Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor DB Stadsdeel Noord van 28 november 2023

Portefeuille
Woningbouw (21)
Besluiten op bezwaar (109)

Agendapunt
B1

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op bezwaarschriften die zijn gericht tegen een tijdelijke verleende omgevingsvergunning voor het oprichten van 2 tijdelijke woongebouwen met in totaal 63 flexwoningen op een terrein aan de Appelweg (nabij de Oostzanerdijk) voor 15 jaar.

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Noord besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- De bezwaren ontvankelijk te verklaren met uitzondering van: W. Wilkens, D. Smallenburg, P. Habelitz, L. de Boer, H. Blesing, M. Braamburg, J. van Rooijen, E. Mitassov en A. Wigger;
- De bezwaren ongegrond te verklaren en daarmee het bestreden besluit in stand te laten, maar daarbij:
  -Aan de RO een financiële paragraaf toe te voegen waarin is opgenomen dat er een overeenkomst met Ymere is gesloten, waarin onder meer afspraken zijn gemaakt over kostenverhaal. Hiermee zijn de kosten voor de grondexploitatie anderszins verzekerd en wordt voldaan aan artikel 6.12 van de Wro;
  -het rapport van Bureau Monumenten en Archeologie dat is overgelegd na de hoorzitting alsnog aan de verleende omgevingsvergunning te hechten en daarmee te voldoen aan artikel 32.lid 2 van het bestemmingsplan, en
  in de vergunning de volgende voorschriften op te nemen:
  - er dient een beheerplan te worden opgesteld dat minimaal een e-mailadres en/of telefoonnummer bevat waarop omwonenden overlast kunnen melden;
  - er worden door Ymere huisregels opgesteld die zullen gelden in de twee woongebouwen;
  - de werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd na het broedseizoen (na half augustus);
  - er dienen maatregelen te worden getroffen tijdens de ontwikkeling en gebruiksfase om negatieve effecten op vliegroutes van vleermuizen te voorkomen door lichtverstrooiing richting en over het water van het plangebied te voorkomen; -het noordelijke deel van het plangebied, waar het braamstruweel en de bosschages zich bevinden, dient afgehekt te worden met zichtdichte hekken aan de kant van de werkstrook om de mogelijke habitat van de bunzing te beschermen, of indien dit niet mogelijk blijkt,
  - mocht het struweel en/of de bosschages wel aangetast worden, dient een nader onderzoek te worden uitgevoerd naar verblijfplaatsen in dit gebied en kan er pas gerooid worden indien er maatregelen worden getroffen om verstoring te voorkomen.
- Het verzoek om vergoeding van de proceskosten af te wijzen.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit de bezwaren ongegrond te verklaren en het bestreden besluit in stand te laten met in achtneming van het advies. Dat betekent dat de omgevingsvergunning terecht is verleend.

Bestuurlijke achtergrond

Op 23 mei 2023 is een tijdelijke omgevingsvergunning te verlenen voor het oprichten van 2 tijdelijke woongebouwen met in totaal 63 flexwoningen op een terrein aan de Appelweg nabij Oostzanerdijk

in Amsterdam, binnenkort bekend als Appelweg 50 t/m 176 (even), met een instandhoudingstermijn van vijftien (15) jaar, die start op het moment dat het bevoegd gezag schriftelijk in kennis wordt gesteld van de beëindiging van de met deze omgevingsvergunning vergunde bouwwerkzaamheden. (hierna aangeduid met: het bestreden besluit).

Er zijn bezwaarschriften ingediend door:

- Mw. L. Bakker, wonende aan Oostzanerdijk 56, op 19 juni 2023, ontvangen 28 juni 2023, (hierna: bezwaarmaker 001);
- Mw. M. Spakman, wonende aan Oostzanerdijk 42, op 19 juni 2023, ontvangen 28 juni 2023, (hierna: bezwaarmaker 002);
- G. van Essen, wonende aan Appelweg 38, op 2 juli 2023, ontvangen op 4 juli 2023, (hierna: bezwaarmaker 003);
- F.J. de Bree en K.J. van der Zijden, wonende aan respectievelijk Landsmeerderdijk 18-G en Landsmeerderdijk 29, op 3 juli 2023. Hun bezwaar is mede ingediend namens Y. Martijn, Landsmeerderdijk 20A, R. Robinson, Landsmeerderdijk 20E. Later (buiten de bezwaartermijn) zijn nog machtigingen overgelegd van W. Wilkens, Landsmeerderdijk 18D, D. Smallenburg, Landsmeerderdijk 18D, P. Habelitz, Landmeerderijk 20C, L. de Boer, Oostzanerdijk 7, H. Blesing, Oostzanerdijk 46, M. Braamburg, Landsmeerderdijk 4, J. van Rooijen, Oostzanerdijk 3, E. Mitassov, Landsmeerderdijk 20D, A. Wigger, Oostzanerdijk 29 (hierna: bezwaarmaker 004) ;
- F.J. Wildschut en J. Voorn, wonende aan Oostzanerdijk 39, op 5 juli 2023, (hierna: bezwaarmaker 005)
- F.J.B. Helmich, wonende aan Oostzanerdijk 41, op 5 juli 2023, (hierna: bezwaarmaker 006);
- van der Straaten, wonende aan Oostzanerdijk 15, op 3 juli 2023, ontvangen 10 juli 2023, (hierna: bezwaarmaker 007).

Op 6 juli 2023 is aan bezwaarmaker 005 aangegeven dat het bezwaar te laat is ingediend en is gelegenheid geboden om aan te geven wat hier de reden van is. Bezwaarmaker 005 heeft hier op 6 juli 2023 op gereageerd.

Op 10 juli 2023 is aan bezwaarmaker 006 aangegeven dat het bezwaar te laat is ingediend en is gelegenheid geboden om aan te geven wat hier de reden van is. Bezwaarmaker 006 heeft hier op 10 juli op gereageerd.

Op 12 juli 2023 is aan bezwaarmaker 007 aangegeven dat het bezwaar te laat is ingediend en is gelegenheid geboden om aan te geven wat hier de reden van is. Bezwaarmaker 007 heeft hier op 16 juli 2023 op gereageerd.

Op 18 september 2023 is er namens het college gereageerd op de ingediende bezwaarschriften. Deze reactie is ook op 18 september doorgestuurd aan partijen.

Op 19 september 2023 is er namens vergunninghouder gereageerd op de ingediende bezwaarschriften. Deze reactie is ook op 19 september doorgestuurd aan partijen.

Op 28 september 2023 heeft er een hoorzitting plaatsgevonden in het stadsdeelkantoor Zuid.

Bestuurlijke prioriteit

Niet van toepassing.

Gegenereerd: vTER VERGADERING

Wettelijke grondslag

De Verordening stadsdelen en stadsgebied Amsterdam 2022 (bijlage 3, A12).

Op grond van deze verordening is het dagelijks bestuur gemandateerd om namens het college op bezwaarschriften te beslissen.

Onderbouwing besluit

Er is een tijdelijke (15 jaar) vergunning verleend voor twee woongebouwen met in totaal 63 flexwoningen op een terrein aan de Appelweg nabij Oostzanerdijk. Hiertegen zijn door 7 partijen bezwaren ingediend. Door hen gezamenlijk zijn vele gronden ingediend. De belangrijkste zorgen hadden betrekking op:

- Geluidsoverlast;
- Verkeersbewegingen en parkeerproblematiek;
- Elektriciteits netwerkcapaciteit;
- Overleg met omwonenden over de invulling en het gebruik van de buitenruimtes en het aangrenzende water;
- Sociale cohesie;
- Natuurwaarde, flora en fauna;
- Aantasting beschermd stadsgezicht;
- (kosten van) sanering;
- Inbreuk op privacy;
- Lichthinder;
- Onderzoeken alternatieven.

In het onderstaande kort de overwegingen van de commissie t.a.v. deze onderwerpen:

Geluid: het project is gelegen in een woongebied en op de projectlocatie is in het bestemmingsplan ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om hier woningbouw te realiseren. De commissie meent dan ook dat er door het besluit geen onevenredige extra geluidshinder valt te verwachten i.r.t. wat op het basis van het bestemmingsplan reeds mogelijk is. Daarnaast zijn partijen nog met elkaar in overleg over de invulling van de openbare ruimte om te komen tot extra barrierewerking die geluidshinder zoveel mogelijk kan voorkomen. Dit kan los van de omgevingsvergunning nog ingevuld worden. De commissie adviseert wel om voorschriften aan de vergunning te verbinden ten aanzien van een beheerplan en huisregels om overlast zoveel mogelijk te voorkomen.

Verkeer/parkeren:

Het kruispunt is recent aangepast. Dit is gebaseerd op adviezen van de afdeling verkeer. Op dat moment was het plan voor de flexwoningen al bekend. De Appelweg gaat ook naar 30 km/u en er komen wegversmallingen. De commissie meent dan ook dat ervan mag worden uitgegaan dat de verkeerssituatie, na al deze maatregelen voldoende veilig is voor de te verwachten verkeersgeneratie van het bouwplan. Het plan voldoet verder aan de parkeernormen.

Elektriciteits netwerkcapaciteit: op het terrein van het plan wordt een traforuimte gerealiseerd. Het project zal dus zijn eigen netwerk krijgen en om die reden is er geen hinder voor omwonenden te verwachten.

Overleg omwonenden over invulling en gebruik buitenruimtes en water:

Het al of niet voeren van overleg is geen punt waarop de omgevingsvergunning zou kunnen worden herroepen. De commissie dient te bezien of de vergunning voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Zij adviseert partijen wel om met elkaar in overleg te blijven, maar dit staat/kan los van deze bezwaarprocedure.

Sociale cohesie: het plan is 100% sociaal, maar er is sprake van een gemeleerde invulling van de bewoners. 35% regulier woningzoekend, 35% jongeren, 30% vergunninghouders. Leeftijd van 23 jaar. Ook wordt er gekeken naar het toevoegen van een aantal bewoners vanuit maatschappelijke doelgroepen en het aanwijzen van communitybuilders. Ook de opzet van de 2 woongebouwen is bewust zo gekozen dat er niet 1 groot complex ontstaat, maar 2 kleinere zodat de bewoners zich onderling sociaal verbonden blijven voelen.

Natuurwaarde, flora en fauna: er is bij de aanvraag een Quickscan flora en fauna gevoegd. De aanbevelingen uit die Quickscan waren niet aan de omgevingsvergunning verbonden als voorschriften. De commissie adviseert dit alsnog te doen. De voorwaarden hebben betrekking op bouwen buiten het broedseizoen en het treffen van maatregelen ter bescherming van vleermuizen en de bunzing.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur. Dit blijkt uit de rapporten. Een TAC advies is om die reden dan ook niet nodig.

Aantasting beschermd stadsgezicht: het project is niet gelegen in het beschermd stadsgezicht, maar grenst daaraan. Een tijdelijk project hoeft niet te voldoen aan redelijke eisen van welstand. Desalniettemin is er een advies afgegeven door Monumenten & Archeologie en is er een waardering en duiding opgesteld. Met het plan is geprobeerd zoveel mogelijk binnen de kaders van die duiding en waardering te blijven.

(kosten van) sanering: in de ruimtelijke onderbouwing ontbrak een financiële paragraaf. Geadviseerd wordt deze alsnog toe te voegen en daarin op te nemen dat de kosten voor grondexploitatie anderszins verzekerd zijn. Ten aanzien van de verontreinigende stoffen die in de bodem zijn aangetroffen, is in het bestreden besluit opgemerkt dat er eerst een saneringsplan opgesteld en goedgekeurd moet worden voordat de vergunning in werking treedt. Er is een saneringsplan is opgesteld en door de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied goedgekeurd. Hiertegen is beroep ingediend door bezwaarmaker. Hierop is nog niet beslist, maar de commissie gaat er vooralsnog vanuit dat de gezondheid van de nieuwe bewoners met het saneringsplan voldoende wordt gewaarborgd. In ieder geval ligt het beroep tegen de goedkeuring van het saneringsplan in de onderhavige procedure niet voor.

Inbreuk op privacy: Aan het wonen in een verstedelijkte omgeving is een zekere mate van inbreuk op de privacy inherent. Dit is ook vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daar komt bij dat er in het bestemmingsplan reeds een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om hier woningbouw te realiseren. Dit gaat weliswaar om 24 eengezinswoningen, waarbij er minder op de verdiepingen geleefd zal worden dan bij een vier laags appartementencomplex, het neemt echter niet weg dat er al enige vorm van vermindering van privacy mogelijk is op basis van het bestemmingsplan. De inbreuk in relatie tot wat er op basis van het bestemmingsplan op het perceel reeds mogelijk is, is naar de mening van de commissie niet dusdanig dat dit zou moeten leiden tot de conclusie dat het bouwplan niet meer voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Lichthinder: Hetgeen in het bovenstaande is opgemerkt met betrekking tot het kopje privacy is in vergelijkbare mate ook van toepassing op het aspect lichthinder.

Onderzoeken alternatieven: de gemeente heeft een flinke opgave voor het op korte termijn realiseren van (tijdelijke) woonruimte voor jongeren en studenten. Hiervoor zijn meerdere locaties onderzocht. De ene locatie laat meer toe dan de andere. Het huidige project vormt een relatief kleine bijdrage aan de opgave. Er zijn nog meer locaties waar (grotere) projecten worden ontwikkeld om aan de taakstelling te voldoen. Het is dus niet zo dat er niet naar andere locaties gekeken is. Er wordt naast braakliggende terreinen ook gekeken naar transformatie van leegstaande kantoorpanden. Aan de taakstelling zal echter alleen voldaan kunnen worden door meerdere oplossingen te combineren.

Alles overziend is de commissie van mening dat het bestreden besluit in stand kan blijven. Wel adviseert zij om:

- Aan de RO een financiële paragraaf toe te voegen waarin is opgenomen dat er een overeenkomst met Ymere is gesloten, waarin onder meer afspraken zijn gemaakt over kostenverhaal. Hiermee zijn de kosten voor de grondexploitatie anderszins verzekerd en wordt voldaan aan artikel 6.12 van de Wro;
- het rapport van Bureau Monumenten en Archeologie dat is overgelegd na de hoorzitting alsnog aan de verleende omgevingsvergunning te hechten en daarmee te voldoen aan artikel 32.lid 2 van het bestemmingsplan.

Tenslotte wordt voorgesteld om, in de vergunning de volgende voorschriften op te nemen:

- er dient een beheerplan te worden opgesteld dat minimaal een e-mailadres en/of telefoonnummer bevat waarop omwonenden overlast kunnen melden;
- er worden door Ymere huisregels opgesteld die zullen gelden in de twee woongebouwen;
- de werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd na het broedseizoen (na half augustus);
- er dienen maatregelen te worden getroffen tijdens de ontwikkeling en gebruiksfase om negatieve effecten op vliegroutes van vleermuizen te voorkomen door lichtverstrooiing richting en over het water van het plangebied te voorkomen;
- het noordelijke deel van het plangebied, waar het braamstruweel en de bosschages zich bevinden, dient afgehekt te worden met zichtdichte hekken aan de kant van de werkstrook om de mogelijke habitat van de bunzing te beschermen, of indien dit niet mogelijk blijkt,
- mocht het struweel en/of de bosschages wel aangetast worden, dient een nader onderzoek te worden uitgevoerd naar verblijfplaatsen in dit gebied en kan er pas gerooid worden indien er maatregelen worden getroffen om verstoring te voorkomen.

De commissie adviseert verder om het verzoek om vergoeding van de proceskosten af te wijzen.

Advies en afstemming

Met VTH Noord, Sharmila Ramsoekh.

Duurzaamheid

Participatie

Financiële onderbouwing

Gegenereerd: vTER VERGADERING

Communicatie

Binnen de gemeente

Opnemen in de te publiceren besluitenlijst.

Buiten de gemeente

De directeur van het Juridisch Bureau maakt de door het dagelijks bestuur genomen beslissing op bezwaar bekend.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2023-087240	Stadsdeel Noord Voordracht (pdf)
AD2023-087261	Advies Appelweg.pdf (pdf)
AD2023-087262	Zittingsaantekeningen Appelweg 28 september 15.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord