



Datum 14 juni 2023
Kenmerk Z2022-ZO001395
Olo 7152299

Omgevingsvergunning gemeente Amsterdam

Het college van burgemeester en wethouders besluit

aan Kantoor C3 Church Stichting Christian City Church Amsterdam een omgevingsvergunning te verlenen voor het handelen in strijd met bestemmingplan ten behoeve van het oprichten van een woontoren (128 woningen), Community center C3 en een ondergrondse parkeergarage op de locatie Paasheuvelweg 24 in Amsterdam.

Activiteiten

De omgevingsvergunning verlenen we voor de volgende activiteit:

- Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een planologische regeling (artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), in samenhang met artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, om af te wijken van bestemmingsplannen "Amstel III oost" en "Grondwaterneutrale kelders".

De Goede ruimtelijke onderbouwing en de daarbij behorende bijlagen maken onderdeel uit van dit besluit.

Voorschriften

De volgende voorschriften horen bij deze omgevingsvergunning:

- *Mitigerende maatregelen voor het bouwen van de kelder:*
Uit het rapport van fa Mos-Grondmechanica (bijlage 7 van GRO gewaarmerkt stuk Boo2) blijkt dat er mitigerende maatregelen getroffen moeten worden om grondwaterneutraal te kunnen bouwen. De in dit genoemde rapport genoemde mitigerende maatregelen, welke goed zijn bevonden door Waternet, dienen in acht te worden genomen.
- *Ecologie:*
Om verstoring van foeragerende of passerende vleermuizen of van vleermuisverblijven in de directe omgeving te voorkomen dient eventuele werkverlichting zodanig te worden gericht dat verhoogde lichtval op boomkronen, watergangen en gebouwen in de omgeving wordt voorkomen.
- *Aanbieden van structurele en duurzame parkeerplaatsen:*
Aan de Paasheuvelweg 24 (toekomstige Pacayastraat) worden een kantoorfunctie, woningen en een kerkgebouw (C3 kerk) gerealiseerd ("de ontwikkeling"). Als gevolg daarvan is er, rekening houdend met dubbelgebruik, sprake van een parkeerbehoefte van 61 parkeerplaatsen: kantoor 3 parkeerplaatsen, woningen 13 bezoekersparkeerplaatsen en kerkgebouw (C3 kerk) 50 parkeerplaatsen op zondag en incidenteel op andere momenten op basis van beschikbaarheid. Voor de incidentele momenten dat van het kerkgebouw gebruik wordt gemaakt geldt dat daarvoor voorafgaand aan de bijeenkomst de beschikbaarheid van de daarvoor benodigde parkeerplaatsen wordt geregeld aan of in de nabijheid van de Paasheuvelweg. In de

parkeerbehoefte van de ontwikkeling wordt structureel voorzien in de nabijheid van de ontwikkeling op eigen terrein c.q. niet op openbaar terrein.

▪ *Geluid*

De woningen dienen te voldoen aan de vastgestelde geluidsnormen in het hogere waardenbesluit d.d. 14 juni 2023, waarbij wordt voldaan aan het advies van het Technisch Ambtelijk Vooroverleg Geluid Amsterdam (TAVGA), inhoudende dat:

- vier woningen in gebouw S worden voorzien van inspringende balkons met een gesloten borstwering, waardoor er voldoende geluidreductie wordt gerealiseerd;
- de woningen in gebouw M+ worden voorzien van de volgende maatregelen:
 - o alle woningen vanaf de 6e verdieping aan de NW-gevel zullen worden uitgevoerd met verglaasde balkons en geluidreducerende plafonds met een absorptiecoëfficiënt van 0,9;
 - o de overige woningen (circa 87) tot en met de 12e verdieping worden voorzien van een geluidreducerende voorziening van tenminste 5 dB bij de slaapkamer welke voldoet aan de spuiventilatie-eisen conform het bouwbesluit;
 - o de woningen op de 13e verdieping worden voorzien van een gesloten balustrade van 2 meter;
 - o 67 van de 87 woningen een beperkte overschrijding hebben tot maximaal 3 dB ten opzichte van de grenswaarde voor een stille zijde, conform het Amsterdamse geluidbeleid omwille van stedenbouwkundige redenen

- *Maatregelen ter beperking van windhinder:*

Om het windklimaat rondom de locatie gunstiger te maken zijn er aanbevelingen gedaan. De volgende voorwaarden zijn verbonden aan deze omgevingsvergunning:

- De bomen zoals aanwezig zijn in de huidige situatie aan de westzijde dienen na realisatie weer terug geplaatst te worden in de openbare ruimte;
- Ter plaatse van het overkragende deel van de woontoren dienen windschermen bij het terras geplaatst te worden;
- Er dient een extra rij bomen aan de Corridor geplaatst te worden voorlangs de oostgevel van de geplande ontwikkeling aan de Paasheuvelweg 22 A/B.

Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij deze omgevingsvergunning:

- Aanvraagformulier, gemerkt Boo1.
- Ruimtelijke onderbouwing GRO met bijlagen, gemerkt Boo2.
- Het bouwplan met bouwkundige DO-tekeningen, gemerkt Boo3.
- Besluit vormvrije MER – inclusief aanmeldnotitie, gemerkt Boo4.
- Besluit Hogere grenswaarde weglawaai, gemerkt Boo5.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,
namens het college,

M. Hamtach
Senior Medewerker Vergunningen Bouw, stadsdeel Zuidoost

Rechtsbescherming

Beroep tegen dit besluit

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u binnen 6 weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd beroep instellen.

Crisis- en herstelwet geldt

Deze vergunning gaat over een project waarvoor afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet geldt. Daarom moeten alle beroepsgronden in het beroepschrift staan. En kunnen deze gronden na afloop van de beroepstermijn niet meer worden aangevuld.

Stuur uw beroep naar:

Rechtbank Amsterdam

Afdeling publiekrecht, team bestuursrecht algemeen

Postbus 75850

1070 AW AMSTERDAM

Vermeld in uw beroep altijd:

- uw naam, adres en telefoonnummer
- de datum waarop u het beroep schrijft en uw handtekening
- de datum en het kenmerk van het besluit waartegen u beroep instelt
- waarom u beroep instelt

Een gemachtigde mag ook namens u een beroep indienen. Stuur dan een machtiging mee.

U kunt (alleen als persoon) met uw DigiD ook digitaal beroep indienen. Ga voor informatie over de voorwaarden en de kosten naar:

- www.rechtspraak.nl
- kies aan de bovenkant van het scherm het tabblad 'de Rechtspraak'
- kies links in het zojuist geopende scherm voor 'Organisatie'
- kies midden in het scherm onder de kop 'U en de rechtspraak' voor 'Rechtsgebieden'
- kies rechts in het scherm onder het kopje 'Bestuursrecht?' voor 'Hoe werkt het bestuursrecht'
- kies onder het kopje 'Bestuurszaken' aan de rechterzijde voor 'Omgevingsvergunning'
- klik op 'Digitaal beroepschrift' om het beroep in te dienen, of aan de rechterzijde op 'Kosten'

Voorlopige voorziening

Indienen van een beroep heeft geen schorsende werking. Het besluit waartegen u beroep instelt blijft geldig totdat op uw beroep is beslist.

Een belanghebbende kan wel een verzoek om een voorlopige voorziening indienen. Dit om te voorkomen dat door het besluit een onomkeerbare situatie ontstaat. Met een voorlopige voorziening kan de inwerkingtreding van het besluit worden opgeschort. Daar moet u wel voor betalen. Ga voor de kosten daarvoor en de informatie over de voorwaarden naar:

- www.rechtspraak.nl
- kies aan de bovenkant van het scherm het tabblad 'de Rechtspraak'
- kies links in het zojuist geopende scherm voor 'Organisatie'

- kies midden in het scherm onder de kop 'U en de rechtspraak' voor 'Rechtsgebieden'
- kies rechts in het scherm onder het kopje 'Bestuursrecht?' voor 'Hoe werkt het bestuursrecht'
- kies onder het kopje 'Voorlopige voorzieningen' voor 'Voorlopige voorzieningen'

U dient een verzoek om een voorlopige voorziening in bij:

Voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam
Afdeling publiekrecht, team bestuursrecht algemeen
Postbus 75850
1070 AW AMSTERDAM

Of digitaal via: <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Hiervoor hebt u een DigiD nodig.

Inwerkingtreding besluit

De beschikking treedt in werking na de beroepstermijn volgens artikel 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht. Dat is de dag na afloop van de termijn van 6 weken voor het indienen van een beroepsschrift volgens artikel 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 6.1, tweede lid, onder b, van de Wabo.

De beschikking niet eerder in werking dan dat de bevoegde rechter op een verzoek om voorlopige voorziening heeft beslist (artikel 6.1, derde lid, van de Wabo).

Intrekking en projectoverdracht

Intrekking

Wij kunnen de omgevingsvergunning onder andere intrekken als:

- er tijdens een bepaalde termijn geen handelingen zijn verricht met gebruik van deze vergunning, of
- de vergunninghouder om intrekking vraagt, of
- voor intrekking een zwaarwegend belang aanwezig is.

Soms moeten we de omgevingsvergunning intrekken. Bijvoorbeeld op verzoek van een ander bestuursorgaan of een adviseur, als deze bij de beschikking betrokken is geweest (artikel 2.29 en artikel 2.33 van de Wabo).

Projectoverdracht

Het is mogelijk om een omgevingsvergunning over te schrijven, zodat iemand anders dan de aanvrager vergunninghouder wordt. Het stadsdeel moet minimaal een maand voor de gewenste overschrijving hier een melding van ontvangen (artikel 2.25, tweede lid, van de Wabo).

Bij die melding zijn de volgende gegevens nodig:

- naam en adres van de vergunninghouder
- de omgevingsvergunning(en) met kenmerk waar de melding over gaat
- naam, adres en telefoonnummer van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden
- een contactpersoon van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden
- de datum waarop de overschrijving zal plaatsvinden

Verloop van de procedure

Procedureverloop van de aanvraag omgevingsvergunning:

- Op 25 juli 2022 is de aanvraag ontvangen.
- Op 29 juli 2022 is de aanvraag gepubliceerd op basis van artikel 3.8 van de Wabo.
- De beschikking is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo.

Terinzagelegging en zienswijzen

Het ontwerpbesluit lag van 5 januari 2023 tot en met 16 februari 2023 ter inzage. Op 4 januari 2023 maakten we de terinzagelegging van het ontwerpbesluit bekend via de websites: www.amsterdam.nl/bekendmakingen en www.officielebekendmakingen.nl/Gemeentebblad.

Binnen de termijn van de terinzagelegging van het ontwerpbesluit ontvingen wij geen zienswijzen.

Beoordeling van het project

Planologisch strijdig gebruik (artikel 2.1, eerste lid, onder c, Wabo)

Voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' is een omgevingsvergunning nodig. We beoordeelden het project aan de toetsingscriteria vanuit artikel 2.12 van de Wabo.

Wij zijn bereid af te wijken van het bestemmingsplan "Amstel II Oost" en het bestemmingsplan "Grondwaterneutrale kelders" en motiveren dit als volgt:

Beschrijving project

Kantoor C3 Church Stichting Christian City Church Amsterdam heeft een plan aangevraagd voor:

- de ontwikkeling van 75 sociale huurwoningen en 53 middeldure huurwoningen, in totaal 128 woningen;
- een community center van 3.000 m2 dat wordt gebruikt als kerkgebouw en "buurthuis" (Stadslobby en Huis van de Wijk);
- een parkeergarage met 46 parkeerplaatsen.

Het plan is gelegen aan de Paasheuvelweg 24 te Amsterdam en valt binnen de bestemmingsplannen Amstel III Oost en Grondwaterneutrale kelders.

Het community center wordt gebouwd ten behoeve van de Christian City Church (C3) dat het bestaande pand nu ook als kerk en community center in gebruik heeft. Op zondag wordt het gebouw gebruikt als kerk. De grote en de kleine zaal bieden plaats aan respectievelijk 400 en 100 bezoekers.

Naast de zondagse kerkdienst biedt C3 op andere dagen ook activiteiten aan. Verder heeft het gebouw een sociaal-maatschappelijke functie voor wijkbewoners, waarbij de lobby als "Huis van de Wijk" functioneert, met een ontmoetingsfunctie waar bijvoorbeeld tegen een laag tarief koffie wordt geschonken, zijnde ondergeschikte horeca. Er is nadrukkelijk geen sprake van een (commerciële) horecafunctie.

Het plan voorziet daarnaast, zoals gezegd, in 128 woningen.

De parkeerbehoefte voor het plan wordt gedeeltelijk ondervangen door de bouw van een parkeergarage. Deze parkeergarage zal uiteindelijk in eigendom komen van vastgoedontwikkelaar Caransa Groep B.V. dat is gevestigd aan de Paasheuvelweg 26. Met Caransa worden afspraken gemaakt teneinde de parkeerbehoefte duurzaam te verzekeren. Soortgelijke afspraken worden gemaakt voor de resterende parkeerbehoefte.

Tot slot worden 317 fietsparkeerplaatsen gerealiseerd.

Bestemmingsplannen Amstel III Oost en Grondwaterneutrale kelders

Bestemming

Op grond van het bestemmingsplan Amstel III Oost rust op het perceel de bestemming "Gemengd" (artikel 6.1) en de daarbij behorende bouwregels (artikel 6.2) en specifieke gebruiksregels (artikel 6.3).

Op grond van de bouwregels mag maximaal 10 meter hoog worden gebouwd. Het bruto vloeroppervlak bedraagt 1590 m2. Het bebouwingspercentage is 40%.

De aangewezen gronden zijn, onder meer, bestemd voor kantoren en maatschappelijke dienstverlening. Met daarbij behorende (gebouwde en ongebouwde) parkeeraantallen.

Op grond van het bestemmingsplan Grondwaterneutrale Kelders rust op het perceel de bestemming "Overige zone -1" (artikel 5.1 en 5.2). Een parkeergarage is een grondwaterneutrale kelder in de zin van het bestemmingsplan.

Strijd met de bestemming

Het plan is in strijd met de bestemming "Gemengd" van het bestemmingsplan Amstel III Oost op de volgende onderdelen

- Wonen: woningbouw past niet binnen de bestemming en de daarbij behorende bouw- en gebruiksregels, zoals hoogte (4,5 meter), bebouwingspercentage, parkeernorm en bruto vloeroppervlakte;
- Community Center: zowel de kerkfunctie als de buurthuisfunctie passen binnen de bestemming, maar zijn in strijd met de bouwregels van het bestemmingsplan. Het Community Center overschrijdt de toegestane bouwhoogte van 10 meter met 8 meter (totaal: 18 meter) en het maximum vestigingsoppervlak voor maatschappelijke dienstverlening van 1.000 m² (artikel 6.3 aanhef en onder d.) met 1.330 m² (totaal: 2.230 m²).
- Bebouwingspercentage: door de totale bruto vloeroppervlakte van 16.000 m² wordt het bebouwingspercentage van 40% overschreden;

Het plan voorziet in een parkeergarage van 300 m² en valt in een gebied met de aanduiding "Overige zone -1" van het bestemmingsplan Grondwaterneutrale Kelders en is in strijd met de artikelen 5.1 en 5.2 van dat bestemmingsplan.

Afwijken bestemmingsplannen Amstel III Oost en Grondwaterneutrale Kelders.

Op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo kan er een omgevingsvergunning worden verleend tot afwijking van het bestemmingsplan. Dit kan alleen als de aanvraag niet in strijd is met overige wet- en regelgeving, gemeentelijk beleid, en een goede ruimtelijke ordening.

De aanvraag past binnen de beleidsuitgangspunten van de gemeente, zoals het Ontwikkelperspectief van Amstel III en de Omgevingsvisie van Amsterdam. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt bestaat eveneens geen bezwaar tegen medewerking aan deze ontwikkeling.

Toelichting

Woningen

In de GRO is de behoefte aan woningen voldoende onderbouwd. De bouw van sociale- en middeldure woningen is een gewenste ontwikkeling die past binnen het Amsterdamse beleid, waaronder de Woonagenda 2025.

Community Center

Het huidige gebruik van de locatie is als kerk. Die functie blijft behouden, de Christian City Church (C3) wil in de nieuwe opzet wel een opener karakter. C3 stelt het center dagelijks open middels de Stads-lobby, een "Huis van de Wijk"-achtige, maatschappelijke dienstverleningsfunctie die een ontmoetingsfunctie is voor de woongemeenschap van Zuidoost, die wordt gerund door vrijwilligers en waar men, zonder winstoogmerk, bijvoorbeeld een kopje koffie kan drinken en waar kinderen kunnen spelen.

Een dergelijke functie, in deze omvang, is een gewenste ontwikkeling binnen Zuidoost en valt onder het begrip “maatschappelijke dienstverlening” van artikel 1.35 van het bestemmingsplan Amstel III Oost en daarmee binnen de functie “Gemengd”.

Parkeergarage

Ten behoeve van de bouw van de parkeergarage kan worden afgeweken van het bestemmingsplan Grondwaterneutrale kelder middels een onderbouwing van de afwijking met een geohydrologisch rapport waaruit blijkt dat wordt voldaan aan het Afwegingskader Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam. Dat rapport is opgesteld door MOS Grondmechanica. Uit het rapport blijkt dat er mitigerende maatregelen getroffen moeten worden om grondwaterneutraal te kunnen bouwen. Er dienen maatregelen getroffen te worden in de bouwfase om opbarsten te voorkomen. Ten behoeve van de barrièrewerking dienen er tevens maatregelen getroffen te worden. Het plan is voorgelegd aan Waternet en Waternet heeft daarop positief geadviseerd, mits de mitigerende maatregelen in acht genomen worden.

Hoogte

Op grond van het bestemmingsplan Amstel III Oost is voor de bestemming een hoogte van 10 meter toegestaan. De hoogste toren van het plan heeft een hoogte van 45 meter en wijkt daarmee af.

Voor hoogbouw geldt dat de relevante delen van de Omgevingsvisie 2040 van toepassing en de Nota “Hoogbouw in Amsterdam. Op grond daarvan behoeft geen Hoogbouweffectrapportage te worden opgesteld.

Het plan is voldoende ingepast in de stedenbouwkundige structuur.

Parkeren

Op grond van het bestemmingsplan dient te worden geparkeerd op eigen terrein of dient de parkeerbehoefte elders duurzaam te worden verzekerd.

Ten aanzien van het auto parkeren geldt dat een parkeergarage onderdeel is van het plan. Deze garage zal na voltooiing worden overgedragen in eigendom aan Caransa.

In de parkeergarage wordt de parkeerbehoefte voor de kantoorfunctie (3 parkeerplaatsen), het bezoekersparkeren (13 parkeerplaatsen) en een deel van de 50 parkeerplaatsen voor de C3 kerk duurzaam verzekerd, doordat een huurovereenkomst wordt gesloten met Caransa voor de benodigde parkeerplaatsen. Een 15-tal parkeerplaatsen worden voor de zondag en, op basis van beschikbaarheid, voor de vrijdag en zaterdagavond gehuurd elders in het gebied. Daarvoor worden huurovereenkomsten gesloten voor de duur van 10 jaar.

Daargelaten of een termijn van 10 jaar als “duurzaam” moet worden gezien is een huurovereenkomst tussentijds opzegbaar.

Teneinde de aanvrager permanent te laten voldoen aan de parkeerbehoefte zal aan de omgevingsvergunning de voorwaarde worden verbonden dat deze de 3, 13 en 15 parkeerplaatsen duurzaam, dat wil zeggen structureel, buiten de kavel en niet in het openbaar gebied dienen te worden gerealiseerd.

Ten aanzien van het scooterparkeren wordt voor de woningen (17) en het kantoor (1) in totaal 18 inbandige parkeervoorzieningen gerealiseerd. Voor de C3 kerk (inclusief) zijn 7 bezoekersparkeer-plaatsen voorzien. Deze worden op straat gerealiseerd.

Voor wat betreft het fietsparkeren geldt dat voor de woningen in totaal 317 fietsparkeerplaatsen worden gerealiseerd. Daarnaast zijn 5 fietsparkeerplaatsen nodig voor de kantoorfunctie. Deze fietsparkeerplaatsen worden inbandig gerealiseerd.

Voor de bezoekers van de woningen, de zalen van het religiegebouw en ondergeschikte stadslobby (totaal 32, 26 en 23) worden de benodigde fietsparkeerplaatsen in de openbare ruimte voorzien. De Afdeling V&OR heeft positief geadviseerd ten aanzien van deze oplossing.

Wet natuurbescherming

Op grond van de Wet natuurbescherming worden gebiedsbescherming en soortenbescherming onderscheiden. Beide beschermingsregimes zijn van belang voor de ontwikkelingsmogelijkheden van een gebied.

Ten aanzien van de soortenbescherming blijkt uit de GRO en de bijgevoegde Natuurtoets dat er geen belemmering is voor het realiseren van deze ontwikkeling.

Wel dient ten aanzien van de vleermuizen te worden voorkomen dat als gevolg van werkverlichting verstoring optreedt van foeragerende of passerende vleermuizen. Dit kan door daarbij rekening te houden bij de opstelling van verlichting.

Ten aanzien van de gebiedsbescherming geldt dat op grond van de laatst beschikbare Aerius Calculator (24 januari 2024) een berekening is gemaakt voor zowel de gebruiks- als de aanlegfase van het project. Op grond van die berekening blijkt dat het project onder de gestelde stikstofnorm blijft.

Luchtkwaliteit

Uit de berekeningen die zijn overgelegd blijkt dat niet in betekenende mate sprake is van een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Geluid

De woningen zijn geluidsgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder. Daarvoor dient een hogere waardenbesluit te worden genomen op grond van de Wet geluidhinder. TAVGA heeft ten aanzien de voorgestelde geluidmaatregelen voor het plan positief geadviseerd, onder de voorwaarde dat aan de dove gevel van het project een oplossing is gekozen met verglaasde balkons.

Het besluit zal gelijktijdig met de beschikking afwijken bestemmingsplan worden verleend.

Externe veiligheid

In het kader van externe veiligheid dient het plaatsgebonden en het groepsrisico te worden beschouwd. De ontwikkeling ligt in het invloedsgebied van transport gevaarlijke stoffen over de A2, A9 en het spoor. De plaatsgebonden risicocontouren (PR10-6) en plasbrandaandachtsgebieden van bovengenoemde basisnetroutes zijn niet gelegen over het plangebied. De normen voor het plaatsgebonden risico en plasbrandaandachtsgebieden vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Een beschouwing van het groepsrisico op grond van artikel 8 van het Bevt is niet vereist aangezien het plangebied op meer dan 200 meter afstand is gelegen van de rijksweg A2 en A9 en de spoorlijn Breukelen – Duivendrecht. Door deze afstand valt geen significant effect te verwachten van de ontwikkelingen in het plangebied ter hoogte van het groepsrisico. De normen voor het groepsrisico vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Wel dienen, vanwege de ligging binnen het invloedsgebied van de rijksweg A2 en A9 en de spoorlijn Breukelen – Duivendrecht, op grond van artikel 7 van het Bevt de mogelijkheden om de omvang van de ramp te beperken en de mogelijkheden tot zelfredzaamheid te worden beschouwd. In de GRO wordt hier voldoende op ingegaan en blijkt dat externe veiligheid geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

Verkeer

Op dit moment is Sweco bezig met een verkeersonderzoek naar de verkeersgeneratie en de effecten ervan. Op basis van een worst case benadering gaat het om 576 mvt/e die extra zijn ten opzichte van het huidig planologisch regime. De toename is inherent aan het toenemen van het aantal woningen in het gebied. Gelet op de stedelijkheid van de locatie betreft de toename naar verwachting een beperkte toename ten opzichte van de bestaande verkeersstromen in de omgeving. De extra verkeersbewegingen gaan derhalve op in het heersende verkeersbeeld. Naar verwachting vormt verkeer geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Windhinder

De voorgenomen ontwikkeling ligt op een windbelaste locatie. Er zijn diverse windhinderonderzoeken en aanpassingen gedaan aan het ontwerp.

Om het windklimaat rondom de locatie gunstiger te maken zijn er aanbevelingen gedaan, welke als voorwaarde aan de omgevingsvergunning zullen worden verbonden. Met in achtneming van deze maatregelen vormt windhinder geen belemmering.

Integrale eindconclusie Ruimtelijke Ordening:

Meewerken op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° Wabo onder de voorschriften genoemd onder het besluit.

Het project heeft een goede ruimtelijke onderbouwing die de afwijking van het bestemmingsplan voldoende motiveert. De goede ruimtelijke onderbouwing met de bijlagen, gewaarmerkt Boo2, maakt deel uit van deze beschikking.

Voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' is een verklaring van geen bedenkingen nodig (artikel 2.27 Wabo en artikel 6.5, eerste lid, van het Bor). De gemeenteraad heeft in zijn besluit van 8 september 2010 een lijst van categorieën van gevallen vastgesteld waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet nodig is (artikel 2.27 Wabo en artikel 6.5, derde lid van het Bor). Het project past binnen deze categorieën van gevallen. Een verklaring van geen bedenkingen is daarom niet nodig.

Conclusie

Het project voldoet aan de toetsingscriteria voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' met inachtneming van de voorschriften die horen bij deze omgevingsvergunning.