

Nota van beantwoording zienswijzen omgevingsvergunning De Jacobuskapel, Woestduinstraat 18, met nevenadressen Leiduinstraat 11 en 13 en Woestduinstraat 16 (OLO-nummer 888797)

In de periode van 4 november 2013 tot en met 15 december 2013 heeft het ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor het oprichten van een woongebouw met school na de sloop van het aanwezige kerkgebouw op het adres Woestduinstraat 18 (en nevenadressen Leiduinstraat 11 en 13 en Woestduinstraat 16) terinzage gelegen voor zienswijzen. In deze periode zijn 52 zienswijzen ingediend, waarvan een groot deel gestandaardiseerd. Tussen de unieke zienswijzen zijn ook veel overeenkomsten in de bezwaren, waardoor in deze nota van beantwoording ervoor gekozen wordt om niet iedere zienswijze individueel te beantwoorden, maar om de onderwerpen die in de zienswijzen worden aangestipt thematisch te behandelen. De opmerkingen worden per thema samengevat. De beantwoording van het dagelijks bestuur is *cursief* weergegeven.

1. Verandering van de bestemming

- a. Als gevolg van de wijziging van de bestemming, zullen er meer woningen in de buurt bijkomen. Dit heeft een waardedrukkend effect op de bestaande woningen.
 - b. Afgevraagd wordt waarom er meer woningen bijgebouwd moeten worden, terwijl op enkele honderden meters afstand zich het Andreas Ensemble bevindt, dat 3 jaar na oplevering nog met leegstand kampt.
 - c. Daarnaast zou de Jacobuskapel zeer geschikt zijn als bibliotheek, gymzaal, buurthuis of een ander soort zorgplan.
 - d. Er is geen specifieke behoefte aan seniorenwoningen, aangezien op de oude locatie van De Notenkraker seniorenwoningen komen, waar overigens bij de voorinschrijving de verkoop niet op senioren is gericht.
 - e. Ook zou de kerk verbouwd kunnen worden waarbij een deel van de kerkmuren overeind blijft staan en er niet nog een laag dieper gegraven hoeft te worden voor een ondergrondse parkeergarage.
-
- a. *Uit de Woningmarktrapportage Woon Amsterdam 2013 (Makelaarsvereniging Amsterdam en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties) blijkt dat voor de woningen in de directe omgeving van de projectlocatie een gunstige ontwikkeling is waar te nemen met betrekking tot looptijd (tijd tussen te koop zetten en verkopen), verschillen in vraag- en verkoopprijs, aanbod, en het aantal verkopen. De waarde van de woningen is wel afgenomen, maar dit is niet meer dan 6%, waardoor aangenomen kan worden dat de woningen nog steeds een overwaarde hebben. In tegenstelling tot de landelijke trends, is in deze omgeving dan ook sprake van een behoud van de woningwaarde. Blijkens deze cijfers liggen de woningen in deze omgeving goed op de markt en er is nog steeds vraag naar. In het derde kwartaal van 2012 werd 21% van de nieuwe koopwoningen verkocht in hetzelfde kwartaal dat ze zijn opgeleverd. Verwacht mag worden dat deze trend zich heeft voortgezet (en blijft voortzetten) en dat het percentage derhalve zal toenemen. Bovenstaande houdt in dat de koopwoningen die worden gerealiseerd, inspelen op een aanwezige vraag. Het vergroten van het aanbod om deze vraag te kunnen vullen, leidt niet tot daling van de woningwaarde in het gebied.*
 - b. *Volgens de gegevens van de ontwikkelaar van het Andreas Ensemble is er geen sprake meer van leegstand, alle woningen zijn verkocht. Hetgeen momenteel te koop staat, wordt reeds bewoond en is door de huidige bewoner te koop gezet. Het feit dat alle woningen die in 2010 zijn opgeleverd zijn verkocht in tijden van economische recessie, toont aan dat de vraag naar woningen in dit deel van Amsterdam blijvend is. De woningen die in de sociale sector verhuurd zullen gaan worden, zullen vrijwel direct na oplevering bewoond worden, aangezien in die sector nog altijd een tekort aan woningen is in Amsterdam, blijkens de wachtlijst (van meer dan 10 jaar) die voor dergelijke woningen bestaat. De dependance en de sociale huurwoningen zullen dan ook direct in gebruik worden genomen, waardoor van leegstand geen sprake zal zijn. De koopwoningen zullen ook snel verkocht worden, aangezien alle woningen reeds onder optie zijn.*
 - c. *De door de indieners van zienswijzen genoemde alternatieve gebruiken van het kerkgebouw zijn in het voortraject bekeken. Zo is geconcludeerd dat er geen bibliotheken meer bijkomen omdat bezuinigd wordt op het bibliotheekwezen, dat in de directe omgeving van de projectlocatie (t.p.v. de Theophile de Bockstrook) reeds een buurthuis aanwezig is en er voldoende gymzalen aanwezig zijn. Met het toestaan van seniorenwoningen wordt juist een zorgplan gerealiseerd. Waar wel in deze omgeving grote behoefte aan is, is ruimte voor*

klaslokalen. Dit komt niet door een onjuiste aanname bij de bouw van De Bockesprong, maar door de toename van kinderen in deze buurt. Deze kinderen moeten, zoals in het Integraal Huisvestingsplan 2013-2017 (Stadsdeel Zuid, 30 oktober 2013) als uitgangspunt is genomen, in de buurt naar school kunnen. De locatie aan de Woestduinstraat is in dit huisvestingsplan opgenomen als oplossing voor een nijpend probleem van het tekort aan klaslokalen bij De Notenkraker. Het beleid "In de Buurt naar School", dat de komende jaren in deze buurt wordt geëffectueerd in het kader van het stedelijk plaatsingsbeleid, geeft eveneens aan dat kinderen uit de buurt voorrang dienen te krijgen op de scholen in de eigen buurt.

- d. Op de oude locatie van De Notenkraker worden geen seniorenwoningen gerealiseerd, maar worden de gronden aangeboden voor zelfbouw. In het geval dat deze locatie wel bestemd zou zijn voor seniorenwoningen, dan zou dit alsnog onvoldoende zijn om de vraag naar seniorenwoningen in deze buurt weg te nemen. Gezien de demografische ontwikkelingen op nationaal niveau (toename vergrijzing) en de aanpassingen van de wetgeving op het gebied van zorg, is het steeds meer noodzakelijk om woningen aan te kunnen bieden voor senioren. Er wordt van senioren verwacht dat zij steeds langer zelfstandig blijven wonen, wat steeds vaker tot uiting komt in de leegloop van woonzorgcomplexen. De Woonvisie van het stadsdeel geeft dan ook aan dat het steeds belangrijker wordt om woningen geschikt te maken voor bewoning door senioren. Dit project voldoet daaraan. Overigens kan hiermee niet worden uitgesloten dat er huishoudens komen te wonen uit een andere leeftijdscategorie. Momenteel worden zeer weinig woningen in deze wijk ontsloten met de lift. Met het onderhavig bouwplan wordt ingespeeld op deze nationale maar ook lokale vraag. In aanloop naar deze procedure hebben zich dan ook reeds een aantal senioren geïnteresseerd getoond naar de nog te realiseren woningen.
- e. Aangezien er geen ander kerkgenootschap gevonden kon worden dat in het kerkgebouw terecht wilde, de kosten zeer hoog zijn om het gebouw geschikt te maken voor een andere (maatschappelijke) gebruiker en het gebouw geen bijzondere cultuurhistorische waarde vertegenwoordigt, ligt sloop/nieuwbouw voor de hand. Vanwege de eis vanuit de Nota Parkeren om parkeren bij sloop/nieuwbouw op eigen terrein te realiseren, moet een parkeergarage worden gemaakt. De parkeerdruk in deze omgeving is te groot om deze locatie te herontwikkelen zonder parkeergarage. Bovendien blijkt uit onderzoek dat de ondergrondse parkeergarage geen schade zal toebrengen aan de ondergrond.

2. Privacy

Door de bouw van balkons tegenover de bestaande woningen wordt de persoonlijke levenssfeer van de buurtbewoners aangetast. Ook door het grotere bouwvolume met grote raampartijen wordt de privacy van bewoners aangetast. Er komt van alle kanten inkijk.

Een ieder heeft recht op zijn/haar privacy. Dit is dan ook vastgelegd in het Burgerlijk Wetboek (artikel 5:50). De balkons en raampartijen zijn zodanig vormgegeven, dat zich geen strijdigheid met het desbetreffende artikel uit het Burgerlijk Wetboek voordoet. Geen van de balkons en raampartijen geven op een afstand kleiner dan 2 meter rechtstreeks uitzicht op het naburig erf. Op een afstand van groter dan 2 meter wordt vanuit het Burgerlijk Wetboek aangenomen dat dan sprake is van een acceptabele afstand ter bescherming van de privacy.

3. Aantasting van de stedenbouwkundige en architectonische eenheid op het plein en de wijk

- a. De kerk vormt thans een waardevolle stedenbouwkundige en architectonische eenheid met de omliggende woonblokken. Vanwege de historische en maatschappelijke waarde van de kerk, is sloop van de kerk niet acceptabel.
- b. Het geplande complex is zowel qua vorm, omvang, stijl en uitvoering niet in lijn met de aanwezige bebouwing. De eenheid op het plein en in de wijk wordt verstoord.
- c. De balkons komen ver buiten het actuele bouwoppervlak te liggen en wijken af van de rest van de buurt, waar geen balkons aan de voor- en zijanten aanwezig zijn. De balkons zullen ook een toename van geluid inhouden, waarvan geen sprake was met de maatschappelijke functie van de kerk en de constructie van het kerkgebouw. De balkons konden beter aan de achterzijde van het gebouw gerealiseerd worden.
- d. Er komt een dakterras dat zichtbaar is vanaf de straat, wat storend is.
- e. De vijf bouwlagen zorgen ervoor dat het gebouw fors hoger wordt dan de huidige kerk en de huidige woningen in de wijk. Er wordt met de nieuwe hoogte geen aansluiting gezocht met de bestaande bebouwing, omdat de woningen in de Leiduinstraat twee woonlagen lager zijn dan de nieuw te bouwen woningen. Ook komen de bouwhoogtes van de bestaande bebouwing uit het

bestemmingsplan niet overeen met de feitelijke bouwhoogte. Er wordt ten onrechte aansluiting gezocht bij de bouwhoogtes uit het bestemmingsplan. Aan de zijkanten van het gebouw zou een lagere bouwhoogte beter passen, omdat de afstand tot de tegenoverliggende woningen kleiner is, dan aan het plein.

- f. Ook architectonisch voldoet het gebouw niet aan de redelijke eisen van welstand. Bovendien is er op 15 oktober 2013 een ander plan ingediend dan het plan waarover de Commissie voor Welstand en Monumenten op 2 oktober 2013 heeft aangegeven geen bezwaar te hebben.

- a. *Het kerkgebouw heeft jarenlang een belangrijke positie gehad in de buurt, maar was in stedenbouwkundig en architectonisch opzicht een afwijkend gebouw. Dit is uiteraard inherent aan kerkgebouwen. Gezien de moderne architectuur van het gebouw, kan het standpunt ingenomen worden dat het kerkgebouw, zich voegde in de omgeving. Echter, deze omstandigheid is onvoldoende aanleiding om tot het oordeel te komen dat het een belangrijke cultuurhistorische waarde vertegenwoordigt. De cultuurhistorische waarde van het kerkgebouw is in het kader van het Gemeentelijke Monumenten Project bekeken. Gebleken is dat het gebouw onvoldoende cultuurhistorische waarde vertegenwoordigd om aangewezen te worden als gemeentelijk monument.*

Zoals eerder is aangegeven bij 1c en 1e was het niet mogelijk om het gehele gebouw op een andere manier te laten gebruiken. Deze omstandigheid leidde tezamen met het ontbreken van een monumentale waarde van het gebouw tot het standpunt dat het bestuur geen andere keuze had dan akkoord te gaan met de voorgestelde sloop/nieuwbouw.

- b. *Het ontwerp van het nieuwe woongebouw en de school zullen niet worden gebouwd in de stijl van de kerk, maar conform de welstandcriteria die voor dit gebied gelden. Voor de omgeving van de Woestduinstraat/Hoofddorppleinbuurt is het welstandsbeleid om nieuwbouw uit te laten voeren in herkenbare stijlelementen uit de buurt. Dat betekent dat deze stijlelementen moeten aansluiten op de buurt, maar niet een exacte kopie hoeven te zijn van de direct aangrenzende bebouwing. Daarom zal het plan onder andere worden uitgevoerd in baksteen in de kleur van de buurt, met witte aluminium kozijnen en pui-indelingen die herinneren aan de jaren 20 en 30 van de vorige eeuw, maar zal de maatvoering en indeling een moderne uitstraling krijgen. Doordat de nieuwbouw hoger wordt dan de huidige bebouwing, versterkt het gebouw de afbakening van het plein en vormt het als zodanig een markant punt in de wijk, zoals de kerk dat nu ook is.*

- c. *Er zijn wel degelijk balkons aan de voorzijde aanwezig in de wijk, maar niet in grote getale. De balkons in het bouwplanontwerp overschrijden inderdaad de huidige rooilijnen van de kerk, maar het aantal balkons is niet hoog en de uiterste buitenzijde van de balkons blijven in de Leiduinstraat en Woestduinstraat te allen tijde binnen (de verlengden van) de voorgevelrooilijn van de aangrenzende bebouwing. Hierdoor worden het geen elementen die wezensvreemd zullen aandoen. Voor de balkons aan het plein geldt dat deze niet storend worden ervaren door de openheid van deze plek.*

Omdat het op grond van het Bouwbesluit verplicht is om bij iedere nieuw te bouwen woning een buitenruimte te hebben en deze niet aan de achterzijde gerealiseerd konden worden (weinig ruimte), worden de balkons aan de voorzijde gesitueerd..

- d. *Het dakterras zal zich niet manifesteren als een los element op het gebouw, maar als teruglegging van de vijfde bouwlaag. Hiermee wordt het dakterras geïntegreerd in het ontwerp van het gebouw en zal het geen verstorend effect kunnen hebben. Juist door het terugleggen van deze vijfde bouwlaag, wordt het gebouw als minder volumineus ervaren vanaf het voorliggende plein.*

- e. *Er is door het bestuur (en de deelraad) aangegeven dat een gebouw inpasbaar wordt geacht op deze locatie, dat groter wordt dan de kerk. De door het stadsdeel gestelde voorwaarde dat aansluiting gezocht moet worden met de bestaande bebouwing in de omgeving, betekent niet dat het nieuwe gebouw exact even hoog moet worden als de bebouwing in de omgeving. Het gaat om de ruimtelijke ervaring van de aanwezige volumes. Er is dan ook met het ontwerp geen aansluiting gezocht met het bestemmingsplan, maar met het aantal bouwlagen dat in de directe omgeving aanwezig is. Het ontwerp voorziet in (deels) 5 bouwlagen, zoals dit rondom het pleintje gebruikelijk is. Pas verder van het plein af, daalt de bouwhoogte van het ontwerpplan naar 4 bouwlagen, gelijk aan de bouwwijze van de bestaande bebouwing. Er is geen aansluiting gezocht in de kapvormen, maar doordat in het ontwerpplan de vijfde bouwlaag terug zal liggen, is er wel sprake van een afschuining vanaf de goothoogte.*

Om dit gebouw op deze manier te kunnen realiseren, is het noodzakelijk om hoger te bouwen dan het bestaande kerkgebouw. De verhoging is niet bijzonder groot, het gaat om slechts 1,5 – 2 meter, met incidentele verhogingen naar 2,5 meter.

Het bestuur heeft naast de voorwaarde dat de bebouwing moet aansluiten op de bebouwing in de buurt, ook voorwaarden gesteld aan het programma dat hier moet komen. Een kleiner gebouw zou mogelijk leiden een onrendabele ontwikkeling, waardoor het beleid tot het vergroten van het aantal meer senioren- en (sociale) huurwoningen en het realiseren van de dependance niet uitgevoerd zou kunnen worden. De ontwikkelaar heeft dan ook met het voorliggende ontwerp op acceptabele wijze gevolg gegeven aan de ruimtelijke en programmatische kaders die het stadsdeel heeft gesteld.

De tegenoverliggende bebouwing krijgt hierdoor te maken met een iets hoger volume als aanzicht, dan thans het geval is. Dit heeft echter geen onacceptabel effect op de ervaring van de massaliteit. Vanuit stedenbouwkundig opzicht is de relatie tussen de goothoogte en de breedte van de aanliggende straat van belang. Aan alle zijden van het gebouw is de goothoogte ongeveer 14,5 -15 meter. De breedte van de (smalste) aanliggende straten bedraagt eveneens 15 meter. Deze 1 op 1 verhouding is stedenbouwkundig uitstekend inpasbaar, omdat met deze stedenbouwkundige maatstaf de meeste bouwblokken in stadsdeel Zuid in de jaren '20-'30 van de vorige eeuw zijn opgericht (waaronder de Hoofddorppleinbuurt). Deze maatstaf is dan ook nog steeds terug te vinden in de stedenbouwkundige voorschriften van Bouwverordening Amsterdam 2003. De bovenste bouwlaag is zodanig gepositioneerd in het dakvlak, dat deze zich vooral aan de straatzijde manifesteert en niet in het achtererfgebied. Aan de straatzijde is dit niet bezwaarlijk, vanwege de openheid die het aangrenzende plein heeft.

- f. *Het bouwplan is voorgelegd aan de Commissie voor Welstand en Monumenten op 2 oktober 2013. Deze heeft aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het bouwproject, mits te zijner tijd bemonstering van het metsel- en voegwerk ter beoordeling voor te leggen.. De indieners van de zienswijzen hebben geen gronden aangevoerd waarom dit advies onterecht gegeven zou zijn. Er is niet aangetoond dat het welstandsadvies onjuist is dan wel zodanige gebreken vertoont dat het bestuur dit advies niet aan het besluit ten grondslag heeft mogen leggen. Hierbij is tevens overwogen dat het bouwplan meerdere malen door de welstandscommissie is bekeken. Het bestuur acht het dan ook aannemelijk dat de welstandscommissie het bouwplan zorgvuldig heeft beoordeeld en dat het plan voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Er is op 16 oktober 2013 een ondergeschikte wijziging voor het plan doorgevoerd, dit betreft het toevoegen van twee ventilatieroosters ter hoogte van de begane grond, derhalve er geen aanleiding is om het bouwproject opnieuw voor te leggen.*

4. Besluitvorming in het verleden

- a. In 2009 is een kader voor de herontwikkeling vastgesteld door de deelraad van Stadsdeel Zuid, waarin een hogere bouwhoogte (19 meter) lijkt te zijn toegezegd, dan in het bestemmingsplan is vastgelegd (17 meter).
- b. Er is een brief door het dagelijks bestuur naar de eigenaar van de Protestantse kerk gestuurd met uitgangspunten. Deze is ondertekend, maar het besluit van de deelraad niet. Volgens de brief zou het thema besproken worden in de deelraad, maar bij navraag van de notulen blijkt dat er geen woord is gerept over de Jacobuskerk. Afgevraagd wordt of de deelraad nu wel of niet een besluit heeft genomen.
- c. Is er wel een besluit genomen, dan heeft hierover geen inspraak plaatsgevonden.
- d. De brief van de deelraad is niet duidelijk in de uitgangspunten voor de nieuwe bebouwing. Vooral de zinsnede dat de bebouwing qua hoogte moet aansluiten op de bouwhoogte in de omgeving is erg ruim opgevat, gezien het feit dat de bouwhoogte van het gebouw alleen maar aansluit op de afstand gelegen Vogelenzangstraat. Er wordt geen aansluiting gezocht bij de bouwhoogte van de aangrenzende Leiduinstraat en Woestduinstraat.
 - a. *Uit de brief die aan de Protestantse Gemeente is verzonden, blijkt niet dat een bouwhoogte van 19 meter acceptabel wordt bevonden, maar wordt juist aangegeven dat gedacht wordt aan een bouwhoogte van 15 – 17 meter.*
 - b. *De deelraad van voormalig stadsdeel Oud-Zuid heeft op 28 oktober 2009 de uitgangspunten als geformuleerd in de brief van het dagelijks bestuur van 13 juli 2009 vastgesteld. Dit is een deelraadsvergadering later gebeurd dan in eerdere correspondentie aangegeven. Desgewenst kan het ondertekende raadsextract worden opgevraagd bij het dagelijks bestuur.*

- c. *Het is gebruikelijk om bij dit soort ontwikkelingen eerst een politiek standpunt in te nemen waar zowel het bestuur als de deelraad achter staan. Bewoners en andere belanghebbenden worden in dit traject in de gelegenheid gesteld om hun mening kenbaar te maken, door in te spreken tijdens raads(commissie)vergaderingen. Hiertoe worden de bespreekpunten van de deelraad tijdig kenbaar gemaakt in de stadsdeelkrant en op de website van het stadsdeel. Toen de brief aan de Protestantse Gemeente werd besproken in de raadscommissie en deelraad is van deze mogelijkheden gebruik gemaakt, waaronder door huurders van de omliggende woningen.*
- Pas bij de uitwerking van het globale kader dat door de deelraad is gegeven in een omgevingsvergunning of ontwerpbestemmingsplan, is formele inspraak mogelijk. Hier hebben de indieners van een zienswijze dus gebruik van gemaakt. Verder heeft het stadsdeel de ontwikkelaar verzocht een informatieavond gehouden in aanloop naar de indiening van de aanvraag omgevingsvergunning. Gezien het bovenstaande is het bestuur van mening dat het stadsdeel in voldoende mate inspraak heeft geboden over deze ontwikkeling.*
- d. *Door een bandbreedte mee te geven voor de maximum bouwhoogte en de voorwaarde om aan te sluiten bij de bebouwing in de omgeving, is vrijheid geboden aan de ontwikkelende partij, om een kwalitatief goed plan te ontwerpen binnen de context van de buurt. Zoals in de beantwoording 3 onder e is aangegeven, is het bestuur van mening dat er in voldoende mate aansluiting is gezocht bij de omliggende bebouwing.*

5. Verkeer/ Parkeren

- a. De drukte van het verkeer in de straat zal toenemen als gevolg van de herontwikkeling van de kerk naar een school, parkeergarage en woningen. Er komen 21 nieuwe bewoners met 1 of meer auto's, hun bezoek en het personeel en bezoekers van de school. Dit betekent een permanente toename in de parkeerbehoefte. Afgevraagd wordt of voor alle bewoners en het schoolpersoneel plek is in de parkeergarage.
- b. De ingang van de parkeergarage is eveneens bezwaarlijk. De koplampen van weggrijpende auto's kunnen in de tegenoverliggende woning schijnen, de Leiduinstraat is smal, er komen opstoppen en het geluid van de parkeergarage en lift moet onderzocht worden.
- c. Ook het verkeer in het algemeen zal toenemen, als gevolg van het ophalen en wegbrengen van kinderen. De drukte bij de Theophile De Bockstraat, dat het gevolg is van een groei van het aantal leerlingen en het samenvoegen van 6 voorheen uit elkaar gelegen onderwijsvoorzieningen, zal zich ook in de Woestduinstraat gaan manifesteren, alwaar reeds vaak sprake is van opstoppen. Dit wordt bevestigd door de zinsnede uit de ruimtelijke onderbouwing: "parkeerdruk (kortstondig) veroorzaakt door ouders is gering, echter ze moeten niet allemaal gelijktijdig in de Woestduinstraat gaan parkeren dan of stilstaan". Door de situering van de ingang van de school aan de Woestduinstraat, zullen hier vaak de kinderen worden afgezet en opgehaald tijdens de momenten dat de buurtbewoners vertrekken naar hun werk. Dit zorgt voor een onevenredige toename van de verkeersdruk en verkeershinder.
- d. Er is gerekend met 75 schoolgaande kinderen, waarvan 20% met de auto wordt gebracht. Omdat De Notenkraker 450 kinderen huisvest over 18 groepen (25 kinderen per groep), moet gerekend worden met 125 kinderen in de dependance op de projectlocatie. Het is niet aannemelijk dat slechts 20% met de auto wordt gebracht, omdat veel buurtbewoners hun kinderen onderweg naar het werk met de auto wegbrengen.
- e. Bovendien is de bouwlocatie dicht bij de hoofdvestiging van De Notenkraker gelegen. Ouders die hun kinderen hebben weggebracht bij de dependance aan de Woestduinstraat zullen in de meeste gevallen de Woestduinstraat verlaten aan de Theophile de Bockstraat. Hier kruisen zij de voertuigen van ouders die hun kinderen wegbrengen naar de hoofdvestiging van De Notenkraker. Samen met het fietspad dat hierlangs gelegen is, zal dit leiden tot verkeersopstoppen.
- a. *Voor de vrije sectorwoningen is de norm 1 op 1 gehanteerd (12 parkeerplaatsen) en voor de sociale sector een norm van 0,7 op 1 (6,3 parkeerplaatsen). Met 19 plaatsen wordt voldoende parkeergelegenheid geboden voor de woningen. Bezoekers van de bewoners worden niet in de garage geaccommodeerd en dienen net als andere bezoekers in de openbare ruimte te parkeren. Dit geldt ook voor de leerkrachten van de dependance. Er gaat van de kinderen in de school geen blijvende parkeervraag uit, alleen tijdens breng- en ophaalmomenten. In vergelijking met de huidige situatie (in de tijd dat het kerkgebouw nog gebruikt werd), betekent dit een verbetering van de ruimtelijke situatie. De bezoekers van het kerkgebouw (die een geschatte parkeervraag 20-28 parkeerplaatsen had) waren te allen tijde aangewezen op parkeren in de openbare ruimte, vaak op tijden dat ook de buurtbewoners aanwezig waren.*

- b. *Het zal niet geheel voorkomen kunnen worden dat koplampen zullen inschijnen in de overliggende woning. Dit gebeurt ook bij woningen die in de nabijheid zijn gesitueerd van een kruispunt of bocht en is derhalve zeer gebruikelijk in iedere stedelijke omgeving. Aangezien het gaat om een beperkt aantal bewegingen per dag (alleen indien de auto's de garage uitgaan in het donker) en de kans aanwezig is dat tegenover de uitgang een auto geparkeerd staat (zodat slechts de auto beschreven wordt), blijft de inschijning beperkt. Alternatieve plaatsing van de ingang naar de parkeergarage geeft in alle gevallen hetzelfde effect, maar dan bij andere woningen. De locatie aan de Leiduinstraat is gekozen omdat dit de straat is met de minste verkeersbewegingen en er derhalve minder opstoppen als gevolg van de parkeergarage kunnen ontstaan. Vanwege het feit dat het aantal verkeersbewegingen vanuit de parkeergarage beperkt zal zijn, zal er vrijwel geen sprake zijn van opstoppen. Bij het arriveren kan de garage op afstand alvast geopend worden, zodat er geen sprake is van wachttijd. Indien er wel sprake zou zijn van wachttijd, dan is dit vergelijkbaar met de wachttijd van een normale parkeer manoeuvre op straat. De lift zal zodanig worden uitgevoerd, dat deze geen geluidsoverlast zal veroorzaken voor zowel omwonenden als de gebruikers/bewoners van het nieuwe gebouw.*
- c. *Gezien het beperkte aantal kinderen dat op deze locatie zal komen en de omstandigheid dat niet meer dan 20% met de auto zal worden weggebracht, zal het aantal verkeersbewegingen en parkeeractiviteiten op deze locatie niet erg hoog zijn. Dit percentage is overigens afkomstig van de feitelijke verkeer- en parkeeractiviteiten die rondom vele onderwijsvoorzieningen in Stadsdeel Zuid waargenomen wordt. Daarnaast hoeft een toename in het aantal kinderen niet te leiden tot een evenredige toename in het aantal verkeersbewegingen. Er zullen immers ook ouders zijn die meerdere kinderen tegelijk naar school brengen met de auto. Momenteel is er nauwelijks sprake van filevorming, maar het foutparkeren van ouders kan wel ervaren worden als overlast. Hiermee dient niet in de openbare ruimte rekening gehouden te worden, maar zal handhavend opgetreden moeten worden. Voor de breng- en ophaalmomenten wordt gezocht naar extra parkeercapaciteit, omdat het profiel van de Woestduinstraat stilstaan van auto's voor de school niet toelaat. Deze kan gevonden worden door in de Vogelenzangstraat de schuinparkeerplekken te herinrichten naar haaksparkeren. Dit levert 2 extra parkeerplekken op.*
- d. *Er zullen inderdaad vijf groepen komen, met een bezetting van gemiddeld 25 kinderen per groep. Omdat er in het hoofdgebouw twee groepen zullen verdwijnen, is er per saldo sprake van een toename van 75 kinderen. Hiervan is aangetoond dat de aanvullende gevolgen op het gebied van verkeer en parkeren, in te passen zijn in de huidige situatie. Echter, zoals in de ruimtelijke onderbouwing reeds is aangegeven, is dit deel van de omgevingsvergunning niet in strijd met het bestemmingsplan. Er hoeft dan ook geen onderbouwing te worden gegeven van de ruimtelijke inpasbaarheid van de school. Met de huidige bouwrechten en bestemming, zou in de maximale benutting van deze rechten, een school zich kunnen vestigen van bijna 3.200 m². De ruimtelijke inpasbaarheid van dit theoretische schoolgebouw is in het kader van bestemmingsplan Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt afgewogen en acceptabel bevonden. Overigens was dit een overname van de destijds bestaande rechten (bouw- en gebruiksmogelijkheden) die voor deze locatie al in het daarvoor geldende bestemmingsplan bestonden. Dit is dan ook niet nieuw. Omwonenden hadden bezwaar kunnen maken tegen het bestemmingsplan Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt. Omdat de toekomstige school slechts ongeveer 750 m² groot zal worden, zijn de ruimtelijke consequenties van deze school een factor vier minder dan thans mogelijk is. Ondanks dat het niet nodig is om de ruimtelijke inpasbaarheid van de school aan te tonen, wordt in de ruimtelijke onderbouwing aandacht geschonken aan de mogelijke effecten van de school en wordt nagedacht over de mogelijkheden om eventuele nadelige effecten te verminderen, zodat het project als geheel kan worden onderbouwd.*
- e. *Doordat de dependance op een andere locatie wordt gerealiseerd dan bij de brede school (aangezien de te verhuizen groepen zich thans bevinden in tijdelijke bouwwerken nabij de Brede School), zullen er in de nieuwe situatie minder verkeer- en/of parkeerbewegingen plaatsvinden nabij de brede school. De scheiding van de verkeersstromen maakt het gebied toegankelijker. Bij kruisingen zouden er ontoppen kunnen ontstaan, maar in vergelijking met de situatie dat alle auto's een parkeerplek zoeken nabij de brede school, zal het elders plaatsen van de dependance juist een verbetering van de verkeerssituatie in de Theophile de Bockstraat kunnen bewerkstelligen.*

6. Uitzicht, licht/schaduw

Door het grote bouwvolume verdwijnt voor veel buurtbewoners een aantrekkelijk uitzicht en een grote hoeveelheid zonlicht, vooral in de lente en de herfst. Op basis van een zonnestudie in zowel de oude als de nieuwe situatie kan de vermindering van zon en licht als gevolg van de bouwplannen worden aangetoond. De nieuwe bouwhoogte zal zonlicht wegnemen, waar dat nu in een voorkomend geval tot de laatste dag van het jaar, bij de laagste stand van de zon, nog in de woningen valt.

In het kader van deze ontwikkeling is een zonnestudie uitgevoerd en terinzage gelegd. Hieruit blijkt dat:

- *de verhoging van het hoofdgebouw heeft door de ruime afstand naar de bebouwing aan de overzijde van de Vogelenzangstraat geen gevolgen. In het voor- en najaar kan aan het begin van de ochtend, danwel begin van de avond sprake zijn van iets minder zon voor een deel van de bebouwing in de Leiduinstraat respectievelijk Woestduinstraat. Het verdwijnen van de kerktoren levert een gunstig effect op;*
- *Door het nieuwe volume aan de zijde van de Woestduinstraat kan een klein deel van de tegenoverliggende bebouwing in het voor- en najaar iets minder zon krijgen aan het begin van de avond;*
- *Aan de zijde van de Leiduinstraat kan een klein deel van de tegenoverliggende bebouwing in het voor- en najaar en in de zomer iets minder zon krijgen aan het begin van de ochtend.*

In alledrie de gevallen gaat het om minimale beperkingen. De gevolgen van het nieuwe volume op de bezonning van de omliggende bebouwing zijn acceptabel te noemen en vormen geen aanleiding om aanpassingen door te voeren in het ontwerpplan of het plan geen doorgang te laten vinden.

7. Verdwijnen van groen

In de actuele plannen verdwijnt een groot deel van de groenstrook en verdwijnen ook enkele (grotere) bomen. Dit past niet in het beleid van het stadsdeel voor meer groen en vrije ruimte in de wijk en stad.

Per saldo zal 61 vierkante meter van de openbare ruimte in gebruik worden genomen. Dit oppervlak wordt gevormd door een stuk grond uit te geven aan de noordwestzijde van het gebouw en door twee stroken grond aan beide zijden van het gebouw. Een groot deel daarvan bevindt zich onder de grond (onder de grond wordt de erfgrens overschreden, daarboven niet). De stukken grond die op maaiveldniveau worden uitgegeven, maken onderdeel uit van de stoep. De groenvoorziening zal dan ook niet door deze gronduitgifte verminderd worden. Er zal wel één (kleine, niet kapvergunningplichtige) boom/struik gekapt worden voor de uitvoering van het bouwproject. In overleg met de bewoners zal de herinrichting van het plein worden vormgegeven, waarbij eventuele herplant ter sprake kan komen.

8. Toename geluidsoverlast door school

- a. Doordat in het gebouw een school gepland is, wordt gevreesd voor geluidsoverlast. Overlast in het algemeen zal toenemen. Door hangjongeren, de schoolpauze en het uitgaan van de school zal de geluidsoverlast flink toenemen.
- b. Afgevraagd wordt hoe de toegang en/of toezicht op het plein 's avonds en in de weekeinden georganiseerd wordt.
- c. Ook is de noodzaak voor de aanleg van een (openbaar) schoolplein aan de Woestduinstraat niet gegeven, aangezien de dependance gebruik kan maken van het om de hoek gelegen schoolplein aan de Theophile de Bockstraat.
- d. Afgevraagd wordt of het niet mogelijk is om de nevenactiviteiten van de brede school te verplaatsen naar de dependance en de schoolgaande kinderen bij elkaar te houden.
 - a. *De dependance is voor kinderen in de leeftijd 5-6 jaar en de voorzieningen in de omgeving zullen daarop ingericht worden. Er zullen niet meer hangjongeren komen of hun gedrag zal niet wijzigen omdat er een school voor kinderen in die leeftijdscategorie zal worden gerealiseerd. De geluidsoverlast van kinderen was planologisch al te verwachten (zie 5d) en valt buiten het bestek van deze vergunning. Daarnaast geldt dat het geluid van spelende kinderen thuishoort bij het wonen en werken in een centrum stedelijke omgeving. Het ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft dit standpunt onderschreven door de toetsing van stemgeluid op onbebouwd terrein aan geluidsnormen te schrappen uit het Activiteitenbesluit.*
 - b. *Dit is niet een aspect dat een rol speelt in het kader van deze procedure; de vergunning kan niet zodanig worden vergund dat een het door adressant aangegeven probleem opgelost kan worden.*

- c. *In de Verordening huisvestingsvoorzieningen primair onderwijs Amsterdam 2014 gebaseerd op de Wet op het primair onderwijs (WPO) is vastgelegd dat de omvang van de voorziening terrein, wordt bepaald door de minimaal noodzakelijke terreinoppervlakte om het schoolgebouw te realiseren. Voor de oppervlakte van het speelterrein wordt uitgegaan van 3 m² per leerling met een minimum van 300 m² netto. Daarnaast is het schoolplein ook vanuit organisatorisch oogpunt en vanuit veiligheid gezien noodzakelijk, omdat voorkomen moet worden dat 125 kinderen voor school, na school, in de middagpauze en tijdens het speelkwartier van de dependance naar het schoolplein moeten en vice versa. Tevens is het schoolplein bij De Bockesprong te klein om alle kinderen tegelijk ruimte te bieden.*
- d. *De gedachte van een brede school is juist dat alle voorzieningen bij elkaar in één gebouw zitten. De nevenactiviteiten moeten logischerwijs worden geplaatst op de plek waar de meeste kinderen aanwezig zijn.*

9. Andere ruimtelijke situatie dan bij aankoop woningen

- a. *Veel bewoners rondom de projectlocatie hebben hun woning gekocht vanwege de unieke en rustige locatie aan het plein en het plantsoen. Dat er nu woningen, een school en een parkeergarage worden gebouwd, verandert de hele context van waarin buurtbewoners ooit hun huis hebben gekocht of gehuurd. Dit verstoort de rust en persoonlijke levenssfeer van buurtbewoners.*
- b. *Bovendien had de deelraad dit besluit na 2009 duidelijk moeten mededelen aan mensen die voornemens waren om in dit gebied een woning te gaan kopen en bestemmingsplaninformatie hebben opgevraagd.*
 - a. *Bij het opvragen van bestemmingsplaninformatie gaat het om de informatie waaraan men rechten kan ontlelen. Dit zijn de bestemmingsplannen en de al dan niet in afwijking van het bestemmingsplan afgegeven vergunningen. Hieraan is voldaan. Uit het bestemmingsplan had men al kunnen opmaken dat in de Jacobuskerk een school gevestigd zou kunnen worden. Onderwijsvoorzieningen worden als een vorm van maatschappelijke dienstverlening beschouwd, getuige artikel 6, in samenhang met artikel 1, van de voorschriften van het bestemmingsplan Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt. Op deze manier kan worden aangenomen dat een ieder die deze informatie heeft opgevraagd, bewust de keuze heeft gemaakt om in de buurt van dit gebouw te gaan wonen. Destijds was er nog geen publiekrechtelijke toestemming voor woningen op deze locatie, dus maakt dit ook geen onderdeel uit van de bestemmingsplaninformatie. De woningen zijn nu voor het eerst in onderhavig publiekrechtelijk ontwerpbesluit opgenomen, waardoor nu pas concreet zicht bestaat op een gewijzigde ruimtelijke situatie. Overigens gaat van de woningen zelf weinig overlast uit, uitgaande van een normaal gebruik.*
 - b. *Omdat met het besluit van de deelraad nog geen besluit is genomen waarmee de ontwikkeling daadwerkelijk uitgevoerd kan worden, maar alleen een ruimtelijk kader is gegeven voor de herontwikkeling, was dit destijds geen informatie waaraan rechten ontleend konden worden. De brief zelf gaf ook ruimte voor de situatie dat deze locatie nooit tot herontwikkeling zou komen. Pas bij het indienen van een concrete aanvraag omgevingsvergunning is het mogelijk om de gevolgen van het door de deelraad geboden ruimtelijke kader te onderzoeken. Omdat deze onderzoeken nog plaats moesten vinden, was de ontwikkeling nog te onzeker om naast de bestemmingsplaninformatie als toekomstige ontwikkeling mede te delen aan geïnteresseerde kopers.*

10. Planschade

Gevreesd wordt voor een afname van de waarde van de woningen van de buurtbewoners door de vestiging van de school, parkeergarage en de nieuwe appartementen en alle nadelige consequenties hiervan.

Planschade valt buiten het bestek van deze vergunning. Indien een belanghebbende meent planschade te ondervinden vanwege een nadelige planologische wijziging, als gevolg van onderhavige omgevingsvergunning, dan kan de belanghebbende een planschadeclaim (planschadeverzoek) indienen bij de gemeente om tegemoetkoming in de schade te verzoeken. Een verzoek om planschade kan pas worden ingediend nadat de omgevingsvergunning die de schade veroorzaakt heeft onherroepelijk is. Dat wil zeggen dat de omgevingsvergunning niet meer kan worden gewijzigd/vernietigd door middel van een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van

de Raad van State. Voorts dient een verzoek om planschade binnen 5 jaar nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden te worden ingediend.

11. Slechte tot gebrekkige informatievoorziening

- a. De informatievoorziening is zeer beperkt en er lijkt bewust informatie achtergehouden te zijn.
- b. De eerste besluiten betreffende verandering zijn al in september 2009 genomen, zonder dat de bewoners daarvan op de hoogte zijn gesteld.
- c. De informatieavond op 3 juli 2013 is niet naar behoren verlopen; er is niet een algemene presentatie over de plannen gegeven, pas na vragen van aanwezigen kwam een beetje informatie los en op veel vragen hadden de aanwezige personen geen informatie.
 - a. *Uit de zienswijzen blijkt niet welke informatie bewust achtergehouden zou moeten zijn. Het bestuur kan dan ook niets met deze beschuldiging. Alle informatie die benodigd is voor een adequate beoordeling van de ontwikkeling is beschikbaar gesteld en in het kader van de vergunningprocedure terinzage gelegd.*
 - b. *Er was geen sprake van besluiten "betreffende verandering". Het besluit dat de deelraad nam, was het instemmen met het ruimtelijk kader voor de Jacobuskapel. Wel is alle informatie altijd openbaar geweest en naar buiten toe gecommuniceerd, zie hiervoor beantwoording 4c.*
 - c. *De informatieavond is gehouden voordat de aanvraag voor de omgevingsvergunning werd ingediend. Er is met opzet niet gekozen voor algemene presentatie, om juist het gesprek aan te kunnen gaan met de omwonenden. Een informatieavond in aanloop naar de indiening van een vergunning is niet verplicht en heeft tot doel om bewoners eerder te informeren dan uitsluitend tijdens de procedure. Binnen anderhalve week na de informatieavond heeft de ontwikkelaar een uitgebreide informatiewebsite opgezet (www.jacobuskapel-plan.nl) en aan iedereen die op de avond was en haar/zijn e-mailadres had achtergelaten de link naar deze website gemaïld, met de uitnodiging om naar aanleiding van deze website nog vragen te stellen. Op de website staan naast alle gegevens ook de antwoorden op de meest gestelde vragen van de informatieavond en op de vragen die zijn gesteld in een informatiesprek met enkele omwonenden (eind augustus 2013). Omdat voor het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning nog niet alle onderzoeken waren afgerond, kon niet op ieder vraag een antwoord worden gegeven. Middels de terinzage gelegde stukken heeft een ieder alsnog beschikking gekregen over alle relevante informatie.*

12. Bouwoverlast

De planning van de bouw is niet goed gekozen. In januari 2014 wordt gestart, wat onverstandig is in verband met de winter. De wand van de kerk die tegen de woningen van de Leiduinstraat aangrenst gaat weg en er komt een bulldozer/hijskraan in de tuin te staan. Er komt puinafval, er zal worden geheid en er worden damwanden ingedrild. Daarnaast kunnen er ongenode gasten via de open binnenplaats achter via de tuinen in de wooncomplexen komen. Het af- en aanrijden van vrachtverkeer zal de nodige overlast en schade opleveren. Het is niet duidelijk wie de verbouwingsschade gaat regelen, de persoonlijk gedupeerden gaat compenseren, toeziet dat het aggregaat voor de waterafvoer niet 24 uur staat te ratelen, vrachtverkeer en bouwmachines geluidsnormen gaat handhaven en let op de werkuren van bouw- en vrachtverkeer. Er wordt verzocht om in het belang van de scholen op de Theophile de Bockstraat bij het afgeven van de vergunning een verbod op te nemen voor vervoerbewegingen van zwaar vervoer op de tijden rondom de opening, het middaguur en het uitgaan van de scholen en bepalingen op te nemen over vaste aan- en afvoerroutes.

De opmerkingen die ten aanzien van de uitvoering worden gemaakt, worden meegegeven aan de ontwikkelaar, mocht de aangevraagde omgevingsvergunning onherroepelijk worden en tot uitvoer kunnen worden gebracht. In een dergelijk geval dient op grond van de Verordening Werken in de Openbare Ruimte (WIOR) een vergunning nodig. In deze vergunning worden werkzaamheden aan de bovengrondse/ondergrondse infrastructuur en de inrichting van werkterreinen. Het gaat dan om toestemmingen voor het openbreken van de openbare ruimte op te breken, verrichten van werkzaamheden aan kabels en leidingen en het plaatsen van tijdelijke objecten. De ontwikkelaar is ook verplicht een bouwveiligheidsplan en een BLVC-plan te overleggen alvorens bouwactiviteiten te verrichten. Een BLVC-plan wordt opgesteld ten behoeve van een zorgvuldige uitvoering. BLVC staat voor bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie. Dit plan is het aangewezen middel om van tevoren stil te staan bij de mogelijkheden om eventuele bouwoverlast tot een minimum te beperken. Tevens wordt bekeken hoe de omgeving bereikbaar en veilig blijft tijdens de

bouwwerkzaamheden en hoe hierover wordt gecommuniceerd. In dit geval verlangt het dagelijks bestuur een BLVC-plan van zowel de bouwer van de ontwikkelaar als van de aannemer die straks de openbare ruimte gaat inrichten. Er wordt bekeken of voor beide plannen eerst een kader kan worden gegeven, zodat er een afstemming tussen plannen plaatsvindt.

13. Procedure

Er is niet de juiste procedure gevolgd:

- a. Er is pas recent een bestemmingsplan voor dit gebied onherroepelijk geworden. Een afwijking van dit jonge bestemmingsplan is niet mogelijk, omdat in het bestemmingsplan de goede ruimtelijke ordening is vastgelegd;
- b. Een aanvraag voor het buitenplans afwijken via artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo (verder: A3 omgevingsvergunning) moet voorzien zijn van een ruimtelijke onderbouwing. In het Bor (Besluit omgevingsrecht, artikel 5.20) is aangegeven waaraan deze moet voldoen. Hierbij wordt verwezen naar artikel 3.1.6 Bro (Besluit ruimtelijke ordening). Een ruimtelijke onderbouwing is daardoor vergelijkbaar met de toelichting van een bestemmingsplan. In artikel 3.1.6 Bro worden een aantal eisen gesteld (dat in de ruimtelijke onderbouwing onder andere ingegaan moet worden op waterhuishouding, cultuurhistorie, relatie met kwaliteitseisen uit de Wet Milieubeheer). De bij het besluit horende ruimtelijke onderbouwing voldoet niet/onvoldoende aan deze vereisten.
- c. Er zijn geen/onvoldoende onderzoeken gedaan naar de gevolgen van de herontwikkeling op het gebied van geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, water, cultuurhistorie, etc.;
- d. Het verlenen van een A3 omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan mag pas verleend worden, als de deelraad een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven. Het project valt niet onder de categorieën van gevallen waarvoor op grond van artikel 6.5 lid 3 Bor geen verklaring van de raad is vereist;
- e. Uit artikel 3.10 lid 1 onder e Wabo volgt dat een A3 omgevingsvergunning altijd de uitgebreide voorbereidingsprocedure van afdeling 3.3 Wabo van toepassing is. Dit artikel in samenhang gelezen met artikel 3.11 Wabo brengt mee dat afdeling 3.4 Awb niet alleen op de voorbereiding van de omgevingsvergunning zelf van toepassing is, maar eveneens op de aanvraag om de verklaring van geen bedenkingen van het bevoegd gezag. Dit betekent dat met de ontwerpomgevingsvergunning tevens de ontwerpverklaring van de deelraad terinzage dient te worden gelegd. Deze laatste terinzagelegging heeft niet plaatsgevonden;
- f. Voor zover het project wel valt onder de aangewezen categorieën zoals vermeld in 6.5 lid 3 Bor, zij nog opgemerkt dat een op grond van artikel 6.5 lid 3 Bor opgestelde lijst aangemerkt moet worden als een algemeen verbindend voorschrift, dat deze bekend moet zijn gemaakt. De lijst met categorieën is in dit geval niet cq. niet op de juiste wijze bekend gemaakt.
- g. Het is niet goed te beoordelen of het plan wel voldoet aan het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening Amsterdam 2003. Er dient een gedegen onderzoek te worden gedaan naar de vraag of het project al dan niet voldoet aan het Bouwbesluit en de Bouwverordening, temeer er nog een aantal gegevens en bescheiden niet eens is ingediend.
 - a. *De omstandigheid dat er een recent bestemmingsplan is vastgesteld, doet niets af aan de mogelijkheden om hiervan af te wijken. Er zijn immers meerdere situaties denkbaar, die ruimtelijk inpasbaar kunnen worden geacht. De ruimtelijke ordening is niet altijd gebaat bij een voortzetting van de bestaande situatie, zoals reeds eerder in beantwoording 3e is aangegeven;*
 - b. *Niet ingezien wordt waarom de ruimtelijke onderbouwing die ten grondslag ligt aan het afwijkingsbesluit niet voldoet aan de in het Bro genoemde criteria. Op alle genoemde vlakken is onderzoek uitgebracht of advies opgevraagd.*
 - c. *Er kan niet worden ingezien op welk punt de gedane onderzoeken tekort schieten. Adressanten hebben ook geen tegenonderzoeken overlegd waaruit blijkt dat de voorgestane ontwikkeling niet als ruimtelijk inpasbaar beoordeeld moet worden. Het is tevens niet noodzakelijk om voor elke omgevingsfactor een uitgebreid onderzoek in te stellen. Pas als uit een eerste toetsing aan beleid of regelgeving blijkt dat de ontwikkeling nadelige effecten kan sorteren, kan dit aanleiding vormen om daarvoor een (verdergaand) onderzoek naar in te stellen.*
 - d. *Doordat de deelraad heeft ingestemd met de brief die het dagelijks bestuur heeft verzonden, is het project reeds een keer ter beoordeling bij de deelraad geweest. Conform de lijst met categorieën van gevallen die de deelraad op 26 oktober 2011 heeft vastgesteld, is dit een geval als bedoeld in categorie 2 onder b: de deelraad besluit als categorieën gevallen waarin een verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 6.5 lid 3 van de Wabo niet is*

vereist aan te wijzen: ontwikkelingen die passen in een door de deelraad vastgesteld concreet ruimtelijk kader dan wel bouwvelop. Er is in dit geval een ruimtelijk kader vastgesteld door in te stemmen met de DB-brief. Overigens heeft de lijst met categorieën van gevallen vanaf woensdag 22 juni 2011 zes weken ter inzage gelegen.

- e. Er was geen aanvraag voor de verklaring van geen bedenkingen nodig. Zie beantwoording d.*
- f. De lijst van categorieën is geen algemeen verbindend voorschrift. Het zijn geen voorschriften waaraan welke partij dan ook gebonden kan worden. De deelraad heeft alleen op hoofdlijnen aangegeven bij welke ontwikkelingen zij het dagelijks bestuur ontheffen van de taak om een verklaring van geen bedenkingen op te vragen bij de deelraad (en zodoende de volledige beslissingsbevoegdheid bij het dagelijks bestuur te laten).*
- g. De stukken die benodigd zijn voor een nauwkeurige toetsing aan het Bouwbesluit en de Bouwverordening hebben terinzage gelegen. Adressanten hebben derhalve deze toetsing wel kunnen (laten) verrichten. Daarnaast wordt een aanvraag niet verder in behandeling genomen als er een strijdigheid bestaat met het Bouwbesluit of Bouwverordening wordt geconstateerd door de afdeling Vergunningen, welke niet met een ontheffing of middels een gelijkwaardigheidsbepaling verholpen kan worden.*

14. Bodem

- a. Er bestaat een redelijk vermoeden dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De omgevingsvergunning kan niet (op deze wijze) worden verleend. Er moeten nadere eisen gesteld worden aan onder andere de wijze van bouwen. Allereerst dient echter uitgebreid onderzoek naar de bodemkwaliteit te worden verricht.
- b. Tevens wordt gevreesd dat door de parkeergarage problemen kunnen ontstaan met de afwatering en de fundering van omliggende woningen.
 - a. Er is een tweetal bodemonderzoeken uitgevoerd. Uit beiden blijkt dat de bodem niet gesaneerd hoeft te worden. Aanvullend onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.*
 - b. Uit het onderzoek dat is verricht voor de grondwaterhuishouding blijkt dat er geen negatieve gevolgen worden verwacht door de (bouw van de) parkeergarage. Waternet heeft aangegeven dat de garage nauwelijks een barrièrewerking zal hebben voor het grondwater.*

15. Flora en fauna

Er wordt grote zorg uitgesproken aangaande de flora en fauna in en rond de kerk. De kerk(toren) wordt door vleermuizen en veel vogels gebruikt als nest-, broed- en verblijfplaats. Dit is in een stedelijke omgeving als deze uniek en hier wordt binnen de huidige nieuwbouw geen ruimte aan gegeven.

Uit het flora en fauna onderzoek dat is verricht blijkt dat het kerkgebouw geen vaste verblijfplaatsen bevat van de Gierzwaluw en geen zomer- of kraamverblijfplaatsen van vleermuizen. Wel zijn vijf (jaarrond beschermde) nestplaatsen van de Huismus aangetroffen. Hiervoor is inmiddels een ontheffing als bedoeld in artikel 75 Flora- en faunawet afgegeven door de Dienst regelingen van het Ministerie van Economische Zaken.

16. Luchtkwaliteit

Met dit besluit wordt opnieuw een basisschool geplaatst binnen een afstand van 300 meter van de rand van een rijksweg. Dit is in strijd met het Besluit gevoelige bestemmingen. Dit is door het stadsdeel met de school aan de Theophile de Bockstraat al eerder over het hoofd gezien. Het kan niet de bedoeling zijn nog extra leerlingen bloot te stellen aan te hoge hoeveelheden fijnstof en stikstofdioxide.

Aangezien in deze situatie sprake is van een bestaand planologisch recht voor het realiseren van een school, hoeft niet aan dit landelijke Besluit te worden getoetst. Theoretisch levert deze omgevingsvergunning een betere situatie op, omdat slechts een kwart van het planologisch recht zal worden benut. Er dient pas een verantwoording te worden gegeven als er een school van 3.200 m² gerealiseerd zou worden en deze meer dan 10% zou uitbreiden. Overigens geldt het verbod op het bouwen van nieuwe scholen uit het Besluit gevoelige bestemmingen niet uitsluitend op grond van het afstandscriterium. Het verbod geldt pas als gebouwd wordt binnen een afstand van minder dan 300 meter van een rijksweg (of 50 meter van een provinciale weg) én op de projectlocatie sprake is van een overschrijding van de in voorschrift 2.1 (grenswaarde stikstof) of 4.1 (grenswaarde fijnstof) van bijlage 2 van de wet opgenomen grenswaarden. Vanwege het bovenstaande is niet onderzocht of op

deze locaties sprake is van een overschrijding, maar gezien de dichtheid van de bebouwing (en de afschermende werking daarvan) in deze buurt, is het niet ondenkbaar dat genoemde grenswaarden niet worden overschreden.