

Aan het College van B & W
Gemeente Amsterdam
Postbus 2010
1000 AE Amsterdam

Amsterdam, 31 juli 2014

Betreft: Zienswijze ontwerpbesluit omgevingsvergunning bouw 8 garages Hemsterhuisstraat, met afwijking van het bestemmingsplan – OLO 1035827

Geacht College,

Vooraf:

De Vereniging van Huiseigenaren Slotervaart heeft als een van haar statutaire taken op te komen voor de belangen van de eigenaar/bewoners in het gebied tussen Johan Huizingalaan, Comeniusstraat en Christoffel Plantijnpad/Sloterpark en in het gebied van de koopwoningen bij de Lobo Braakensiekstraat. Ca 70 % van de eigenaar/bewoners is lid van onze vereniging (320 huizen/leden).

De onderhavige bouwaanvraag betreft de noordelijke zijde van ons ledengebied waar reeds 119 garages zijn gesitueerd in blokjes van 5 en 7 garages. Deze losse garages behoren aan eigenaren die niet alleen uit de wijk komen maar ook uit andere delen van de stad en zijn onderdeel van het ontwerp van deze wijk.

Algemeen:

Onze zienswijze van 14 januari 2014 sloeg op de onderbouwing in de **aanvraag** met een tekening, waarbij de in- en uitgang van het verkeer van de garages naar de Hemsterhuisstraat gesitueerd was. In het **ontwerp-besluit** is de ontwerp-tekening gewijzigd t.w. met in- en uitrit naar de Nicolaas Japiksestraat. De argumentatie hiervoor is nergens te vinden en de ruimtelijke onderbouwing is niet aangepast.

Hierna volgt onze aangepaste/vernieuwde zienswijze:

Ad 1.2 Beschrijving project en gebied

Dit terrein is wel degelijk onderdeel van de Groenvisie en is onderdeel van het historische stedenbouwkundige ontwerp van het groen op de koppen en hoeken van de hofjes en straten in deze wijk. De struiken die op deze grotendeels groene kop altijd gestaan hebben zijn verwijderd en vervangen door gras met een strookje struiken in 2011 omdat er een groot probleem was met de rioleringen in dit gebied en **niet** vanwege een herprofilering. De herprofilering voor de Hemsterhuisstraat is momenteel in procedure en dit plan maakte hier geen onderdeel van uit.

Bebouwing doet wel degelijk afbreuk aan het ruime en groene karakter van de wijk.

Het argument dat deze groene kop een functie krijgt door deze 8 garages, is een non-argument omdat groen ook een (zeer belangrijke) functie heeft als kijk- en beleavingsgroen.

Ad 1.4 Stedenbouwkundige onderbouwing

Zoals u zelf aangeeft, heeft onderhavig terrein de bestemming “Groenvoorzieningen” en het situeren van 8 garages past dientengevolge niet op dit terrein. Het voorzieningsgebied (=Hervormd Lyceum West met woning) ligt (ten oosten) naast dit terrein. De groene bestemming zou zwaarder moeten wegen

dan het door u gestelde dat de bouw op deze plek in een voorzieningenstrook past. De motivering om af te wijken van het gestelde in het bestemmingsplan lijkt ons onvoldoende overwogen. Bovendien is er genoeg ruimte in de wijk om op straat en in de bestaande garages te parkeren en wij pleiten er dan ook voor om het zo kenmerkende groen op de koppen en hoeken van de hofjes en woonstroken in deze buurt **niet** op te offeren voor gebouwen.

Ad 2.4.1. Structuurvisie Amsterdam

*In uw stelling dat door de bouw van deze garages dit terrein een functie krijgt die bijdraagt aan de buurtfunctie, wordt wederom door u voorbij gegaan aan het feit dat groen een kijk- en beleevingsfunctie heeft.

*Bovendien behoren vele garages in de buurt aan eigenaren van buiten de buurt. Stellen dat garages de buurtfunctie versterken, gaat volledig aan dit gegeven voorbij, zeker als je bedenkt dat het bezit van deze nieuwbougarages door een buurtbewoner nu en in de toekomst op geen enkele wijze gewaarborgd is.

*De wijk is door het stadsdeel aangemerkt als Tuinstad Bijzonder hetgeen betekent dat de groenstructuur zo veel mogelijk gehandhaafd dient te worden en dat dus niet ieder grasveldje bebouwd zou kunnen worden met gebouwtjes en straattegels. De overal terugkerende groene koppen in deze buurt zijn zeer karakteristiek en maakt deze buurt dan ook **bijzonder**.

Ad 2.5.1. Groenvisie Slotervaart 2007-2020 (en herprofilering)

Deze Groenvisie is in 2012 ingetrokken waarvoor in de plaats kwam de Groenvisie Nieuw-West 'Groen in de Tuinstad 2.0'.

Dat bebouwing van 8 garages met de nodige aan- en afvoerwegen geen afbreuk doet aan het bestaande grotendeels groene terrein lijkt ons een onjuiste uitspraak. Dit betekent namelijk afname van groen en toename van verhard terrein. Dit proces van verstening door het stadsdeel vindt sluipend plaats, diverse groenstroken zijn al veranderd in trottoir om maar niet te spreken van de verstening van de vele privétuinen. Dit terwijl het gemeentelijk beleid gericht is op het stimuleren van groen en groene daken waar dit mogelijk is.

In hoofdstuk 7 van de Groenvisie Nieuw-West wordt veel gezegd over het tegengaan van het 'hitte-eiland-effect', en het beperken van wateroverlast waarbij buurtgroen ook een rol speelt.

Ad 3. Milieu- en omgevingsaspecten

Verkeer veroorzaakt geluidshinder, extra uitstoot zeker in de avond en nacht voor de omringende bewoners. Ook zijn de entrees, die verdiept in het garagegebouw liggen, zeer aantrekkelijk voor hangjongeren die afkomstig zijn van het Hervormd Lyceum West alsmede uit de wijk, overdag en 's nachts, met de nodige vervuiling en overlast als gevolg.

Ad 3.7. Verkeer en parkeren

In de oorspronkelijke ontwerptekening bij de aanvraag was de in- en uitrit gericht op de Hemsterhuisstraat. In de nieuwe tekening staat de in- en uitrit gepland via de Nicolaas Japiksestraat. Dit is natuurlijk een veel rustiger straat maar wel veel smaller. Het kan ons inziens niet zo zijn dat bewoners van de Nicolaas Japiksestraat hun auto's niet meer voor de deur mogen parkeren om in- en uitrijdend verkeer van de garages (=parkeerplekken) voldoende ruimte te bieden.

Ad 4.1. Economische haalbaarheid

Het is niet bekend of de garages verhuurd gaan worden of verkocht en naar onze mening zal de bouw een behoorlijk risico lopen op haalbaarheid mede gezien de kosten voor alle bijkomende vermelde voorzieningen. En wat gebeurt er als de bouwer (in deze tijden van crisis) failliet gaat?

Het gegeven dat er een omgevingsvergunning wordt aangevraagd betekent o.i. niet dat er een verplichting bestaat de grond in erfpacht uit te geven. Dit zijn volkomen gescheiden procedures. Echter grond deel uitmakende van de openbare weg kan niet zonder meer in erfpacht uitgegeven worden. Deze grond zal eerst daadwerkelijk en effectief aan de openbare ruimte moeten worden onttrokken. Tot nu toe hebben wij geen publicatie tot dit voornemen gezien.

Ad 4.2. Maatschappelijke haalbaarheid

U beweert

- a. dat er "zelfs een verbetering plaats gaan vinden van de ruimte en de ruimtelijke structuur ter plaatse",
- b. dat er "geen nadelige gevolgen zijn m.b.t. bezonning en/of uitzicht van naburige panden en

c. dat dit een verbetering zou zijn gezien de behoefte aan berg- en stallingruimten binnen de wijk.

Reactie

Ad a. bebouwing van een groene locatie en zeker die op de koppen van de straten zijn een visuele verslechtering vanuit de naburige panden. In het ontwerp voor deze buurt heeft geen enkele bewoner uitzicht op de diverse garageblokken wat in het concept ontwerp dus wel het geval is.

Ad b. In plaats van op een plantsoen uitkijken gaan de omringende bewoners uitkijken op een gebouw met stenen muren. Achter de muur van de garages ligt de tuin van Nic. Japiksestraat 22 die daardoor wel degelijk benadeeld wordt door schaduw.

Extra: De in het ontwerp aangegeven garagedeuren met de kenmerkende vierkantjes geven geen enkele garantie dat dit zo blijft in de toekomst. Zodra een eigenaar een automatische garagedeur wenst, wordt het aanzicht verstoord door een volkomen ander type garagedeuren (zonder vierkantjes) en niemand die dit kan tegenhouden (zie voorbeelden in de wijk).

Ad c. Ons is niet aangetoond dat er grote behoefte is aan garages. De enquête was zeer oppervlakkig, gaf geen kostenraming en was geheel vrijblijvend. Wie en hoeveel het merendeel is die behoefte zouden hebben, is ons niet bekend en wordt in de onderbouwing niet aangetoond.

Bewoners van de 400 omliggende laagbouwoningen kunnen ruim voldoende beschikken over parkeerruimte op straat. Er staan zelfs regelmatig garages te koop en ook aan de Comeniusstraat hangen spandoeken dat er garages te huur zijn. Ook is deze behoefte bij onze vereniging nooit ter ore en sprake gekomen. Bovendien geeft koop en huur geen garanties voor buurtbewoners. Vele eigenaren van de huidige garages komen van elders uit de stad.

Tot slot

Er zullen altijd bewoners zijn die het een goed plan vinden maar in onze onlangs gehouden ledenvergadering was het merendeel faliekant tegen.

Het kan toch niet zo zijn dat iedere willekeurige projectontwikkelaar onze kleine historisch groene ruimtes in deze tijd van crisis gaat bebouwen voor “eigen gewin” en zogenaamd voor de buurt!

Precedentwerking ligt op de loer!

Wij verzoeken u dan ook met klem de omgevingsvergunning niet af te geven en het bestemmingsplan niet te wijzigen.

Hoogachtend,

namens het bestuur van de
Vereniging van Huiseigenaren Slotervaart

T. Rombout-Brouwer
Voorzitter
w.g.

H. Miedema
Penningmeester
w.g.

Cc: info@nieuwwest.nl