



**Gemeente
Amsterdam**

Bezoekadres
Stadsdeel Zuidoost
Anton de Komplein 150
1102 CW Amsterdam

Postbus 12491
1100 AL Amsterdam
Telefoon 14020
www.amsterdam.nl

Datum **16 september 2021**
Kenmerk Z2021-C000635
Olo 5389447

Besluit omgevingsvergunning

GEMEENTE AMSTERDAM

Het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

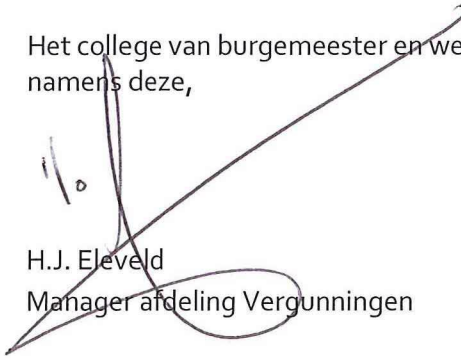
- De eerste fase van een omgevingsvergunning te verlenen in de zin van artikel 2.5 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, voor het gebruik van gronden in strijd met regels ruimtelijke ordening in verband met de realisatie van maximaal 270 woningen, maximaal 3.840 m² bvo kantoren, en maatschappelijke voorzieningen, een stalling voor fietsen en scooters en een ondergrondse parkeergarage aan de Hettenheuvelweg 50 te Amsterdam.
- het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een planologische regeling ex artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo, in samenhang met artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo om af te wijken van het bestemmingsplan "Amstel III Oost" onder de volgende voorwaarden:
 - a. dat binnen de op de indieningstekening (**bijlage I**) behorende bij de eerste fase van de omgevingsvergunning aangegeven "bouwvlak" respectievelijk wordt gerealiseerd: 270 woningen, maximaal 3.840 m² bvo kantoren en 113 m² bvo aan maatschappelijke voorzieningen,
 - b. dat de kantoren en maatschappelijke voorzieningen op de begane grond, eerste en twee verdieping worden gebouwd,
 - c. dat de parkeergarage voor auto's, fietsen en scooters, wordt gebouwd op de vlakken binnen het indieningsgebied en aangeduid met de arcering "ondergrondse parkeergarage,
 - d. dat ter plaatse van de arcering "overstek" en boven de openbare ruimte, een overstek wordt gerealiseerd,
 - e. dat de te bouwen bouwwerken tot maximaal de op de indieningstekening aangeduide bouwhoogte worden gebouwd,
 - f. dat de aangeduide bouwhoogten exclusief installaties zijn en

- g. dat ten behoeve van de installaties de aangeduide maximale bouwhoogten met 2 meter worden overschreden.

Voor de omgevingsvergunning strijdig gebruik wordt geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 van de Wet op de ruimtelijke ordening vastgesteld.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam,
namens deze,



H.J. Eleveld
Manager afdeling Vergunningen

Rechtsbescherming

Beroepsclausule

Tegen de beschikkingen eerste en tweede fase kan afzonderlijk beroep worden ingesteld. Als gelijktijdig tegen beide beschikkingen beroep aanhangig is, worden die beschikkingen voor de behandeling in beroep als één besluit aangemerkt. Dit staat in artikel 6.3 lid 2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Tegen dit besluit, de fase 1 omgevingsvergunning kan door belanghebbenden op grond van artikel 7:1 eerste lid onder d van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), binnen zes weken met ingang van de dag na die waarop het besluit ter inzage is gelegd, schriftelijk en gemotiveerd beroep instellen bij de Rechtbank Amsterdam, sector Bestuursrecht Algemeen, Postbus 75850, 1070 AW Amsterdam.

Crisis- en herstelwet van toepassing

Op het besluit is afdeling 2 van hoofdstuk van de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing. Dit heeft onder meer tot gevolg dat de beroepsgronden in het beroepschrift moeten worden opgenomen, een beroep niet ontvankelijk wordt verklaard indien binnen de beroepstermijn geen beroepsgronden zijn ingediend en de beroepsgronden na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld. Dit betekent onder andere dat het indienen van een zogenaamd "pro forma" beroepschrift niet mogelijk is. Geef in het beroepschrift aan dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Voorlopige voorziening

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

Om te voorkomen dat door het besluit een onomkeerbare situatie ontstaat kan een belanghebbende een verzoek om een voorlopige voorziening indienen. Met een voorlopige voorziening kan de inwerkingtreding van het besluit worden opgeschort.

Een verzoek om een voorlopige voorziening dient u in bij:

De voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam

Afdeling Publiekrecht - team bestuursrecht

Postbus 75850

1070 AW AMSTERDAM

U kunt ook een verzoek om een voorlopige voorziening indienen via de website:

<http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Andere belangrijke informatie vindt u via de website:

www.rechtspraak.nl/Naar-de-rechter/Bestuursrechter/Kosten.

Inwerkingtreding besluit

De beschikking voor de eerste fase en de beschikking voor de tweede fase vormen gezamenlijk de omgevingsvergunning.

De beschikkingen van de eerste en tweede fase treden, in afwijking van artikel 6.1 en 6.2a tot en met 6.2c van de Wabo op dezelfde dag in werking. Deze dag is de laatste van de dagen waarop de beschikkingen, met toepassing van artikel 6.1 en 6.2a tot en met 6.2c van de Wabo, elk afzonderlijk in werking zouden treden (artikel 6.3, eerste lid, van de Wabo).

Voorlopige voorziening

Indien in gevallen, zoals bedoeld in artikel 6.1, tweede lid, van de Wabo, gedurende de daar bedoelde termijn bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, treedt de beschikking niet eerder in werking voordat op dat verzoek is beslist (artikel 6.1, derde lid, van de Wabo).

Intrekking

Beschikkingen (eerste en tweede fase) ex artikel 2.5 Wabo

Het bevoegd gezag kan een beschikking intrekken waarbij positief is beslist op een aanvraag met betrekking tot:

- a. de eerste fase: indien niet uiterlijk twee jaar nadat de beschikking onherroepelijk is geworden een aanvraag is ingediend voor de beschikking met betrekking tot de tweede fase
- b. de eerste of tweede fase: indien op de aanvraag met betrekking tot de andere fase negatief is beslist en niet uiterlijk twee jaar nadat de beschikking onherroepelijk is geworden een nieuwe aanvraag is ingediend.

Verloop van de procedure

- op 01 februari 2021 is de aanvraag eerste fase ontvangen;
- op 10 juni 2021 is de aanvraag gepubliceerd op basis van artikel 3.8 van de Wabo;
- het besluit is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo.

Terinzagelegging

Het ontwerpbesluit heeft van 18 juni 2021 tot en met 30 juli 2021 ter inzage gelegen. Op 18 juni 2021 is de terinzagelegging van het ontwerpbesluit bekendgemaakt via de websites:

www.amsterdam.nl/bekendmakingen en op www.officielebekendmakingen.nl/staatscourant.

Er zijn in die periode geen zienswijzen ontvangen.

Beoordeling van het project

Bestemmingsplan Amstel III Oost

Het project ligt in een gebied waar het bestemmingsplan Amstel III Oost (hierna: "*het bestemmingsplan*") geldt. Het project is gesitueerd op gronden met de bestemming, "Gemengd", artikel 6 en de bestemming "Groen", zie artikel 7.

Deze gronden met de bestemming Gemengd zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. bedrijven in de categorie 1 en 2 van de bij deze regels deel uitmakende "Staat van Inrichtingen";
- c. culturele voorzieningen;
- d. consumentverzorgende dienstverlening;
- e. maatschappelijke dienstverlening;
- f. zakelijke dienstverlening;
- g. horeca I;
- h. horeca III en IV;
- i. horeca V;
- j. sportieve en recreatieve voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- k. groenvoorzieningen en water;
- l. (gebouwde en ongebouwde) parkeeraantallen;
- m. openbare ruimte;
- n. tuinen en erven;
- o. wegen;
- p. nutsvoorzieningen.

Op en onder de in lid 6 lid 1 genoemde gronden mag volgens artikel 6 lid 2 uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met in achtneming van de volgende bepalingen:

- a. bebouwing moet binnen het bestemmingsvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' is de maximale bouwhoogte en het maximale bebouwingspercentage toegestaan;
- c. binnen het bestemmingsvlak mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht met in achtneming van de volgende maxima:

bouwhoogte licht- en vlaggenmasten: 8 meter; bouwhoogte overige bouwwerken: 3 meter; bebouwingsoppervlak: 10 m².

- d. gebouwen dienen zodanig te worden opgericht dat de ontsluiting van overige gebouwen niet wordt belemmerd.

Op grond van artikel 6.3 "Specifieke gebruiksregels" onder b geldt dat voor de functie kantoor in totaal niet meer mag bedragen, dan het maximum vloeroppervlakte van 1.085 m² (bvo).

Conform artikel 7.1 van het bestemmingsplan zijn de gronden met de bestemming "Groen" bestemd voor:

- a. plantsoenen
- b. parken;
- c. groenvoorzieningen;
- d. waterlopen en waterpartijen
- e. kiosken;

met de daarbij behorende:

- f. voet- en fietspaden;
- g. straatmeubilair;
- h. speelvoorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen.

Op en onder de in lid 7.1 genoemde gronden mag worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met in achtneming van de volgende maxima:

- a. maximaal 3 kiosken:
 - 1. met een maximaal bebouwingsoppervlak per kiosk: 20 m²;
 - 2. met een maximale bebouwingshoogte per kiosk: 6 meter.
- b. bouwwerken geen gebouw zijnde:

1. maximale bouwhoogte lichtmasten: 8 meter;
2. maximale bouwhoogte overige bouwwerken: 3 meter;
3. maximale bebouwingsoppervlak: 10 m².

Omschrijving project Het concrete project bestaat uit de realisatie van 270 woningen, maximaal 3.840 m² bvo kantoren, maatschappelijke voorzieningen, een stalling voor fietsen en scooters en een ondergrondse parkeergarage aan de Hettenheuvelweg 50 te Amsterdam.

Voor een impressie van het concrete bouwvoornemen wordt verwezen naar de afbeelding van de bouwvolumes op (pagina's 14 t/m 16) bij de Goede ruimtelijke onderbouwing dat als **bijlage II** bij deze beschikking eerste fase is gehecht. Op de indieningstekening (**bijlage I**) bij deze beschikking worden de locaties van te bouwen bouwwerken aangeduid.

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

- I. Strijd met gebruiksregels Het project voorziet in de bouw van maximaal 270 woningen. Op grond van artikel 6.1 is de functie "wonen" niet toegestaan. Op grond van en 7.1 van het bestemmingsplan zijn de overige te bouwen functies, ook niet toegestaan.
- II. Strijd met specifiek gebruiksregels Het project voorziet in de bouw van een 3.840 m² bvo kantoor², terwijl ter plaatse een maximum geldt van 1.085 m² bvo. De toegestane metrages kantoor worden door het project overschreden.
- III. Strijd met bouwregels Het bouwplan is op de volgende onderdelen in strijd met de bouwregels als neergelegd in artikel 7.2 en artikel 6.2 (gelezen in samenhang met de verbeelding) van het bestemmingsplan:
 - de maximale bouwhoogte van 20 meter wordt overschreden nu de maximale bouwhoogte 71 meter (inclusief technische ruimtes) bedraagt,
 - het maximum bebouwingspercentage van 40% wordt overschreden.

Eerste fase ex artikel 2.5 Wabo, planologisch strijdig gebruik

Voor de realisatie van het project is een omgevingsvergunning nodig voor het bouwen in afwijking van het geldende bestemmingsplan. De initiatiefnemer heeft het project gefaseerd aangevraagd in de zin van artikel 2.5 Wabo. Dit betekent dat wij eerst een beschikking zullen verlenen voor het planologisch strijdig gebruik (de eerste fase van de omgevingsvergunning) en vervolgens een beschikking zullen verlenen voor de activiteit bouwen (de tweede fase van de omgevingsvergunning). Deze twee beschikkingen samen, vormen één omgevingsvergunning.

De voorliggende aanvraag (**bijlage VII.**) ziet op het planologisch strijdig gebruik. Deze aanvraag is beoordeeld aan de toetsingscriteria als bedoeld in artikel 2.12 van de Wabo.

Afwijken van het bestemmingsplan (reguliere procedure) Er zijn geen mogelijkheden om voor dit project af te wijken door toepassing van bij het bestemmingsplan aangegeven regels (binnenplannen) als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a sub 1 Wabo. Evenmin kan voor dit project worden volstaan met een afwijking van het bestemmingsplan door middel van toepassing van de zogenaamde "kruimelgevallenregeling" als bedoeld in artikel 2.12, lid 1 onder a onder 2 van de Wabo.

Projectafwijkingbesluit (uitgebreide procedure) Het is mogelijk om met gebruikmaking van artikel 2.1 lid 1 onder a en c. juncto artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo, van de bepalingen van het

bestemmingsplan af te wijken, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en voor de motivering van het besluit een Goede ruimtelijke onderbouwing is opgesteld.

Inpasbaarheid en de ruimtelijke gevolgen van het project

Ten behoeve van het voorgenomen project (de fase 1), is een Goede ruimtelijke onderbouwing opgesteld (**bijlage II. bij dit besluit en hierna GRO**), waarin het plan in een ruimtelijke context is geplaatst en waarin aandacht is besteed aan ruimtelijke- en milieuaspecten.

Mer- beoordeling Het project is aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van onderdeel D 11.2 van de bijlage bij het Besluit Milieueffectrapportage. In dit verband is een aanmeldingsnotie opgesteld (**bijlage III.**) waar op 8 oktober 2020 op is beslist (**bijlage IV.**). 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 en akoestische onderzoek De te bouwen woningen zijn geluidgevoelige functies. Om deze reden heeft Caubergh Huygen een geluidonderzoek uitgevoerd (**bijlage 2 bij de GRO**). Uit de uitgevoerde akoestische onderzoeken blijkt dat de geluidbelasting vanwege de Hondsrugweg, de Hettenheuvelweg, de Hogehilweg, de Holterbergweg en de Rijksweg A9, deels tot overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De geluidbelasting vanwege spoorweglawaai leidt ook deels tot overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Nergens worden de maximale ontheffingswaarden van 53 dB (rijksweg), 63 dB, (overige wegen) en 55 dB (spoor) overschreden. Dit betekent dat er nergens dove gevels nodig zijn. Voor de locaties waar de voorkeursgrenswaarden overschreden worden, zullen hogere grenswaarden vastgesteld moeten worden.

Voor de woningen waar de overschrijdingen plaatsvinden tot onder de maximale ontheffingswaarde, zullen geluid reducerende maatregelen moeten worden getroffen en zal een Hogere waarde besluit worden vastgesteld. 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. Het Hogere waarden besluit is als **bijlage V.** bij deze beschikking gehecht.

Verkeer Het aspect verkeer is onderzocht door V&OR Verkeer (**bijlage 1 bij de GRO**). Het project genereert circa 760 verplaatsingen op een gemiddelde werkdag. Dit is een toename van 600 verplaatsingen ten opzichte van de autonome situatie. V&OR concludeert dat deze toename niet leidt tot nieuwe knelpunten en dat de bestaande mogelijke knelpunten niet of zeer beperkt groter worden als gevolg van de ontwikkeling.

Parkeren Het project voorziet in voldoende ruimte voor auto's- en fiets parkeren. Er wordt een twee laags parkeergarage gemaakt voor auto's, fietsen scooters en fietsen. Er worden in totaal 144 autoparkeerplaatsen en 768 fietsparkeerplekken gerealiseerd. Daarnaast is plek voor 43 scooters, 6 scoot-mobielen en worden bij de eengezinswoningen nog 11 aparte bergingen gerealiseerd. Het bouwplan voldoet aan de normen uit de "Nota parkeernormen fiets en scooter" en aan de normen uit de "Nota parkeernormen auto" van de gemeente Amsterdam.

Natuur en ecologie (soorten- en gebiedsbescherming)

Uit het verrichte onderzoek (**zie bijlage 10 bij de GRO**) naar de aanwezige soorten in de nabijheid van het project is gebleken dat het gebied geen essentiële functie (verblijfplaats, essentieel foerageergebied) vervult voor grondgebonden beschermde zoogdieren, zoals marterachtigen. Wel is het plangebied geschikt voor algemene soorten zoogdieren (zoals de muis en de egel) waarvoor in de provincie Noord-Holland een algemene vrijstelling geldt. Het plangebied is niet geschikt voor vaste rust- en verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen en boombewonende vleermuizen. De bebouwing biedt verder ook geen geschikte openingen of structuren die gebruikt

kunnen worden door gebouw broedende vogels met een jaarrond beschermde rust- of verblijfplaats (zoals de huismus of gierzwaluw). Wel is er kans op algemeen voorkomende soorten vogels waarmee rekening moet worden gehouden.

Uit het uitgevoerde stikstofonderzoek is gebleken dat het project geen toename van de stikstofdepositie in nabij gelegen Natura-2000 gebieden veroorzaakt. De Wet natuurbescherming niet aan de uitvoering van het project in de weg staat.

Windklimaat Door Actiflow is onderzoek gedaan naar het aspect windhinder (**bijlage 14 bij de GRO**). Daarin zijn verschillende varianten onderzocht, te weten het project in de actuele situatie en de toekomstige situaties. Door de realisatie van het bouwproject zal ter plaatse een verslechtering van het windklimaat optreden. Op enkele locaties is sprake van een beperkt risico op windgevaar. Nergens is sprake van windgevaar.

De realisatie van projecten in de omgeving en de herinrichting van het openbaar gebied zullen een positief effect hebben op het windklimaat. Rondom het projectgebied zijn dan veel locaties met een windklasse A, B en C. De gebieden met een D windklimaat zijn veelal gesitueerd op rijwegen. Geconcludeerd wordt dat het aspect windklimaat niet aan de uitvoering van het project in de weg staat.

Overig De overige haalbaarheidsaspecten inzake o.a. bodem, luchtkwaliteit, water, cultuurhistorie, 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.

Er kan worden afgeweken van het bestemmingsplan omdat, de gevraagde afwijking past binnen de uitgangspunten van het ruimtelijk beleid. Er zijn geen ruimtelijke bezwaren tegen de realisatie van het project. Ook zijn er geen evidente privaatrechtelijke belemmeringen waardoor medewerking niet verleend zou kunnen worden.

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 Wabo juncto artikel 6.5 lid 3 Besluit omgevingsrecht.

Overleg ex artikel 3.1.1. Wet op de 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.

Wet luchtvaart en Luchthavenindelingbesluit (LIB) Schiphol

Het project is gesitueerd binnen een zone waar hoogtebeperkingen gelden in verband met radarsystemen van het luchtverkeer. De hoogste toetshoogte in dit gebied is 63 meter ten opzichte van NAP. Omdat de beoogde maximale bouwhoogte van het project 71 meter hoog is (inclusief technische ruimten), heeft de gemeente Amsterdam advies opgevraagd bij de Inspectie Leefomgeving en Transport. Op 17 december 2019 heeft het IL&T, in overleg met het Luchtverkeersleiding Nederland (LVNL), een positief advies uitgebracht aan de gemeente.

Conclusie Gelet hierop zien wij aanleiding om voor het aangevraagde project met toepassing van artikel 2.1 eerste lid onder a van de Wabo in samenhang met 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3, van de Wabo af te wijken van de bepalingen van het bestemmingsplan "Amstel III Oost".

Bijlagen

- I. Indieningstekening
- II. Goede ruimtelijke onderbouwing met bijlagen:
 - 1. Verkeersonderzoek
 - 2. Onderzoek (spoor)wegverkeerslawaaï
 - 3. Grondwater
 - 4. Onderzoek omgevingsgeluid
 - 5. Bodemonderzoek
 - 6. Aanvullend bodemonderzoek
 - 7. Onderzoek stikstofdepositie
 - 8. AERIUS berekening sloop- en aanlegfase
 - 9. AERIUS berekening gebruiksfase
 - 10. Quicksan Ecologie
 - 11. Toetsing LIB
 - 12. Advies Inspectie Leefomgeving en Transport
 - 13. Bezonningsstudie
 - 14. Windhinderonderzoek
 - 15. Biodiversiteit en natuur inclusief bouwen
- III. Aanmeldnotitie
- IV. Beslissing op de aanmeldnotitie
- V. besluit Hogere waarden (Wgh)
- VI. Advies Veiligheidsregio
- VII. Papieren aanvraag