

Datum 21 september 2022  
Kenmerk Z2021-ZO000798  
Olo 5985637

## Omgevingsvergunning gemeente Amsterdam

### Het college van burgemeester en wethouders besluit

aan Certitudo Amsterdam City I B.V. een omgevingsvergunning eerste fase te verlenen in de zin van artikel 2.5 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor de Hettenheuvelweg 12, 14 en 16, voor het gebruik van gronden in strijd met regels ruimtelijke ordening in verband met de realisatie van 561 woningen, 196 m<sup>2</sup> bvo common room (ontmoetings- en bijeenkomstenruimte bewoners), 468 m<sup>2</sup> bvo consumentverzorgende dienstverlening, 69 m<sup>2</sup> bvo horeca I (fastfood), 124 m<sup>2</sup> bvo horeca III (café/bar), 258 m<sup>2</sup> bvo horeca IV (lunchroom/restaurant), een stalling voor fietsen en scooters en een ondergrondse parkeergarage met 208 parkeerplaatsen aan de Hettenheuvelweg 12, 14 en 16 te Amsterdam.

### Activiteiten

De omgevingsvergunning eerste fase verlenen we voor de volgende activiteit(en):

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" en het bestemmingsplan "grondwaterneutrale kelders" onder de volgende voorwaarden dat;

- a. binnen de op de situatietekening (**bijlage I**) aangegeven coördinaten, behorende bij de eerste fase van de omgevingsvergunning, twee woongebouwen met een semi- openbaar binnenhof worden gerealiseerd: 561 woningen, een éénlaagse ondergrondse parkeergarage van 208 parkeerplaatsen, een stallingsruimte voor fiets- en scooterparkeren (1.411/82 plaatsen) en in de plinten 1.115 m<sup>2</sup> bvo voorzieningen, bestaande uit 196 m<sup>2</sup> bvo common room (ontmoetings- en bijeenkomstenruimte bewoners); 468 m<sup>2</sup> bvo consumentverzorgende dienstverlening; 69 m<sup>2</sup> bvo horeca I (fastfood); 124 m<sup>2</sup> bvo horeca III (café/bar) en 258 m<sup>2</sup> bvo horeca IV (lunchroom/restaurant)
- b. de parkeergarage voor auto's, fietsen en scooters wordt gebouwd binnen de op de situatie tekening aangeduide contour kelder,
- c. de te bouwen bouwwerken tot maximaal op de situatietekening aangeduide bouwhoogte worden gebouwd,
- d. de aangeduide bouwhoogten inclusief installaties zijn.

### Mitigerende maatregelen windhinder

- e. ten behoeve van de windhinder de volgende mitigerende maatregelen zoals omschreven in het windhinderonderzoek van Actiflow (**bijlage 17 bij bijlage A** de Goede ruimtelijke

onderbouwing) die nodig zijn om het windklimaat op en rondom het project te verbeteren, worden uitgevoerd, inhoudende:

- a. Dat de aanvrager zorg draagt dat in ieder geval de in figuur 3.1 (b) van het windhinderonderzoek van Actiflow getoonde bomen binnen 1 jaar na oplevering van de gebouwen aangeplant dienen te worden.

#### Mitigerende maatregelen geohydrologie

- f. de aanvrager zorg draagt dat er een drainerend pakket rondom de kelder wordt aangelegd zoals omschreven in het geohydrologisch onderzoek van Inpijn Blokpoel ingenieurs (**bijlage 6 bij bijlage A** de Goede ruimtelijke onderbouwing), inhoudende:
  - a. dat er een drainsleuf met een breedte van minimaal 0,5 m tot een diepte van 5,5 m – NAP, gevuld met de draineerzand conform RAW (§ 22.06.02) rondom de gehele kelder wordt aangelegd. De doorlatendheid van het draineerzand moet minimaal 25 m/d bedragen.
  - b. dat er onder in de sleuf een drain moet worden aangebracht (bijvoorbeeld een PE drains Ø 10 cm), onder de drain moet nog wel een zandbed aanwezig zijn van minimaal 10 cm.
  - c. Dat de drainssleuf wordt omhuld met een geotextiel.
  - d. Dat na de realisatie van de kelder, de ruimte tussen de damwand en de kelderwand wordt opgevuld met klei ter hoogte van de deklaag, om te voorkomen dat er een verbinding ontstaat tussen het 1e watervoerende pakket en de topzandlaag, via de deklaag.
  - e. Dat tijdens het trekken van de tijdelijke damwand het damwandvolume wordt geïnjecteerd met bentoniet.

#### Wet geluidhinder

- g. de aanvrager zorg draagt dat de geluidbeperkende maatregelen zoals genoemd in het hogere waardenbesluit toegepast zullen worden.

#### Wet natuurbescherming

- h. bij de sloop en het bouwrijp maken rekening gehouden wordt met broedende vogels, de rugstreeppad en de zorgplicht (Wnb art. 1.11) voor grondgebonden zoogdieren.
- Voor de omgevingsvergunning strijdig gebruik wordt geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening vastgesteld.

### **Bijlagen**

De volgende bijlagen horen bij deze omgevingsvergunning:

- I. Situatietekening
- II. Goede ruimtelijke onderbouwing met bijlagen:
  1. Situatietekening, bouwhoogtes en plintfuncties;
  2. Verkeersonderzoek V&OR;
  3. Parkeerbalans auto;
  4. Parkeerbalans fiets en scooters;
  5. Akoestisch onderzoek;
  6. Grondwater;
  7. Notitie bedrijf & milieuzonering;
  8. Verkennend bodemonderzoek;
  9. Onderzoek stikstofdepositie;
  10. Aeries berekening gebruiksfase;
  11. Quickscan flora & fauna 12-14;
  12. Quickscan flora & fauna 16;
  13. Actualisatie Quickscan flora & fauna 16;

14. Toetsing LIB;
  15. Instemming LIB;
  16. Bezonningsstudie;
  17. Windhinderonderzoek;
  18. Vormvrije m.e.r.-beoordeling.
- III. Beslissing op de aanmeldnotitie
- IV. Besluit Hogere waarden (Wgh)
1. Akoestisch onderzoek;
  2. Advies Tavga 19 november 2020;
  3. Advies Tavga 16 juni 2022.
- V. Advies Veiligheidsregio
- VI. Papieren aanvraag

### **Meer informatie**

Misschien hebt u nog vragen over deze brief. Of wilt u meer informatie. Neem dan contact met A. Hoekema op via emailadres [a.hoekema@amsterdam.nl](mailto:a.hoekema@amsterdam.nl).

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

A. Hoekema  
Senior Medewerker Vergunningen Bouw, stadsdeel Zuidoost

Dit besluit heeft geen handtekening. De combinatie van het beveiligde proces en de e-mail die u ontving vervangt de handtekening.

### **Wat hierna volgt**

- Rechtsbescherming
- Inwerkingtreding beschikking
- Intrekking en projectoverdracht
- Verloop van de procedure
- Terinzagelegging en zienswijzen
- Beoordeling van het project
- Nadere aanwijzingen

## 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 3. 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://loketrechtspraak.nl/bestuursrecht>. Andere belangrijke informatie vindt u via de website: [www.rechtspraak.nl/Naar-de-rechter/Bestuursrechter/Kosten](http://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 en projectoverdracht

### Intrekking

#### Beschikkingen (eerste en tweede fase) ex artikel 2.5 Wabo

**1** 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.

### 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).

Wij kunnen de omgevingsvergunning ook intrekken volgens artikel 7 van de Wet bevordering integriteitbeoordeling door het openbaar bestuur (Wet Bibob). Dat doen we als er feiten en omstandigheden zijn zoals in artikel 3 van deze wet staan. Dit kan onder andere gebeuren bij projectoverdracht of wijziging van de betrokkenen.

Wij kunnen de omgevingsvergunning volgens artikel 2.5, vijfde lid van de Wabo intrekken wanneer positief is beslist op een aanvraag voor:

- de eerste fase. Dit als niet uiterlijk 2 jaar nadat de beschikking onherroepelijk werd een aanvraag is ingediend voor de beschikking over de tweede fase.
- de eerste of de tweede fase. Dit als op de aanvraag voor de andere fase negatief is beslist en niet uiterlijk 2 jaar nadat de beschikking onherroepelijk is geworden een nieuwe aanvraag is ingediend.

### 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 9 april 2021 is de aanvraag fase ontvangen.
- Op 21 april 2021 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 heeft van 28 juli 2022 tot en met 7 september 2022 ter inzage gelegen. Op 27 juli 2022 maakten we de terinzagelegging van het ontwerpbesluit bekend via de websites:

[www.amsterdam.nl/bekendmakingen](http://www.amsterdam.nl/bekendmakingen) en [www.officielebekendmakingen.nl/gemeentebblad](http://www.officielebekendmakingen.nl/gemeentebblad).

Er zijn in die periode geen zienswijzen ontvangen.

## Beoordeling van het project

### ***Bestemmingsplan***

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Amstel III Oost' dat op 11 september 2013 door de gemeenteraad van Amsterdam is vastgesteld. De gronden waar het project wordt gebouwd zijn bestemd als 'Gemengd'(artikel 6) en "Verkeer-2"(artikel 9). Tevens geldt het paraplubestemmingsplan "Grondwaterneutrale kelders" dat op 7 oktober 2021 door de gemeenteraad van Amsterdam is vastgesteld. Ter plaatse geldt de gebiedsaanduiding 'overige zone 1'.

Op grond van artikel 6 lid 1 van het bestemmingsplan 'Amstel III Oost' zijn deze gronden 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 m<sup>2</sup>.
- d. gebouwen dienen zodanig te worden opgericht dat de ontsluiting van overige gebouwen niet wordt belemmerd.

Op grond van artikel 6.5 "wijzigingsbevoegdheid" kan het bevoegd gezag binnen de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsbevoegdheid' de bestemming wijzigen naar wonen of een andere geluid- of luchtgevoelige bestemming onder de volgende criteria:

stadsdeelkantoor Zuidoost is bereikbaar op maandag tot en met vrijdag van 08.00-17.00 uur. Een routebeschrijving vindt u op [www.amsterdam.nl](http://www.amsterdam.nl)

- a. het gestelde in artikel 6.2 heeft onverminderde toepassing;
- b. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden dan wel elders duurzaam verzekerd te zijn;
- c. bij woningbouw geldt een maximum parkeernorm van 1,2 parkeerplaats per woning, voor overige functies gelden de parkeernormen zoals aangegeven op de bij deze regels behorende parkeertabel.

Op grond van artikel 9.1 zijn de gronden met de bestemming "Verkeer-2" bestemd voor:

- a. straten en wegen met maximaal 2 rijstroken;
- b. voet- en fietspaden;
- c. openbare parkeerplaatsen;

met de daarbij behorende:

- d. lichtmasten;
- e. taluds;
- f. bermen en beplanting en overige groenvoorzieningen;
- g. geluid- en luchtschermen;
- h. waterlopen;
- i. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. straatmeublerie;
- k. ondergrondse afvalcontainers;
- l. ondergrondse infrastructuur;
- m. nutsvoorzieningen en
- n. andere bijbehorende verkeerskundige voorzieningen.

Op en onder de in lid 9.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen: maximale bouwhoogte lichtmasten: 8 meter; maximale bouwhoogte overige bouwerken: 3 meter en maximale bebouwingsoppervlak: 10 m<sup>2</sup>.

Op grond van artikel 5.1 van het bestemmingsplan 'Grondwaterneutrale kelders' geldt dat ter plaatse van de gebiedsaanduidingen 'overige zone 1' en 'overige zone 2' de betreffende gronden, naast de daarvoor aangewezen andere bestemmingen en aanduidingen, mede bestemd zijn voor de bescherming van het belang van grondwaterneutraal bouwen als genoemd in 1.13.

Op grond van artikel 5.2 van het bestemmingsplan 'Grondwaterneutrale kelders' geldt dat binnen de gebiedsaanduidingen 'overige zone 1' en 'overige zone 2' het verboden is kelders te bouwen, dan wel bestaande kelders te vergroten.

**Omschrijving project** Het concrete project bestaat uit de realisatie van 2 woongebouwen met een semi-openbaar binnenhof van 561 woningen, een éénlaagse ondergrondse parkeergarage van 208 parkeerplaatsen, een stallingsruimte voor fiets- en scooterparkeren (1.411/82 plaatsen) en in de plinten 1.115 m<sup>2</sup> bvo voorzieningen, bestaande uit 196 m<sup>2</sup> bvo common room (ontmoetings- en bijeenkomstenruimte bewoners); 468 m<sup>2</sup> bvo consumentverzorgende dienstverlening; 69 m<sup>2</sup> bvo horeca I (fastfood); 124 m<sup>2</sup> bvo horeca III (café/bar) en 258 m<sup>2</sup> bvo horeca IV (lunchroom/restaurant) op het perceel Hettenheuvelweg 12,14 en 16 in Amsterdam.

Voor een impressie van het concrete bouwvoornemen wordt verwezen naar de afbeelding van de bouwvolumes op (pagina's 19) bij de Goede ruimtelijke onderbouwing dat als **bijlage II** bij deze beschikking eerste fase is gehecht. Op de situatietekening (**bijlage I**) bij deze beschikking worden de locaties van te bouwen bouwwerken aangeduid.

## ***Strijdigheden bestemmingsplan***

### **Bestemmingsplan Amstel III Oost**

Het project is in strijd met de gebruiksregels (artikelen 6.1 en 9.1), de bouwregels (artikel 6.2) en de specifieke gebruiksregels (artikel 6.3 onder d en h) van het bestemmingsplan.

- I. **Strijd met gebruiksregels** Het project voorziet in de bouw van maximaal 561 woningen. Op grond van artikel 6.1 is de functie "wonen" niet toegestaan. Op grond van artikel 9.1 van het bestemmingsplan zijn zowel de woonfunctie als de overige te bouwen functies ook niet toegestaan.
- II. **Strijd met specifiek gebruiksregels** Het project voorziet in de bouw van 468 m<sup>2</sup> bvo consumentverzorgende dienstverlening, terwijl ter plaatse een maximum geldt van 200 m<sup>2</sup> bvo. De toegestane metrages consumentverzorgende dienstverlening 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 9.2 en artikel 6.2 (gelezen in samenhang met de verbeelding) van het bestemmingsplan:
  - de maximale bouwhoogte van 0, 15 en 20 meter wordt overschreden nu de bouwhoogte voor Hettenheuvelweg 12 en 14 maximaal 80 meter (inclusief technische ruimtes) is en voor Hettenheuvelweg 16 maximaal 46 meter (inclusief technische ruimtes) bedraagt,
  - het maximum bebouwingspercentage van 0, 25, 30 en 45 % wordt overschreden.

### **Bestemmingsplan 'Grondwaterneutrale kelders'**

Het project is in strijd met de bouwregels (artikel 5.2). Het bouwen van een ondergrondse parkeergarage is niet toegestaan.

### ***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.

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 stadsdeelkantoor Zuidoost is bereikbaar op maandag tot en met vrijdag van 08.00-17.00 uur. Een routebeschrijving vindt u op

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 Besluit Milieueffectrapportage. In dit verband is een aanmeldingsnotie opgesteld (**bijlage 18 bij de GRO.**) waar op 22 juli 2022 op is beslist (**bijlage III.**). 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 5 bij de GRO**). Uit de uitgevoerde akoestische onderzoeken blijkt dat de geluidbelasting vanwege de Hondsrugweg, de Hettenheuvelweg, de Holterbergweg, de Munterbergweg, de Laarderhoogtweg, de Hullenbergweg, de Karspeldreef, de Hossenbergweg en de Rijksweg A9 en A2, deels tot overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Ten gevolge van de Rijksweg A9 ook deels de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden, waardoor er dove gevels toegepast zullen worden. Voor de locaties waar de voorkeursgrenswaarden overschreden worden maar niet de maximale ontheffingswaarden, 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 besluit hogere waarden besluit is als **bijlage IV** bij deze beschikking gehecht.

Verkeer Het aspect verkeer is onderzocht door V&OR Verkeer (**bijlage 2 bij de GRO**). Het project genereert circa 1.680 verplaatsingen op een gemiddelde werkdag. Dit is een toename van 1.120 verplaatsingen ten opzichte van de autonome situatie. V&OR concludeert dat deze toename niet leidt tot nieuwe knelpunten of grote toename van de ernst van bestaande knelpunten als gevolg van de ontwikkeling.

Parkeren Het project voorziet in voldoende ruimte voor auto's- en fiets parkeren. Er wordt een éénlaagse parkeergarage gemaakt voor auto's, fietsen scooters en fietsen. Er worden in totaal 208 autoparkeerplaatsen en 1.411 fietsparkeerplekken gerealiseerd. Daarnaast is plek voor 82 scooters, 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 de verrichte onderzoeken (**zie bijlage 11, 12 en 13 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 (**bijlage 10 bij de GRO**) 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 17 bij de GRO**). Uit het onderzoek blijkt dat het windklimaat aan de westkant van gebouw 16 een gevarieerd windklimaat zien, met stadsdeelkantoor Zuidoost is bereikbaar op maandag tot en met vrijdag van 08.00-17.00 uur. Een routebeschrijving vindt u op

windhinderklassen A t/m D. De zones met windhinderklasse D bevinden zich voornamelijk op de noordwest en zuidwesthoek. Deze zones worden toegeschreven aan de versnelling van de stroming rond de hoeken van het gebouw, maar ook als gevolg van de positionering en de oriëntatie van de nabijgelegen gebouwen en open ruimtes. Op de binnenplaatsen van de gebouwen is alleen windhinderklasse A aanwezig, dit zijn dus gunstige ruimtes om (langdurig) buiten te verblijven. Tussen gebouw 12/14 en gebouw 16 zijn er een vijftal bomen geplaatst, deze dragen bij aan een gunstig windklimaat met voornamelijk klasse A en B. De parkachtige zone tussen de nieuwbouw kan met het hier getoonde windklimaat dus comfortabel gebruikt worden voor langdurig verblijf. Nabij gebouw 12/14 is er vanaf de zuidoosthoek een zone met windhinderklasse D aanwezig. Ook hier speelt de hoekversnelling een grote rol. Het plaatsen van vegetatie op de hoek zal deze zone kunnen verkleinen. Vanuit het oogpunt van windgevaar zijn er 'geen risico' zones aanwezig.

Voor alle gebouwen is het van belang om te kijken naar de plaatsing van de entrees. Zoals eerder genoemd is het noodzakelijk dat tot een afstand van ca. 1,5 tot 2,5 m vanaf de deur van de entreezone windhinderklasse A of B aanwezig is in relatie tot het functioneel kunnen gebruiken van de deur. Eventueel kunnen entrees lokaal worden afgeschermd of worden geplaatst in een nis om zo lokaal een windluwe zone te voorzien. Daarnaast wordt aanbevolen om het gebruik van de buitenruimte en hiermee de toekenning van functies af te stemmen op het hier getoonde windklimaat. Met in acht name van bovengenoemde aanbevelingen kan na realisatie van Hettenheuvelweg 12, 14 en 16 een acceptabel windklimaat worden bereikt.

Geconcludeerd wordt dat het aspect windhinder niet aan de uitvoering van het project in de weg staat.

Overig De overige haalbaarheidsaspecten inzake o.a. bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, 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 toets hoogte in dit gebied is 63 meter ten opzichte van NAP. Omdat de beoogde maximale bouwhoogte van het project 80 meter hoog is (inclusief technische ruimten), heeft de gemeente Amsterdam advies opgevraagd bij de Inspectie Leefomgeving en Transport. Op 24 december 2020 heeft het IL&T, in overleg met het Luchtverkeersleiding Nederland (LVNL), een positief advies uitgebracht aan de gemeente.

### ***Hogere waarde besluit***

Het project is in strijd met de geluidwaarden opgenomen in de Wet Geluidhinder (Wgh). Teneinde deze stadsdeelkantoor Zuidoost is bereikbaar op maandag tot en met vrijdag van 08.00-17.00 uur. Een routebeschrijving vindt u op

strijdigheid op te heffen zal er een hogere waardenbesluit (**bijlage IV.**) genomen worden. Het project voldoet aan de daarin vastgestelde waarden.

**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" en het bestemmingsplan "Grondwaterneutrale kelders".