

Bezoekadres
Bos en Lommerplein 250
1055 EK Amsterdam

Postbus 57239
1040 BC Amsterdam
Telefoon 14 020
Fax 020 253 0727

www.west.amsterdam.nl
info@west.amsterdam.nl



Gemeente Amsterdam Stadsdeel West

Directie Vergunningen en dienstverlening
Afdeling Vergunningen Bouw

N-01

✘ Behoort bij de beschikking met
✘ olo-nummer 787007
✘ d.d. 18 november 2014

Behandeling zienswijzen Zocherstraat 23 - 25 te Amsterdam

Op de aanvraag om omgevingsvergunning voor realiseren van twintig woningen op het perceel aan de Zocherstraat 23- 258 (OLO 1097851) is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure conform artikel 3.10 van de Wabo, juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De tervisielegging op grond van artikel 3.10 lid 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht heeft plaatsgevonden van 16 juli 2014 t/m 27 augustus 2014. Van de gelegenheid tot het indienen van zienswijzen is gebruik gemaakt. Er zijn 11 schriftelijke zienswijze ontvangen.

Deze nota behandeling zienswijzen dient bij het besluit als ingelast te worden beschouwd.

De zienswijze is afkomstig van:

- 1) P. Beijens, Zocherstraat 15- hs, ingekomen op 20 augustus 2014
- 2) J.E.P.S. Bogers, Zocherstraat 7hs, ingekomen op 20 augustus 2014
- 3) J. T. Hazewinkel, Zocherstraat 19-1, ingekomen op 20 augustus 2014
- 4) I.W.J. Scheurs, Zocherstraat 13-hs, ingekomen op 20 augustus 2014
- 5) B. Langer, Frederikstraat 106, ingekomen op 20 augustus 2014
- 6) M. Velthuis – Verhoog, voorzitter, Bewonersvereniging Overtoom, ingekomen op 19 augustus 2014
- 7) C.E. Kos, namens eigenaar perceel Frederikstraat 18a, ingekomen op 20 augustus 2014
- 8) E.L. Ender, Zocherstraat 17-1, ingekomen op 20 augustus 2014
- 9) L. Jannink en T. Creton, Zocherstraat 65-hs, ingekomen op 19 augustus 2014
- 10) C.G. van Arkel, Zocherstraat 17-hs, ingekomen op 11 augustus 2014
- 11) Dhr. Frusch, namens 74 omwonenden , ingekomen 22 augustus 2014

De reacties zijn samengevat (per onderwerp) en worden hieronder van commentaar voorzien, daarbij, voor zover relevant, gebruik makend van de reactie van de aanvrager op de zienswijzen:

Allereerst een samenvatting van de positieve zienswijzen (appellanten 1 t/m 4)

Samen met vele andere omwonenden hebben wij de voorbije maanden intensief overleg gevoerd met de beoogde ontwikkelaar van het bouwplan. Dit heeft mede geleid tot aanpassing van het bouwplan. De beoogde ontwikkelaar heeft voldoende rekening gehad met de belangen van omwonenden en hun woongenot. De aanpassingen hebben geleid tot het niet meer parkeren op het binnenterrein. Daarnaast worden er geen balkons en terrassen georiënteerd richting de woningen aan de Zocherstraat. Ook de 'groene oplossingen' zijn positief.

De overige reacties worden hieronder, per appellant, weergegeven en van commentaar voorzien:

Algemeen

De aanvraag omgevingsvergunning is geruime tijd geleden ingediend bij het Stadsdeel West. Tijdens de beoordelingsfase zijn meerdere bewonersbijeenkomsten gehouden die aanleiding hebben gegeven om de bouwplannen aan te passen. Vanuit de aanvrager is derhalve een inspanning geleverd om de buurt mee te laten denken.

Appellant 5

Zienswijze

Voor 4 woningen zal de toegang lopen via de Frederikstraat. Dat zal leiden tot verkeerslawaaï. De vraag is hoe de woningen bereikt worden in geval van calamiteiten. Tevens zullen de geplande bergingen leiden tot mobiliteit. Het

kinderdagverblijf zal op korte afstand zijn gelegen van de 8 geplande woningen. Dat zal leiden tot geluidsoverlast. Het binnenterrein wordt een semiopenbare weg.

Reactie Stadsdeel West

Het is in de huidige situatie ook al mogelijk om, gebruikmakend van de poort in de Frederikstraat, het binnenterrein te bereiken. Het is niet mogelijk om met de auto gebruik te maken van de poort. Dat er mogelijk last ontstaat van de toekomstige gebruikers van de poort (langzaam verkeer) leidt niet direct tot een onaanvaardbare aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de omliggende panden. De bewoners van deze 4 woningen zullen in principe gebruikmaken van de hoofdentree aan de Zocherstraat 23-25.

In geval van calamiteiten zal gebruik gemaakt worden van de toegang vanuit het Vondelpark. Het hek kan bij calamiteiten worden geopend.

Het kinderdagverblijf is gelegen op het binnenterrein en ligt op een minimale afstand van 9 meter van de bestaande bebouwing. Die afstand is vergelijkbaar met de nieuw te realiseren woningen op het binnenterrein (op de locatie waar de gymzaal zich bevindt/bevond). De bergingen zullen worden gebruikt voor opslag van fietsen en scooters/brommers. Er zal inderdaad sprake zijn van verkeersbewegingen op het binnenterrein. Niet valt in te zien dat op voorhand de hinder die daarvan ondervonden kan worden zodanig groot is dat sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat. De bergingen kunnen immers ook worden gebruikt voor opslag van (tuin)spullen. Het binnenterrein kan op grond van de huidige bestemming ook al worden gebruikt voor langzaam verkeer (te denken valt ten behoeve van een ziekenhuis of een religieuze instelling) Er zal sierbestrating worden aangelegd met verlichting. Die mogelijkheid is niet in strijd met het bestemmingsplan en had ook gerealiseerd mogen worden toen het perceel gebruikt werd voor onderwijsdoeleinden.

Appellant 6

Zienswijze

Bebouwing in het binnenterrein is in strijd met het bestemmingsplan. Bewoning op het binnenterrein zal lawaai opleveren (anders dan schoolgebruik). Bebouwing rondom het binnenterrein fungeert als een klankkast. Geluid van bewoners (verkeer, brommers etc.) leidt tot extra geluidsoverlast. De rust aan de tuinzijde wordt daardoor verstoort. De maatschappelijke functie moet behouden blijven nu volgens het Bureau voor onderzoek en statistiek het aantal kinderen zal toenemen en de vraag naar geschikte schoolgebouwen blijvend is.

Dure koopwoningen helpen niet bij de verwezenlijking van de doelstelling van Stadsdeel West zoals verwoord in de Woonvisie 2012.

De luchtkwaliteit zal afnemen (hoe beperkt ook de wijzigingen zijn). Het bouwplan is in strijd met het Besluit Luchtkwaliteit.

Door het toevoegen van 20 woningen zal de parkeer problematiek groter worden. De parkeerdruk neemt toe.

Dit plan zal de aanwezige flora- en fauna die voorkomt in het Vondelpark reeds verder verstoren. Het binnenterrein zal verder worden bebouwd wat de waterbergende functie tegengaat.

De overige opmerking nemen wij ter kennisgeving aan.

Reactie Stadsdeel West

Bebouwing, behoudens, hetgeen reeds bestaat, is inderdaad in strijd met de bepalingen van het bestemmingsplan. Het bestaande bouwvolume neemt met dit project niet toe, echter dient, ten aanzien van de verbouw van de gymzaal naar appartementen, los van het te wijzigen van het gebruik, wel worden afgeweken van het bestemmingsplan omdat er geen sprake is van een overgangsrechtsituatie. Volgens artikel 25 van de planvoorschriften mag, kort gezegd, de bebouwing dat reeds bestaat gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd. Door de verbouw is geen sprake van het gedeeltelijk veranderen.

Het is prematuur om te stellen dat bewoning van het binnenterrein per definitie leidt tot overlast. Hierbij wijzen wij op hetgeen reeds volgens het bestemmingsplan Oud-West reeds is toegestaan. Op gronden met een maatschappelijke bestemming is het toegestaan om: diensten te verlenen op het gebied van openbaar bestuur, openbare dienstverlening, religie, onderwijs, lichamelijke en/of geestelijke volksgezondheid, opvoeding, cultuur (in de vorm van culturele voorzieningen), niet commerciële dienstverlening en naar aard en qua belevingswaarde gelijk te stellen gebied. Dat betekent dat binnen de bestemming maatschappelijke doeleinden eveneens belastend gebruik reeds is toegestaan. Te denken valt aan het gebruik als ziekenhuis, avondschoon, geestelijke hulpverlening. Ten opzichte van hetgeen dus reeds is toegestaan zal het gebruik naar wonen niet een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat veroorzaken. De opmerking dat het terrein ten behoeve van onderwijsdoeleinden behouden dient te blijven vanwege mogelijk toekomstig gewenst gebruik geeft, gelet op de huidige bestemming waar ook andere maatschappelijke functies zijn toegestaan, snijdt geen hout.

De doelstellingen uit de Woonvisie is een visie en geen beleidskader dat dwingend opgelegd kan worden. Het realiseren van sociale huurwoningen is een van de kerntaken van Wooncorporaties en niet van particuliere eigenaren.

De eerste kamer heeft op 9 oktober 2007 de Wet luchtkwaliteit goedgekeurd. Deze wet is een uitvloeisel van de Europese Richtlijn Luchtkwaliteit. De wet is op 15 november 2007 in werking getreden, evenals de Algemene Maatregelen van Bestuur "Niet in betekende mate bijdragen (NIBM)". Voor kleinere ruimtelijke projecten heeft het kenniscentrum Infomil van het ministerie van Infrastructuur en Milieu een tool ontwikkeld om op eenvoudige wijze te bepalen of het project een negatieve bijdrage levert aan de luchtkwaliteit of dat er sprake is van 'niet in betekende mate bijdragen'. Indien, theoretisch, wordt uitgegaan van 2 auto's per huishouden, met een aantal verkeersbewegingen van maximaal 100 per dag, dan is er geen sprake van een significante bijdrage aan een verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse. Het project is derhalve niet in strijd met het Besluit Luchtkwaliteit.

Zoals in de ontwerp-omgevingsvergunning is aangegeven staat in de Parkeernota Stadsdeel West 2012 – 2020 voor wat betreft functiewijzingen de vraag centraal: is er sprake van een substantiële extra parkeerclaim ten opzichte van de vorige situatie? Indien daar geen sprake van is dan blijft de parkeersituatie feitelijk onveranderd en kan de parkeervraag opgevangen worden zoals in de oude situatie. De parkeernormen zijn in dat geval dan ook niet van toepassing.

Op basis van de recente cijfers van CROW dient voor een ROC uitgegaan te worden van min 3,3 tot max 5,3 parkeerplaats per 100 leerlingen. Uitgaande van 300 leerlingen (dit is een fictief getal) betekent dit een parkeerbehoefte van 10 tot 15 auto's. Dit komt vrijwel overeen met de minimale parkeernorm voor koopwoningen zoals vastgesteld in de Parkeernota ($0,6 * 24$ woningen = 14 parkeerplaatsen). Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat geen sprake is van een substantiële extra parkeerclaim waardoor de parkeerbehoefte in principe ondervangen kan worden door de reguliere parkeerregulering op basis van de Parkeerverordening en het Uitwerkingsbesluit. Het aantal woningen betreft 20. Volgens de parkeernorm komt het aantal te realiseren parkeerplaatsen daarmee op 12. De bewoners van de 20 te realiseren woningen komen in dat geval in aanmerking voor een parkeervergunning. Benadrukt dient te worden dat hiermee het aantal parkeerplaatsen op straat niet toe of afneemt, evenmin neemt het aantal uit te geven parkeervergunningen toe. Het vergunningplafond is immers gebaseerd op de aanwezige parkeer capaciteit en niet op het aantal woningen. De eigenaar van het perceel heeft inmiddels de voormalige bingohal aangekocht (Overtoom 505 / Zocherstraat 14/16) om aldaar parkeerplaatsen te realiseren voor de bewoners. De vrees op extra parkeerdruk in de omgeving is dan ook niet terecht.

In de quickscan Flora en Fauna ontwikkelingsplan Zocherstraat 23-25 te Amsterdam, van 3 juli 2013, is het volgende aangegeven. Op basis van het bronnenonderzoek en de veldinventarisatie wordt de conclusie getrokken dat het onderzochte projectgebied (gymzaal en direct omliggende ruimte) op zichzelf geen bijzondere ecologische waarde heeft en geen beschermde soorten aan deze locatie verbonden zijn voor hun vaste rust- en/of nestplaats. De sloop van de gymzaal en bouw van de parkeergarage met bovenbouw zal dan ook geen nadelige invloed hebben op de (mogelijk) aanwezige flora en fauna op de locatie en flora en fauna in de omgeving. De inplandige bouwwerkzaamheden

in het pand aan de Zocherstraat 23-25 heeft ook geen negatief effect op eventueel beschermde soorten aangezien de gevels en dakconstructie niet wordt aangepast/verbouwd. De volgende aanbevelingen worden gedaan:

- De sloop van de gymzaal en bouw van een parkeergarage met bovenbouw wordt aangeduid als 'ruimtelijke ontwikkeling'. Aangezien er geen beschermde soorten op de projectlocatie zijn aangetroffen en ook niet verwacht worden, hoeft er ook geen ontheffing aangevraagd te worden.
- Geen verstorende werkzaamheden uitvoeren tijdens het broedseizoen van vogels (grosflegel van 15 maart tot en met 15 juni),
- Wanneer toch verstorende werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd (bijvoorbeeld wegens uitloop van bepaalde activiteiten) dagelijks controleren op de aanwezigheid van bewoonde nesten in de omgeving van de werkzaamheden. Wanneer bewoonde nesten worden aangetroffen en de werkzaamheden kunnen leiden tot verstoring, dienen de werkzaamheden uitgesteld te worden tot het broedsel het nest verlaten heeft.
- Tijdens de werkzaamheden moeten aanwezige dieren kunnen uitwijken. Op de betreffende locatie zijn momenteel voldoende vlucht- en/of uitwijkmogelijkheden aanwezig voor dieren.

Ten aanzien van de werkzaamheden in de dakconstructie verwijzen wij naar de afweging zienswijze van appellant 10.

Het binnenterrein wordt gedeeltelijk verhard (sierbestrating e.d.), dit is echter niet in strijd met het bestemmingsplan (en zou met een maatschappelijk bestemming ook toegestaan zijn). Of de waterbergende functie- verslechterd is daarom niet van invloed op de ruimtelijke afweging en kan in dit verband niet meegenomen worden bij de afweging. De hoofdbebouwing blijft binnen de bestaande constructie contouren.

Appellant 7

Zienswijze

Er zal waardevermindering plaatsvinden van het eigendom van appelland.

De overlast van het binnenterrein zal toenemen (door gebruik van de bewoners in het binnenterrein). Dit heeft een negatieve invloed voor het kinderdagverblijf. De slaapkamers van de kinderen liggen op korte afstand van de geplande bebouwing.

Of er waardevermindering plaatsvindt door realisatie van het project is op dit moment niet te bepalen. Het staat appelland vrij om een verzoek om planschade in te dienen.

Het kinderdagverblijf Dromelot heeft openingstijden van 8.00 uur tot 18.00 uur. Niet valt in te zien dat normaal gebruik van de geplande woningen tot onrechtmatige overlast leidt. De verwachting is dat in de genoemde openingstijden het merendeel van de bewoners werkt of naar school gaat. Zoals eerder aangegeven zou, in theorie, het gebruik dat rechtens is toegestaan, ook tot overlast kunnen leiden.

Appellant 8

Zienswijze

Er zijn onduidelijkheden in de bouwtekeningen (No1 OLO7, No3 OLO 7 en No8 OLO7). De maatvoering ontbreekt. De afstanden tot de nieuwe erfgronden zijn niet aangegeven. De grootte van de tuinen op tekening No3 en No8 komen niet overeen. Ook de bouwhoogte van de hoofdbebouwing op tekening No7 is niet duidelijk weergegeven.

Bouwkundige tekeningen hoeven niet onuitputtelijk gemaatvoerd te worden. De tekeningen zijn voorzien van voldoende maatvoering om het project te kunnen beoordelen. Alle relevante afmetingen van het gebouw en de omgeving is te herleiden uit de bouwkundige tekeningen.

Op tekening N-01 is inderdaad de tuin anders gemaatvoerd dan op tekening N-07 en N-08. Hoewel voor het stadsdeel de maatvoering in de plattegrond (N-01) maatgevend is, hebben wij de architect verzocht tekening N-07 en N-08 hierop aan te passen.

Op tekening N-07 is verschillende hoogte maatvoering aangegeven. Dit lijkt verwarrend. Er zijn echter verschillende maten weergegeven. Er is een hoogtemaat van 5740+Peil aangegeven, waarbij de bovenzijde van de kale dakvloer is gemaatvoerd. Daarnaast is de bovenkant van de afgewerkte dakvloer (= inclusief isolatie en bitumen) gemaatvoerd: 5840+Peil (2600+270+2600+370). Op de geveltekening N-08 is vervolgens een maat van 6000+ Peil te zien. Hier is de dakrand gemaatvoerd.

Appellant 9

Zienswijze

In zijn algemeenheid stelt appellant dat het ontwerp-besluit niet deugdelijk is gemotiveerd. Een zorgvuldige belangenafweging ontbreekt. Een en ander leidt tot een negatief effect op het woon- en leefklimaat.

Een funderingsonderzoek ontbreekt. De kans is groot dat de fundering van het pand Zocherstraat 23-25 niet in orde is.

De gevolgen van het project ten aanzien van parkeren zijn onvoldoende onderzocht. De vraag of er een substantiële extra parkeerclaim ten opzichte van de vorige situatie is, is niet beantwoord. Hoe dan ook zal het project leiden tot een verdere parkeerdruk (vanwege nieuwe ontwikkeling in de Zocherstraat) en daarmee een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat.

Er heeft wel degelijk een belangenafweging plaatsgevonden. Ambtelijk zijn de adviezen met betrekking tot dit project positief. 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. Wij zijn van mening dat weliswaar een wijziging plaatsvindt, die ingrijpend lijkt ten opzichte van de huidige situatie, maar dat er geen sprake is van een onrechtmatige aantasting van de belangen van de omliggende gebruikers. In onze reactie op de zienswijze van appellant 6 (2 e alinea) wordt hierop uitgebreider ingegaan.

Een funderingsonderzoek ontbreekt omdat die niet bij de aanvraag is ingediend (en ook niet is vereist). Op zijn minst dient appellant aan te tonen waarop de zienswijze is gebaseerd. Op hoofdlijnen is de hoofdopzet van de constructie akkoord bevonden. De gegevens van de dakterrassen, zullen nog beoordeeld moeten worden en in geval van twijfel kan gevraagd worden hoe groot de procentuele toename van belasting is, normaliter valt deze toename tussen de 3 tot 9 procent en valt dit binnen de bandbreedte van het risicoprofiel. Als er echter aantoonbare schade is bij de bestaande fundering, bijvoorbeeld een klasse 3 of 4 pand, dan zal een diepgaander onderzoek moeten plaats vinden.

Ten aanzien van de parkeerproblematiek verwijzen wij korthedshalve naar onze reactie op de zienswijze van appellant 6.

Appellant 10

Zienswijze

Appellant is van mening dat de plaatsing van de vier huizen niet de juiste invulling is en doet een voorstel hoe de woningen verplaatst moeten worden zodat er sprake is van minder geluidsoverlast en het welzijn in het algemeen.

Stedenbouwkundig is de invulling op de plek van de te slopen gymzaal naar wonen een aanvaardbare oplossing. Uw voorstel om de woningen te verplaatsen is lovenswaardig maar wij beoordelen de aanvraag zoals die wordt ingediend. Wij zijn van mening dat project niet leidt tot een onaanvaardbare verslechtering van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en gebouwen.

Appellant 10

Zienswijze

Het bouwplan gaat uit van sloop-nieuwbouw hetgeen negatievere effecten heeft dan alleen een inpandige verbouwing. In de ruimtelijke onderbouwing komt dat onvoldoende naar voren. De aspecten zoals aantasting archeologische waarden,

flora en fauna en aantasting monumentale waarden zijn onvoldoende gemotiveerd. Appellant betoogt dat er voldaan moet worden aan de eisen voor duurzame verstedelijking zoals verwoord in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Er is onvoldoende onderbouwd dat er geen sprake is van een substantiële extra parkeerclaim. Het project zal leiden tot een extra parkeerdruk in de omgeving en onaanvaardbare aantasting opleveren van het woon- en leefklimaat. Het stadsdeel wordt verzocht inzichtelijk te maken of het bodemonderzoek dat heeft plaatsgevonden in is gegaan op sec een inpandige verbouwing dan wel op sloop- nieuwbouw.

Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt niet dat geluidhinder, ten aanzien van de geluiden van het kinderdagverblijf, is meegewogen bij de beoordeling of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Appellant verzoekt het stadsdeel nader te onderbouwen wat de gevolgen zijn van het project met betrekking tot de aanwezige archeologische waarden. Ook de mogelijke aantasting van de monumentale waarden is niet inzichtelijk gemaakt.

Niet duidelijk is of de nieuw te bouwen woningen in bouwoppervlakte toenemen en wat de gevolgen daarvan zijn op de waterbergende functie van het binnenterrein.

Volgens de VNG richtlijn Bedrijven en Milieuzonering uit 2009 dient, bij de planologische beoordeling, rekening gehouden te worden met aanwezige milieubelastende functies. De richtafstand voor een kinderdagverblijf tot een gevoelige bestemming dient minimaal 30 meter te zijn. De woningen zijn geprojecteerd op circa 8 tot 10 meter.

Toetsing aan de Flora en Fauna heeft onvoldoende plaatsgevonden in het bestaande schoolgebouw. Er moet worden aangetoond of aan de eisen uit de Flora en Faunawet kan worden voldaan.

Onduidelijk is of de stadsdeelsecretaris bevoegd is te beslissen op de aanvraag omgevingsvergunning. De kennisgeving van de ontwerp-omgevingsvergunning voldoet niet aan de eisen zoals gesteld in artikel 3.12 van de Algemene wet bestuursrecht.

Er is een alternatief voorstel door betrokkenen gemaakt. Daarmee wordt de maatschappelijk bestemming behouden en blijft de binnentuin een groen karakter behouden. Daarbij wordt gewezen naar de toelichting van het geldende bestemmingsplan Oud-West waarin een aantal punten worden genoemd die van belang zijn. Verzocht wordt om inzichtelijk te maken waarom, in weerwil van de toelichting, het voorgenomen project gewenst is.

Tot slot geeft appellant aan dat het binnenterrein een grote maatschappelijk waarde vertegenwoordigd en dat het nooit de bedoeling is geweest om daar een woonbestemming van te maken. De rust en ruimte wordt aangetast indien het project doorgang vindt. Voorgesteld wordt, indien toch medewerking aan het project wordt verleend, om alleen woningen in het hoofdgebouw toe te staan.

Onduidelijk is wat de akoestische gevolgen zijn indien het project doorgang vindt (denk aan gebruik dakterrassen, verkeer, laden en lossen). Een tweede kinderdagverblijf levert al extra geluidsbelasting op. Gevreesd wordt naar nog meer overlast.

Reactie Stadsdeel West

Het is juist dat in de ruimtelijke onderbouwing de term 'sloop/nieuwbouw' niet naar voren komt. Het project voorziet grotendeels in verbouw van het schoolgebouw. Een deel van het project betreft het slopen van de gymzaal en binnen dezelfde volume herbouwen van 4 woningen. We vertrouwen erop dat de sloop en bouw conform het bouwveiligheidsplan zal plaatsvinden. Tevens moet worden voldaan de overige uitvoeringsvoorschriften die op grond van het Bouwbesluit 2012 in de omgevingsvergunning zijn opgenomen.

Behoudens nieuwe funderingspalen onder de bestaande constructie, vinden er geen ingrepen plaats in de bodem. Het perceel Zocherstraat 23/25 ligt in een archeologisch waardevol gebied. Bij de beoordeling of er sprake is van aantasting van mogelijk archeologisch monument is voor het Bureau Monumentenzorg alleen de oppervlakte en diepte van een eventuele ontgraving van belang. Als de bodemingreep beperkt blijft tot het slaan van heipalen is dus geen bureauonderzoek nodig.

De commissie voor Welstand en Monumenten heeft meerdere malen geadviseerd op het project. Hieronder zijn in chronologische volgorde de adviezen weergegeven. Naar aanleiding van de adviezen is het project aangepast. Het

laatste advies betreft geen bezwaar. Daarmee wordt aangegeven dat het project geen negatieve gevolgen heeft voor de monumentale waarden van de aanwezige bebouwing (voor zover als zodanig aangewezen).

- 25 september 2009:

Op een aantal punten is tegemoet gekomen aan de bezwaren van de commissie. De dakterrassen zijn op deze manier mogelijk, onder voorwaarde dat geen onderconstructie wordt toegevoegd. In de zuidgevel moet in vormgeving onderscheid worden gemaakt tussen de bestaande en nieuw toegevoegde trappen naar de tuin. De balkons moeten nader worden uitgewerkt. Het vervangen van de ramen is in dit geval mogelijk omdat het geen historisch waardevolle ramen betreft. De ventilatievoorziening in de ramen moet nader op tekening worden aangegeven. In elk geval mogen dergelijke voorzieningen het monumentale beeld niet ondermijnen. De nieuwe ramen in de oostgevel behoren tot de mogelijkheden, maar aangezien deze nog niet zijn uitgewerkt kan hierop geen definitieve beoordeling worden gegeven. De gevels van de voormalige gymzaal en de nieuwe entree tot de parkeerkelder zijn op hoofdlijnen akkoord. Aangezien de informatie vrij summier is uitgewerkt kan het voorstel slechts op hoofdlijnen worden beoordeeld.

- 06 november 2009:

Bezwaar. Aangezien de woningen in de voormalige gymzaal te dicht op de aangrenzende particuliere woningen aan de Zocherstraat komen te staan, wordt nu voorgesteld dit bouwdeel enige meters in oostelijke richting te verplaatsen. Het verplaatsen van het gebouw is erg onwaarschijnlijk, er moet derhalve van worden uitgegaan dat dit zal gebeuren door middel van sloop/ nieuwbouw. Het verplaatsen heeft effect op de monumentale structuur. Op voorhand kan worden opgemerkt dat door de nu voorgestelde verplaatsing van de gymzaal de hoofdropzet van de monumentale L-vormige school wordt gewijzigd en daarmee de samenhangende monumentwaarden in principe worden aangetast.

- 18 juni 2014

Uiteindelijk heeft de commissie voor welstand en monumentenzorg positief geadviseerd. De monumentale waarden van het pand Zocherstraat 23/25 wordt niet op een onaanvaardbare wijze aangetast.

De Quicksan Flora en Fauna ontwikkelingsplan Zocherstraat 23/25 heeft betrekking op het gehele project en niet alleen op de gymzaal. Uit de aanbevelingen van de Quicksan valt op te maken dat geen ontheffing van de Flora en Faunawet noodzakelijk is. In principe kan volstaan worden met deze quickscan maar in het geval ook de dakconstructie en gevel gewijzigd gaat worden, veranderen er toch wel een aantal wezenlijke zaken waardoor de eindconclusie van de quickscan onzeker wordt.

Wij nemen in de omgevingsvergunning de bepaling op dat voordat wordt begonnen met de bouw, er een 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 moet worden gegeven omdat anders geen compleet onderzoek meer mogelijk is.

Ten aanzien van de parkeerproblematiek verwijzen wij kortheidshalve naar onze reactie op de zienswijze van appelland 6.

De ladder voor duurzame ontwikkeling (zoals verwoord in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijk ordening is van toepassing op ruimtelijke projecten. Tevens beoogd genoemd artikel om leegstand te voorkomen. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan / projectafwijkingbesluit waarmee een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, moet voldoen aan de systematiek van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze ladder omvat de volgende stappen:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk

gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;

c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

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 bestaan gebouw .

In Amsterdam komt het veelvuldig voor dat op zichzelf gevoelige kwetsbare bestemmingen zich naast elkaar bevinden. De richtlijnen ten aanzien van kinderdagverblijven zoals verwoord in de "*VNG richtlijn Bedrijven en Milieuzonering uit 2009*" is dan ook een richtlijn. De functies wonen en bedrijven kunnen elkaar wederzijds beïnvloeden. Enerzijds kunnen de bestaande bedrijven een belemmering vormen voor nieuwe ontwikkelingen, zoals de bouw van nieuwe woningen in de nabijheid van bedrijven, anderzijds kan de oprukkende woningbouw voor een bedrijf een bedreiging vormen voor de bedrijfsactiviteiten. Het kan hierbij ook gaan om kwetsbare functies, zoals scholen, kerkgebouwen, kinderdagverblijven, bejaardentehuizen en artspraktijken. Het kinderdagverblijf zal liggen op ongeveer 8 tot 10 meter van de woningen. Weliswaar wordt daarmee niet voldaan aan de richtlijn van het VNG, echter zijn wij van mening dat een dergelijke afstand in een stedelijk gebied voldoende is om aan te merken als zijnde goede ruimtelijke ordening. Bovendien blijft het stemgeluid van kinderen buiten beschouwing indien sprake is van een door bebouwing omsloten «binnenterrein». Hiervan is grotendeels sprake. Een akoestisch onderzoek achten wij dan ook niet noodzakelijk. Op voorhand verwachten wij niet dat het kinderdagverblijf zorgt voor een dusdanig slechte akoestische situatie dat een eventuele aanvullende bouwkundige maatregelen aan de woningen moeten worden getroffen.

De omgevingsdienst heeft de bodemonderzoeken beoordeeld. Het meest recente onderzoek (te weten het rapport betreffende een verkennend (asbest) bodemonderzoek Zocherstraat 23/25, kenmerk 1206^E477/GGE/rap1, d.d. 12 juli 2012), is voldoende maatgevend om te bepalen of er sprake is van een geval van ernstige verontreiniging. Een nader onderzoek werd niet noodzakelijk geacht. Op basis van dat onderzoek concludeert de omgevingsdienst dat er geen sprake is van een ernstige bodemverontreiniging. De omgevingsdienst heeft alleen dat deel van het perceel Zocherstraat 23/25 beoordeeld waarop de aanvraag omgevingsvergunning betrekking heeft. De ongebouwde delen zijn dus buiten beschouwing gelaten.

Ten aanzien van het bebouwde oppervlakte merken wij op dat binnen de bestaande constructiecontouren wordt gebouwd. Eventuele verharding van de omliggende tuinen is niet in strijd met het bestemmingsplan en kunnen bij de ruimtelijke beoordeling van dit project niet worden meegewogen. Hetzelfde geldt voor eventuele vergunningsvrije bouwwerken. De waterbergende functie van het terrein blijft met dit project echter voldoende gewaarborgd.

In het verzamelmandaat besluit voor wijziging bestuurlijk stelsel van 11 maart 2014 (vastgesteld door het College van burgemeester en wethouders) is aangegeven dat de stadsdeelsecretaris bevoegd is om te beslissen op aanvragen omgevingsvergunning waarbij toepassing wordt gegeven aan artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3^o Wabo (projectafwijkingsbesluit).

Dat een alternatief plan is opgesteld is te prijzen echter behelst dat plan geen aanvraag omgevingsvergunning. Er is op voorhand dan ook geen reden met een dergelijk plan rekening te houden in onderhavige besluitvorming. Wij zijn van mening dat het karakter van het terrein met het huidige project voldoende behouden blijft. Er wordt immers binnen de bestaande bebouwingscontouren gebouwd. Of er vergunningsvrij bijgebouwd gaat worden is niet in deze aanvraag opgenomen en is dan ook niet van belang.

Conclusie

Met inachtneming van de becommentariëring van de argumenten van de appellanten komen wij tot de conclusie dat de zienswijzen ons een aanleiding geven om het besluit op enkele punten te wijzigen. De zienswijzen geven ons echter geen aanleiding om van de voorgenomen afwijking en vergunningverlening af te zien.

Stadsdeel West, 7 november 2014