

## Wabo -A D V I E S

Dossiernummer	: OLO 8272981
Datum van indiening	: 19-12-2023
Adres	: Paasheuvelweg 15
Activiteit(en)	: Handelen in strijd met het bestemmingsplan Amstel III Oost/ wijzigen gebruik van de bestemming
Wabo-coördinator	: A. Hoekema
Datum préadvies	:
Adviseur R&D	: Nathalie Berg
Datum RO advies	: 05-11-2025
Akkoord 2 <sup>e</sup> lezer	: Christian Suurd
Conclusie	: positief

---

### **Beschrijving project**

Het project heeft betrekking op een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het realiseren van 113 woningen, ca 755 m<sup>2</sup> bvo maatschappelijke dienstverlening in de vorm van een broedplaats, bestaande uit kleinschalige atelierruimten, muziekstudio's, 189 m<sup>2</sup> bvo theater, 2 horeca gelegenheden van gezamenlijk ca 195 m<sup>2</sup> bvo van horeca I,III/IV, 522 m<sup>2</sup> bvo startups, zijnde kantoor en bedrijven van categorie 1 van de bij de regels van het bestemmingsplan Amstel III Oost behorende Staat van inrichtingen, een ondergrondse parkeergarage voor auto's en fietsen en een vlonder aan het water op het perceel Paasheuvelweg 15 in Amsterdam. Doordat de aanvraag is ingediend op 19 december 2023 is het oude recht nog van toepassing. Op grond van artikel 4.3 Invoeringswet Omgevingswet juncto artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3<sup>o</sup> van de toenmalige Wabo kan er een omgevingsvergunning worden verleend tot afwijking van het bestemmingsplan.

### **Vigerend bestemmingsplan:**

Op de locatie is het bestemmingsplan Amstel III Oost van toepassing. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 11 september 2013. Hier gelden de bestemmingen "Gemengd"(artikel 6), "Groenvoorzieningen"(artikel 7) en "Water"( artikel 11).

Binnen de bestemming "Gemengd" is het volgende toegestaan: kantoren, bedrijven in de categorie 1 en 2 van de bij deze regels deel uitmakende "Staat van Inrichtingen"; culturele voorzieningen; consumentverzorgende dienstverlening; maatschappelijke dienstverlening; zakelijke dienstverlening; horeca, horeca III en IV, horeca V; sportieve en recreatieve voorzieningen; met de daarbij behorende: groenvoorzieningen en water; (gebouwde en ongebouwde) parkeeraantallen; openbare ruimte; tuinen en erven; wegen en nutsvoorzieningen.

Binnen de bestemming "Groen" is het volgende toegestaan: plantsoenen; parken; groenvoorzieningen; waterlopen en waterpartijen kiosken; met de daarbij behorende: voet- en fietspaden; straatmeubilair; speelvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

Binnen de bestemming "Water" is het volgende toegestaan: water-, waterlopen en waterpartijen; watergangen; groenvoorzieningen; waterstaatkundige werken en bruggen.

Tevens is het bestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders van toepassing. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 7 oktober 2021. Hier geldt de gebiedsaanduiding "Overige zone-1". Binnen de gebiedsaanduiding is het verboden kelders te bouwen of te vergroten.

## Strijdigheden bestemmingsplan

### Bestemmingsplan Amstel III Oost

Het project is in strijd met de gebruiksregels (artikel 6.1, artikel 7.1, artikel 11.1), de bouwregels (artikel 6.2, 7.2) en de specifieke gebruiksregels (artikel 6.3 h) van het bestemmingsplan.

- I. Strijd met gebruiksregels Het bouwplan voorziet in de bouw van 113 woningen, voorzieningen, een ondergrondse parkeergarage en een vlonder aan het water. Binnen de bestemming "Gemengd" is wonen niet toegestaan. Binnen de bestemming "Groen" is wonen en parkeren niet toegestaan. Binnen de bestemming "Water" is een vlonder niet toegestaan.
- II. Strijd met bouwregels Het bouwplan is op de volgende onderdelen in strijd met de bouwregels als neergelegd in artikel 6.2 (gelezen in samenhang met de verbeelding) van het bestemmingsplan:
  - de maximale bouwhoogte van 20 meter;
  - het maximum vloeroppervlak van 3.638 m<sup>2</sup> bvo;
  - het maximum bebouwingspercentage van 30%.

Op grond van artikel 7.2 zijn uitsluitend bouwwerken geen gebouwen toegestaan. De op te richten bebouwing is daarmee in strijd.

Op grond van artikel 11.2 is het maximum bebouwd oppervlak 10 m<sup>2</sup>.

### Strijd met de specifieke gebruiksregels

Het bouwplan voorziet in de realisatie van 113 woningen, zijnde geluidgevoelige functies in de zin van de Wet geluidhinder. Dit is in strijd met de specifieke gebruiksregels als neergelegd in artikel 6.3 onder h van het bestemmingsplan.

De aanvraag is uitgezet voor advies. Onderstaand de verschillende deeladviezen.

**Stedenbouw:** Dit plan is een ensemble dat bestaat uit 3 gebouwdelen. Namelijk een Medium volume langs de buurtstraat en een Small volume als schakel naar het Large volume dat het plan aan de oostzijde afmaakt. Met deze geleiding wordt het plan van Paasheuvelweg 17 gespiegeld waardoor voor bewoners van beide adressen zicht en licht optimaal is in relatie tot deze verdichting. Met de schaa sprongen versterkt het de stads-dorp visie uit dit gebied waarin naast de verdichting met hogere volumes veel aandacht is voor de voetganger en het gevoel van de (dorpse) menselijke maat.

De menselijke maat krijgt veel aandacht door een beloofbare kade aan de noord- en oostzijde van het plan en een voor voetgangers doorwaadbaar hofje tussen Paasheuvelweg 15 en Paasheuvelweg 17.

Aan de buurtstraat bevindt zich een horeca ruimte en een klein auditorium die onderdeel zijn van een broedplaats. Het plan bevat koopwoningen uit het midden segment. Met die functies van wonen, broedplaats ruimtes en ook voorzieningen in de plinten wordt voldaan aan de ambities van gemengde woonwijk voor dit gebied zoals beschreven in het vastgestelde actualisering investeringsbesluit Amstel III 2021-2024.

Het gebied kent geen cultuurhistorische beperkingen voor deze toekomstige transformatie.

Het bestaande gebied, bestaand uit ietwat non-descripte kantoor gebouwen uit de jaren '80 en '90 ondergaat een transformatie waarbij de grid structuur behouden blijft maar door klassieke stedenbouwkundige thema's toe te passen, zoals aanbrengen van hiërarchie, zal de cultuurhistorische waarde in de toekomst alleen maar toenemen. De planbegeleiding van dit complex is ver voor het huidige hoogbouwbeleid gestart. Het plan voldoet aan het vastgestelde investeringsbesluit, waarin ruimtelijke kaders voor dit transformatie gebied zijn vastgesteld.

Het gebouw is in de laatste fase van het project weer getoetst op windhinder. Er zijn geen direct gevaarlijke plekken als gevolg van wind. Bij begeleiding ontwerp van het hof zal extra gestuurd worden op mitigerende maatregelen voor verdere optimalisatie.



Voor de broedplaats en overige functies wordt geen norm gehanteerd. Op dit ogenblik is er echter wél een minimumnorm en die moet benoemd worden. Eerder is al aangegeven dat uitgegaan mag worden van 0,8 pp/100 m<sup>2</sup> bvo. Toepassing van die norm levert een behoefte op van 14,1 pp, dus het resultaat klopt.

De fietsparkeerbehoefte bezoekers is niet 0,1 fpp/woning, maar 0,5 fpp/woning. Dat is een richtlijn en daarvan kan worden afgeweken. De bodem in onze adviezen ligt op 0,2 fpp/woning. Deze fpp mogen als er voldoende ruimte is in de openbare ruimte gerealiseerd worden.

Wat betreft dubbelgebruik fietsparkeercapaciteit: het bewonersdeel moet gescheiden zijn van het deel voor de overige functies. Het Bouwbesluit 2012/Besluit bouwwerken leefomgeving schrijft immers voor dat een woning een afgesloten berging moet hebben. De gezamenlijke stalling/berging is een gelijkwaardige oplossing, maar is dan alleen bedoeld voor bewoners.

Tenslotte hebben de niet-woonfuncties ook een scooterparkeerbehoefte. Daar wordt geen aandacht aan besteed. Omdat het een richtlijn is, is dat strikt genomen ook niet nodig, maar de behoefte zal er in de praktijk wel zijn. Scooters en steeds vaker fatbikes die stallen in relatie tot de broedplaatsfuncties, komen dan buiten het gebouw in de openbare ruimte te staan.

#### **Ecoloog:**

In de groenstrook nabij het water kunnen algemene vogelsoorten aanwezig zijn. Werkzaamheden aan deze oever mogen niet tijdens het broedseizoen worden uitgevoerd. De aanleg van eventuele drijftillen moeten worden afgestemd met de betreffende waterbeheerder, en mogen niet zonder meer worden aangelegd. Drijvende objecten kunnen namelijk, mits niet goed toegepast, door schaduwwerking een negatieve invloed hebben op de waterkwaliteit. Tevens kunnen ze een negatieve invloed hebben op de waterveiligheid door de beperking van de afvoercapaciteit. Belangrijk is ook dat er biobased materialen worden gebruikt en dat de drijftillen ook een onderwatermodule hebben met submerse watervegetatie.

**Wonen:** Vanuit de directie Wonen kunnen wij ons goed vinden in dit programma. Het bedient een doelgroep waar niet zo veel aanbod voor beschikbaar komt in de nieuwbouw (voornamelijk de koopstarter). Het geeft deze doelgroep de kans om een (eerste) stap op de woningmarkt te zetten.

**Waternet:** is akkoord

#### **Juridisch planologisch:**

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Doordat de aanvraag is ingediend op 19 december 2023 is het oude recht nog van toepassing. De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan 'Amstel III Oost'. Op grond van artikel 4.3 Invoeringswet Omgevingswet juncto artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° van de toenmalige 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.

#### **Integrale eindconclusie (over te nemen door vergunningen):**

Meewerken op grond van artikel 4.3 Invoeringswet Omgevingswet juncto artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° toenmalige Wabo met inachtneming van de volgende voorschriften:

Mitigerende maatregelen geohydrologie:

- dat de aanvrager zorg draagt voor de uitvoering van de benodigde mitigerende maatregelen (als omschreven in het Grondwaterneutraal bouwenonderzoek van CWG Ingenieurs (**bijlage 6 bij de GRO**) die nodig zijn barrièrewerking tegen te gaan, inhoudende dat:
- de aanleg van de kelder via een damwandkuip wordt toegepast met een inheinniveau van NAP -16 m, waarbij de damwanden zullen worden getrokken;
- de ruimte tussen de damwand en de kelder vanaf NAP -5 tot -7 wordt aangevuld met klei om de waterremmende laag te herstellen;
- er drainagematten type EnkaDrain of vergelijkbaar op de zijden van de kelder die niet grenzen aan de watergang worden geplaatst over een hoogte van NAP -3,5 tot -5 meter ter plaatse van het topzandpakket;
- ten behoeve van het verticaal evenwicht een kunstmatige waterremmende laag wordt aangebracht met een dikte van 1,0 meter op een niveau van NAP -15,5 meter, waardoor er geen opbarstrisico ontstaat).

#### Mitigerende maatregelen geluid

- dat de aanvrager zorg draagt dat:
  - ten behoeve van de woningen met een dove gevel grenzend aan de woonkamer een afsluitbare loggia wordt toegepast met akoestisch gedempte lamellenroosters en geluidsabsorberend plafond om een stille zijde en buitenruimte te creëren;
  - ten behoeve van de woningen met een dove gevel grenzend aan de slaapkamer een afsluitbare loggia wordt toegepast met akoestisch gedempt lamellenrooster en geluidsabsorberend plafond om een stille zijde te creëren;
  - ten behoeve van de woningen die geen geluidluwe gevel hebben en buitenruimte grenst aan gevel met een geluidbelasting van ten hoogste 52 dB het balkon wordt uitgevoerd met een gesloten balustrade en een geluidsabsorberend plafond;
  - de gesloten balustrade (glas) uitgevoerd moet worden met een hoogte van 1,5 meter en de geluidabsorptie van het plafond moet voldoen aan  $\alpha W \geq 0,9$ ;
  - ten behoeve van de woning type L1 tussen stramien LA en LC op de 9<sup>e</sup> verdieping een stille zijde wordt gerealiseerd door een afgeschermd raam op het balkon. De gesloten borstwering heeft een hoogte van 1,5 meter en de geluidabsorptie van het plafond moet voldoen aan  $\alpha W \geq 0,9$ ;

#### Beoordeling van het project

De huidige bebouwing op de locatie zal voor de realisatie van het project worden gesloopt.

Ten behoeve van het bouwplan is een Goede ruimtelijke onderbouwing (hierna: GRO) opgesteld waarin het plan in een ruimtelijke context is geplaatst en waarin aandacht is besteed aan ruimtelijke- en milieuaspecten.

Hieronder worden de relevante omgevingsaspecten uitgelicht. Voor een meer gedetailleerd inzicht in de overwegingen die ten grondslag liggen aan de onderhavige toestemming, wordt verwezen naar genoemde ruimtelijke onderbouwing en de bijbehorende onderzoeken die als onderdeel daarvan uitmakend aan dit besluit is gehecht, waaruit blijkt dat er geen strijd is met de goede ruimtelijke ordening.

Vormvrije m.e.r.- beoordeling: Het project is aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van onderdeel D 11.2 van de bijlage bij het toenmalige Besluit Milieueffectrapportage. In dit verband is een aanmeldnotitie opgesteld (**bijlage 10 bij de GRO**) waar op 6 mei 2025 op is beslist. Besloten is dat er geen belangrijke nadelige milieueffecten te verwachten zijn als gevolg van het project, waardoor een MER achterwege kan worden gelaten.

#### Wet geluidhinder

De te bouwen woningen zijn geluidgevoelige functies. Uit het uitgevoerde akoestische onderzoek (**bijlagen 2 en 2a bij de GRO**) blijkt dat de voorkeursgrenswaarde vanwege het wegverkeer Paasheuvelweg, het railverkeer, inclusief metrolijn 50 en 54 en de Rijksweg A9 worden overschreden. De maximale ontheffingswaarden worden ten aanzien van de Rijksweg overschreden. De gevels zullen als dove gevel worden uitgevoerd. Ten behoeve van de woningen met een dove gevel grenzend aan de woonkamer wordt een afsluitbare loggia toegepast met akoestisch gedempte lamellenroosters en geluidsabsorberend plafond om een stille zijde en buitenruimte te creëren. Ten behoeve van de woningen met een dove gevel grenzend aan de slaapkamer wordt een afsluitbare loggia toegepast met akoestisch gedempt lamellenrooster en geluidsabsorberend plafond om een stille zijde te creëren. Ten behoeve van de woningen die geen geluidluwe gevel hebben en buitenruimte grenzend aan een gevel met een geluidbelasting van ten hoogste 52 dB wordt het balkon uitgevoerd met een gesloten balustrade en een geluidsabsorberend plafond. De gesloten balustrade (glas) wordt uitgevoerd met een hoogte van 1,5 meter en de geluidabsorptie van het plafond moet voldoen aan  $\alpha W \geq 0,9$ . Ten behoeve van de woning type L1 tussen stramien LA en LC op de 9e verdieping wordt een stille zijde gerealiseerd door een afgeschermd raam op het balkon. De gesloten borstwering heeft een hoogte van 1,5 meter en de geluidabsorptie van het plafond moet voldoen aan  $\alpha W \geq 0,9$ . De gecumuleerde geluidbelasting vanwege weg- en railverkeer samen bedraagt 61 dB. De gecumuleerde geluidbelasting voldoet aan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB, waarmee de gecumuleerde geluidbelasting als 'aanvaardbaar' kan worden geclassificeerd conform het geluidbeleid van de gemeente Amsterdam.

Het project en de te treffen maatregelen zijn door het Technisch Ambtelijk Vooroverleg Geluid Amsterdam (TAVGA) beoordeeld en geaccordeerd. Het project is niet in strijd met het Amsterdamse Geluid beleid Hogere waarde geluidhinder.

#### Verkeer

Uit het onderzoek van V&OR (**bijlage 9 bij de GRO**) blijkt dat het te ontwikkelen plan op etmaalbasis iets meer autoverkeer genereert (circa 360 extra ritten gemotoriseerd verkeer per etmaal dan de autonome situatie). Het project draagt bij aan de toename van verkeersdruk op de kruising in het gebied, maar leidt niet tot nieuwe knelpunten. Relevant voor dit studiegebied is wel dat het kavel onderdeel uitmaakt van een uitgebreide ontwikkeling. In het verleden is gebleken dat ieder kavel van het Paasheuvelweg gebied geen probleem oplevert, maar dat alle kavels tezamen het kruispunt bij de enige in- en uitgang van het gebied overbelasten. Dit kan niet aan een enkel kavel worden toegewezen, maar zal wel opgelost moeten worden voordat alle kavels ontwikkeld worden. Bij de Gemeente Amsterdam loopt op dit moment een onderzoek naar de totale druk op dit kruispunt en mogelijke oplossingen om dit kruispunt te ontlasten.

#### Parkeren

Voor onderhavig project geldt de parkeernorm voor koopwoningen boven de 60 m<sup>2</sup> bruto vloer oppervlakte (bvo) minimaal 0,6 per woning is. Voor koopwoningen tussen de 30-60 m<sup>2</sup> bvo geldt een parkeernorm van 0,3 per woning. Voor sociale en middeldure huurwoningen geldt een parkeernorm van minimaal 0. De ontwikkelaar heeft vanaf het begin van de planvorming in het Schetsontwerp (SO) al rekening gehouden met de parkeernorm van 0,3 per woning, waardoor men uitkomt op de realisatie van 34 parkeerplaatsen in plaats van 68 parkeerplaatsen conform de geldende parkeernorm van 0,6 per woning. In de afsprakenbrief van de gemeente en de ontwikkelaar d.d. 8 december 2021 en de realisatieovereenkomst d.d. 6 juni 2023 zijn 34 parkeerplaatsen privaatrechtelijk overeengekomen. De ontwikkelaar heeft aangegeven dat de woningen netto kleiner zullen zijn dan 60 m<sup>2</sup> bvo, omdat er interne bergingen worden gerealiseerd. Door de manier van bouwen met interne bergingen blijft er minder woonruimte over dan met losse bergingen, gemiddeld 58 m<sup>2</sup> grondoppervlakte (GO). Daarom is verzocht om de parkeernorm van 30-60 m<sup>2</sup> bvo van 0,3 per woning aan te houden. Deze vraag is naar aanleiding van het voorlopig ontwerp (VO) voorgelegd aan de afdeling van Verkeer en Openbare ruimte (V&OR). V&OR heeft in maart 2023 via de email aangegeven dat de parkeernorm 0,6 per woning van toepassing is op woningen boven de 60 m<sup>2</sup> bvo. In dit uitzonderlijke geval, bouwen met interne

bergingen, is V&OR akkoord gegaan met toepassing van de parkeernorm van 0,3 per woning. Onderhavig plan bevat 34 parkeerplaatsen. Op het perceel is geen ruimte om meer parkeerplaatsen te realiseren dan deze 34 parkeerplaatsen.

In casu is er geen sprake van een uitzonderlijk geval en leidt het toepassen van een lagere parkeernorm voor woningen met een interne berging tot een precedent. In het kader van de omgevingsvergunningsaanvraag blijkt namelijk dat de interne bergingen conform wet- en regelgeving meetellen met het bvo, waardoor alle woningen groter zijn dan 60 m<sup>2</sup> bvo en dus de parkeernorm van 0,6 per woning geldt. Hierdoor is onderhavig plan in strijd met de Nota parkeernormen Auto.

In het kader van de omgevingsvergunningsaanvraag is de omgevingsvergunning nogmaals voorgelegd aan V&OR en is er een negatief advies ontvangen. Het plan voldoet immers niet aan de geldende parkeernorm van 0,6.

Het college kan van de bepalingen opgenomen in de Nota parkeernormen Auto afwijken, voor zover de toepassing gelet op het belang dat deze regeling beoogt te beschermen, zal leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard, conform de hardheidsclausule in paragraaf 7. Gezien de toezegging, zonder enig voorbehoud is bij de ontwikkelaar het vertrouwen gewekt dat de parkeernorm van 0,3 per woning kon volstaan. Conform de algemene beginselen van behoorlijk bestuur is het niet gerechtvaardigd om de geldende parkeernormen van 0,6 per woning aan te houden. Het college heeft ingestemd met de afwijking van de parkeernorm conform de hardheidsclausule.

#### Natuur en ecologie

Uit de quickscan van Mertens B.V. (**bijlage 1 bij de GRO**) naar de aanwezige soorten in de nabijheid van het project is gebleken dat beschermde soorten, vleermuizen en vogels met vaste rust- en verblijfsplaats in potentie niet aanwezig kunnen zijn.

In verband met de mogelijke aanwezigheid van algemene broedvogels is het noodzakelijk om de werkzaamheden te starten buiten het broedseizoen of op een manier te werken dat de vogels niet tot broeden komen (vogelverschrikkers gebruiken, rooien opgaand groen buiten het broedseizoen). Op deze manier kan worden voorkomen dat verbodsbepalingen van de Omgevingswet worden overtreden.

Uit het natuurwaardenonderzoek van Mertens B.V. (**bijlage 1a bij de GRO**) blijkt dat de natuurwaarden door de ontwikkeling niet worden aangetast. De huidige natuurwaarden worden voornamelijk gevonden in de oever van de watergang omdat het gebied verder grotendeels is verhard. Deze natuurwaarden bestaan uit een natuurlijk uitziende oever met voornamelijk riet. Deze oever is het pioniersstadium niet ontgroeid. Mede als gevolg hiervan leven in de oever (mogelijk) alleen algemeen voorkomende diersoorten zoals kleine zoogdieren (muizen), amfibieën en vogels.

Met de realisatie van de plannen komt het groen op het terrein en in de oever te vervallen. In plaats hiervan komt er op het dak een natuurvegetatie (sedumvegetatie), komen er plantenbakken met planten met natuurwaarden en komt er natuurlijk groen waardoor er 112,5 m<sup>2</sup> meer natuurlijk groen komt dan in de huidige situatie. Daarnaast komt er een ecologische kade aan de noord- en oostzijde met (bloeiende)muurplanten. Als gevolg hiervan komt er 246 m<sup>2</sup> aan natuur extra terug. Daarbij komt dat de natuur specifiek zal worden versterkt door het plaatsen van een insectenhotel en het opnemen van muurstenen voor solitaire bijen. Daarnaast komen er vijf drijftillen van minimaal 1 m<sup>2</sup>. Deze drijftillen bieden de mogelijkheid aan vissen om onder te schuilen, geeft leefgebied aan amfibieën en daarnaast kunnen vogels op broeden en rusten. Door het aanplanten van sterke en natuurlijke inheemse plantensoorten op deze drijftillen, hebben ze een fraai aanzicht en zijn ze ook van waarde voor insecten. Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er een toename is van natuur bij realisatie van de plannen aan de Paasheuvelweg 15 te Amsterdam. Zowel kwantitatief als kwalitatief opzicht zal er een hogere natuurwaarde gaan ontstaan na realisatie van de plannen.

De beschermde Natura 2000-gebieden liggen op een afstand van ongeveer 4 kilometer van de planlocatie 'Botshol' en 'Oostelijke Vechtplassen' en 'Naardermeer' op circa 7,3 kilometer en 9 kilometer

ten(zuid)oosten van het plangebied. Het project voorziet in de sloop van de huidige panden en in nieuwbouw op locatie. Door Adromi is een onderzoek naar de stikstofdepositie uitgevoerd (**Bijlage 7, 7a, 7b en 7c bij de GRO**). Uit de berekeningen is gebleken dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/jaar. Er is dus geen vergunning benodigd ingevolge de Wet natuurbescherming.

#### Windklimaat

De projectlocatie ligt in een windrijke omgeving. Deerns heeft een windhinderonderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek (**bijlage 3 bij de GRO**) blijkt dat de toevoeging van het gebouw niet leidt tot een verslechtering van het bestaande windklimaat en een toename van het risico op windgevaar.

#### Overig

De overige haalbaarheidsaspecten inzake o.a. bodem, luchtkwaliteit, water, bezonning, cultuurhistorie en milieuzonering zijn eveneens onderzocht. Uit die onderzoeken blijkt dat deze aspecten geen belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van dit project. Voor een meer gedetailleerd inzicht in de overwegingen en motivering die ten grondslag liggen aan de onderhavige toestemming, wordt verwezen naar de genoemde GRO en de bijbehorende onderzoeken, waaruit blijkt dat er geen strijd is met de goede ruimtelijke ordening.

#### **Categorieën van gevallen**

De aanvraag valt binnen de lijst van categorieën van gevallen vastgesteld door de gemeenteraad op 10 september 2010, waarbinnen geen verklaring van geen bedenkingen hoeft te worden gevraagd, ingevolge artikel 2.27 van de toenmalige Wabo juncto artikel 6.5 lid 3 toenmalige Besluit omgevingsrecht.

#### **Overleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening**

Het plan valt onder de criteria genoemd in het besluit d.d. 19 oktober 2010 van Gedeputeerde Staten van Noord-Holland, op grond waarvan het plan niet voor vooroverleg met de provincie behoeft te worden besproken. Het plan is wel voorgelegd aan Waternet en is akkoord bevonden.

#### **Conclusie**

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is er geen bewaar tegen meewerken aan de omgevingsvergunning. Met de functies van wonen, kantoren en ook voorzieningen in de plinten wordt voldaan aan de ambities van gemengde woonwijk voor dit gebied. Het project levert geen onevenredige benadeling voor derden op. Er zijn geen nadelige milieueffecten en er zijn geen evidente privaatrechtelijke belemmeringen die de uitvoering van het project in de weg staan. Gelet hierop en de ruimtelijke onderbouwing, waaruit blijkt dat er voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening, kan worden meegewerkt met het verlenen van de omgevingsvergunning met toepassing van artikel 4.3 Invoeringswet Omgevingswet juncto artikel 2.1 eerste lid onder a van de toenmalige Wabo in samenhang met 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3, van de toenmalige Wabo om af te wijken van de bepalingen van het bestemmingsplan "Amstel III Oost".