



Datum 21-11-2024

HTP Investments / Zuiver Vastgoed
T.a.v. de heer Reynier de Pundert
Per email: reynier@htp-investments.com

Geachte heer de Pundert, beste Reynier,

De gemeente Amstelveen heeft de Dorpsraad voor Nes a/d Amstel (DR) geïnformeerd over het onderzoeksrapport 'inventarisatie Sentiment "De Zwarte Kat". Tevens hebben wij, met dank voor het toesturen, het rapport 'Levensvatbaarheid horecalocatie Amsteldijk Zuid 105 te Amstelveen' d.d. 18 oktober 2024 van u ontvangen.

Donderdag 14 november jl. heeft de DR, tijdens de openbare vergadering, beide rapporten besproken. Dit in aansluiting op de vergadering van 10 september jl. Tijdens deze vergadering hebben jullie een toelichting gegeven bij het plan voor de bouw van twee woningen op het perceel Amsteldijk zuid 105 (voormalige café de Zwarte Kat) en heeft daarover een gedachte- wisseling plaatsgevonden. Het betreffende gedeelte van de definitieve notulen is als bijlage bijgevoegd.

De resultaten van de bespreking van beide rapporten op 14 november jl. willen wij hierbij onder jullie aandacht brengen. Dit in het kader van het opstellen van het participatieverslag.

De DR wil met een met een nieuwe blik naar plannen kijken. Dit ook vanuit het kader van de omgevingswet waarvan participatie een belangrijk onderdeel uitmaakt. Hierbij willen we wel benadrukken dat tot nu toe de DR in al zijn adviezen aan de gemeente Amstelveen heeft gepleit voor het vasthouden aan het huidige bestemmingsplan en veel waarde hecht aan het behoud van de cultuur-historische waarde van de locatie de Zwarte kat.

Enquête

De DR constateert het volgende over het onderzoeksrapport: inventarisatie Sentiment "De Zwarte Kat". Uit de percentages blijkt dat de omwonenden die (zeer) positief zijn en de omwonenden die (zeer) negatief zijn over de voorgestelde ontwikkeling met twee villa's elkaar in evenwicht houden. Dat brengt ons niet verder. Daarom is het belangrijk om de opmerkingen en commentaren die zijn gemaakt te duiden. Helder is dat de buurt wil dat er zo snel mogelijk een einde komt aan de huidige situatie van verrommeling en verpaupering. Bouwen ja. In de opmerkingen zien wij echter duidelijk terug dat er zorgen zijn over wat er gebouwd gaat worden. Bij de omwonenden die positief zijn is de opmerking genoteerd dat het wel 'normale' woningen moeten worden die niet te hoog zijn. Bij de neutrale groep zien we deze lijn terug en is de opmerking genoteerd dat de geplande huizen niet passend zijn in de omgeving. De opmerking dat de huizen veel te hoog en te groot worden zien we, zoals verwacht, ook terugkomen bij de omwoners die negatief zijn. De DR vindt het opvallend dat bijdragen aan het oplossen van de woningnood, vanuit verschillende invalshoeken, als aspect naar voren komt. Het belang om de

historische sfeer en uitstraling van de Zwarte Kat te behouden wordt ook vanuit het onderzoek benadrukt. Tot slot de opmerking dat wij uit de contacten met buurtbewoners opmaken dat niet alle gemaakte commentaren in het onderzoeksrapport zijn opgenomen.

Horeca

Met betrekking tot het horeca-onderzoek constateert de DR dat de opties die zijn onderzocht uitsluitend betrekking hebben op traditionele, commerciële en vrij grootschalige horeca. Het betreft een update van het onderzoek dat 6 jaar geleden dat zonder overleg met de DR is uitgevoerd. Tijdens de informatiebijeenkomst op 10 september is ook stilgestaan bij de haalbaarheid van horeca op de betreffende locatie. Daarbij is de kernvraag geformuleerd: Is er ruimte voor kleinschalige dag-horeca in combinatie met andere recreatieve en maatschappelijk/historische functies? Deze vraag is niet in het onderzoek aan de orde geweest. De DR blijft vraagtekens zetten bij de uitgangspunten en een aantal wegingsfactoren van het horeca-onderzoek. Bijvoorbeeld bereikbaarheid en parkeerproblemen worden geadresseerd als negatief. Dit wordt onvoldoende onderbouwd en er wordt niet ingegaan op mogelijke oplossingen.

Zienswijze DR

De gemeenschappelijke inzet van Zuiver Vastgoed, de gemeente Amstelveen, de buurt en de DR is om tot een passende herinrichting te komen van Amsteldijk Zuid 105. Passend bij het historische karakter van het buurtschap de 'Zwarte kat' en de locatie en passend binnen de beeldkwaliteit van de Amstelscheg. Het voorgestelde plan om twee volumineuze en hoge villa's te gaan realiseren is naar de mening van de DR geen passende herinrichting. Het huidige plan doet naar onze mening geen recht aan de uitkomsten van het onderzoek dat onder de omwonenden is gehouden en sluit niet aan bij de behoefte die er in Nes a/d Amstel en de Zwarte Kat is om betaalbare woningen voor met name jongeren te realiseren.

Andere denkrichting noodzakelijk

Wij stellen voor om een andere denkrichting in te slaan. Dit gericht op het realiseren van kleinschalige en passende woningbouw die aansluit op de al bestaande woningenstructuur van de kern van de Zwarte Kat en tegemoet komt aan de behoefte die er is aan betaalbare woningen voor jongeren. ('straatje erbij')

Mogelijk is traditionele commerciële horeca met ruime openingstijden niet haalbaar. Maar een (kleinschalig) horeca punt voor fietsers, bewoners en recreanten moet in onze optiek mogelijk blijven al dan niet met beperkte openingstijden. Wij pleiten er dan ook voor om de mogelijkheid van horeca open te houden.

Wij brengen onze zienswijze ook ter kennis aan de gemeente Amstelveen en gaan er vanuit dat onze bijdrage wordt opgenomen in het participatieverslag.

Uiteraard zijn we bereid om onze zienswijze nader toe te lichten.

Namens de Dorpsraad voor Nes a/d Amstel

Henk Boelrijk



Voorzitter.

Bijlage:

Gedeelte uit vastgestelde notulen openbare vergadering Dorpsraad d.d. 10 september 2024

Agendapunt 5: Vergunningen

Herinrichting Amsteldijk zuid 105 (voormalig café 'De Zwarte Kat').

De voorzitter verwelkomt de vertegenwoordigers van Zuiver Vastgoed (ZV). Reynier Pundert, mede-eigenaar van ZV en Koen en Arjen Hoogeveen van Hoogeveen Architecten. De dorpsraad heeft ze uitgenodigd om een toelichting op hun aanvraag voor de bouw van twee woningen toe te lichten. De voorzitter memoreert dat het 'dossier' Zwarte kat' al een lang traject heeft doorgemaakt. Dit zowel voor de dorpsraad (DR), bewonerscommissie (BC), de projectontwikkelaar Zuiver Vastgoed (ZV) en de eigenaar de heer van der Busken. Dat traject ligt nu achter ons. Er is een nieuw vergunningen traject opgestart voor twee woningen. We zullen daar met een nieuwe blik, ook vanuit het vernieuwde kader van de omgevingswet, naar kunnen kijken. Tot nu toe heeft de DR in al zijn adviezen aan de gemeente Amstelveen gepleit voor het vasthouden aan het huidige bestemmingsplan dat uitgaat van één woonhuis en een horecagelegenheid.

De DR hecht veel waarde aan het historische en maatschappelijke perspectief van de Zwarte Kat, zoals ook beschreven in de concept dorpsvisie. De voorzitter geeft aan dat de DR vanavond nog geen advies of mening zal geven, aangezien het proces pas net begonnen is en er op dit moment formeel nog geen aanvraag is ingediend. De ingediende aanvraag is ingetrokken. De DR zal een advies opstellen voor het college over de vergunningsaanvraag, waarbij de mening van de buurt zwaar wordt meegewogen.

Reynier (ZV) opent zijn presentatie door te reageren op de opmerkingen van de voorzitter over de rol van de Dorpsraad (DR) en de Buurtcommissie (BC). Hij benadrukt dat hij zich tot alle betrokkenen richt. Reynier uit de hoop dat er deze avond een stap richting een breder gedragen plan gezet kan worden, waarbij alle partijen dichter tot elkaar kunnen komen.

Reynier start de presentatie met een toelichting op de aanpassing van hun oorspronkelijke plan: in plaats van drie woningen is de inzet nu om twee woningen te realiseren. Een aantal tekeningen en impressies worden hierbij getoond. Hij benadrukt het belang van een ontwerp dat zowel de geschiedenis als de omgeving respecteert. Het voorstel omvat een dijkhuis en een achterhuis, waarbij het ontwerp aan de achterkant veel glas bevat om een mooi uitzicht te bieden en privacy te waarborgen. Aan de straatkant blijft het ontwerp ingetogen. Reynier legt ook uit dat de gemeente Amstelveen 6 jaar geleden de haalbaarheid voor horeca heeft onderzocht en de conclusie is getrokken dat dit niet haalbaar was. ZV gaat dit onderzoek actualiseren. Koen Hoogeveen vult aan dat ze in overleg met de gemeente hebben geprobeerd de twee huizen naar achteren te plaatsen, zodat er meer doorzicht is naar het buitengebied achter de huizen. Hij legt uit dat ze veel overleg met de gemeente hebben gehad om een wenselijke situatie voor alle partijen te creëren.

Gedurende de presentatie legt ZV de nadruk op het respecteren van de cultuurhistorische waarden van de locatie. Ze hopen dat het plan voldoet aan de verwachtingen van zowel de gemeente als de dorpsraad, en dat er uiteindelijk een breed gedragen oplossing gevonden kan worden.

Na de toelichting krijgen de leden van de dorpsraad de gelegenheid om vragen te stellen. Frans uit zijn zorgen over de hoogte van de geplande woningen en zet een kanttekening bij de nadruk die gelegd wordt op 'doorzicht'. Rinus betwijfelt of de bouw daadwerkelijk binnen twee jaar afgerond kan worden, gezien de complexiteit van het plan.

De voorzitter benadrukt dat het onderzoek naar de haalbaarheid van horeca destijds zonder overleg met de DR is uitgevoerd en de DR destijds zijn vraagtekens heeft gezet bij de opzet en conclusies van het

onderzoek. De situatie is nu anders dan 6 jaar geleden. De kernvraag is nu: is er ruimte voor dag-horeca in combinatie met wellicht andere recreatieven en maatschappelijk/historische functies. Reynier geeft aan dat hij het oude rapport erbij heeft gepakt en niet verwacht dat er uit de update nieuwe inzichten naar voren zullen komen.

De voorzitter vraagt een toelichting bij het voornemen om een enquête onder de bewoners uit te voeren. ZV geeft aan dat de enquête vanuit de gemeente wordt aangestuurd die hiervoor een extern bureau heeft ingeschakeld. ZV geeft aan hier verder geen betrokkenheid bij te hebben.*

Tevens geven ze aan dat zij de kosten voor dit onderzoek niet rechtstreeks betalen maar de verwachting is dat de kosten wel zullen worden doorberekend via de leges.

Reynier vraagt aan de voorzitter als het voorstel van twee woningen definitief zou worden wat ZV dan kan doen om iets van de historie van de ZK terug te laten komen op de locatie. De voorzitter geeft aan dat het nu nog te vroeg is in het proces om hier antwoord op te geven.

De voorzitter geeft de gelegenheid aan het publiek om vragen te stellen.

Jan van Schaik (voorzitter BC) wijst op de forse toename van het volume van de geplande bebouwing in vergelijking met de huidige situatie. Is dit niet in strijd met het bestemmingsplan en de eisen die aan de beeldkwaliteit worden gesteld? Coen Hoogeveen verwacht dat niet. Bij een wijziging naar woonbestemming is er ruimte om dit opnieuw te beoordelen.

Walter Boer (secretaris BC) benadrukt het historische en landschappelijke belang van handhaving van het huidige bestemmingsplan. Als horeca niet haalbaar is dan is een passende woning voldoende. Hij wijst hierbij ook op het beleid dat is vastgesteld inzake de Amstelscheg.

ZV geeft aan het volume van de twee woningen nodig te hebben om de ontwikkeling mogelijk te maken. Er is ruimte om de details te bespreken zodat er overeenstemming kan worden bereikt over de inrichting. Guido Pearce vindt het rechter pand goed passen bij de omgeving, maar spreekt zijn twijfels uit over het linker pand vanwege het uiterlijk van de gevel en de goothoogte. ZV geeft aan dat dit onderwerp verder besproken kan worden. We staan open voor suggesties.

Cor Andriessen is direct aanwonende en geeft aan dat zijn huidige vrije uitzicht bij de huidige plannen ernstig wordt aangetast. ZV is van mening dat dit meevalt en er rekening is gehouden bij de huidige situering om dit te beperken. Hierover wordt nog onderling doorgepraat.

De voorzitter sluit de behandeling af. Zoals gezegd is de DR nog niet zover om advies uit te brengen. Het proces wordt vervolgd en kent nog een aantal stappen. De DR blijft verder in gesprek met alle betrokken partijen, waaronder de buurt, en streeft naar een breed gedragen oplossing. De afspraak wordt gemaakt dat de getoonde schetsen door ZV beschikbaar worden gesteld. Die zullen in beperkte mate worden verspreid naar de leden van de DR en direct betrokkenen. Op het moment dat ZV formeel de aanvraag bij de gemeente indient zijn de onderliggende stukken en schetsen opvraagbaar bij de gemeente.

ZV benadrukt nogmaals dat ze bereid zijn om aanpassingen te doen in hun plan om tot een gedragen plan te kunnen komen.

De bijeenkomst was bedoeld om informatie uit te wisselen. De voorzitter vindt dat dit goed is gelukt hij bedankt Reynier, Koen en Arjan voor hun toelichting en iedereen voor de inbreng.

**Nadat de notulen waren vastgesteld heeft Reynier de Pundert laten weten dat het onderzoek (enquête) bij de omwonenden een gezamenlijke activiteit was van Zuiver Vastgoed en de Gemeente Amstelveen uitgevoerd door een onafhankelijk bureau.*