Gemeente Amsterdam

Advies

Zaaknummer: JB.23.011810.001 t/m 007

Advies naar aanleiding van de bezwaarschriften ingediend door meerdere partijen (zie hieronder). De bezwaarschriften richten zich tegen het besluit met kenmerk Z2022-N003286/OLO 7470191, verzonden 23 mei 2023. Met dat besluit is een tijdelijke omgevingsvergunning verleend aan Stichting Ymere voor het oprichten van 2 tijdelijke woongebouwen met in totaal 63 flexwoningen op een terrein aan de Appelweg (nabij de Oostzanerdijk) in Amsterdam voor 15 jaar.

Aan het college van Burgemeester en Wethouders

1 **Advies**

Wij adviseren om:

- 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.

Dat betekent dat u terecht de omgevingsvergunning heeft verleend.

Hierna leest u waarom wij dit adviseren

2 Inleiding

Op 23 mei 2023 besloot u een tijdelijke omgevingsvergunning te verlenen voor het oprichten van 2 tijdelijke woongebouwen met in totaal 63 flexwoningen op een terrein aan de Appelweg (nabij de 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: bezwaarmakers 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), en;
- A. 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 2023 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 uw college gereageerd op de ingediende bezwaarschriften. Deze reactie is diezelfde dag doorgestuurd aan partijen.

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

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

3 Ontvankelijkheid

Het bestreden besluit is verzonden aan de vergunninghouder op 23 mei 2023. De wettelijke termijn om bezwaar te maken is 6 weken en start op de dag na die waarop het besluit verzonden is (artikel 6:8 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb)). In dit geval liep de bezwaartermijn tot en met 4 juli 2023.

Drie bezwaarmakers (005, 006 en 007) hebben hun bezwaarschrift na deze datum ingediend. Zij zijn gevraagd om aan te geven waarom zij het bezwaar te laat hebben ingediend, omdat ten aanzien van een na afloop van de termijn ingediend bezwaarschrift niet-ontvankelijkverklaring achterwege blijft indien redelijkerwijs niet kan worden geoordeeld dat de indiener in verzuim is geweest.

Bezwaarmakers 005, 006 en 007 hebben aangegeven waarom zij het bezwaar te laat hebben ingediend. De strekking van hun reacties is dat zij zich gebaseerd hebben op een uitlating op de website van de gemeente Amsterdam over het project. Hier wordt 6 juli 2023 genoemd als uiterlijke datum om bezwaar te maken. Hun bezwaren zijn ingediend op 5 juli 2023 en dus binnen die termijn.

Een termijnoverschrijding is in beginsel niet verschoonbaar indien van de verlening van de vergunning mededeling is gedaan in een plaatselijke krant of huis-aan-huisblad. Het niet lezen of niet ontvangen van zo een blad komt voor rekening van de belanghebbende (zie de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) van 31 oktober 1996, AB 1997/107 en ABRvS (vz.) 6 maart 1997, AB 1997/450). Op www.officiëlebekendmakingen.nl is op 25 mei 2023 gepubliceerd dat op 23 mei 2023 het besluit omgevingsvergunning is verzonden naar de

aanvrager en dat bezwaar mogelijk is binnen zes weken vanaf de eerstvolgende dag nadat het besluit verzonden is naar de aanvrager.

De beoordeling of een bezwaarschrift tijdig is ingediend, is een aspect van openbare orde. Het bestuursorgaan kan dus niet afzien van een beroep op termijnoverschrijding of de duur van de termijn wijzigen. Dit is vooral het geval indien er, zoals in dit geval, sprake is van een derde-belanghebbende (dat is in deze zaak de vergunninghouder) die op enig moment zekerheid wil en moet hebben over de vraag of er bezwaren zijn ingediend of niet. In jurisprudentie is echter bepaald dat een belanghebbende in sommige gevallen aan een uitlating van het bestuursorgaan het vertrouwen mag ontlenen dat hij zijn bezwaarschrift nog na afloop van de bezwaartermijn mag indienen. Daarvoor is vereist dat hij kennis neemt van die uitlating binnen de wettelijk bezwaartermijn.

De ABRvS heeft in haar uitspraak van 19 mei 2021 (ECLI:NL:RVS:2021:1064, AB 2021/205) een mogelijkheid geboden voor een beroep op verschoonbare termijnoverschrijding voor de gevallen waarin door het bestuursorgaan de suggestie is gewekt dat de bezwaar- of beroepstermijn aanvangt op het moment van publicatie van het bestreden besluit.

De commissie meent dat een dergelijke situatie hier ook aan de orde is. Nu de uitlating over de bezwaartermijn een expliciete datum noemt en daarnaast is gedaan door een projectleider van de gemeente Amsterdam, mochten bezwaarmakers er vanuit gaan dat die termijn correct was. De commissie acht de termijnoverschrijding door bezwaarmakers 005, 006 en 007 dan ook verschoonbaar en meent dat de bezwaargronden van deze bezwaarmakers inhoudelijk kunnen worden behandeld.

De indieners van het bezwaarschrift dat is aangemerkt als ‘bezwaarmakers 004’ geven in hun bezwaar aan dat zij het bezwaar mede hebben ingediend namens diverse andere omwonenden. Zij verwijzen hierbij naar een lijst die bij het bezwaar zou zijn gevoegd. Bij het op 3 juli 2023 ingediende bezwaarschrift zijn echter slechts twee machtigingen gevoegd. Eén ingevuld door Y. Martijn, Landsmeerderdijk 20A en één door R. Robinson, Landsmeerderdijk 20E. Later (buiten de bezwaartermijn) zijn nog een aantal andere machtigingen overgelegd. Uit vaste jurisprudentie volgt dat de identiteit van een bezwaarmaker binnen de bezwaartermijn bekend moet zijn. Was dit niet zo, dan zou voor de later aangemelde personen feitelijk de bezwaartermijn worden verlengd, zonder dat sprake is van verschoningsgronden (zie onder meer de uitspraak ABRvS van 4 mei 2005 ECLI:NL:RVS:2005:AT5098).

Zodoende kunnen als bezwaarmakers 004, naast de heren F.J. de Bree en K.J. van der Zijden alleen bezwaarmakers Y. Martijn en R. Robinson aangemerkt worden als bezwaarmakers. De overige bezwaarmakers zijn te laat bekendgemaakt.

Alle overige bezwaren zijn op tijd ingediend.

Bezwaarmakers wonen ook allen in de nabijheid van het bouwplan en/of hebben hier zicht op. Zij voldoen ook voor het overige aan de regels die de Algemene wet bestuursrecht stelt. Zij zijn gelet

daarop ontvankelijk in hun bezwaar, waardoor hun bezwaren inhoudelijk kunnen worden behandeld.

4 Bezwaren

In de bezwaarschriften worden samengevat de volgende gronden aangevoerd:

Bezwaarmakers 001 en 002

1. Geluidhinder tijdens de bouw en ingebruikname van de flexwoningen;
2. Meer beweging langs de Appelweg richting Stellingweg;
3. Te weinig parkeergelegenheid aan de Oostzanerdijk t.h.v. nr. 38 t/m 56;
4. Dit deel van Noord is al bomvol gebouwd waardoor het grootste deel van de buurt niet zit te wachten op nog meer (tijdelijke) bewoners.

Bezwaarmaker 003

1. Netwerkcapaciteit; Er zijn nu al problemen met de elektriciteitsvoorzieningen waardoor bijvoorbeeld de opbrengst van zonnepanelen uitgeschakeld wordt. De 63 tijdelijke woningen gaan met elektriciteit verwarmen waardoor de druk op de elektriciteitsvoorziening alleen maar toeneemt.

Bezwaarmaker 004

1. Bezwaarmakers nodigen gemeente en Ymere uit om het overleg met belanghebbenden voort te zetten;
2. Er is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening. Het voelt als doelredeneren;
3. Het project is terecht gekomen in artikel 3.6 van de Regeling uitvoering Crisis- en herstelwet. Uit het besluit blijkt niet of het project ook op de lijst van artikel 6.5 lid 3 Besluit omgevingsrecht (Bor) is opgenomen of dat er een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is;
4. Er is onvoldoende gemotiveerd waarom voor een project van deze (financiële) omvang is gekozen;
5. De Afsprakenbrief_Ymere_gemeente.pdf ontbreekt in de toegezonden stukken;
6. Het pijlbuiswaarnemingenrapport kan niet worden geverifieerd omdat de context ontbreekt;
7. Er is onvoldoende gemotiveerd waarom zomaar kan worden afgeweken van het bestemmingsplan en het Rijksbeschermd stadsgezicht;
8. Er is niet goed beargumenteerd waarom er de noodzaak is om juist op deze plek tijdelijke flexwoningen te bouwen. De locatie is ongeschikt (te klein). De kosten voor het project te hoog. Er zijn veel efficiëntere oplossingen voor de taakstelling zoals bijvoorbeeld transformatie van leegstaande kantoorpanden;
9. Onduidelijk is wat op de tekeningen wordt bedoeld met het 'Moosplein';
10. Er is alleen onderzocht wat het effect van geluid van de omgeving op de flexwoningen is, maar niet wat het effect van het geluid van de flexwoningen om de omwonenden is. Er is geen afdoende beheerplan en er wordt niet gerept over effecten op Kadoelen, Oostzanerdijk en Landsmeerdijk;

11. Geschonden vertrouwensbeginsel omdat eerst sprake was van een veel kleinschaliger project (aantal zelfbouwkavels). Dit zou financieel niet rendabel zijn, maar een onderbouwing daarvoor ontbreekt. Overleg met de buurt is fictief geweest;
12. Het project voldoet niet aan de 40-40-20 regel v.w.b. het aandeel sociale huur. Aspecten uit de Omgevingsvisie Amsterdam 2050 worden niet herkend in het bouwplan;
13. De gemeente handhaaft het zwemverbod niet. Er staan geen borden en het zwemmen wordt gefaciliteerd door de aanleg van diverse steigers. Dit is in strijd met het Ambtelijk Handboek Zwemmen & Zomerrecreatie aan het water. Het wildzwemmen zal daarnaast een ecologische bedreiging gaar vormen voor de natuur door oprakeling van vervuild slib en leiden tot overlast in de avond en nacht;
14. Het project ligt binnen de effectzone van 60 meter vanaf het vulpunt van een LPG tankstation. Het is onverantwoord om op die plek een wooncomplex te realiseren. Bezwaarmakers hebben een aantal (12) vragen over de risico's. Overigens wordt in het rapport van Cauberg Huygen genoemd dat de afstand tussen tankstation en project circa 5m bedraagt;
15. Er is onvoldoende toegelicht hoe de brandveiligheid van het project in het algemeen en i.r.t. de nabijheid van het tankstation is geborgd. Gedrag en handhaving daarop is niet meegenomen en in het rapport wordt ten onrechte uitgegaan van bewoning door eenpersoonshuishoudens;
16. Er zijn hoge concentraties asbest en andere verontreinigingende stoffen aangetroffen. Hoe kan de gemeente garanderen dat de gezondheid van omwonenden niet in gevaar komt tijdens de ontwikkeling en van de bewoners na realisatie door het tankstation. Bezwaarmakers hebben hier een aantal (8) vragen over;
17. Er is geen onderzoek gedaan overige overlast die het terrein genereert zoals nachtelijke rondhangers, drugsgebruik/handel en harde muziek in de wasboxen die 24/7 toegankelijk zijn;
18. Bezwaarmakers vrezen extra belasting op de nu al beperkte capaciteit van het elektriciteitsnetwerk;
19. De natuurwaarde van het perceel is miskend. De quickscan flora en fauna dateert van 24 april 2017 en de update van februari 2023 is afgedrukt op briefpapier van de gemeente Amsterdam. De notitie houdt zich bezig met de bomenkap en niet met de impact van de beoogde bebouwing. Is de quickscan nog wel actueel en is deze onafhankelijk? Er wordt geen rekening gehouden met de Wilmkebreekpolder, het is onderdeel van de hoofdgroenstructuur; er worden door bezwaarmakers vele diersoorten genoemd die in het gebied voorkomen. Vleermuizen komen wel degelijk voor in het gebied evenals watervogels. De wezel en bunzing komen voor in het gebied. Hier moet nader onderzoek naar gedaan worden. Dat is niet gebeurd dat is in strijd met artikel 3.10 van de Wnb;
20. Er is geen TAC advies gevraagd/afgegeven;
21. Hoe zit het met de aanbesteding?
22. De relatie tussen de gemeente en Ymere is voor belanghebbenden niet geheel duidelijk. Er lijkt in strijd met het Didam arrest te zijn gehandeld ook al vindt er geen overdracht van de grond aan Ymere plaats en wordt Ymere alleen de verhuurder/exploitant van de flexwoningen;
23. Het project zal leiden tot extra verkeer en parkeerproblemen;

24. Het plan kan leiden tot gebrek aan sociale cohesie wat negatieve gevolgen kan hebben voor de veiligheid en welzijn van de buurt;
25. Er is geen onderzoek gedaan naar de gevolgen van stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden 'Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske' en 'Markermeer & IJmeer'.
26. Er wordt verzocht om een proceskostenvergoeding ex art. 7:15 Awb.

Bezwaarmaker 005

1. Geluidsoverlast. Impact project op bestaande bebouwing niet onderzocht;
2. De impact die het project heeft op het woongenot door de grote omvang en hoogte;
3. Verstoring van het sociale weefsel van de huidige buurt en toename van drukte en verkeer. Kruispunt Appelweg-Oostzanerdijk is nu al gevaarlijk en onoverzichtelijk;
4. Zijn er alternatieve locaties overwogen?
5. Onze dochter is meervoudig gehandicapt en erg gevoelig voor prikkels. Wij maken ons zorgen over de beoogde doelgroep (jongeren en studenten);
6. Wij vrezen voor waardevermindering van onze woning (planschade);
7. Wij verbazen ons over de gang van zaken. Hebben het gevoel dat het plan gebruikt wordt om de sanering te bekostigen, 15 jaar is juridisch gezien wellicht tijdelijk, maar voor bezwaarmakers erg lang, welstand wordt omzeild doordat het tijdelijk is, bij de inspraak is toegezegd dat er geen vlonders of steigers zouden komen. Dit zitten echter wel in het plan (ontmoetingspunt).

Bezwaarmaker 006

1. de omvang van het project is niet in overeenstemming met de omvang van de bestaande woningen in de buurt. Het plan kan de harmonie en het karakter van de wijk verstoren;
2. het plan resulteert in verlies van privacy (inkijk in tuin en woning). Dit kan een aanzienlijke negatieve impact hebben op ons woongenot en ons gevoel van veiligheid;
3. vrees voor geluidsoverlast a.g.v. een stadsstrand en geluid draagt over water ver;
4. 15 jaar is te lang voor tijdelijk;
5. Vrees voor lichtoverlast.

Bezwaarmaker 007

1. Inbreuk op beschermde status dijkgezicht. Betreft de cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarde van het gebied;
2. Visuele impact: De Oostzanerdijk is beschermd vanwege haar unieke lage lintbebouwing. Essentieel daarbij is een vrije doorkijk tussen de woningen zowel vanaf de dijk als vanaf het water op Zijkanaal I. De geplande bebouwing past zowel wat betreft haar omvang als ook haar vormgeving niet bij het karakter van de bestaande bebouwing in de directe omgeving en er wordt grote afbreuk gedaan aan wat men beoogd heeft met de bescherming van de dijk. Ter hoogte van de geplande bebouwing is op de dijk zelf geen bebouwing waardoor de flat niet alleen vanaf het water maar ook van de dijk zeer zichtbaar zal zijn en daarmee een zeer verstorende factor in de beoogde zichtlijnen. Dit zou leiden tot aantasting van het unieke karakter en de historische waarde van het gebied, wat onomkeerbare schade kan veroorzaken;
3. Het verlenen van de omgevingsvergunning is in strijd met diverse beleidskaders en regelgeving die gericht zijn op het behoud van beschermd dijklandschap;

4. Er zijn voldoende alternatieve mogelijkheden om het beoogde project of de activiteit uit te voeren zonder schending van het beschermd dijkgezicht. Bijvoorbeeld door te kiezen voor lagere bebouwing dan 13 meter en daarbij de massaliteit van de twee geplande woonblokken die voelen als een grote muur, verder te doorbreken door met meerdere woonblokken te gaan werken.

5 **Hoorzitting**
Van de hoorzitting is een verslag gemaakt. Deze is als bijlage bij dit advies gevoegd.

6 **Wet en regelgeving**
De toepasselijke wet- en regelgeving staat in de bijlage bij dit advies.

7 **Overwegingen**
7.1 het bestreden besluit
Op deze zaak is de Crisis- en herstelwet van toepassing.

Het aangevraagde project had betrekking op 2 activiteiten:
- het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo));
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een planologische regeling (artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo), in samenhang met artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo, om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan 'Kadoelen-Oostzanerwerf III'.

Er is een instandhoudingstermijn van 15 jaar aan de vergunning gekoppeld.

De vergunning treedt pas in werking nadat een saneringsplan is ingediend.

U heeft geoordeeld dat het aannemelijk is dat het project voldoet aan het Bouwbesluit en aan de bouwverordening, met uitzondering van de Bodemgesteldheid. Hiervoor geldt de uitgestelde inwerkingtreding. Het project is niet getoetst aan welstand omdat dat bij tijdelijke bouwwerken niet is vereist.

Het project is (voor zover van belang) in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Kadoelen-Oostzanerwerf III". De gronden van de projectlocatie hebben de bestemmingen 'Bedrijf – 2' en 'Verkeer'. Daarnaast gelden de dubbelbestemmingen 'Waterstaat-waterkering', 'waarde-Archeologie-1' en 'Waarde-Cultuurhistorie' en gelden de gebiedsaanduidingen: 'geluidzone-industrie-Westpoort' en 'Wro-zone-wijzigingsgebied 1'. Het plan voorziet in een (tijdelijke) woningbouw. Dat past niet binnen de twee hoofdbestemmingen.

U heeft besloten om in te stemmen met het afwijken van deze bestemmingsplanbepalingen omdat u meent dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. U motiveert dat als volgt:

- *'De onderhavige locatie is al sinds 2013 gereserveerd voor woningbouw door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid onder artikel 5.4. van de voorschriften van het bestemmingsplan. Dit zou in eerste instantie door middel van zelfbouwinitiatieven worden ingevuld. De markt is sindsdien echter sterk veranderd en de woningnood is hoog. De grond is hier door het industriële verleden tevens sterk vervuild en tijdelijke woningbouw lijkt momenteel de enige haalbare mogelijkheid te zijn voor ontwikkeling vanwege de landelijke subsidies. Vanwege de hoge saneringskosten had het zelfbouwplan daarom een negatief grex-saldo. Er kwam een politiek besluit om geen gelden uit het vereveningsfonds te gebruiken voor deze locatie. Dit was een aanleiding om tijdelijke woningbouw te onderzoeken. In dat kader is het project aangemeld en geaccepteerd door het ministerie en daarmee toegevoegd aan artikel 3.6 onder lid ap. van de Regeling uitvoering Crisis- en herstelwet.*
- *Hoewel het aantal woningen aan de hoge kant ligt en hoger is dan wat het bestemmingsplan toelaat is het project toch stedenbouwkundig inpasbaar. Dit wordt als volgt gemotiveerd:*
  - *Het gemeentelijke, provinciale en landelijke beleid gaan uit van inbreidingslocaties om de bijzondere landschappen rondom de stad te ontzien van verstedelijking en om bij te dragen aan de economische ontwikkeling van de stad.*
  - *De woningnood is dermate hoog, dat oplossingen op de korte termijn noodzakelijk zijn.*
  - *Hoewel het geen toplocatie is voor wat betreft de bereikbaarheid met het OV, is er toch een buslijn aanwezig die een directe verbinding heeft met het treinstation Amsterdam Sloterdijk en het metrostation Amsterdam Noord, wat zorgt voor een relatief groot bereik van voorzieningen. Het winkelcentrum Molenwijk ligt tevens op loopafstand zodat in de dagelijkse behoeften kan worden voorzien.*
  - *Er is rekening gehouden met de stedenbouwkundige inpassing van het plan. Zo refereert het plan voor wat betreft de grondvlakken naar het industriële verleden van het gebied en gaat de bouwhoogte geleidelijk omhoog vanaf het beschermde stadsgezicht. Ook zijn doorzichten toegevoegd richting het water en wordt de oever natuurvriendelijk ingericht. Ook komt er een gemeenschappelijke ruimte voor de bewoners.*
  - *Ook is rekening gehouden met de belangen van omwonenden. Het aantal woningen is na participatie licht verminderd en de galerijontsluiting is naar de zuidzijde verplaatst om geluidsoverlast te voorkomen. Ook zal oeverbeplanting worden gebruikt om een gedeelte van het geluid te dempen.*
  - *Uit de inrichtingstekening van het terrein blijkt dat meer groen wordt toegevoegd dan wat het bestemmingsplan nu aangeeft. Er zal dus sprake zijn van compensatie. Vanuit een ruimtelijk perspectief is vooral de doorlopende bomenrij aan de Appelweg een belangrijke ruimtelijke kwaliteit en deze blijft in stand.*
- *Gezien de tijdelijkheid zijn er vanuit het oogpunt van openbare ruimte weinig bezwaren. Het braakliggend terrein is zwaar vervuild en omheind met een hekwerk. Op dit moment is het daarom ook niet toegestaan het terrein te betreden. Door de ontwikkeling van de 63 flexwoningen wordt het terrein wel toegankelijk voor de buurt. Mensen kunnen elkaar dan ontmoeten en verblijven op de vlonder langs het water. Daarnaast wordt er extra groen gerealiseerd in het water. Dit zal de biodiversiteit verhogen en zorgt voor een beter waterleven.'*

7.2 reactie op bezwaren
Namens uw college en ook namens vergunninghouder is een reactie op de bezwaren ingediend. De commissie heeft die bij haar overwegingen betrokken. Evenals hetgeen tijdens de hoorzitting nog is aangevoerd en uitgevraagd.

Omdat veel bezwaarmakers (min of meer) dezelfde bezwaargronden hebben ingediend, worden in het onderstaande de bezwaren per onderwerp besproken.

<u>Geluidshinder tijdens bouwfase</u>
Geluidshinder tijdens bouwwerkzaamheden kan geen reden zijn om een omgevingsvergunning niet te verlenen. Enige geluidshinder bij realisatie van een project is immers onvermijdelijk en als dit een weigeringsgrond zou zijn, dan zouden er geen omgevingsvergunningen meer verleend kunnen worden. Zoals in het verweerschrift dat namens uw college is ingediend, is aangegeven, gelden er (via het Bouwbesluit) wel regels gelden voor de tijden waarop gewerkt mag worden en de hoeveelheid geluid die geproduceerd mag worden. Op die manier wordt overlast tijdens een bouwfase zoveel mogelijk voorkomen, dan wel beperkt.

<u>Geluidshinder tijdens gebruiksfase</u>
In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald wat geluidgevoelige objecten zijn. Woningen vallen hieronder. De Wgh regelt dat geluidgevoelige objecten zoals woningen, beschermd worden tegen 'lawaai veroorzakers' zoals (spoor)weglawaai en industrielawaai. Een woning wordt zelf niet gezien als 'lawaai veroorzaker', maar juist als te beschermen object. Er zijn daarom geen regels gegeven voor het beschermen van woningen tegen het toevoegen van woningen. Er mag verondersteld worden dat woningen die reeds zijn gelegen in een woongebied geen (onredelijke) extra geluidhinder zullen ervaren van extra woningen in datzelfde woongebied. Dit is de reden waarom het geluidsrapport in het dossier, slechts heeft onderzocht wat de effecten zijn van geluid van bijvoorbeeld verkeer en bedrijven in de omgeving, op de nieuwe flexwoningen.

In het kader van de te verrichten beoordeling ten aanzien van het aspect 'geluid' in relatie tot de goede ruimtelijke ordening, is de commissie als volgt van mening.

In het bestemmingsplan al een wijzigingsbevoegdheid was opgenomen om 24 (eengezins) woningen mogelijk te maken. Weliswaar is nu sprake van 63 kleine woningen voor 1 á 2 persoons huishoudens, maar dit zou in principe min of meer hetzelfde aantal bewoners op kunnen leveren, nu gezinnen doorgaans uit meer dan 2 personen bestaan.

In het verweerschrift wordt nog melding gemaakt van het aanleggen van een groene geluidsbarrière (een zanddam met oeverbeplanting) in het water tussen de flexwoningen en de woningen van bezwaarmakers. Bezwaarmakers hebben hier hun bedenkingen bij. Tijdens de hoorzitting is door de projectleider aangegeven dat zij nog met bezwaarmakers in gesprek wil over de inrichtingsaspecten. Dit is niet per se vergunningsplichtig en daarom kan dit ook nog buiten de bezwaarprocedure opgelost of nader ingevuld worden met elkaar.

De commissie heeft na de hoorzitting aan uw vertegenwoordiger gevraagd of het college ervoor open staat om voorschriften te verbinden aan de vergunning voor wat betreft een beheerplan voor

het borgen van een goed woon- en leefklimaat. Uw college heeft aangegeven hier geen bezwaren tegen te hebben en heeft ook een bijlage bijgevoegd met procesafspraken. Namens bezwaarmakers is hierop gereageerd. Bezwaarmakers geven aan dat zij het document met procesafspraken zien als een opzet om tot concrete afspraken te komen. De commissie leest de reactie van bezwaarmakers zo dat de procesafspraken nog te vaag zijn om als rechtstreeks afdwingbare voorschriften te kunnen dienen. Zij zouden onder andere nog meer aandacht/inspraak willen hebben voor/in de inrichting van het complex en de directe omgeving daarvan. Dit in verband met hun vrees voor geluidsoverlast. Ook de procesafspraken die betrekking hebben op de implementatiefase achten zij nog onvoldoende concreet.

De commissie kan bezwaarmakers hier tot op zekere hoogte in volgen. Zij deelt het standpunt dat de voorschriften nu nog vrij 'open' zijn geformuleerd, echter is zij ook van mening dat een te strikte invulling van de voorschriften (bijvoorbeeld met regels over het produceren van geluid, een feestje, bbq op het middenterrein, etc.) onevenredig beperkend is voor de nieuwe bewoners. Er is geen sprake van een bijzondere doelgroep (opvang dak- en thuislozen, psychiatrische problematiek, etc.). Het 'dichttimmeren van hun leven' (lees: het gebruik van hun woning en de inrichting van hun leven) via vergaande huisregels zou onevenredig zijn. De commissie stelt dan ook voor om aan de vergunning de voorwaarden te verbinden dat:

- er een beheerplan wordt opgesteld dat minimaal een e-mailadres en/of telefoonnummer bevat waarop omwonenden overlast kunnen melden;
- er door Ymere huisregels worden opgesteld die zullen gelden in de twee woongebouwen.

Zoals ook ter zitting is aangegeven, zijn de inrichting van de openbare ruimte rondom het complex en het maken van afspraken over het bewerkstelligen van een goed woon- en leefklimaat (beheerplan) aspecten die ook los van de omgevingsvergunning kunnen worden uitgewerkt. De commissie meent daarom dat het niet zo is dat er zonder een concrete invulling van het beheerplan en de huisregels geen sprake zou zijn van een goede ruimtelijke ordening. Gelet op hetgeen in de eerste drie alinea's van dit kopje (Geluidshinder tijdens gebruiksfase) is opgenomen, meent de commissie dan ook primair dat met het mogelijk maken van deze 63 flexwoningen geen onevenredige geluidhinder valt te verwachten en dat daarnaast ook los van deze omgevingsvergunning nog overleg gevoerd kan worden met omwonenden om de geluidsoverlast zoveel mogelijk tot een minimum te beperken.

Ten aanzien van (geluidsoverlast) van mensen die 's nachts rondhangen bij de wasboxen merken wij op dat de omgevingsvergunning niet ziet op het gebruik van het terrein waarop de wasboxen zijn gelegen. Als hier mensen rondhangen en overlast veroorzaken is dat een kwestie van openbare orde en kan hierover contact opgenomen worden met de politie. Hier is terecht geen rekening mee gehouden in het geluidsonderzoek.

<u>Verkeersbewegingen/verkeersveiligheid</u>
In paragraaf 6.9.5 van de Ruimtelijke Onderbouwing (RO) is aangegeven dat de verkeerstoename van het plan in relatie tot de huidige totale verkeersintensiteit dusdanig laag is dat deze wordt geacht opgenomen te zijn in het heersende verkeersbeeld. De commissie merkt daarbij wel op dat tijdens de zitting is gebleken dat hier enkel is uitgegaan van de gemotoriseerde

verkeersbewegingen nu de in deze paragraaf genoemde cijfers voortkomen uit de stikstofberekening. Naast deze gemotoriseerde verkeersbewegingen is er vanzelfsprekend ook nog sprake van fietsbewegingen en voetgangers.

Ter zitting is echter ook ter sprake gekomen dat nu - volgens bezwaarmakers na jarenlang aankaarten - een oversteekplaats is gerealiseerd. De projectmanager heeft toegelicht dat het aanpakken van het kruispunt Appelweg-Oostzanerdijk echt nodig was. Het aanpakken van dit kruispunt komt voort uit/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. Bezwaarmakers hebben ook geen deskundigenadvies overgelegd waaruit zou blijken dat de situatie niet voldoet. Zij spreken slechts hun zorgen hierover uit. Het plan wordt ontsloten aan de kant van de Appelweg. De commissie ziet gelet daarop ook niet in hoe bezwaarmakers daar aan de Oostzanerdijk hinder van zullen ondervinden. Daarnaast moeten fietsers en voetgangers ter hoogte van de woningen van bezwaarmakers – gelet op de afstand tot die woningen, het geringe aantal toe te voegen woningen in relatie tot het aantal woningen op korte afstand van de projectlocatie en het feit dat er al vrij veel verkeer richting het noorden gaat vanwege het daar gesitueerde winkelcentrum – worden geacht te zijn opgenomen in het heersende verkeersbeeld.

<u>Parkeerproblematiek</u>
De commissie kan zich de zorgen over parkeerproblematiek van bezwaarmakers voorstellen nu het gebied rondom het project en dus ook ter hoogte van de Oostzanerdijk nr. 38 t/m 56 een gratis parkeren gebied is. In het plan worden slechts 7 parkeerplaatsen gerealiseerd. Feitelijk zijn die voor bezoek. Het parkeerbeleid schrijft geen minimale parkeereis voor bij sociale huurwoningen. Gelet op het gratis parkeren gebied, is het feit dat de nieuwe bewoners van nieuwbouwwoningen in de hele stad worden uitgesloten van het krijgen van een parkeervergunning, in dit geval niet relevant.

Dat er voor sociale huurwoningen geen minimale auto parkeernorm geldt (anders dan voor bezoek), vloeit echter voort uit het parkeerbeleid van de gemeente Amsterdam (zo min mogelijk 'blik' op straat en een ontmoedigingsbeleid voor autogebruik). Dit beleid kan in de onderhavige procedure niet ter discussie worden gesteld. Overigens merkt de commissie op dat deze beleidsuitgangspunten niet op voorhand als onredelijk kunnen worden bestempeld of leiden tot een dusdanige situatie dat van een goed of aanvaardbaar woon- en leefklimaat niet langer sprake zou zijn. De commissie meent dat deze norm is gebaseerd op het gegeven dat bewoners van sociale huurwoningen doorgaans veel meer dan gemiddeld gebruik maken van het openbaar vervoer en/ of de fiets of scooter. Het plan voorziet om die reden in 58 fietsnietjes die plek bieden aan 116 fietsparkeerplekken (of 89 fietsen en 19 scooters).

Zoals ook in het verweer is aangegeven monitort de gemeente periodiek de parkeerdruk. Op dit moment blijkt daaruit nog niet dat sprake is van parkeerproblemen. Mochten die wel ontstaan, dan kunnen er maatregelen genomen worden zoals bijvoorbeeld het instellen van betaald parkeren en een vergunningensysteem.

Het feit dat het project voldoet aan de gemeentelijke parkeernormen, maakt echter dat uw college de aanvraag niet op basis van deze grond had kunnen weigeren.

Bewoningsdruk
Aangevoerd wordt dat dit deel van Noord al bomvol gebouwd is waardoor het grootste deel van de buurt niet zit te wachten op nog meer (tijdelijke) bewoners. De commissie merkt op dat dit een vrij algemeen geformuleerde stelling is die niet nader onderbouwd wordt. Er is echter toch sprake van een grote opgave om op korte termijn extra woonruimte te creëren. Met het huidige initiatief van 63 woningen wordt hier een (kleine) stap in gezet. De commissie meent dat met de beperkte omvang van het project rekening is gehouden met de reeds bestaande bewoningsdruk in het gebied.

Capaciteit elektriciteitsnetwerk
De zorgen over de netwerkcapaciteit worden niet met nadere feiten of gegevens onderbouwd. Zo tonen bezwaarmakers niet aan dat er meer dan normaal storingen zijn in het gebied. Uiteraard dient een nieuwbouwproject niet te leiden tot problemen met het elektriciteitsnet, maar mocht dat zich toch voordoen, dan is dat iets dat bij de stroomleverancier aangekaart kan worden. In het verweer is aangegeven dat er een traforuimte op het terrein van het project gerealiseerd zal worden. Hierdoor beschikt het project dan dus over zijn eigen voorziening voor stroom en valt niet te verwachten dat het project negatieve effecten zal hebben op de stroomvoorziening in de omgeving.

De commissie acht dit bezwaar dan ook ongegrond.

Overleg
In de bezwaren en ter zitting is door diverse bezwaarmakers aangegeven dat zij graag het overleg met gemeente en Ymere voortzetten. De bezwaarcommissie kan hier juridisch geen oordeel over vellen. Er heeft overleg plaatsgevonden en op enig moment is Ymere overgegaan tot het indienen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning. In de RO is aangegeven waarom tot het huidige plan gekomen is. Dit had vooral met financiële haalbaarheid te maken. Het is niet aan de commissie om een oordeel te geven over de redenen om over te gaan tot het indienen van een bepaald plan.

Ter zitting is zowel vanuit Ymere als uw vertegenwoordiger herhaaldelijk aangegeven dat de bereidheid om met omwonenden te overleggen nog steeds aanwezig is. Zij hebben bezwaarmakers ook expliciet uitgenodigd om naar de inloopbijeenkomst te komen en daar contactgegevens achter te laten om met elkaar verder in overleg te treden over bijvoorbeeld de invulling van de openbare ruimte rondom het project en manieren om overlast van de bewoners te beperken. In de reactie die namens bezwaarmakers na de zitting is ingediend, leest de commissie dat bezwaarmakers ook een verzoek tot overleg hebben ingediend bij het projectteam maar dat het projectteam heeft aangegeven niet separaat (naast de bewoners avond van 2 oktober 2023) met bezwaarmakers in overleg te willen treden. De commissie kan zich voorstellen dat het wenselijk is om de vormen van overleg met de buurt op een bepaalde wijze te stroomlijnen, maar

begrijpt ook dat dit voor bezwaarmakers voelt als strijdig met de ter zitting gedane uitnodiging om contactgegevens achter te laten om zo te kunnen overleggen.

Het al of niet voeren van overleg en de wijze waarop dit gevoerd wordt, is echter geen grond om de verleende omgevingsvergunning te herroepen.

Goede Ruimtelijke Ordening
Bezwaarmakers stellen dat geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het voelt als doelredeneren. Zonder gemotiveerde betwisting van de punten die in de RO aan bod komen, kan de commissie geen waarde toekennen aan het gevoel van bezwaarmakers. In het vervolg van de gronden gaan bezwaarmakers nog wel verder in op de RO. De commissie komt onder die punten terug op de vraag of sprake is van een goede RO.

Verklaring van geen bedenkingen
Bezwaarmakers voeren aan dat uit het besluit niet blijkt of het project op de lijst van artikel 6.5 lid 3 Besluit omgevingsrecht (Bor) is opgenomen of dat er een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is. Artikel 6.5, leden 1 en 3, Bor bepalen dat bij een vergunning als bedoeld in artikel 2.12 lid onder a onder 3, een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is vereist en dat de gemeenteraad categorieën van gevallen kan aanwijzen waarin deze niet is vereist. Bij het verweerschrift dat is ingediend door uw vertegenwoordiger is als bijlage het raadsbesluit van 6 juli 2010 bijgevoegd waarin is bepaald in welke gevallen er geen verklaring van geen bedenken nodig is. Onder punt II van dit besluit is aangegeven dat geen verklaring is vereist bij aanvragen die voldoen aan de onder dit punt genoemde beleidsstukken en activiteiten. Bezwaarmakers hebben in hun bezwaarschriften niet aannemelijk gemaakt dat het project hier niet aan voldoet. En hebben dit punt verder ter zitting ook niet (meer) betwist.

Financiële haalbaarheid/motivering van het project
Aangegeven wordt dat er onvoldoende is gemotiveerd waarom voor een project van deze (financiële) omvang is gekozen en dat de Afsprakenbrief_Ymere_gemeente.pdf ontbreekt in de toegezonden stukken. In artikel 6.12, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat het voor een bouwplan in bepaalde gevallen verplicht is om een exploitatieplan vast te stellen, waarin onder meer het verhaal van de kosten voor grondexploitatie is geregeld. Uitzondering hierop is onder meer de situatie waarin de kosten voor grondexploitatie "anderszins verzekerd zijn".

In het verweerschrift dat namens uw college is ingediend, wordt opgemerkt dat de financiële onderbouwing en de afsprakenbrief met Ymere vallen onder de geheimhoudingsplicht aangezien dit bedrijfsgegevens bevat van Ymere en tevens de financiële huishouding van de gemeente betreft. Hierbij heeft uw vertegenwoordiger vermoedelijk gedoeld op artikel 5.1 lid 2 onder b en f van de Wet open overheid (Woo). De commissie kan uw college daarin volgen.

In het verweer wordt wel voorgesteld om middels de beslissing op bezwaar te herstellen dat de RO geen financiële paragraaf bevatte. Voorgesteld wordt om deze paragraaf alsnog toe te voegen en hierin op te nemen 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.

Pijlbuiswaarnemingenrapport
Deze grond is ter zitting ingetrokken

Afwijken bestemmingsplan en Rijksbeschermd stadsgezicht
In vrij algemene bewoordingen voeren bezwaarmakers aan dat er onvoldoende is gemotiveerd waarom zomaar kan worden afgeweken van het bestemmingsplan en het Rijksbeschermd stadsgezicht. Het bestreden besluit is voorzien van een zeer uitvoerige RO waarin is ingegaan op de reden om af te wijken van het bestemmingsplan. De commissie ziet niet in waarom deze onderbouwing onvoldoende zou zijn. Bezwaarmakers voeren daarnaast onder dit punt ook geen specifieke gronden voor aan. Het komt de commissie voor dat bezwaarmakers het bouwplan vergelijken met het braakliggende terrein waar nu sprake van is. Dit terrein heeft echter een bedrijfsbestemming. Wanneer de commissie deze bestemming vergelijkt met woningbouw tot maximaal 4 bouwlagen waarbij veel groen wordt aangelegd en de nu vervuilde grond deels wordt gesaneerd, ziet zij niet in hoe het vergunde plan (veel) ongunstiger kan zijn voor bezwaarmakers dan hetgeen reeds op basis van het bestemmingsplan is toegestaan.

Wel is het zo dat de huidige bedrijfsbestemming geen bouwvlak heeft. Dit betekent dat er formeel geen bebouwing is toegestaan. Ter zitting is aangegeven dat er ook bedrijvigheid in de open lucht mogelijk is zoals bijvoorbeeld een scheepswerf. Hier kunnen bezwaarmakers ook veel hinder van ondervinden. Wel geven zij aan dat de bedrijvigheid dan doorgaans overdag zal plaatsvinden wanneer zij zelf op het werk zijn en dat het in de avond als zij thuis zijn, dan stil zal zijn. De commissie kan deze redenering volgen. Het bestemmingsplan kende echter ook al een wijzigingsbevoegdheid naar woningbouw (24 eengezinswoningen). Een woonbestemming was dus ook al mogelijk op deze locatie.

Voor wat betreft het Rijksbeschermd stadsgezicht geldt dat het project niet getoetst hoeft te worden aan redelijke eisen van welstand omdat het gaat om een tijdelijk bouwwerk. Desalniettemin blijkt uit het bestreden besluit dat er naar aanleiding van de eerdere plannen met het terrein al advies gevraagd is aan Bureau Monumenten & Archeologie en dat er toen een duiding en waardering is opgesteld. Met het huidige plan zou zo veel mogelijk geprobeerd zijn om binnen de kaders van deze duiding en waardering te blijven. Bezwaarmakers maken niet duidelijk op welke punten zij menen dat het plan het beschermde stadsgezicht zou aantasten.

Onderzoek naar alternatieven
Volgens vaste jurisprudentie dient het college te beslissen op een verzoek zoals dat bij haar wordt ingediend. Indien een dergelijk verzoek op zichzelf aanvaardbaar is, kan het bestaan van alternatieve locaties slechts dan leiden tot het onthouden van medewerking, indien op voorhand duidelijk is dat door verwezenlijking van de alternatieven een gelijkwaardig resultaat kan worden bereikt met aanmerkelijk minder bezwaren.

Uit de overgelegde stukken blijkt dat de gemeente een flinke opgave heeft 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.

Moosplein
Bezwaarmakers geven aan dat het hen niet duidelijk is dat wordt bedoeld met het 'Moosplein'. In het verweerschrift is aangegeven dat dit een ontmoetingsplek is voor bewoners.

Aandeel sociaal
Uw vertegenwoordiger heeft aangegeven dat van de 40-40-20 regel v.w.b. het aandeel sociale huur mag worden afgeweken wanneer dit een ander stedelijk doel of programma dient. Daarvan is in dit geval sprake en daarom heeft de directeur Grond en Ontwikkeling toestemming gegeven voor 100% sociaal op deze locatie.

In de RO wordt uitvoerig aangegeven op welke wijze het plan past binnen de omgevingsvisie Amsterdam 2050. De enkele stelling van bezwaarmakers dat zij de aspecten uit deze visie niet herkennen in het bouwplan, is onvoldoende om hetgeen gesteld is in paragraaf 5.3.1 te weerleggen.

Zwemmen
Er geldt een zwemverbod voor het water. Indien mensen toch gaan zwemmen betreft dit feitelijk gedrag wat strikt genomen niet door de verleende omgevingsvergunning wordt vergund. Wel begrijpen wij het punt dat zwemmen moet worden ontmoedigd of in ieder geval niet moet worden gefaciliteerd. Namens uw college is aangegeven dat hier al aandacht aan besteed is in de plannen (door het creëren van barrières in het water) maar dat er daarnaast nog verder gekeken wordt hoe door middel van de inrichting van het terrein, zwemmen ontmoedigd kan worden. Dit aspect heeft dus de aandacht van de gemeente en indien er toch problemen ontstaan op dit vlak, kunnen die ook los van deze omgevingsvergunning nog opgelost worden. Dit betreft dan echter een handhavingskwestie, nu er reeds sprake is van een zwemverbod. De inrichting van het terrein om de flexwoningen kan in zoverre los gezien worden van het realiseren van de woningen zelf.

LPG
Ter zitting is door bezwaarmaker aangegeven dat hij veronderstelt dat het antwoord van de gemeente in het verweer met betrekking tot de afstand tot de LPG installatie wel klopt en dat hij niet de technische kennis heeft om zijn standpunt/zorgen nader te onderbouwen. Bezwaarmaker wil deze grond wel laten varen.

Sanering
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. Wij hebben begrepen dat er inmiddels een saneringsplan is opgesteld en door de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied is goedgekeurd. Hiertegen is wel een 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.

Aanlegvergunning

De discussie over de sanering (afgraven) heeft ter zitting wel de vraag opgeroepen of er geen aanlegvergunning nodig is voor deze ontgraving. De adviseur die namens uw college tijdens de zitting aanwezig was heeft het bestemmingsplan erbij gepakt en dit ter plekke nagekeken. Hieruit bleek dat geen aanlegvergunning nodig is indien minder dan 100 m² wordt afgegraven én er minder dan 50 cm diep wordt gegraven. Dit betreffen dus cumulatieve criteria. Gelet hierop is na de hoorzitting aan uw vertegenwoordiger de vraag gesteld:

1. *Is er een zogenoemde aanlegvergunning nodig vanwege graafwerkzaamheden/realiseren van een leeflaag binnen de bestemming archeologie?*
    a. *Zo ja:*
        i. *Hangt deze activiteit onlosmakelijk samen met het bouwplan waarvoor nu omgevingsvergunning is verleend;*
        ii. *Zo ja, kan de aanlegvergunning, gegeven het in het bestemmingsplan opgenomen beoordelingskader, al dan niet na het verrichten van nader onderzoek, worden verleend en moeten er aan die vergunning voorschriften worden verbonden?*
        iii. *Indien de vergunning niet kan worden verleend, bestaat er dan aanleiding om af te wijken van de regels van het bestemmingsplan? En zo ja, waarom?*
    b. *Zo nee, waarom niet?*

Namens uw college is hier als volgt op gereageerd:

1. Archeologische waarden:

Bouwen

Een klein deel van het bouwplan, minder dan 100 m2, is gelegen op gronden met de dubbelbestemming Waarde-Archeologie-1. Omdat er ter plaatse dieper dan 0,5 meter wordt afgegraven, komt dit in strijd met artikel 32 uit het bestemmingsplan Kadoelen-Oostzanerwerf. Hierin is het volgende bepaald:

(lid 2 Bouwregels)
Op en onder de in lid 32.1 genoemde gronden mag uitsluitend gebouwd worden ten dienste van de primaire bestemming en de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen, met inachtneming van de volgende bepalingen:
a. Voor zover met betrekking tot de in lid 32.1 genoemde gronden sprake is van bodemverstoring, dient de aanvrager van een omgevingsvergunning een archeologisch rapport te overleggen.
(...)

Bureau Monumenten & Archeologie (BMA) heeft in verband met de bodemsanering[1] een rapport (waardestelling) opgesteld, zie bijlage 1. Hieruit blijkt dat er sprake is van eerdere ophogingen tot een diepte van ca 2,0 m. Verder blijkt uit boringen en sleuven ten behoeve van het milieukundig onderzoek dat tot op grote diepte recent puin en zand aanwezig zijn, de verwachtingswaarde laag is en er geen archeologisch vervolgonderzoek hoeft plaats te vinden. Er is voor het bouwen daarom geen sprake van verstoring van waarden. Aan de vergunning dient het rapport van Bureau Monumenten en Archeologie te worden gehecht, omdat in artikel 32.lid 2 staat dat er niet gebouwd mag worden zonder archeologisch rapport. Voor het overige is het niet nodig om voorschriften te stellen aan het bouwen op gronden met Archeologische waarden, aangezien uit het rapport blijkt dat er een lage verwachtingswaarde geldt.

Uitvoeren van werkzaamheden (aanleggen)
In artikel 32.4 (onder a, 1) is bepaald dat het verboden is op gronden met de (dubbel-)bestemming Waarde Archeologie 1 zonder of in afwijking van een aanlegvergunning grondbewerkingen uit te voeren op een grotere diepte dan 0,50 meter onder maaiveld. Hiertoe wordt onder meer gerekend het ophogen, egaliseren, roeren en omwoelen van gronden.
Onder e van datzelfde artikellid is bepaald:
"Het bepaalde onder a en d is niet van toepassing op een bodemverstoring:
1. indien de bodemverstoring betrekking heeft op een gebied met een kleiner oppervlak dan 100 m2 en een kleinere diepte dan 0,50 meter onder maaiveld".
Hieraan wordt niet voldaan omdat ter plaatse dieper wordt gegraven.

Voor het bouwplan geldt dat er deels wordt gegraven en opgehoogd ter plaatse waar de bestemming Waarde Archeologie 1 geldt. Dit is maar beperkt, omdat slechts een deel dat zich ten noorden van het plangebied bevindt deze bestemming heeft, maar niettemin is dit wel aanlegvergunning plichtig. Bij de vergunningverlening hebben wij dit over het hoofd gezien. Deze activiteit (uitvoeren van werkzaamheden moet nog wel vergund worden. Wij verwachten, gelet op de waardestelling van BMA dat er geen archeologische waarden in het geding zijn en dat de vergunning verleend kan worden. De vergunningaanvraag is ingediend.

Onlosmakelijk verbonden activiteiten
Het gaat hier niet om onlosmakelijke verbondenheid tussen de verschillende activiteiten. Het bouwrijp maken (bodemsanering en ophogen van de grond) en de bouwactiviteit kunnen los van elkaar plaatsvinden. Bij de beoordeling van een aanvraag voor bouwen geven wij bij een aanvrager meestal aan dat er nog een vergunningplicht geldt vanuit het bestemmingsplan. In dit geval zijn wij als eigenaar van de gronden verantwoordelijk voor het bouwrijp maken/saneren van de gronden. Dat betekent dat wij apart een vergunningaanvraag zullen indienen, omdat de aanlegactiviteit eerder over het hoofd is gezien.

Bezwaarmakers hebben 3 weken de tijd gehad om te reageren op bovenstaande. Zij hebben aangegeven dat zij naar aanleiding van de reactie van uw vertegenwoordiger geen nadere vragen hebben. De commissie kan zich vinden in de namens uw college gegeven nadere reactie. Zij deelt

[1] N.B. de bodemsanering beslaat een groter oppervlakte dan de gronden die de waarde Archeologie hebben.

het standpunt dat geen sprake is van onlosmakelijke activiteiten en gelet daarop kan het feit dat er op dit moment nog geen aanlegvergunning is aangevraagd en verleend niet leiden tot de conclusie dat de omgevingsvergunning dan nog niet verleend had mogen worden. Wel geldt dat nog geen aanvang gemaakt mag worden met de saneringswerkzaamheden totdat deze aanlegvergunning is verleend.

Flora en fauna

De commissie heeft kennis genomen van hetgeen namens uw college is aangegeven in het verweerschrift en in de eerder bij de stukken gevoegde Quickscan, de update daarvan en het bij het verweer gevoegde ecologische rapport ('Quickscan Flora en Fauna Appelweg' van Duurzaam Fauna Advies) van 10 juli 2023. Uit deze rapporten blijkt dat de werkzaamheden geen belemmering opleveren voor de flora en fauna in het gebied. Er wordt geadviseerd de werkzaamheden na het broedseizoen (na half augustus) uit te voeren en verder de zorgplicht in acht te nemen. Aangegeven wordt dat na de bouwwerkzaamheden het groen gecompenseerd wordt in de vorm van bomen en struiken. Het advies om de werkzaamheden na het broedseizoen uit te voeren, is niet als voorwaarde aan de omgevingsvergunning gekoppeld. Wij adviseren dit alsnog te doen. Het compenseren van het groen heeft betrekking op de kapvergunning en is dan ook in die procedure meegenomen.

In de update wordt wel aangegeven dat er maatregelen genomen moeten worden 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. Daarnaast wordt ten aanzien van de bunzing aangegeven dat er hekken geplaatst moeten worden rondom het braamstruweel en het bosschage in het noorden van het plangebied. Wij adviseren deze 2 aspecten als voorwaarde aan de omgevingsvergunning te verbinden.

Bezwaarmakers voeren aan dat de notitie(s) zich bezighouden met de bomenkap en niet met de impact van de beoogde bebouwing. Wij delen dit standpunt niet. Hoewel de rapporten primair zijn opgesteld ten behoeve van de kap van de bomen, is duidelijk aangegeven dat het gaat om een 'ruimtelijke ingreep' die leidt tot het oprichten van 63 tijdelijke woningen. Ten aanzien van vleermuizen wordt daarnaast gesproken over maatregelen die getroffen moeten worden tijdens zowel de ontwikkeling als de gebruiksfase. Hieruit blijkt dat ook naar de effecten na realisatie van het bouwplan gekeken is.

Ten aanzien van de door bezwaarmakers genoemde dieren die in het gebied zouden voorkomen, merken wij op dat dit eigen waarnemingen zijn die niet met bewijzen onderbouwd worden. Daarnaast geldt, zoals ook ter zitting is aangegeven dat geen van de vogelsoorten die genoemd worden, nesten hebben die jaarrond beschermd zijn. De ijsvogel is hierop – onder omstandigheden – een uitzondering, maar door bezwaarmakers is geen nest van de ijsvogel gezien. Wij volgen op dit punt dan ook de rapporten die door deskundigen zijn opgesteld.

Ten aanzien van de bunzing zijn door de commissie na de hoorzitting nog vragen gesteld aan uw vertegenwoordiger. Gevraagd is of uw college kan instemmen met het verbinden van voorwaarden aan de vergunning voor wat betreft ecologie (habitat van de bunzing). Namens uw college is hierop als volgt gereageerd

Ecologie
Voor wat betreft de bescherming van de habitat van de bunzing merken wij het volgende op.
In het ecologisch onderzoek 28 februari 2023 (Update quickscan natuur herinrichting Appelweg, Amsterdam) staat:

> *"Het braamstruweel en de bosschages in het noorden van het plangebied kan geschikt zijn als verblijfplaats voor bunzing. In de nieuwe plannen staat beschreven dat het noordelijke stuk bos ontzien wordt. Wel is het van belang om aanvullende maatregelen te treffen om mogelijke negatieve effecten op bunzing te voorkomen. Zo dienen de bosschages en struweel gedurende de ontwikkeling volledig afgeschermd te worden met zichtdichte hekken om zo verstoring van een mogelijke verblijfplaats van bunzing en betreding te voorkomen. Het uitvoeren van nader onderzoek is dan niet noodzakelijk aangezien bomen/struweel niet geroeid en/of gesnoeid worden."*

Ter zitting hebben wij aangegeven dat deze aanvullende maatregel zal worden getroffen. Dit betekent dat het braamstruweel en de bosschages in het noorden van het plangebied worden afgehekt. "

Wij stellen voor om zoals in het ecologisch onderzoek is opgenomen de volgende maatregel(en) als voorschrift bij de vergunning op te nemen:

- *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.*

Verder dient de gedragscode[2] die voorziet in het beheren van ruigten te worden gevolgd, bij het -groen-beheer van het struweel en de bosschages.

Bezwaarmakers hebben 3 weken de tijd gekregen om hierop te reageren. Zij hebben aangegeven dat zij zich kunnen vinden in de voorgestelde voorschriften aangaande de ecologie. De commissie meent dat met deze voorschriften voldoende wordt geborgd dat het habitat van de bunzing wordt beschermd. Zij adviseert deze voorschriften dan ook aan de vergunning te verbinden.

Ten aanzien van vleermuizen is in het ecologisch rapport aangegeven dat er maatregelen getroffen dienen te worden 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. Deze voorwaarde is echter niet expliciet aan de vergunning verbonden. De commissie adviseert dit alsnog te doen.

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

[2] https://www.rvo.nl/sites/default/files/2020/06/Gedragscode%20Amsterdam.pdf

Aanbesteding
Bezwaarmakers hebben een vraag gesteld over de aanbesteding en hoe dit zich verhoudt tot het Didam-arrest. In het verweerschrift wordt hierop gereageerd. Uitgelegd is dat bij 100% sociale woningbouw, zoals hier aan de orde, niet hoeft te worden aanbesteed. Ter zitting is dit punt verder niet meer betwist door bezwaarmakers. De commissie volgt dan ook de overwegingen die in het verweerschrift zijn opgenomen.

Sociale cohesie
Bezwaarmakers uiten hun zorgen over het gebrek aan sociale cohesie wat negatieve gevolgen kan hebben voor de veiligheid en het welzijn van de buurt. Het is correct dat een hoge doorloop invloed kán hebben op de sociale cohesie in een buurt. Dit is echter geen vaststaand gegeven. In dit geval gaat het niet om een heel groot project en daarnaast blijkt uit hetgeen uw vertegenwoordiger in het verweerschrift heeft aangegeven en wat er ter zitting is aangegeven door de projectmanager, dat er geprobeerd wordt om een gemêleerde groep bewoners te zoeken. Dus niet alleen studenten, maar ook werkenden (in een maatschappelijke functie) en een leeftijd van 23 jaar.

Het onderwerp sociale cohesie is tijdens de hoorzitting ook uitgebreid aan de orde geweest. Er is door de projectmanager van Ymere toegelicht op welke wijze er wordt toegezien op een goede sociale cohesie in het complex. Wij verwijzen hiervoor naar hetgeen is opgenomen in het verslag van de hoorzitting. Na de hoorzitting is gevraagd aan uw vertegenwoordiger of het college kan instemmen met het verbinden van voorschriften aan de omgevingsvergunning met betrekking tot een beheerplan/afspraken over bewoning. Uw vertegenwoordiger heeft aangegeven zich hierin te kunnen vinden en heeft daartoe procesafspraken bijgevoegd. Zoals de commissie echter ook onder het kopje 'geluidshinder tijdens gebruiksfase' heeft opgemerkt, zijn de namens uw college voorgestelde procesafspraken op dit moment nog onvoldoende concreet om als afdwingbare en daarmee handhaafbare voorschriften aan de omgevingsvergunning te koppelen. De commissie adviseert dit dan ook niet, maar adviseert partijen wel om hierover vooral met elkaar in overleg te blijven.

Wij menen dat er door het projectteam voldoende aandacht is besteed aan de sociale cohesie binnen het plan. Uit de reactie tijdens de hoorzitting maken wij op dat er ook al bij de vormgeving van de 2 gebouwen en de hoeveelheid woningen per complex aandacht is besteed aan dit punt. De commissie acht de zorgen over gebrek aan sociale cohesie dan ook onvoldoende om te concluderen dat op basis van deze grond de vergunning niet verleend had mogen worden.
Stikstof
Bezwaarmakers stellen dat er geen onderzoek zou zijn gedaan naar de gevolgen van stikstof. Uit de in het procesdossier aanwezige stukken, blijkt dat dit onderzoek wel is gedaan. De commissie meent dan ook dat deze grond niet kan slagen.

Waardevermindering/planschade
Uw college heeft een discretionaire bevoegdheid om een omgevingsvergunning te verlenen waarbij wordt afgeweken van het geldende bestemmingsplan. Het feit dat er door een dergelijke vergunning mogelijk een waardevermindering optreedt bij omliggende woningen (als daarvan al sprake is) is op zichzelf geen grond om de vergunning niet af te geven. Indien bezwaarmakers

daadwerkelijk menen dat zij schade zullen ondervinden als gevolg van de verleende vergunning, dan kunnen zij inderdaad een verzoek tot planschadevergoeding indienen, zoals zij zelf al aangeven. Dit staat echter los van de onderhavige procedure. Daarnaast is door bezwaarmakers niet aannemelijk gemaakt dat de waardedaling van hun woningen dermate groot is, dat in redelijkheid niet aan omgevingsvergunningverlening voor het project kon worden meegewerkt door het college.

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 (onder meer de uitspraak van 19 september 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BX7716). Daar komt bij dat hoewel het perceel waarop de flexwoningen zijn voorzien in het bestemmingsplan een bedrijfsbestemming heeft, er ook een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om hier woningbouw te realiseren. Dit gaat weliswaar om 24 eengezinswoningen, waarbij er vanzelfsprekend 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. De commissie verwijst in dit kader dan ook naar haar reactie in het bovenstaande.

Tijdelijkheid
De commissie heeft begrip voor het feit dat een periode van 15 jaar zeer lang is. De gemiddelde woonduur in Amsterdam ligt rond de 15 jaar. Dat betekent dat veel van de bezwaarmakers gedurende hun gehele woonduur geconfronteerd zullen worden met het nu vergunde complex voor de flexwoningen.

De commissie maakt uit de zeer uitvoerige RO echter op dat het feit dat het complex 'maar' tijdelijk vergund wordt, niet van doorslaggevende betekenis is geweest bij het oordeel dat het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De tijdelijkheid heeft vooral gemaakt dat het project financieel uitvoerbaar is en heeft daarnaast vooral effect op (het ontbreken van) redelijke eisen van welstand en de wijze van saneren van de grond. Voor alle andere aspecten uit de RO is het plan beoordeeld alsof het een permanent plan betrof. Het aspect tijdelijkheid is in die zin dan ook niet zo relevant en ook niet gebruikt als argument om bezwaren van omwonenden te bagatelliseren of onderzoeken niet uit te voeren die anders wel nodig zouden zijn geweest.

Verzoek om proceskostenvergoeding
Bezwaarmakers 004 verzoeken om vergoeding van de proceskosten. De commissie maakt uit het bezwaar niet op dat het zou zijn ingediend door iemand die beroepsmatig juridische bijstand verleend. Er kan alleen al om die reden geen aanspraak gemaakt worden op een

proceskostenvergoeding. Nog daargelaten dat de commissie in de gronden aangevoerd door bezwaarmakers 004 geen aanleiding ziet om te adviseren om het bestreden besluit te herroepen.

8 **Conclusie en advies**

Gelet op het bovenstaande concludeert de commissie dat het bestreden besluit op goede gronden is genomen. De commissie adviseert u om de bezwaren ontvankelijk, maar ongegrond te verklaren en daarmee het bestreden besluit in stand te laten. Wel adviseert zij om:

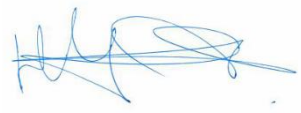
- Aan de RO een financiële paragraaf toe te voegen waarin is opgenomen dat er een overeenkomst met Ymere is gesloten, waarin onder meer afspraken zijn gemaakt over kostenverhaal. Hiermee zijn de kosten voor de grondexploitatie 'anderszins verzekerd' en wordt voldaan aan artikel 6.12 van de Wro;
- het 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:

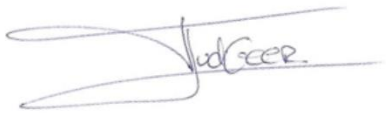
- er dient een beheerplan te worden opgesteld dat minimaal een e-mailadres en/of telefoonnummer bevat waarop omwonenden overlast kunnen melden;
- er worden door Ymere huisregels opgesteld die zullen gelden in de twee woongebouwen;
- de werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd na het broedseizoen (na 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.

Amsterdam, 20 november 2023



Mr. J. van der Wal, voorzitter



Mr. T.J. van der Geer, secretaris

Bijlage 1: relevante wet- en regelgeving

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

Artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder a en c
Het is verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit:

a. het bouwen van een bouwwerk,
b. […]
c. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin, van die wet,

Artikel 2.10

1. Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, wordt de omgevingsvergunning geweigerd indien:
   a. de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar het oordeel van het bevoegd gezag niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 2 of 120 van de Woningwet;
   b. de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar het oordeel van het bevoegd gezag niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij de bouwverordening of, zolang de bouwverordening daarmee nog niet in overeenstemming is gebracht, met de voorschriften die zijn gesteld bij een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 8, achtste lid, van de Woningwet dan wel bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 120 van die wet;
   c. de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan, de beheersverordening of het exploitatieplan, of de regels die zijn gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening, tenzij de activiteit niet in strijd is met een omgevingsvergunning die is verleend met toepassing van artikel 2.12;
   d. het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, onder a, van de Woningwet, tenzij het bevoegd gezag van oordeel is dat de omgevingsvergunning niettemin moet worden verleend;
   e. de activiteit een wegtunnel als bedoeld in de Wet aanvullende regels veiligheid wegtunnels betreft en uit de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden blijkt dat niet wordt voldaan aan de in artikel 6, eerste lid, van die wet gestelde norm.
2. In gevallen als bedoeld in het eerste lid, onder c, wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, en

wordt de vergunning op de grond, bedoeld in het eerste lid, onder c, slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

Artikel 2.12

1.Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en:

a. indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening:
   1°. met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking,
   2°. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of
   3°. in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;
b. indien de activiteit in strijd is met het exploitatieplan: met toepassing van de daarin opgenomen regels inzake afwijking;
c. indien de activiteit in strijd is met de regels die zijn gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening: voor zover de betrokken regels afwijking daarvan toestaan;
d. indien de activiteit in strijd is met een voorbereidingsbesluit: met toepassing van de in het voorbereidingsbesluit opgenomen regels inzake afwijking.

2.Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen regels worden gesteld omtrent de inhoud van de ruimtelijke onderbouwing, bedoeld in het eerste lid, onder a, onder 3°.

Bestemmingsplan Kadoelen-Oostzanerwerf III

Artikel 5 Bedrijf - 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijf;
b. zakelijke dienstverlening;
c. maatschappelijke voorzieningen;
d. parkeervoorzieningen;
e. bergingen en andere nevenruimten;
f. bedrijfserven;
g. verkeersareaal;
h. groenvoorzieningen;
i. water;
j. waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 5.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

5.2.2 Gebouwen
Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
a. gebouwen zijn alleen toegestaan binnen het bouwvlak;
b. maximum bebouwingspercentage: 100% van het bouwvlak;
c. maximum goothoogte: zoals met de aanduiding "maximale goothoogte" staat aangegeven;
d. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding "maximale bouwhoogte" staat aangegeven.
e. in afwijking van het bepaalde onder a zijn gebouwen tevens toegestaan buiten de bouwvlakken met inachtneming van de volgende bepalingen:
1. maximum totaal bruto vloeroppervlak: 100 m2;
2. maximum bouwhoogte: 5 meter.

5.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde
Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. maximum bouwhoogte erfafscheidingen: 2 meter;
b. maximum bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: 3 meter.

5.3 Specifieke gebruiksregels
Voor de in lid 5.1 genoemde gronden gelden de volgende regels:
a. bedrijven zijn toegestaan die vallen onder de categorieën 1, 2 en 3 van de bij deze regels horende Staat van bedrijfsactiviteiten - bedrijventerrein.
b. in afwijking van het bepaalde onder a is ter plaatse van Landsmeerderdijk 140 een scheepsbouw- en reparatiebedrijf toegestaan die valt onder categorie 4.1 van een bedrijf behorend tot categorie 4 van de bij deze regels horende Staat van bedrijfsactiviteiten - bedrijventerrein.

5.4 Afwijken van de gebruiksregels
Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.3 voor het bouwen en het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van een bedrijf dat:
a. niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten - bedrijventerrein voorkomt en in vergelijking met bedrijven die wel vallen onder de categorieën 1, 2 en 3 een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt;
b. in de Staat van bedrijfsactiviteiten - bedrijventerrein voorkomt en valt onder één of meer categorieën hoger dan toegestaan, mits het desbetreffende bedrijf in vergelijking met bedrijven die vallen onder de categorieën 1, 2 en 3 een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt;
c. na uitbreiding, wijziging of aanpassing in de Staat van bedrijfsactiviteiten - bedrijventerrein valt onder één of meer categorieën hoger dan toegestaan, mits de uitbreiding, wijziging of aanpassing niet tot gevolg heeft, dat het bedrijf in vergelijking met bedrijven die vallen onder de categorieën 1, 2 en 3 meer milieuhinder veroorzaakt.

Artikel 32 Waarde - Archeologie - 1 (dubbelbestemming)
32.1 Bestemmingsomschrijving
De gronden die zijn aangewezen als 'Waarde - Archeologie - 1 (dubbelbestemming)' zijn naast de op de aangegeven bestemmingen tevens bestemd voor doeleinden ter bescherming en

veiligstelling van archeologische waarden. De bestemming 'Waarde - Archeologie - 1 (dubbelbestemming)' is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

32.2 Bouwregels
Op en onder de in lid 32.1 genoemde gronden mag uitsluitend gebouwd worden ten dienste van de primaire bestemming en de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen, met inachtneming van de volgende bepalingen:
a. Voor zover met betrekking tot de in lid 32.1 genoemde gronden sprake is van bodemverstoring, dient de aanvrager van een omgevingsvergunning een archeologisch rapport te overleggen.
b. Aan de omgevingsvergunning als bedoeld onder a kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:
1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem worden behouden;de verplichting tot het doen van opgravingen;
2. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
c. Het bepaalde onder a en b is niet van toepassing op een bodemverstoring:
1. indien de bodemverstoring betrekking heeft op een gebied met een kleiner oppervlak dan 100 m2 en een kleinere diepte dan 0,50 meter onder maaiveld;
2. die het normale onderhoud betreft;
3. die reeds in uitvoering is op het moment van het van kracht worden van dit plan.

32.3 Nadere eisen
Het bevoegd gezag is bevoegd ter bescherming van de in lid 32.1 genoemde archeologische waarden nadere eisen te stellen aan de situering van de bouwwerken, indien uit het archeologisch rapport is gebleken dat ter plaatse archeologische waarden zoals bedoeld in lid 32.1 aanwezig zijn.

32.4 Omgevingsvergunning
Werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 32.1 genoemde primaire bestemming en de overige aan de gronden toegekende bestemmingen uitgevoerd worden, met inachtneming van de volgende bepalingen:
a. Op en onder de in lid 32.1 lid genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:
1. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 0,50 meter onder maaiveld of indien het water betreft dieper dan de waterbodem, waartoe onder meer wordt gerekend het ophogen, egaliseren, roeren en omwoelen van gronden;
2. het aanbrengen van drainage;
3. het aanleggen en verbreden van wateren;
4. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
5. het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen;
6. het verrichten van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem.

b. De aanvrager van een vergunning zoals bedoeld onder a dient een archeologisch rapport te overleggen.
c. De onder a genoemde werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden mogen de archeologische waarden zoals bedoeld in lid 32.1 niet onevenredig schaden.
d. Aan de onder a genoemde vergunning kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:
1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden;
2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
e. Het bepaalde onder a en d is niet van toepassing op een bodemverstoring:
1. indien de bodemverstoring betrekking heeft op een gebied met een kleiner oppervlak dan 100 m2 en een kleinere diepte dan 0,50 meter onder maaiveld;
2. die het normale onderhoud betreft;
3. die reeds in uitvoering is op het moment van het van kracht worden van dit plan.

32.5 Wijzigingsbevoegdheid
Het bevoegd gezag is bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie - 1 (dubbelbestemming)' geheel of gedeeltelijk kan worden geschrapt, indien:
a. uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
b. het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan voorziet in bescherming van deze waarden.

40.2 Wetgevingszone - wijzigingsgebied 1 (Appelweg)
Het bevoegd gezag kan, gelet op het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, het bestemmingsplan ter plaatse van de gebiedsaanduiding "Wro-zone wijzigingsgebied 1" wijzigen door de bestemming Bedrijf - 2 te wijzigen in Wonen-1 en/of Wonen-2 alsmede in Tuin-1, Groen en Verkeer, met dien verstande dat:
a. een maximum bouwhoogte van 13 meter geldt;
b. maximaal 24 woningen mogen worden gerealiseerd;
c. de woningen die direct aan de Oostzanerdijk worden gebouwd, worden bestemd als Wonen-1;
op voorwaarde dat:
1. uit verkennend bodemonderzoek blijkt dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie;
2. aan de bepalingen van de Flora- en faunawet kan worden voldaan;
3. bij het vaststellen van het wijzgingsplan wordt voldaan aan de voorkeurgrenswaarden conform de Wet geluidhinder, danwel dat er voor de woningen een hogere waarde is vastgesteld;
4. indien 800 m2 of meer verharding en bebouwing wordt toegevoegd, met de waterbeheerder overleg wordt gevoerd over eventuele compensatie in de vorm van nieuw open water;
5. de financiële uitvoerbaarheid kan worden aangetoond.