

Aangetekend  
Rechtbank Amsterdam  
Sector Bestuursrecht Algemeen  
Postbus 75850  
1070 AW Amsterdam

Mr. L.P.E. Frusch  
1<sup>e</sup> Atjehstraat 152c  
1094 KW Amsterdam

Kenmerk: zaaknummer AMS 14/8358 ONBEK

Amsterdam, 27 januari 2015

Edelachtbare heer, vrouwe,

Namens cliënten worden hierbij de aanvullende gronden geleverd m.b.t. het pro forma beroep tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam van 18 november 2014 om omgevingsvergunning te verlenen voor het project dat ziet op het veranderen van het voormalige schoolgebouw met bestemming daarvan tot 20 appartementen op de locatie Zocherstraat 23-25, 1054 LR in Amsterdam (OLO 787007).

### **Inleiding**

Het plan tot herbesteding van het ROC gebouw Zocherstraat is in de deelraad en vanaf april 2014 in het dagelijks bestuur van Stadsdeel West meerdere malen aan de orde geweest. Dit mede n.a.v. vragen van raads- c.q. bestuurscommissieleden.

Op 24 februari 2014 is een schriftelijke vraag ingediend (bijlage 4), waarbij werd opgemerkt dat de termijn van verklaring van bedenkingen tegen de ruimtelijke onderbouw van onderhavig bouwplan was verlopen, zonder dat bewoners hierover geïnformeerd waren. Bewoners hadden hier wel om verzocht (bijlage 2). In de beantwoording van een schriftelijke vraag gesteld op 5 juli 2013 (bijlage 1) staat dat de ontwikkelaar het op zich heeft genomen om de buurt regelmatig op de hoogte te houden. Over het te nemen principebesluit zijn de bewoners echter niet geïnformeerd. Ongemerkt is hierdoor een principebesluit genomen over de bestemmingswijziging. Indien bewoners wel waren geïnformeerd had er een behoorlijke discussie in de deelraad kunnen plaatsvinden. Inspraak van bewonerszijde heeft pas plaatsgevonden toen het principebesluit tot bestemmingswijziging al was genomen. Dhr. J. Hazewinkel heeft namens een grote groep omwonenden pas naderhand op de raadsvergadering van 4 maart 2014 de vele grote bezwaren kunnen uiten en een alternatief plan gepresenteerd (bijlage 5). Gezien de positieve reacties en betrokkenheid van meerdere raadsleden lijkt het erop dat het balletje ook anders had kunnen rollen indien de bewoners tijdig waren geïnformeerd over de termijn van bedenkingen tegen de ruimtelijke onderbouw.

Volgens cliënten was dit een belangrijke beslissing met verstrekkende gevolgen en hadden de bewoners hierover geïnformeerd moeten worden, hetgeen zij ook schriftelijk hadden verzocht op 14 juni 2013 (bijlage 2).

Op 10 juni 2014 is een schriftelijke vraag ingediend (bijlage 6), waarin onder meer gevraagd werd of het stadsdeel t.a.v. een eventuele bestemmingsplanwijziging verwachtingen heeft gewekt bij de projectontwikkelaar. In de beantwoording van de vraag wordt hier niet of nauwelijks op ingegaan. Betrokkenen kunnen niet aan de indruk ontkomen dat het stadsdeel vooral het belang van de projectontwikkelaar heeft laten prevaleren. Dit wordt ook met zoveel woorden gezegd in de Nota behandeling zienswijzen ("Wij achten het belang van de aanvrager en het belang voor een duurzaam behoud en gebruik van de gronden en gebouwen groter dan het belang van de omliggende gebruikers", zie bijlage 9, pagina 5).

In reactie op de ingediende zienswijzen (Nota behandeling zienswijzen, bijlage 9) wordt als eerste een samenvatting van 4 positieve zienswijzen opgevoerd. Deze zijn gelijkkluidend (hebben letterlijk dezelfde tekst, zie bijlage 10), zijn op één datum ingediend en hebben een positieve strekking t.a.v. het bouwplan en aanpassingen daarvan na overleg met de ontwikkelaar. De 4 appellanten van deze zienswijzen hebben aanvankelijk actie gevoerd om woningbouw op het binnenterrein te voorkomen en veel omwonenden daarbij betrokken. Als gevolg daarvan is de werkgroep Frederikstuin ontstaan. Eén van de appellanten heeft op de deelraadvergadering van 4 maart 2014 ingesproken over het plan om het binnenterrein niet te bebouwen met woningen en een alternatief plan voorgesteld (bijlage 5). Mede door hun actie waren er 80 omwonenden die een gemotiveerde zienswijze hebben ingediend en

bezwaar maakten tegen het bouwplan, 74 daarvan in een gezamenlijke zienswijze (bijlage 3 en 3a) en 6 d.m.v. een zelfstandig ingediende zienswijze.

Toen de ontwikkelaar na een aantal overleggrondes bereid was om het bouwplan zodanig aan te passen dat de 4 appellanten van de positieve zienswijze er minder schadelijke gevolgen van zouden ondervinden, hebben zij hun bezwaren ingetrokken. Volgens cliënten zullen alle overige omwonenden nog steeds een groot nadeel lijden als het bouwplan in de huidige vorm doorgaat. Voor het stadsdeel leek de zaak echter afgedaan nu bewonersoverleg had plaatsgevonden en er een positieve zienswijze was van 4 bewoners.

Het stadsdeel geeft in de behandeling van de door betrokkenen ingediende zienswijze aan dat de leefomgeving van de omwonenden niet onaanvaardbaar verslechterd wordt door het bouwproject volgens de aanvraag uit te voeren. Opmerkelijk is het woordgebruik "niet onaanvaardbaar verslechterd". Daarmee geeft het stadsdeel aan dat er wel degelijk sprake is van een verslechtering van de leefomgeving.

Ook stelt de gemeente dat er een belangenafweging heeft plaatsgevonden. "Wij achten het belang van de aanvrager en het belang voor een duurzaam behoud en gebruik van de gronden en gebouwen groter dan het belang van de omliggende gebruikers". Met name deze zinsnede geeft aan hoezeer het stadsdeel vooral het belang van de projectontwikkelaar heeft laten prevaleren.

Dat er een bewonersinitiatief is, de Frederikstuin (bijlage 12 en 12a), dat eveneens het duurzaam behoud en gebruik van gronden en gebouwen nastreeft, zo mogelijk in samenwerking met de projectontwikkelaar, is als alternatief niet serieus door het stadsdeel onderzocht. De werkgroep Frederikstuin heeft herhaalde malen tevergeefs contact gezocht met de door het stadsdeel aangestelde projectmanager. Pas na tussenkomst van een bestuurscommissielid kon er een gesprek plaatsvinden met deze ambtenaar en de portefeuillehouder, waar ook 2 medewerkers van de projectontwikkelaar bij waren. De werkgroep was daarbij uitdrukkelijk te kennen gegeven om met slechts één vertegenwoordiger te komen. Deze was na afloop geschokt door de houding die de overige gesprekspartners hadden ingenomen. Er was geen enkele interesse in het alternatieve plan. Dat er nog steeds grote bezwaren leefden bij veel omwonenden werd genegeerd.

Cliënten vinden het laakbaar dat de gemeente de belangen van omwonenden heeft veronachtzaamd en dat het voorgestelde alternatieve plan niet serieus is onderzocht. Het gaat bovendien niet alleen om het belang van de omwonenden. Ook het stadsdeel zelf heeft in haar bestemmingsplan m.b.t. binnenterreinen en in haar beleidsnotitie tal van belangen genoemd m.b.t. groen, rust, burgerparticipatie, enz. die niet in de verdrukking mogen komen (zie o.a. Uittreksel uit Vigerend Bestemmingsplan Oud West 2005, bijlage 11). Nu lijkt alleen het belang van woningbouw geprevaleerd te hebben. Betrokken vinden dit een onjuiste belangenafweging. Met een geringer aantal woningen (12 i.p.v. 20, zonder woningbouw op het binnenterrein dat hier nooit voor bedoeld was, zie bijlage 13) kunnen cliënten overigens wel instemmen.

Een door één van de omwonenden voorgesteld alternatief, door de gemeente gekwalificeerd als lovenswaardig, waarbij i.p.v. woningbouw op het binnenterrein 4-8 woningen aan de kopse kant van het hoofdgebouw zouden kunnen worden gerealiseerd is ook niet serieus onderzocht. Met een enkele zin doet de gemeente dit af met haar mening dat invulling op de plek van de te slopen gymzaal, midden op het binnenterrein, een aanvaardbare oplossing is. Hetgeen niet zou leiden tot een onaanvaardbare verslechtering van de leefomgeving. Kennelijk verwacht de gemeente wel enige mate van verslechtering met deze keuze voor de bouwlocatie.

Al met al vinden cliënten dat hier sprake is van onevenwichtig beleid, voortrekken van belangen van de grondeigenaar en de projectontwikkelaar alsmede ondemocratische besluitvorming. Ten aanzien van het laatste nog een opmerking. Sinds de opheffing van Stadsdeelraad West in het voorjaar van 2014 heeft een grote wijziging plaatsgevonden in het traject van de omgevingsvergunningen. Daarvoor vond de besluitvorming voor projecten met een uitgebreide procedure vooral in de Stadsdeelraad plaats, met meerdere toetsingsmomenten. Nu ligt de bevoegdheid geheel bij de Gemeente Amsterdam, die deze gemandateerd heeft aan de stadsdeelsecretaris. Gemeenteraad noch het Algemeen Bestuur van stadsdeel West werden hier tot nu toe bij betrokken. AB lid Floris Vels heeft n.a.v. de toekenning omgevingsvergunning ROC Zocherstraat hier een schriftelijke vraag over gesteld, op 13 oktober (zie bijlage 7). In antwoord hierop geeft het DB aan dat voortaan aanvragen met een grote impact op de buurt ter kennisname naar het AB gestuurd worden. In het onderhavige geval, de besluitvorming tot het verlenen van de omgevingsvergunning voor Zocherstraat 23-25 is dat niet gebeurd.

De vergunning is verleend in de opstartfase van het nieuwe besluitvormingstraject. Niet uit te sluiten is dat daardoor belangrijke aspecten zijn veronachtzaamd en de besluitvorming onzorgvuldig, te haastig en ondemocratisch is gedaan. Een rol die hierbij ook gespeeld kan hebben is dat het ROC een termijn had gesteld waarbinnen de bouwvergunning moest zijn verleend (1 sept. 2014), hetgeen tot druk kan hebben geleid. Dit blijkt uit de beantwoording van de vraag van een bestuurscommissielid (10 juni 2014, bijlage 6). Voorgaande leidt, mede met inachtneming van de hierna opgenomen beroepsgronden tot de conclusie dat de in het geding zijnde omgevingsvergunning in strijd met ex. artikel 3:2 Awb tot stand is gekomen.

Cliënten willen, mede naar aanleiding van voorgaande, de volgende beroepsgronden naar voren brengen.

## **Beroepsgronden**

### **1. Schending artikel 3:12 Awb**

Voor het in het geding zijnde besluit is de uitgebreide voorbereidingsprocedure ex. afdeling 3.4 Awb gevolgd, waarop tevens afdeling 3.6 Awb (Bekendmaking en mededeling) van toepassing is. Ex. artikel 3.12 Awb geeft het bestuursorgaan voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbesluit in een of meer dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze kennis van het ontwerp. Tevens dient te worden vermeld waar en wanneer de stukken ter inzage zullen liggen, wie in de gelegenheid worden gesteld om zienswijzen naar voren te brengen en op welke wijze dit kan geschieden. Te dien aanzien het volgende.

- In de kennisgeving op de website van Stadsdeel West wordt vermeld dat – voor zover hier van belang- de terinzagelegging met ingang van 10 juli 2014 gedurende 6 weken ter inzage ligt. Bovendien wordt in de publicatie geen gewag gemaakt wie in de gelegenheid wordt gesteld om zienswijzen in te dienen, noch op welke wijze dit kan geschieden. Er wordt wat dat betreft uitsluitend melding gemaakt van de mogelijkheden van een eventueel later te volgen beroepsprocedure ( zie: <http://www.west.amsterdam.nl/actueel/bekendmakingen/bekendmakingen-west-2/week-28/ontwerp/>);
- In de kennisgeving op de website van de Staatscourant staat vermeld dat – voor zover hier van belang – de terinzagelegging met ingang van 17 juli 2014 gedurende 6 weken ter inzage ligt. (zie: <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/>)

Cliënten achten het gelet op bovenstaande – en mede gelet op het gegeven dat het Flora- en Faunaonderzoek initieel niet bij de terinzage gelegde stukken heeft gelegen, maar dit later alsnog is toegevoegd – noodzakelijk dat de terinzagelegging van het ontwerpbesluit en bijbehorende stukken in het geheel wordt overgedaan. Niet uitgesloten is immers dat er personen zijn die gelet op bovenstaande op het verkeerde been zijn gezet en af hebben gezien van het indienen van een zienswijze. Daarbij komt nog het feit dat de datum van terinzagelegging in de vakantieperiode viel (op 3 juli 2014 begonnen de schoolvakanties in Amsterdam).

De regeling van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure kent inherente “resultaatsverplichtingen”, te weten de geschiktheid van de kennisgeving om alle burgers in de gelegenheid te stellen te participeren in het besluitvormingsproces alsmede om hun belangen in bezwaar en beroep te kunnen behartigen. Daarbij past niet dat er voor een en het zelfde project kennisgevingen worden gepubliceerd die uitgaan van verschillende data, waardoor belanghebbenden op het verkeerde been worden gezet voor wat betreft de duur van de termijn om zienswijzen te kunnen indienen. Aan de kennisgeving van het besluit kleeft een gebrek, waarvan niet aannemelijk is dat belanghebbenden er niet door zijn benadeeld. Het eventueel herstellen van dit gebrek op grond van artikel 6:22 Awb moet bij een schending van in het kader van een kennisgeving van het besluit terughoudend worden toegepast, aangezien dit artikel louter toepasbaar is op kleine materiële gebreken. In geval van de schending van artikel 3:12 Awb kan daar geen sprake van zijn.

In de aan het besluit ten grondslag liggende ‘Nota behandeling zienswijzen’ staat overigens in weerwil van de hierboven genoemde data vermeld dat de terinzagelegging op grond van artikel 3.10 lid 1 Wabo heeft plaatsgevonden van 16 juli 2014 tot en met 27 augustus 2014. In het besluit zelf (pagina 5) wordt dan weer gewag gemaakt van het gegeven dat ‘ het ontwerpbesluit met de relevante stukken gedurende 6 weken ter inzage is gelegd vanaf 10 juli 2014’. Inmiddels is niet meer te volgen tijdens welke periode het ontwerpbesluit terinzage heeft gelegen en tot wanneer de mogelijkheid bestond zienswijzen in te dienen.

In de Nota behandeling zienswijzen’ wordt overigens door het college niet ingegaan op de door cliënten ingebrachte zienswijze op dit onderdeel. Alleen daarom al kan geconcludeerd worden dat het bestreden besluit niet of onvolledig is gemotiveerd en niet in stand kan blijven.

Overigens getuigt e.e.a. (wederom) van een onzorgvuldige voorbereiding van de totstandkoming van het besluit en lijkt het erop dat het college alle belang bij heeft zo snel mogelijk vergunning voor het project te kunnen verlenen zonder rekening te houden met de belangen van cliënten en andere omwonenden.

Voor zover uw rechtbank de mening is toegedaan dat het beroep in weerwil van voormelde schending van procesrecht toch doorgang kan vinden, geven cliënten u het volgende ter overweging.

## **2. Onjuiste voorstelling van zaken/ ondeugdelijke motivering**

In de inleiding van de ruimtelijke onderbouwing (hoofdstuk 1) wordt de stellige indruk gewekt dat het pand Zocherstraat 23-25 al sinds langere tijd niet meer wordt gebruikt als schoolgebouw. Ook in de conclusie (hoofdstuk 7) wordt gesteld dat één van de redenen om het bouwplan te realiseren het voorkomen van leegstand is.

Hiermee wordt verhuld dat de eigenaar van het schoolgebouw, het ROC, al vlak na het staken van haar onderwijsactiviteiten in het pand in juni 2012 het gebouw op 12 maart 2013 verkocht heeft ten behoeve van de realisatie van woningen. De verkoop werd georganiseerd door een projectmakelaar via een gestructureerde openbare verkoop en de voorbereiding daarvan moet al tijdens het gebruik als schoolgebouw door het ROC hebben plaatsgevonden. Er kan derhalve geen sprake zijn van langdurige leegstand zoals in de ruimtelijke onderbouwing wordt gesuggereerd.

In dat kader vragen cliënten zich af of door het ROC gedegen onderzoek is gedaan naar de behoefte aan schoolruimte bij andere onderwijsinstellingen. Er zijn aantoonbare aanwijzingen dat er scholen in de nabije omgeving zijn met een te krappe huisvesting. De aangevraagde wijziging van maatschappelijke bestemming naar woonbestemming impliceert een veel hogere financiële opbrengst voor het ROC. Overdracht aan een andere onderwijsinstelling of andere maatschappelijke bestemming is wat dat betreft niet in het belang van het ROC.

In de Nota behandeling zienswijzen gaat de gemeente in het geheel niet in op de in dit kader aan de orde gestelde vragen in de ingediende zienswijze. Een belangrijke grond voor wijziging van de maatschappelijke bestemming naar wonen valt weg indien de noodzaak (langdurige leegstand, geen passende invulling in huidige bestemming mogelijk) hiertoe niet duidelijk is aangetoond. Het gaat om met gemeenschapsgeld tot stand gekomen kapitaal (de waarde van de grond en gebouwen) dat door een bestemmingswijziging (gedeeltelijk) geprivatiseerd wordt. Dit klemt des te meer omdat het ROC nog niet lang geleden het gehele complex voor €59.000 heeft aangekocht en de netto-opbrengst voor ROC en projectontwikkelaar naar schatting circa 5 miljoen bedraagt. Cliënten vinden het daarom onzorgvuldig en onterecht dat het Stadsdeel meewerkt aan deze bestemmingswijziging middels het verlenen van een omgevingsvergunning. Temeer daar uit het Integraal huisvestingsplan Amsterdam Zuid 2013-2017 blijkt bovendien dat scholen voor algemeen bijzonder onderwijs behoefte hebben aan extra ruimte om meer leerlingen te kunnen opvangen en te kunnen differentiëren in het kader van passend onderwijs. Ook de dichtstbijzijnde basisschool in Amsterdam West heeft, volgens inventarisatie door het stadsdeel, behoefte aan uitbreiding. De aan de verleende omgevingsvergunning ten grondslag liggende onderbouwing is in het oog van cliënten dan ook misleidend dan wel geeft een onjuiste voorstelling van zaken en is gelet op voorgaande dan ook niet juist, althans op basis van een onjuiste motivering tot stand gekomen.

## **3. Schending artikel 3.16 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening/ Ladder duurzame verstedelijking.**

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en deze is opgenomen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De Ladder stelt eisen aan bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen met het oog op een zorgvuldige afweging, transparante besluitvorming en een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het gaat om een nadere motiveringseis die in het Besluit ruimtelijke ordening is opgenomen ten behoeve van een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. Bij elke nieuwe stedelijke ontwikkeling moet gemotiveerd worden dat er behoefte is aan deze ontwikkeling. Overheden dienen op grond van het Bro nieuwe stedelijke ontwikkelingen standaard te motiveren met behulp van drie opeenvolgende stappen. Deze stappen borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkelingen wordt gekomen. Onder andere dient aangetoond te worden dat er met de voorgenomen ontwikkeling sprake is van een actuele regionale behoefte. In de aan het ontwerpbesluit ten grondslag liggende ruimtelijke onderbouwing wordt nergens ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking. Dienaangaande is door cliënten verzocht deze onderbouwing te leveren en te onderbouwen dat er kan worden voldaan aan de eisen van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Voor zover hier van belang antwoordt de gemeente in de Nota behandeling zienswijzen” op pagina 8 van deze nota als volgt op deze zienswijze: ‘ Er wordt voldaan aan het gestelde in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. Er is sprake van een actuele behoefte aan nieuwe woningen. Dit is met zoveel worden aangegeven in het stedelijk woonbeleid. Daarnaast is er sprake van transformatie van een bestaand gebouw”. In de aan het besluit ten grondslag liggende ‘ruimtelijke onderbouwing staat op pagina 10 onder het kopje ‘Woonvisie’: ‘Doordat in onderhavig initiatief is gekozen voor woonappartementen in de middeldure prijsklasse aan het Vondelpark wordt de woningvoorraad meer gedifferentieerd en wordt ook voorzien in een groeiende vraag naar diversiteit in huisvesting”.

Het onderhavige initiatief ziet op een ontwikkeling van 20 woningen, hetgeen in het licht van artikel 3.1.6. Bro als een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien (ABRvS 9 april 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1252). In de ruimtelijke onderbouwing moet dan op grond van dit artikel dan ook de stappen voor ladder voor duurzame verstedelijking worden doorlopen. In het onderhavige geval is dit toetsingskader niet of niet juist opgenomen c.q. doorlopen.

Inzichtelijk dient gemaakt te worden dat er behoefte is aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling in een bepaald gebied. Ook uit de in de ruimtelijke onderbouwing verwijzing naar de ‘Woonvisie 2012 – 2016”, dan wel uit dit stuk zelf blijkt niet expliciet dat er een actuele, specifiek behoefte is aan deze ontwikkeling op deze locatie. Indien uw rechtbank van mening is dat de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is op het onderhavige project, dan wordt gewezen op de uitspraak van de ABRvS van 6 augustus 2014, zaaknummer 201206568/1/R1. Uit deze uitspraak volgt dat ook indien de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is, uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aangetoond dient te worden dat de behoefte aan de voorziene ontwikkelingen zich moet voordoen.

Daarbij is volstrekt onduidelijk wat middeldure woningen zijn. Woningen in de Vondelparkbuurt zijn in het algemeen exorbitant duur en aan dat segment is dan ook weinig tot geen behoefte, omdat veel van deze woningen nog te koop staan (zie Funda). Wel is er een grote behoefte aan sociale woningen (gemiddelde wachttijd 13 jaar). Door in het onderhavige bouwplan 8 kleine appartementen tot 4 grote appartementen samen te voegen in een deel van de lage uitbouw is de oorspronkelijke doelstelling ook lager geprijsde woningen te kunnen aanbieden vervallen. De RO gaat daar overigens wel nog wel vanuit. Wat overblijft zijn alleen woningen in de hoge prijssector. De vraag is of er aan dit woningen behoefte is. Het besluit is ook op dit onderdeel derhalve onvoldoende gemotiveerd c.q. getuigt niet van een juiste belangenafweging en dient dan ook vernietigd te worden.

### **3. Geluidhinder/ Bedrijven en milieuzonering**

In het kader van de goede ruimtelijke ordening dient te worden nagegaan of de eventuele realisatie van de woningen pal naast het kinderdagverblijf ‘Dromelot’ met bijbehorende buitenruimte niet tot onaantoonbare situaties leidt. Aan de Overtoom zit ook nog het kinderdagverblijf "Little Super Stars". De (grote) buitenspeelplaats daarvan komt uit op het binnenterrein en grenst direct aan het noordelijke deel van de geplande nieuwbouw (4 appartementen op de plaats van het voormalige gymlokaal) met een tussenruimte van slechts 8 meter. Er is een geluidsonderzoek n.a.v. eerdere klachten over kinderstemgeluiden vanaf Dromelot gedaan waaruit blijkt dat grenswaarden ruim overschreden worden. Uit jurisprudentie (b.v. ABRvS, 02-10-2013, nr 201210263/1/A1) blijkt dat artikel 2.18, eerste lid, onder i, van het Barim waarin is bepaald dat het stemgeluid van kinderen op een onverwarmd of onoverdekt terrein dat onderdeel is van een instelling voor kinderopvang buiten beschouwing dient te blijven bij het bepalen van de geluidsniveaus bedoeld in de artikelen 2.17, 2.19, 2.20 dan wel 6.12 van het Barim. Dat stemgeluid niet wordt getoetst aan het Barim neemt echter niet weg dat aan de daarin opgenomen normen wel betekenis toekomt bij de beoordeling of een bepaalde ontwikkeling vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient het stemgeluid van kinderen voor het onderhavige project dan ook te worden meegenomen omdat mogelijk hinder ervan kan worden ondervonden door toekomstige bewoners van de bij de kinderdagverblijven geprojecteerde woningen alsmede het feit dat e.e.a. kan leiden tot een aantasting van de rechten van de legaal gevestigde kinderdagverblijven.

Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt echter nergens dat er akoestisch onderzoek is gedaan naar stemgeluiden van spelende kinderen en de gevolgen daarvan voor nieuwe bewoners, alsmede voor de bestaande kinderdagverblijven. Cliënten hebben verzocht dit inzichtelijk te maken of er te dien aanzien mogelijke hinder over en weer kan worden ondervonden waardoor gevestigde rechten en belangen van de kinderdagverblijven in het gedrang kunnen komen.

Het hoeft geen betoog dat de motivering van het stadsdeel die volgt uit de Nota behandeling zienswijzen in deze (te) kort door de bocht is, onvoldoende gemotiveerd is en het project ook op dit onderdeel ook niet getuigt van ‘een goede ruimtelijke ordening’. Ter zake stelt het stadsdeel dat nader onderzoek niet nodig is, omdat ‘er niet verwacht wordt dat eventuele bouwkundige maatregelen

aan de woningen moeten worden getroffen alsmede de afstand tussen kinderdagverblijf en woningen voldoende wordt geacht, mede gelet op het feit dat het hier om stedelijk gebied gaat”.

Regel is immers dat stemgeluid van kinderen in het kader van toetsing Activiteitenbesluit buiten beschouwing blijft op een onverwarmd of onoverdekt terrein dat onderdeel is van een instelling voor kinderopvang bij het bepalen van geluidniveaus, maar deze normen krijgen wel een plek bij de beoordeling of de ontwikkeling zoals deze nu wordt voorgestaan (woningen bij kinderdagverblijf) ruimtelijk aanvaardbaar is. Dat zou dan ook inzichtelijk moeten worden gemaakt middels onderzoek.

In dit kader kan tevens worden gewezen op paragraaf 4.8 van de ruimtelijke onderbouwing (Bedrijfszoning). Volgens het Stadsdeel zijn er in de omgeving van het plangebied slechts kleine bedrijven aanwezig, zoals kantoren en horeca. Vervolgens is de conclusie dat er op het gebied van milieuzoning geen belemmering bestaat voor het gebruik als woonappartementen.

Als uitgangspunt voor het bepalen van de aan te houden afstanden is gebruik gemaakt van de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzoning" uit 2009. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke (indicatieve) richtafstand. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan of – zoals in dit geval – een ander planologisch besluit mogelijk is. Bij de toetsing aan de VNG-lijst is voor het onderhavige project ook voor dit onderdeel geen rekening gehouden met de activiteiten van kinderdagverblijf 'Dromelot' en kinderdagverblijf "Little Superstars". Op grond van de VNG-lijst geldt voor een kinderdagverblijf een richtafstand tot gevoelige bestemmingen van 30 meter. De dichtstbijzijnde woningen zijn op circa 8- 10 meter geprojecteerd. Nergens uit de onderbouwing blijkt dat de geprojecteerde woningen geen belemmering zullen opleveren voor de vergunde, legale activiteiten van de genoemde kinderdagverblijven.

In de Nota behandeling zienswijzen wordt door het Stadsdeel dienaangaand opgemerkt, dat hoewel de woningen op 8-10 meter van het kinderdagverblijf liggen er weliswaar niet wordt voldaan aan de richtafstanden uit de VNG-uitgave, maar dat een dergelijke afstand in stedelijk gebied voldoende wordt geacht om aan te merken als goede ruimtelijke ordening. Waarom het Stadsdeel dit vindt, wordt echter nergens onderbouwd c.q. nader gemotiveerd. Indien met het Stadsdeel met haar beantwoording er op wil wijzen dat het op grond van de VNG-uitgave is toegestaan om vanwege het karakter van een gebied de richtafstand met één afstandstap te reduceren, wijzen cliënten er in dat geval op dat dit een richtafstand van 10 m zou opleveren, terwijl in het onderhavige geval de minimaalste afstand tussen kinderdagverblijf en geprojecteerde woningen echter slechts 8 meter bedraagt.

Ook op deze onderdelen is het besluit van het Stadsdeel onzorgvuldig en onvoldoende gemotiveerd en zou moeten leiden tot een vernietiging van de omgevingsvergunning.

#### **4. Flora- en Faunaonderzoek**

Ten behoeve van de ruimtelijke ontwikkeling is onderzoek verricht naar aspecten van flora en fauna. Op grond van de Flora en Faunawet (2002) is het verboden beschermde planten te vernielen of te beschadigen, beschermde dieren te verstoren, verwonden of te doden. Daarnaast is het verboden rust- en verblijfplaatsen van beschermde diersoorten te beschadigen, weg te nemen of te vernielen. Ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing is Bureau LWM een quickscan uitgevoerd, waaruit zou blijken dat het plan uitvoerbaar is op het gebied van natuurwaarden. Er wordt geconcludeerd dat er geen aanvullend flora- en faunaonderzoek nodig is omdat er geen relevante flora en of fauna zal worden verstoord. Daarbij is echter alleen de te slopen gymzaal onderzocht. De bestaande school is niet onderzocht, terwijl onduidelijk is of de geprojecteerde werkzaamheden tevens betrekking hebben op spouwmuren/ dakwerkzaamheden. Niet uitgesloten kan worden of bijvoorbeeld de ruimten onder de dakpannen als nestlocatie/verblijfsplaatsen voor huismus/ gierzwaluw/ vleermuizen (kunnen) worden gebruikt. Nog onlangs hebben omwonenden rond de school en de bouwlocatie diverse malen vleermuizen waargenomen. Deze waarnemingen zijn gedocumenteerd. Als reactie op de ingediende zienswijze stelt het Stadsdeel in de beantwoording dat de quick scan betrekking heeft op het gehele project en niet alleen op de gymzaal. Door cliënten is echter juist gesteld dat alleen de gymzaal onderzocht is en niet het schoolgebouw. Dienaangaande wordt door het Stadsdeel gesteld dat in principe volstaan kan worden met deze quickscan, maar in het geval ook de dakconstructie en de gevel gewijzigd gaan worden, dit toch wel een verandering van een aantal wezenlijke zaken met zich brengt, waardoor de hiervoor door het Stadsdeel gestelde eindconclusie van de quickscan onzeker

wordt. Vervolgens wordt naar aanleiding daarvan aan de in het geding zijnde omgevingsvergunning de bepaling verbonden dat "dat voordat wordt begonnen met de bouw, een nadere inventarisatie moet worden uitgevoerd naar de eventuele aanwezigheid van soorten die gebruik maken van de dakconstructie, spouw (zoals bijvoorbeeld vleermuizen, zwaluwen, huismus) en wat de eventuele gevolgen en benodigde maatregelen daarvoor zijn. Op het moment van vergunningverlening is het niet meer mogelijk om een dergelijk onderzoek uit te voeren. Opdracht voor een onderzoek zal dan voor 1 april 2015 moeten worden gegeven, omdat anders geen compleet onderzoek meer mogelijk is".

Cliënten zijn van mening dat voordat er omgevingsvergunning wordt verleend, inzichtelijk dient te zijn of er kan worden voldaan aan de vereisten van de Flora- en Faunawet en of een eventuele benodigde ontheffing redelijkerwijze kan worden verkregen. Dit dient te geschieden door specifiek onderzoek te verrichten naar de betreffende en hiervoor genoemde soorten. In dat kader wordt ondermeer gewezen op de uitspraken van de Raad van State van 7 oktober 2009, zaaknr. 200805248/1/R1, ABRvS 27 augustus 2008, zaaknummer 200800437/1, ABRvS 24 januari 2007, zaaknr. 200506955/1, ABRvS 4 september 2004, zaaknummer 200304093/1 en ABRvS 8 oktober 2003, zaaknummer 200206083/1. Ook op dit onderdeel is de onderbouwing van het in het geding zijnde besluit onvolledig c.q. ondeugdelijk gemotiveerd, hetgeen moet leiden tot een vernietiging van de verleende omgevingsvergunning.

### **5. Parkeren**

Ook over de parkeerproblematiek is veel commotie geweest. Uiteindelijk heeft de ontwikkelaar een nabijgelegen pand aangekocht waar voldoende parkeerruimte voor de nieuwe bewoners kan worden gerealiseerd. Er is echter door het Stadsdeel niet in de omgevingsvergunning vastgelegd dat deze extra parkeerplaatsen onherroepelijk aan de nieuwe woningen verbonden zijn. Parkeerplaatsen zijn verhandelbaar en daardoor zou mettertijd toch door nieuwe bewoners een beroep kunnen worden gedaan op de schaarse parkeerruimte op straat. Cliënten zijn van mening dat deze parkeerplaatsen middels een voorwaarde in de omgevingsvergunning, een privaatrechtelijke overeenkomst dan wel anderzijds specifiek aan de nieuwe woningen verbonden hadden dienen te worden, zodat helder is dat ten minste het benodigde aantal parkeerplaatsen wordt gerealiseerd, voldoende aannemelijk is dat de benodigde parkeerplaatsen uiterlijk ten tijde van de ingebruikneming van de voorziene woningen beschikbaar zullen zijn en dat gedurende langere tijd daadwerkelijk aanspraak kan worden gemaakt op de betreffende parkeerplaatsen. Nu een dergelijke koppeling ontbreekt is de in het geding zijnde omgevingsvergunning ook op dit onderdeel niet juist tot stand gekomen.

### **Conclusie**

Ik verzoek u gelet op voorgaande dan ook namens cliënten het besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning op genoemde punten te vernietigen. Los van het feit dat er niet is voldaan aan de in de Awb voorgeschreven wijze van kennisgeving (waardoor de procedure zou moeten worden overgedaan) kleven er dermate veel materiële gebreken aan het in het geding zijnde besluit dat dit naar mening van cliënten vernietigd zou moeten worden. De aan het besluit ten grondslag liggende ruimtelijke onderbouwing getuigt van een onzorgvuldige voorbereiding en een onjuiste en onvoldoende motivering. Tevens verzoek ik u het stadsdeel te veroordelen in de proceskosten die cliënten hebben moeten maken. Cliënten zijn graag bereid hun beroep mondeling toe te lichten.

Hoogachtend,  
Namens cliënten,

L.P.E. Frusch

### **Bijlagen en vindplaatsen**

1. Schriftelijke vraag Floris Vels over "Herontwikkeling ROC Zocherstraat" 5 juli 2013

[https://west.notudoc.nl/cgi-bin/showdoc.cgi/action=view/id=174771/Herontwikkeling\\_ROC\\_Zocherstraat](https://west.notudoc.nl/cgi-bin/showdoc.cgi/action=view/id=174771/Herontwikkeling_ROC_Zocherstraat)

2. Bewonersbrief Dhr. P Beijnsens over "Bedenkingen bij ingediend bouwplan" 14 juni 2013

[https://west.notudoc.nl/cgi-bin/showdoc.cgi/action=view/id=217921/Brief\\_Bedenkingen\\_ROC\\_ontwikkelingsplan.pdf](https://west.notudoc.nl/cgi-bin/showdoc.cgi/action=view/id=217921/Brief_Bedenkingen_ROC_ontwikkelingsplan.pdf)

3. Gezamenlijke zienswijze, door 74 omwonenden ondertekend, ontwerpomgevingsvergunning Zocherstraat 23-25, OLO 787007

<http://www.overfred-enzo.nl/definitieve-zienswijze>

3a. Namen- en adressenlijst van de machtiging-gevers voor de beroepsprocedure.

4. Schriftelijke vraag Floris Vels over "Herontwikkeling ROC Zocherstraat" 24 februari 2014

<https://west.notudoc.nl/cgi-bin/showdoc.cgi/action=view/id=217884/Zocherstraat.pdf>

5. Notulen Deelraadvergadering Amsterdam West 4 maart 2014, inspraak door Dhr. J. Hazewinkel over alternatief plan voor Herontwikkeling ROC Zocherstraat

[https://west.notudoc.nl/cgi-](https://west.notudoc.nl/cgi-bin/showdoc.cgi/action=view/id=219404/type=pdf/140304_conceptverslag_Blok_Plenair.pdf)

[bin/showdoc.cgi/action=view/id=219404/type=pdf/140304\\_conceptverslag\\_Blok\\_Plenair.pdf](https://west.notudoc.nl/cgi-bin/showdoc.cgi/action=view/id=219404/type=pdf/140304_conceptverslag_Blok_Plenair.pdf)

6. Schriftelijke vraag Floris Vels en Pieter Rietman over "Bouwplannen voormalig ROC Zocherstraat" 10 juni 2014

[https://west.notudoc.nl/cgi-](https://west.notudoc.nl/cgi-bin/showdoc.cgi/action=view/id=221425/Bouwplannen_voormalig_ROC_Zocherstraat.pdf)

[bin/showdoc.cgi/action=view/id=221425/Bouwplannen\\_voormalig\\_ROC\\_Zocherstraat.pdf](https://west.notudoc.nl/cgi-bin/showdoc.cgi/action=view/id=221425/Bouwplannen_voormalig_ROC_Zocherstraat.pdf)

7. Schriftelijke vraag Floris Vels 13 oktober mb.t. "Omgevingsvergunningen"

<https://west.notudoc.nl/cgi-bin/showdoc.cgi/action=view/id=224727/Omgevingsvergunningen.pdf>

8. Zienswijze van de bewonersvereniging Overtoom

<http://www.overfred-enzo.nl/zienswijze-van-de-bewonersvereniging-overtoom>

9. Nota behandeling zienswijzen Zocherstraat 23-25

<http://www.overfred-enzo.nl/wp-content/uploads/2014/11/Nota-beantwoording-zienswijze.pdf>

10. Positieve zienswijze van 4 appellanten

11. Uittreksel uit vigerend bestemmingplan Amsterdam Oud-West 2005 m.b.t. binnenterreinen

12 en 12a. Visie en plan bewonersinitiatief Frederikstuin

<http://www.overfred-enzo.nl/frederikstuin/>

13. Mening stads architectuur-historicus prof. Vincent van Rossem m.b.t. bouwplan Zocherstraat

<http://www.overfred-enzo.nl/roofbouw/>