

Wij kunnen de omgevingsvergunning onder andere intrekken als:

- er tijdens een bepaalde termijn geen handelingen zijn verricht met gebruik van deze vergunning, of
- de vergunninghouder om intrekking vraagt, of
- voor intrekking een zwaarwegend belang aanwezig is.

Soms moeten we de omgevingsvergunning intrekken. Bijvoorbeeld op verzoek van een ander bestuursorgaan of een adviseur, als deze bij de beschikking betrokken is geweest (artikel 2.29 en artikel 2.33 van de Wabo).

Wij kunnen de omgevingsvergunning ook intrekken volgens artikel 7 van de Wet bevordering integriteitbeoordeling door het openbaar bestuur (Wet Bibob). Dat doen we als er feiten en omstandigheden zijn zoals in artikel 3 van deze wet staan. Dit kan onder andere gebeuren bij projectoverdracht of wijziging van de betrokkenen.

Projectoverdracht

Het is mogelijk om een omgevingsvergunning over te schrijven, zodat iemand anders dan de aanvrager vergunninghouder wordt. Het stadsdeel moet minimaal een maand voor de gewenste overschrijving hier een melding van ontvangen (artikel 2.25, tweede lid, van de Wabo).

Bij die melding zijn de volgende gegevens nodig:

- naam en adres van de vergunninghouder
- de omgevingsvergunning(en) met kenmerk waar de melding over gaat
- naam, adres en telefoonnummer van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden
- een contactpersoon van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden
- de datum waarop de overschrijving zal plaatsvinden

Verloop van de procedure

Procedureverloop van de aanvraag omgevingsvergunning:

- Op 15 juni 2020 is de aanvraag ontvangen.
- Op 24 juni 2020 is de aanvraag gepubliceerd op basis van artikel 3.8 van de Wabo.
- Op 15 december 2020 is een verzoek gedaan om aanvullende gegevens;
- Op 25 januari 2021 zijn de aanvullende gegevens ontvangen;
- De beschikking is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo.

Terinzagelegging en zienswijzen

Het ontwerpbesluit lag van 10 februari 2022 tot en met 24 maart 2022 ter inzage. Op 13 februari 2022 maakten we de terinzagelegging van het ontwerpbesluit bekend via de websites: www.amsterdam.nl/bekendmakingen en www.officielebekendmakingen.nl/staatscourant.

Binnen de termijn van de terinzagelegging van het ontwerpbesluit ontvingen wij meerdere zienswijzen.

Samenvatting en beoordeling zienswijzen

Een samenvatting en beoordeling van de zienswijzen staat in de gemerkte bijlage 'Nota van beantwoording zienswijzen', gemerkt nota van zienswijze. Deze bijlage is onderdeel van deze beschikking.

Conclusie

Het belang van een aantal die een zienswijze indienden weegt zwaarder dan uw belang. Door het project aan te passen en aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden is aan die zienswijzen tegemoetgekomen.

Beoordeling van het project

Planologisch strijdig gebruik (artikel 2.1, eerste lid, onder c, Wabo)

Voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' is een omgevingsvergunning nodig. We beoordeelden het project aan de toetsingscriteria vanuit artikel 2.12 van de Wabo.

Bestemmingsplan

Het project ligt in een gebied waar het bestemmingsplan Dorp Sloten en Ringvaartdijk Oost(2012) geldt.

Het project is gesitueerd op gronden met de bestemmingen "Verkeer-Verblijfsgebied" (artikel 17) met Dubbelbestemming "Waarde –Archeologie" (artikel 23) en gebiedsaanduiding "wro-zone-wijzigingsgebied 2" (artikel 29).

Deze gronden zijn bestemd voor:

- a) wegen, straten, en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie;
- b) voet- en rijwielpaden;
- c) parkeervoorzieningen;
- d) in- en uitritten ten behoeve van gebouwde parkeervoorzieningen;
- e) bermen en beplanting (waaronder begrepen water en waterberging);

alsmede voor:

- f) ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - garageboxen', garageboxen;
- g) ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - ambulante detailhandel', ambulante detailhandel;

met de daarbij behorende voorzieningen,

- h) bruggenhoofden;
- i) groenvoorzieningen en faunapassages;
- j) straatmeubilair;
- k) ondergrondse afvalcontainers en andere ondergrondse infrastructuur;
- l) nutsvoorzieningen.

Strijdigheden

Het project is in strijd met artikel 17, eerste lid van de bouw- en gebruiksbepalingen van dit bestemmingsplan. Op de locatie, waarop de gebouwen komen is geen gebruik ten behoeve van horeca (lunchroom) en detailhandel (kiosk) toegestaan. Op dit punt is het bouwplan in strijd met het bestemmingsplan. Het project is in strijd met artikel 17, tweede lid, van de bouw- en gebruiksbepalingen van dit bestemmingsplan. Op de genoemde gronden zijn uitsluitend toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een maximale bouwhoogte van 3 meter. De lunchroom en kiosk zijn gebouwen en zijn daarom in strijd met de bouwregels uit het bestemmingsplan.

Projectafwijkingsbesluit

Het is mogelijk om van de bepalingen van het bestemmingsplan af te wijken indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3, van de Wabo).

Het project is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing die de afwijking van het

bestemmingsplan voldoende motiveert. De ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van dit besluit.

Wij willen meewerken, met toepassing van procedure ex art. 2.12 lid 1, sub a onder 3° Wabo, mits aanvrager instemt met de kosten voor:

- Onderzoek naar de waardebeoordeling van de bomen;
- Kap van de bomen en herinrichten openbare ruimte;
- het aanplanten van nieuwe bomen.

Omgevingsvisie 2050

Op grond van de kaarten uit de Omgevingsvisie 2050 is de planlocatie aangewezen als luw gebied en is de Langsom die grenst aan de planlocatie aangewezen als stadslaan. Op grond van de Omgevingsvisie hebben stadslanen een overwegend groene inrichting met een sterke bomenstructuur. Ruimte voor voorzieningen is er vooral rondom de kruispunten. Binnen de luwe gebieden wordt volgens de Omgevingsvisie een nieuwe stedelijke kwaliteit toegevoegd door verdichting langs de doorgaande straten en lanen. Daarmee worden het sociaal veilige straten en lanen met ruimte voor publieksfuncties en vormen ze vanzelfsprekende verbindingroutes in het gebied zelf en met de gebieden eromheen.

Het plan voegt voorzieningen, een kiosk en lunchroom, toe op een plein gelegen aan het kruispunt van de Langsom met de Sloterweg. Zowel de Langsom als de Sloterweg zijn daarbij doorgaande straten. Volgens de Omgevingsvisie zijn dit locaties waar het toevoegen van voorzieningen wenselijk is. Het plan betekent echter wel dat drie bomen gekapt moeten worden en dit ten koste gaat van het groene karakter van de Langsom. De bomen moeten worden gecompenseerd. Daarnaast vinden we het noodzakelijk dat de gebouwen een groen karakter krijgen, dat past namelijk binnen de strategische keuze van de gemeente om rigoreus te vergroenen. De gebouwen kunnen een groen karakter krijgen door toepassen van groene daken op de gebouwen, aanleggen van geveltuinen of realiseren van groene gevels. Dit is ter vrije keuze. Om dit groene karakter te borgen wordt ter zake een voorwaarde aan de vergunning verbonden. Het plan past hiermee binnen de Omgevingsvisie.

Horeca en leisurevisie Nieuw West 2013

Binnen stadsdeel Nieuw – west geldt voor plannen die nieuwe horeca mogelijk maken de Horeca- en leisurevisie Nieuw West 2013. De beoogde locatie voor de lunchroom betreft volgens de visie een woongebied. Hiervoor geldt: Alle niet specifiek benoemde gebieden zijn woonlocaties. Om het woon- en leefklimaat te beschermen is horeca hier slechts beperkt toegestaan. Voorwaarde voor vestiging van nieuwe horeca is dat deze moet aansluiten bij de behoefte van de buurt. Ook mag het woon- en leefklimaat niet onevenredig belast worden. Bij voorkeur worden niet overlastgevend horeca in de categorie A en B ingepast. Geschikte vestigingslocaties zijn clusters publieke voorzieningen, doorgaande wegen, pleinen, kruispunten en hoekpanden. Toevoeging van horeca en leisure kan de vitaliteit van het gebied doorgaans vergroten. Het type horeca betreft hier een lunchroom, welke valt onder categorie A uit de visie. Ook komt de lunchroom op een plein, wat als geschikte vestigingslocatie in de Omgevingsvisie wordt gezien. Het plan past derhalve binnen de horeca- en leisurevisie Nieuw West 2013.

Stedenbouw

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn geen bezwaren tegen het bouwplan.

Het pleintje is een plek waar bewoners en bezoekers kunnen verblijven. In de bestaande situatie is er een plek gesitueerd voor een marktstandplaats. Hier stond voorheen een haringkraam. Het initiatief voegt kwaliteit toe op het plein door de functie van een lunchroom en een kiosk toe te voegen. Zo ontstaat er meer reuring en beleving op het plein. De locaties van de twee gebouwtjes dragen bij aan een goede ruimtelijke kwaliteit van de plek. Vanuit de

stedenbouwkundige opzet van het plein sluiten de twee volumes aan op de losse elementen die een plein kenmerkend maakt. De lunchroom is gepositioneerd in het noordoosten van het plein en de kiosk op de plek waar de haringkraam heeft gestaan. Dit sluit aan op de stedenbouwkundige randvoorwaarden die voor deze plek gewenst zijn. Doordat ze op ruime afstand van elkaar staan zijn het twee ruimtelijke eenheden die de beleving van het plein meer kwaliteit zal geven. De materialisering die gebruikt wordt sluit aan op de duurzaamheidseisen die gesteld worden aan dit soort ontwikkelingen.

Parkeren - auto

De parkeerbehoefte voor auto's is te bepalen op circa 3 parkeerplaatsen voor de lunchroom/cafetaria (CROW kencijfer café/bar/cafetaria 4 pp/100 m², zeer sterk stedelijk schil centrum) en circa 1 parkeerplaats voor de kiosk (inschatting, er is geen CROW kencijfer beschikbaar voor vergelijkbare functie). In totaal is de behoefte aan autoparkeerplaatsen te schatten op 4 parkeerplaatsen. Op grond van ons parkeerbeleid de 'Nota Parkeernormen Auto' kan van de eis om 4 parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren worden afgeweken, indien het fysiek onmogelijk is om de parkeerplaatsen te realiseren omdat de nieuwbouw volledig in voetgangersgebied ligt. Dit is in casu het geval. Verder wordt niet verwacht dat de behoefte aan extra parkeerplaatsen tot parkeerproblemen in de openbare ruimte gaat opleveren. Op Langsom en de Slimmeweg is namelijk de parkeerdruk overdag 69% op een totaal van 174 parkeerplaatsen. Op buurt niveau (88j, Dorp Sloten) is de parkeerdruk in de middag 46% op 708 parkeerplaatsen.

Parkeren - fiets

De parkeerbehoefte voor fietsen is circa 4 fietsparkeerplaatsen voor de lunchroom (norm fietsparkeren horeca 1, zone 3 = 5 fpp/100 m² bvo) en 1 fietsparkeerplaats voor de kiosk (norm fietsparkeren winkel zone 3 = 2 fpp/100 m² bvo). De normatieve parkeerbehoefte voor scooters is nihil. Volgens ons fietsparkeerbeleid moeten de fietsparkeerplekken op eigen terrein worden aangelegd. Dat is in onderhavig geval niet mogelijk, omdat er geen eigen terrein is.

Afwijking van het fietsparkeerbeleid is in dat geval mogelijk bij nieuwbouw mits de bezoekers voornamelijk kort parkeren (max. 1,5 uur) en de impact van de parkeerbehoefte op de openbare ruimte klein is. Bij de kiosk en de lunchroom zal hoofdzakelijk sprake zijn van kort parkeren, mede omdat het gaat om een lunchroom van beperkte omvang waar ook sprake zal zijn van afhalen. De impact op de parkeerhoeft op de openbare ruimte is verder beperkt. Er is voldoende stallingsruimte voor fietsen in de openbare ruimte aangebracht en de parkeerdruk van die stallingsruimte zit niet boven de 85%.

Ecologie

Voor dit besluit hoeft geen apart ecologisch onderzoek aangeleverd te worden. Voor de realisatie van deze lunchroom worden op een bestraat plein drie kleine platanen gekapt die geen deel uit maken van een lijnvormige structuur (vleermuizen maken daarom geen gebruik van deze platanen als vliegroute).

VNG-brochure bedrijven en milieuzonering

De lunchroom en de kiosk kunnen overlast opleveren voor bewoners van omliggende woningen. Om te beoordelen of die overlast niet onevenredig is, is gebruikt gemaakt van de VNG-brochure bedrijven en milieuzonering. Hierin staan afstandsnormen tussen woningen en overlastgevend functies. Als aan die afstandsnormen wordt voldaan, blijft bij de woningen in principe sprake van een adequaat woon- en leefmilieu. Uit de VNG-brochure blijkt dat richtafstand tussen nabijgelegen woningen en de kiosk en de lunchroom 10 meter dient te bedragen. Aan die afstand wordt ruimschoots voldaan. De afstand tussen de kiosk en de meest nabijgelegen woningen aan de

Sloterweg bedraagt circa 25 meter en de afstand tussen de lunchroom en de woningen aan de Sloterweg bedraagt circa 40 meter. De ontwikkeling zal dus niet leiden tot onevenredige overlast bij de woningen aan de Sloterweg.

Belangenafweging

Wij vinden het van belang dat op het plein voorzieningen aanwezig zijn, voor omwonende en bezoekers. Met dit plan wordt hierin voorzien, waarbij de gebouwen op zorgvuldige wijze worden ingepast. Wij laten hierbij meewegen dat het plan kleinschalig van opzet is en niet zal leiden tot onevenredige overlast.

Conclusie

Het project voldoet aan de toetsingscriteria voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' met inachtneming van de voorschriften die horen bij deze omgevingsvergunning.

**Nota van beantwoording zienswijzen
omgevingsvergunning voor een kiosk en lunchroom op
het plein aan de Langsom**

Inhoudsopgave	Blz.
1. Inleiding	3
2. Zienswijze	4
3. Thema	

Algemeen

Het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning om op het plein aan de Langsom een kiosk en een lunchroom mogelijk te maken heeft van 10 februari 2022 tot en met 23 maart 2022 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode mocht eenieder zienswijze over dit ontwerpbesluit naar voren brengen. Gedurende deze periode zijn er 5 zienswijzen ontvangen. In hoofdstuk 2 van deze nota zijn deze zienswijzen samengevat en thematisch beantwoord.

1.1. Formele aspecten

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

nr.	Adressant	Adres	datum ontvangst
1	Restaurant de Halve Maen	Sloterweg 1345	21 maart 2022
2	XXXX	Sloterweg 1321, 1323, 1325, 1327m 1313B	23 maart 2022
3	Dorpsraad Sloten Oud-Osdorp	Nieuwe Akerweg 14	21 maart 2022
4	XXXX	Sloterweg 1143	22 maart 2022
5	De Patatzaak	Langsom 5	11 maart 2022

1.2. Inhoudelijke / thematische behandeling zienswijzen

1.2.1. Concurrentie en ontbreken behoefte

De indiener van een zienswijze is bang dat met de komst van een cafetaria/lunchroom het nog moeilijker gaat worden de bestaande horecazaken draaiende te houden en dit uiteindelijk zal betekenen dat zaken verdwijnen.

Reactie gemeente

Wij merken op dat de bestaande horeca deels een andere doelgroep bedient, vanwege een ander aanbod (snackfood en ijs) of horeca voornamelijk gericht op vergaderingen en groepen. De lunchroom is bovendien een horecazaak die alleen overdag open mag en niet in de avonduren. Dit geldt niet voor de bestaande horeca. Wij zijn verder van mening dat voldoende behoefte is aan de lunchroom, zie voor de motivering onderstaande beantwoording.

Indieners van zienswijzen zijn van mening dat geen 'lokale' behoefte is aan de lunchroom, mede vanwege de aanwezigheid van voldoende horeca in de directe omgeving.

Reactie gemeente

Het plein aan de Langsom ligt naast een bedrijventerrein en aangrenzend aan het dorp Sloten. Het dorp Sloten is een beschermd dorpsgezicht en met de enige werkende molen in Amsterdam en bierbouwerij is het dorp ook een toeristische attractie. Bovendien ligt het dorp ingeklemd tussen de woonwijken Aker en Nieuw Sloten. In beide wijken is relatief weinig horeca te vinden. Hetzelfde geldt voor het aangrenzende dorp Badhoevedorp. De strategische ligging maakt dat wij van mening zijn dat er behoefte is op deze plek aan een kleine lunchroom, die heeft zowel wat te bieden voor de

werknemers van het bedrijventerrein als de toeristen die het dorp aandoen en de bewoners van het dorp zelf en de omliggende woonwijken.

In verband met het ontbreken van behoefte aan de lunchroom, vreest een van de indieners van zienswijze dat vestiging van deze functie de deur open zet voor verdere ruimteclaims.

Reactie gemeente

Wij dienen te beslissen op de aanvraag zoals deze voorligt en kunnen daarbij niet eventuele onzekere toekomstige ruimteclaims bij betrekken.

1.2.2. overlast

Indieners van zienswijzen zijn bang dat de overlast die nu al ondervonden wordt van hangjongeren op het pleintje door het plan zal gaan toenemen.

Reactie gemeente

Navraag bij de veiligheidscoördinator en de wijkagent leert dat overlast van hangjongeren voornamelijk plaatsvindt ter hoogte van het pompstation en de wasboxen die hier aanwezig zijn. De wasboxen worden onder meer gebruikt als schuillocatie door jongeren. Aan deze situatie verandert de kiosk en lunchroom niets. De twee objecten hebben wel tot gevolg dat er toezicht is op het plein en als hangplek het plein minder aantrekkelijk wordt. De kans bestaat wel dat hangen bij het pompstation aantrekkelijker wordt in avonduren, omdat de jongeren in de lunchroom nog wat te eten kunnen halen. Daarom een voorwaarde aan de vergunning verbonden dat de lunchroom na 18.00 dicht moet zijn.

Een aantal van de indieners van zienswijzen wijst op de bestaande overlast vanwege de bedrijven in de omgeving van het plein. Onder meer worden de ijssalon en de autowasstraat genoemd. Indieners van zienswijzen zijn bang dat de overlast gaat toenemen.

Reactie gemeente

Wij verwachten niet een grote toename van de overlast door realisatie van de kiosk en de lunchroom ten opzichte van de bestaande situatie. Wij merken daarbij op dat de kiosk op de plek komt van de viskraam en ten opzichte van de mogelijk overlast die de viskraam opleverde in principe niets verandert.

De lunchroom is verder zeer beperkt van omvang en kent geen terras. De hoeveelheid klanten die in de lunchroom aanwezig kunnen zijn, is daarmee beperkt. Ook is er ruime afstand tussen de lunchroom en de omliggende woningen. De openingstijd van de lunchroom wordt tot slot beperkt tot 18.00 uur, waardoor geen overlast in de avond kan worden ondervonden.

Indieners van zienswijzen wijzen er op dat er parkeerproblemen zijn, met name op zonnige dagen en dat die alleen maar erger worden als de plannen doorgaan. Ze wijzen er ook op dat er regelmatig bruiloften in de Molen van Sloten zijn, er touringbussen worden gestald voor toeristen van de Halve Maen, de molen, en de kaaswinkel, en er ook nog eens ouders zijn die hun kinderen ophalen.

Reactie gemeente

Uit advies van onze parkeerdeskundige blijkt dat de behoefte aan parkeerplaatsen voor de lunchroom en kiosk zeer gering is, te weten 4 parkeerplaatsen. De kiosk komt daarbij op de plek waar voorheen een viskraam aanwezig was. De viskraam komt dus niet meer terug op het plein. De

viskraam was een vergelijkbare functie met de lunchroom welke nu op een ander deel van het plein komt en had een vergelijkbare behoefte aan parkeerplaatsen als de lunchroom. De plannen leveren daarmee een zeer geringe extra behoefte aan parkeerplaatsen op, te weten 1 parkeerplaats. We zijn van mening dat die extra behoefte niet tot onevenredige parkeerproblemen zal leiden in de directe omgeving.

1.2.3. Plannen anders dan voorgesteld

Indiener van zienswijzen vinden dat ze onjuist zijn geïnformeerd. Tijdens de bewonersavond op 4 november 2019 werd aan de omwonenden medegedeeld dat het ging om een initiatief onder de titel "Bakkerij/lunchroom". De aangevraagde functie wijkt hiervan af.

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 aan de bewonersavond is gecommuniceerd.

Reactie gemeente

Het initiatief is door aanvrager verder uitgewerkt en door initiatiefnemer is een lunchroom aangevraagd. Die aanvraag hebben wij beoordeeld. Wij merken daarbij op dat de werktitel bakkerij/lunchroom was en het initiatief daar deels bij aansluit, nu het een lunchroom wordt. Van toezeggingen door bestuurders dat het alleen een bakkerij zou kunnen worden is verder geen sprake geweest.

Een van de indieners van de zienswijzen geeft aan dat het ooit de bedoeling was om hier een nostalgisch pannenkoekenhuisje zou komen. Dat valt volgens indiener niet te rijmen met twee horecazaken. Het verlenen van een omgevingsvergunning staat haaks op letter en geest van het bestemmingsplan.

Reactie gemeente

Indiener van zienswijze miskent de reikwijdte van de wijzigingsbevoegdheid die in het bestemmingsplan is opgenomen voor het pannenkoekenhuis. Er mag op grond van die wijzigingsbevoegdheid een pannenkoekenhuis van 195 m² met een terras van 100 m². Van een nostalgisch pannenkoekenhuisje is gezien deze afmetingen nooit sprake geweest. Ook miskent indiener van de zienswijze dat het niet gaat om twee horecazaken, maar om een kiosk (detailhandel) en een lunchroom (horeca).

1.2.4. Strijd met gemeentelijke visies

Een van de indieners van de zienswijzen wijst er op dat onterecht getoetst is aan de Omgevingsvisie 2050. De visie beoogt volgens indiener van de zienswijze een sturingsinstrument te zijn voor beslissingen op een hoger ruimtelijk niveau. De Omgevingsvisie is volgens de indiener van zienswijze dan ook 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.

Reactie gemeente

Het klopt dat de Omgevingsvisie op een hoger schaalniveau bedoeld is dan de invulling van een deel van het plein in het dorp Sloten. De visie geeft echter wel een visie op hoofdlijnen als het gaat om waar functiemening en intensiever ruimtegebruik mogelijk is en waar niet. In die zin kent de visie raakvlakken met de huidige plannen waarbij een plein intensiever gebruikt gaat worden. Omdat een van de strategische keuzes is rigoreus vergroenen en dit ook de gebouwde omgeving betreft, vinden we het wel nog noodzakelijk dat de gebouwen een groener karakter krijgen, dat kan d.m.v. toepassen van groene daken, aanleggen van een geveltuin of realiseren van groene gevels. Om voorgaande te borgen worden een voorwaarde aan de omgevingsvergunning verbonden.

Indiener van een zienswijzen geeft aan dat in de Visie Sloten (met bevestiging in het bestemmingsplan) werd besloten dat het plein een open, groene entree zou blijven en dat dit initiatief tot het tegendeel leidt.

Reactie gemeente

De visie Sloten uit 2009 heeft inderdaad benoemd dat deze plek openheid zal bieden voor het gebied. Er is echter tijdens de vaststelling van het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het realiseren van een pannenkoekenhuis. Met die wijzigingsbevoegdheid is de mogelijkheid geschapen om op het plein horeca te realiseren. In verhouding tot die wijzigingsbevoegdheid is de lunchroom veel kleiner en heeft veel minder impact op de openheid van het plein.

Volgens indieners van de zienswijze past de aanvraag niet binnen de Horeca en Leisure Visie Nieuw West 2013. 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. Er wordt hierbij opgemerkt dat het om een locatie gaat in de onmiddellijke nabijheid van woningen.

Reactie gemeente

In de horecavisie is expliciet aangegeven dat in woongebieden voor horeca in algemene zin beperkte ruimte is. De nota geeft verder niet aan wat beperkte ruimte is en of bij toevoeging van horeca de bestaande horeca al meegenomen moet worden. Aan de voorwaarden die het horecabeleid wel stelt aan toevoegen (te weten: lokale behoefte, bij voorkeur horeca categorie type A - zoals een lunchroom - of type B, woon- en leefklimaat niet onevenredig belast en vestiging op juiste locatie), wordt voldaan. Er is ons inziens dus geen strijd met de horecavisie.

1.2.5. Onduidelijkheden over bouwplan

Indieners van zienwijzen wijzen erop dat in de documenten van het ontwerpbesluit verschillende functies worden benoemd, te weten: "kiosk", "lunchroom/kiosk", "lunchroom/bakkerij" en "cafetaria". Dit leidt tot onduidelijkheid over het onderwerp van de aanvraag. Opgemerkt wordt dat de de ruimtelijke onderbouwing uitgaat van een "lunchroom/bakkerij" en de aanvraag van een "cafetaria", terwijl deze functies andere omgevingseffecten hebben.

Reactie gemeente

De stukken zijn aangepast, zodat duidelijk is waarop de aanvraag betrekking heeft. Voor de duidelijkheid het gaat om de realisatie van een kiosk en een lunchroom. Aan de vergunning is ook een voorwaarde verbonden dat de lunchroom na 18.00 uur gesloten dient te zijn.

1.2.6. Ruimtelijke kwaliteit onvoldoende

Indieners van zienswijzen wijzen er op dat ze de gebouwen niet passend vinden op het plein. Er wordt op gewezen op de openheid van en de vorm van het plein en dat de voorgestelde plannen de ruimte van het plein fragmenteren, zodat het geen plein meer is.

Reactie gemeente

De twee te realiseren gebouwen zijn als elementen ondergeschikt aan het pleintje. De noordoostkant waar de lunchroom is gesitueerd, staat aan de rand van het plein en zorgt voor een voorzone die nog steeds ruim en open is. De rug-aan-rug kiosk zal op de plaats van de haringkraam komen te staan, waardoor deze plek, die ook in het bestemmingsplan is opgenomen, een eenheid zal vormen met de lunchroom en verrommeling van verschillende objecten op het pleintje zal tegengaan. De leesbaarheid en beleving van het pleintje blijft op deze manier gewaarborgd. En biedt nog steeds plek voor ontmoeting. De belevenis van het pleintje wordt verstrekt door de twee nieuwe bouwwerken op elkaar te laten aansluiten in uitstraling. Het vormt daardoor een stedenbouwkundig geheel met elkaar.

Een van de indieners van zienswijzen wijst er op dat het dorp Sloten een beschermd dorpsgezicht is en toetsing van de plannen aan de cultuurhistorische waarden van het dorp noodzakelijk is. De moderne vormgeving van de gebouwen wordt daarbij niet passend geacht.

Reactie gemeente

Het pleintje maakt geen deel uit van het Beschermd dorpsgezicht Sloten en toetsing aan de cultuurhistorische waarden van het dorp is in principe niet noodzakelijk. We hebben echter wel rekening gehouden met die cultuurhistorische waarden. Het plein is daarbij een ruimtelijke eenheid die verschillende plekken van dit gebied met elkaar verbindt. Het gebied rondom de Molen van Sloten, de Langsom, de Sloterweg en de Sloterbrug. Dit betekent dat ruimtelijke eenheden hierin een eigen identiteit kunnen hebben. Historiserend iets terug bouwen dat refereert aan het verleden of iets eigentijds zoals ook met het gebouw van de bierbrouwerij is gedaan kan een nieuwe ruimtelijke eenheid creëren. Voor het inpassen van de twee nieuwe bouwwerken is dan ook gekozen voor een nieuw eigentijds ontwerp dat recht doet aan de plek. In verband met de zienswijze is samen met de cultuurhistoricus van de gemeente nog wel gekeken naar de situering van de gebouwtjes. Die is aangepast zodat ze beter aansluiten bij de oorspronkelijke verkaveling.

1.2.7. In strijd met voorwaarden wijzigingsbevoegdheid

Volgens indieners van zienswijzen is het afgeven van de onderhavige omgevingsvergunning flagrant in strijd met de in het bestemmingsplan vastgelegde mogelijke afwijkingsgronden en daarmee ook met artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Reactie gemeente

Wij merken op dat de wijzigingsvoorwaarden niet van toepassing zijn bij deze plannen, nu niet gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid. We wijken van het bestemmingsplan af met

een buitenplanse afwijking. Van strijd met de mogelijke afwijkingsgronden die in het bestemmingsplan staan en met artikel 2.12 Wabo kan dan ook geen sprake zijn. De 195 m² die in die voorwaarden is genoemd als maximum voor de te realiseren bebouwing, wordt trouwens niet overschreden bij de gebouwen voor de kiosk en de lunchroom. De kiosk krijgt met overstekende delen een oppervlakte van circa 51 m² en de lunchroom een oppervlakte van circa 91 m², in totaal dus 142 m². Verder wijzen wij er op dat de wijzigingsbevoegdheid ook voorziet in een terras van 100 m² en 12 parkeerplaatsen op eigen terrein. Bij de kiosk en bij de lunchroom komen geen terras en worden geen parkeerplaatsen aangelegd. De ruimte die de kiosk en de lunchroom is dus aanzienlijk minder dan mogelijk was geweest indien we hadden gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid.

We merken wel op dat de wijzigingsbevoegdheid voorwaarden geeft over een groene inpassing. Wij achten dat ook bij de inpassing van de kiosk en lunchroom van belang en verbinden dan ook een voorwaarde aan de vergunning dat maatregelen genomen moeten worden om de gebouwen te vergroenen.

1.2.8. Conclusie

De zienswijzen leveren geen reden op om af te zien van vergunningverlening.