

Ebbehout 31
1507 ■ Zaandam

www.odnzkg.nl

Ontwikkelingsmaatschappij Centrumgebied Amsterdam Zuidoost B.V.
Ptolemaeuslaan 80
3528 BP Utrecht

Betreft: Omgevingsvergunning

Datum aanvraag: 3 augustus 2020
Locatie: Arenapark, nabij 'De Corridor', de Haaksbergweg en de Passage te Amsterdam
Onderwerp: afwijken bestemmingsplan project "Eleven Square"
Aanvraagnummer: OLO-5364523

Zaaknummer
9770870

Documentnummer
26074929

Datum
20 december 2023

Geachte heer,

Hierbij ontvangt u een besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam, waarbij een omgevingsvergunning is verleend voor het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van het project "Eleven Square", inhoudende het oprichten van 1.155 woningen, een theater, hotel, winkelruimte, horeca, fietsenstalling en parkeergarage met voor alle functies bijbehorende voorzieningen, op de locatie Arenapark, nabij 'De Corridor', de Haaksbergweg en de Passage te Amsterdam Arenapark. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie M, nummer 778.
Dit besluit is namens genoemd college genomen door de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied.

In het besluit motiveren wij waarom de vergunning verleend is. Het besluit is als volgt opgebouwd:

- A – Onderwerp
- B – Procedurele aspecten
- C – Inhoudelijke beoordeling
- D – Besluit (inclusief voorschriften)
- E – Bijlagen

Een kennisgeving van het besluit wordt gepubliceerd op de websites <http://www.officielebekendmakingen.nl> (Gemeentebblad), www.ruimtelijkeplannen.nl en loket.odnzkg.nl.

OMGEVINGSVERGUNNING

A. ONDERWERP

Wij hebben op 3 augustus 2020 een aanvraag om een omgevingsvergunning ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (verder: Wabo) ontvangen van Ontwikkelingsmaatschappij Centrumgebied Amsterdam Zuidoost B.V. voor het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van het project "Eleven Square", inhoudende het oprichten van 1.155 woningen, een theater, hotel, winkelruimte, horeca, fietsenstalling en parkeergarage met voor alle functies bijbehorende voorzieningen, op de locatie Arenapark, nabij 'De Corridor', de Haaksbergweg en de Passage te Amsterdam Arenapark. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie M, nummer 778.

De aanvraag bestaat uit de Wabo-activiteit:

- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin, van die wet (artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo).

B. PROCEDURELE ASPECTEN

Burgemeester en wethouders hebben besloten tot gecoördineerde voorbereiding en bekendmaking, als bedoeld in paragraaf 3.6.1 van de Wet ruimtelijke ordening en de Coördinatieverordening gemeente Amsterdam.

De aanvraag omgevingsvergunning is gecoördineerd met het besluit hogere waarden. Het besluit op uw aanvraag van 3 augustus 2020 is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo.

Op 9 maart 2020 hebben wij in een m.e.r.-beoordelingsbeslissing vastgesteld dat er vanwege het project 'Eleven Square' geen significante milieueffecten optreden. Na aanpassing van het project hebben wij op 24 december 2021 in een nieuwe m.e.r.-beoordelingsbeslissing vastgesteld dat ook daarvoor geen significante milieueffecten optreden.

De aanvraag (met OLO-nummer 5364523) bestaat uit de volgende documenten:

- Een aanvraagformulier;
- 'Ruimtelijke onderbouwing Eleven Square', versie 9.0 d.d. 12 december 2023 met de daarin genoemde bijlagen;
- Tekening 'situatie totaal (A0)', met nummer 190-60 002, d.d. 5 april 2023;
- Brief van de gemachtigde d.d. 16 mei 2023 waarin wordt verklaard dat de sportkooi op cluster 4 geen deel uitmaakt van de vergunningsaanvraag.

Terinzagelegging ontwerpbesluit

Deze omgevingsvergunning waarvoor de uitgebreide procedure gevolgd moet worden, is voorbereid volgens de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov) van afdeling 3.4 van Algemene wet bestuursrecht.

Op 8 juni 2023 is de terinzagelegging van het ontwerpbesluit en het daarmee gecoördineerde ontwerpbesluit Hogere waarde bekendgemaakt op de websites www.officielebekendmakingen.nl, www.ruimtelijkeplannen.nl en loket.odnzkq.nl/. De ontwerpbesluiten hebben zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen.

Zienswijzen

Er zijn drie zienswijzen ingediend. Voor de inhoud van de zienswijzen en onze reactie daarop wordt verwezen naar de 'Nota van Beantwoording zienswijzen ontwerpvergunning Eleven Square' d.d. 19 december 2023 met de daarbij behorende bijlagen. De zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven tot wijzigingen van de omgevingsvergunning.

C. INHOUDELIJKE BEOORDELING

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een planologische regeling (artikel 2.1, eerste lid, onder c, Wabo)

Voor de activiteit 'het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een planologische regeling' is een omgevingsvergunning nodig.

Het project is beoordeeld aan hand van de toetsingscriteria als bedoeld in artikel 2.12 Wabo. In artikel 2.12, eerste lid, van de Wabo zijn de omstandigheden beschreven onder welke een omgevingsvergunning, in strijd met een bestemmingsplan kan worden verleend.

Dat kan:

1. met toepassing van in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking;
2. in bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of
3. indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Bestemmingsplannen

Het project ligt in een gebied waar de bestemmingsplannen 'Getz' en 'Grondwaterneutrale kelders' gelden.

Bestemmingsplan 'Getz'

Het project is gesitueerd op gronden met de bestemmingen 'Gemengde bestemming' en 'Openbare ruimte'.

De gronden met de bestemming 'Gemengde bestemming' zijn bestemd voor gebouwen bevattende een gebouwde en inpandige parkeergarage met bijbehorende nevenruimten en recreatieve voorzieningen, waarboven openbare ruimten, leisure-voorzieningen met bijbehorende nevenruimten, detailhandel, consumentverzorgende en/of zakelijk dienstverlening, al dan niet zelfstandige horeca, kantoren, hotels en woningen, een en ander met bijbehorende nevenruimten, alsmede een inpandige fietsenstalling.

De gronden met de bestemming 'Openbare ruimte' zijn bestemd voor voetgangers- en fietspaden en pleinen.

Bestemmingsplan 'Grondwaterneutrale kelders'

Het project ligt in een gebied waar het bestemmingsplan 'Grondwaterneutrale kelders' geldt. Op 7 oktober 2021 is het bestemmingsplan 'Grondwaterneutrale Kelders' vastgesteld. Dit bestemmingsplan heeft tot doel om de onder- en overlast van grondwater vanwege de bouw van kelders weg te nemen. De stad Amsterdam is binnen het plan opgedeeld in twee zones. In 'Overige zone 1' zijn kelders niet meer toegestaan en in 'Overige zone 2' zijn kelders toegestaan, indien zij grondwaterneutraal zijn. Van een grondwaterneutrale kelder is sprake, als door de aanleg van die kelder de stand en stroming van het grondwater niet of nauwelijks verandert, waar mogelijk zal verbeteren, en waarbij er geen negatieve grondwatereffecten optreden.

Bij het project 'Eleven Square' wordt een parkeerkelder gebouwd. De afmetingen van deze parkeerkelder zijn weergegeven in de tekening 'situatie totaal (A0)', met nummer 190-60 002, d.d. 5 april 2023. De locatie ligt binnen 'Overige zone 1' van het bestemmingsplan. Dit betekent dat de parkeerkelder alleen kan worden gerealiseerd nadat een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan is verleend.

Positie, afmetingen, hoogtemaatvoering, aantallen en oppervlakten

Het project bestaat uit vier clusters.

De positie, afmetingen en de hoogtemaatvoering van de clusters zijn weergegeven in Tekening 'situatie totaal (A0)', met nummer 190-60 002, d.d. 5 april 2023.

De oppervlakten en aantallen van de verschillende functies zijn als volgt over de clusters verdeeld:

	Cluster 1	Cluster 2	Cluster 3	Cluster 4	Totaal
Gebruik					
Theater		9.750 m ² 1.600 plekken			9.750 m ²
Hotel, Horeca V		13.628 m ² max. 380 plekken			13.628 m ² max. 380 plekken
Kantoren	42.500 m ²			1.100 m ²	43.600 m ²
Wonen			525 woningen 51.000 m ²	170 woningen 14.000 m ²	695 woningen 65.000 m ²
Studentenwoningen				460 woningen 20.000 m ²	460 woningen 20.000 m ²
Leisure			max. 2.600 m ²	max. 1.600 m ²	max 4.200 m ²
Detailhandel	1.100 m ²		1.350 m ²	1.500 m ²	3.950 m ²

Horeca III/IV	max. 1.200 m ²	max. 1.100 m ²	max. 200 m ²	max. 900 m ²	max. 3.400 m ²
Expeditieshof			2.700 m ²		2.700 m ²
Fietenstalling				3.500 m ²	3.500 m ²
Parkeergarage				ca. 383 plekken 13.000 m ²	ca. 383 plekken

Het project voorziet uitsluitend in 'Horeca categorieën III en IV', conform de standaard horeca indeling van de gemeente Amsterdam.

De hoogten en bebouwingspercentages van de clusters zijn als volgt:

	Cluster 1	Cluster 2	Cluster 3	Cluster 4	
Stedenbouwkundig					
Hoogte plint	19 meter	23 meter	19 meter	22 meter	
Hoogte toneeltoren		25 meter			
Hoogte toren	72 meter	74 meter	145 meter	72 meter	
Bebouwingspercentage	70%	80%	80%	80%	

Bovengenoemde maten zijn ten opzichte van het maaiveld.

Strijdigheden

Het project is in strijd met de volgende artikelen van de bestemmingsplannen:

Bestemmingsplan 'Getz':

Artikel 3, vierde lid leisurevoorzieningen

Met betrekking tot de te realiseren bebouwing en functies geldt voor de vloeroppervlakte van leisurevoorzieningen, inclusief niet-zelfstandige horeca een minimum van 25.000 m² en een maximum van 40.200 m². Binnen het project 'Eleven Square' wordt er in totaal maximaal 13.950 m² leisure gerealiseerd. Dit is minimaal 11.500 m² minder dan er minimaal moet worden gerealiseerd op basis van het bestemmingsplan.

Artikel 3, vierde lid hotel

Met betrekking tot de te realiseren bebouwing en functies geldt voor de vloeroppervlakte van hotels een maximum van 12.000 m². Binnen het project 'Eleven Square' wordt er in totaal maximaal 13.628 m² hotel gerealiseerd. Dit is 1.628 m² meer dan maximaal mag worden gerealiseerd op basis van het bestemmingsplan.

Artikel 3, vierde lid detailhandel

Met betrekking tot de te realiseren bebouwing en functies geldt voor de vloeroppervlakte van detailhandel een minimum van 17.000 m² en een maximum van 20.000 m².

Binnen het project 'Eleven Square' wordt er in totaal, inclusief een supermarkt, maximaal 3.950 m² aan detailhandel gerealiseerd. Dit is 13.050 m² minder dan er minimaal moet worden gerealiseerd op basis van het bestemmingsplan.

Artikel 3, vierde lid zelfstandige horeca

Met betrekking tot de te realiseren bebouwing en functies geldt voor de vloeroppervlakte van zelfstandige horeca een minimum van 4.000 m² en een maximum van 8.000 m². Binnen het project 'Eleven Square' wordt er maximaal 3.400 m² zelfstandige horeca gerealiseerd. Dat is minimaal 600 m² minder dan er minimaal moet worden gerealiseerd op basis van het bestemmingsplan.

Artikel 3, vierde lid, kantoren

Met betrekking tot de te realiseren bebouwing en functies geldt voor de vloeroppervlakte van kantoren een minimum van 0 m² en een maximum van 5.000 m². Binnen het project 'Eleven Square' wordt maximaal 45.700 m² aan kantoren gerealiseerd. Dat is 40.700 m² meer dan er maximaal mag worden gerealiseerd op basis van het bestemmingsplan.

Artikel 3, vierde lid, woningen

Met betrekking tot de te realiseren bebouwing en functies geldt voor het aantal woningen een minimum van 100 en een maximum van 300. Binnen het project 'Eleven Square' worden 1.155 woningen gerealiseerd. Dit zijn er 855 meer dan mogen worden gerealiseerd op basis van het bestemmingsplan.

Artikel 3, vierde lid, parkeerplaatsen openbaar

Met betrekking tot de te realiseren bebouwing en functies geldt voor het aantal openbare parkeerplaatsen een minimum van 1.400 en een maximum van 2.100 parkeerplaatsen. Voor het project 'Eleven Square' zullen er 383 parkeerplaatsen worden gerealiseerd voor de gebruikers en bezoekers van de leisure, horeca, detailhandel, het theater, het hotel en de woningen van het project 'Eleven Square'. Dit zijn 1.017 parkeerplaatsen minder dan er minimaal moeten worden gerealiseerd op basis van het bestemmingsplan.

Artikel 3, vierde lid, parkeerplaatsen wonen

Met betrekking tot de te realiseren bebouwing en functies geldt voor het aantal parkeerplaatsen ten behoeve van de woningen een minimum van 100 en een maximum van 300 stuks. Binnen het project 'Eleven Square' zullen er geen parkeerplaatsen worden gerealiseerd ten behoeve van de woningen. Dit zijn 100 parkeerplaatsen minder dan er minimaal moet worden gerealiseerd op basis van het bestemmingsplan.

Artikel 3, vijfde lid, detailhandel

Ten aanzien van detailhandel gelden de volgende maxima en minima:

- Maximaal 2.500 m² mag ingevuld worden met vestigingen met een vloeroppervlak kleiner of gelijk aan 250 m², hiervan mag maximaal 1.000 m² ingevuld worden in de food-branch.
- Vestigingen in de food-branch groter dan 250 m² zijn niet toegestaan. De maximale vestigingsomvang per vestiging bedraagt 3.000 m².

- Het minimum aantal vestigingen met een vestigingsomvang van 1.000 m² of meer is 4.
- Het minimale oppervlak van vestigingen met een vestigingsomvang van 1.000 m² of meer is 6.000 m².

Binnen het project 'Eleven Square' wordt een supermarkt gerealiseerd met een vloeroppervlakte van 1.200 m². Er wordt ook niet voldaan aan het bepaalde bovenstaande gedachtestreepjes drie en vier gelet op de omvang van de in het project 'Eleven Square' te realiseren detailhandel.

Artikel 3, zesde lid, parkeernorm kantoren

Voor de te realiseren kantoorfuncties geldt een parkeernorm van 1:125 m².

Op basis van dit voorschrift zouden er 366 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd voor de kantoorfuncties binnen het project 'Eleven Square'. Er worden binnen het project 'Eleven Square' 383 parkeerplaatsen gerealiseerd, maar die zijn niet ten behoeve van de kantoorfuncties. Dit zijn 366 parkeerplaatsen minder dan er minimaal moet worden gerealiseerd, voor de kantoorfuncties, op basis van het bestemmingsplan.

Artikel 3, zevende lid, ingang inpandige laad en loszones

Voor de in artikel 3, tweede lid van het bestemmingsplan genoemde bebouwing geldt dat op de gronden daar waar op de plankaart aangegeven met 'ingang inpandige laad en loszones' met een maximumbreedte van 12 meter ingang per loszone dienovereenkomstig kunnen worden ingericht en gebruikt.

Binnen het project 'Eleven Square' wordt een expeditiehof gerealiseerd voor bevoorrading middels laden en lossen. Het expeditiehof ligt niet op de locatie zoals die is aangegeven op de plankaart van het bestemmingsplan. Dit is op grond van de planregels niet toegestaan.

Artikel 3, tiende lid, semi-openbare voetgangersverbinding

Daar waar dit op de plankaart is aangegeven met "doorgang (openbaar toegankelijk)" dient een semi-openbare voetgangersverbinding te worden gerealiseerd.

Op de plankaart van het bestemmingsplan staat een doorgang openbaar toegankelijk aangegeven die loopt vanaf de hoek Corridor met de Haaksbergweg naar de Johan Cruijff Boulevard. Binnen het project 'Eleven Square' loopt deze doorgang vanaf de Corridor in een rechte lijn naar de Johan Cruijff Boulevard. Deze doorgang ligt niet op de locatie zoals die is aangegeven op de plankaart van het bestemmingsplan. Dit is op grond van de planregels niet toegestaan.

Artikel 3, tweede lid, bouwhoogte en bebouwingspercentage

Voor de in artikel 3, eerste lid genoemde bebouwing geldt een minimale en maximale bouwhoogte en een bebouwingspercentage zoals op de plankaart is aangegeven.

De binnen het project 'Eleven Square' te realiseren functies passen binnen door 'GETZ' toegelaten bestemmingen.

Het project Eleven Square wijkt op de volgende punten af van deze bepaling uit het bestemmingsplan.

- hoogteaccenten (torens)
 - cluster 1: hoogte 72 meter, waar 60 meter is toegestaan. Hoogteaccent ligt niet in de middenzone

- cluster 2: hoogte 74 meter, waar 60 meter is toegestaan. Hoogteaccent ligt niet in de middenzone
 - cluster 3: hoogte 145 meter, waar 90 meter is toegestaan
- plint cluster 2: 23 meter, waar 20 meter is toegestaan
- plint cluster 4: 22 meter, waar 20 meter is toegestaan
- in cluster 3 en 4 worden woningen gerealiseerd buiten de daarvoor aanwezen zone

Artikel 4, eerste en tweede lid, openbare ruimte

De gronden op de plankaart bestemd voor 'Openbare Ruimte (O)' zijn aangewezen voor voetgangers- en fietsgebieden en pleinen. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de aldaar omschreven bestemming worden gebouwd. Binnen clusters 1 en 2 zullen er overkragingen boven de bestemming 'Openbare Ruimte' worden gerealiseerd. Dit is op grond van de planregels niet toegestaan.

Bestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders

Op het project is het bestemmingsplan 'Grondwaterneutrale Kelders' van toepassing.

Bij het project 'Eleven Square' wordt een parkeerkelder gebouwd. De locatie ligt binnen de gebiedsaanduiding 'Overige zone 1' van het bestemmingsplan. Volgens artikel 5.2 van het bestemmingsplan is het bouwen en/of vergroten van een kelder niet toegestaan.

Beoordeling afwijking

Binnenplanse afwijkingsmogelijkheid

Bestemmingsplan 'Getz'

Op grond van artikel 3, lid 8, van het bestemmingsplan kan het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning toestaan dat afgeweken wordt van het bepaalde in artikel 3, lid 4 van het bestemmingsplan en wordt toegestaan dat het maximum vloeroppervlak ten behoeve van een hotel vergroot mag worden tot 20.000 m². Binnen het project 'Eleven Square' wordt er in totaal 13.628 m² hotel gerealiseerd.

Het college heeft in de vergadering van 26 januari 2021 besloten een positief standpunt in te nemen ten aanzien van het overschrijden van de maximaal toegestane oppervlakte van het hotel met 1.628 m². Daartoe is door OMC conform het Overnachtingsbeleid een stappenplan ingediend, waarin wordt aangegeven wat het hotel-concept is, wie de ontwikkeling exploiteert, wat de visie is op duurzaamheid (ontwerp en exploitatie), hoe de buurtbetrokkenheid van de ontwikkeling wordt gerealiseerd, de visie op het sociaal ondernemerschap (o.a. personeelsbeleid, het ruimtelijk kader en de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling). Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat geen sprake is van overwegende ruimtelijke bezwaren.

Buitenplanse afwijkingsmogelijkheid

Het is mogelijk om voor de overige strijdigheden van het bestemmingsplan af te wijken als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3, van de Wabo).

Bestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders

Op het project is het bestemmingsplan 'Grondwaterneutrale Kelders' van toepassing.

Bij het project 'Eleven Square' wordt een parkeerkelder gebouwd. De locatie ligt binnen de gebiedsaanduiding 'Overige zone 1' van het bestemmingsplan. Dit betekent dat de parkeerkelder alleen kan worden vergund met een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan.

Door zandkoffers toe te passen rondom de parkeergarage en funderingen van de andere clusters, wordt een goed doorlatende verbinding gecreëerd waardoor de veranderingen van de grondwaterstand en -stroming grotendeels vereffend worden. Ten noorden van de toerit zal een opstuwing aanwezig blijven en is de bodemconditie bij het plaatsen van een zandkoffer niet goed geschikt voor het plaatsen van bomen. Het project voorziet in het toepassen van een sifon onder de toerit door, die in verbinding staat met een drain ten noorden en ten zuiden van de toerit. Deze maatregel zorgt ervoor dat het grondwater ongehinderd verder kan stromen, de opstuwing gemitigeerd wordt en er bomen kunnen worden geplaatst tussen de toerit van de parkeergarage en parkeergarage 'Villa ArenA'. Een beperkte verlaging van de grondwaterstand ten zuiden van cluster 3 blijft over. Het rapport en de te nemen maatregelen zijn afgestemd met Waternet en akkoord bevonden

Bestemmingsplan 'Getz'

Het project is op de eerder genoemde punten in strijd met het bestemmingsplan 'Getz'.

Op basis van de 'Ruimtelijke onderbouwing Eleven Square' hebben wij geconcludeerd dat de activiteit niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening.

De ruimtelijke onderbouwing met bijlagen maakt integraal onderdeel uit van dit besluit. Aan de omgevingsvergunning zijn in het belang van de goede ruimtelijke ordening voorschriften verbonden.

Voor de activiteit 'het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een planologische regeling' is in beginsel een verklaring van geen bedenkingen nodig (artikel 2.27 van de Wabo en artikel 6.5 van het Bor). De gemeenteraad kan categorieën van gevallen aanwijzen waarin een verklaring niet is vereist.

De gemeenteraad heeft in zijn besluit van 8 november 2010 een lijst van categorieën van gevallen vastgesteld, waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist. Het project past binnen deze categorieën van gevallen.
Een verklaring van geen bedenkingen is niet vereist.

Conclusie

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

D. BESLUIT

Wij besluiten, gelet op de hiervoor opgenomen overwegingen:

- Af te wijken van het bestemmingsplan 'Getz';
- Af te wijken van het bestemmingsplan 'Grondwaterneutrale kelders';
- De aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen;
- Aan de omgevingsvergunning de volgende voorschriften te verbinden:

Voorschriften:

Grondwaterneutraal bouwen

De mitigerende maatregelen met betrekking tot grondwaterneutraal bouwen als bedoeld in de 'Effectenstudie grondwaterstroming parkeergarage' d.d. 22 juli 2021 van Sweco en paragraaf 3.2 van de 'Ruimtelijke onderbouwing Eleven Square', dienen te worden uitgevoerd.

Windhinder

De luifels, als bedoeld in de aanvullende notitie van Actiflow d.d. 28 maart 2023 en paragraaf 6.10.2 van de 'Ruimtelijke onderbouwing Eleven Square', dienen te worden gerealiseerd.

Terrassen

Terrassen zijn uitsluitend toegestaan op de locaties behorend bij clusters 3 en 4 die zijn aangegeven op pagina 81 van de 'Ruimtelijke onderbouwing'. Hier zijn uitsluitend onbebouwde terrassen toegestaan.

Horeca

Voor zover horeca wordt toegestaan betreft dit de categorieën Horeca III (café, bar en naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven) en IV (restaurant, koffie-, en theehuis, lunchroom, juicebar en naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven) conform de standaardindeling van horeca in de bestemmingsplannen.

Lichthinder

Er dient nader onderzoek naar lichthinder bij cluster 3 te worden uitgevoerd.

Indien uit dit nog uit te voeren nader onderzoek blijkt dat deze lichthinder gevolgen heeft voor de woonkwaliteit van de toekomstige bewoners, zullen er in het kader van de te verlenen omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen', maatregelen moeten worden meegenomen om de hinder te beperken, opdat ook in die betreffende woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het nader onderzoek en de eventueel daarin opgenomen maatregelen dienen ter goedkeuring aan het bevoegd gezag bij de vergunningsaanvragen voor de activiteiten 'bouw' te worden voorgelegd.

Geluid

De maatregelen die worden voorgesteld in de hoofdstukken 14, 15 en 16 van het akoestisch onderzoeksrapport d.d. 1 december 2023, nr. 05575-51452-25v8, inclusief bijlagen en paragraaf 6.6 van de 'Ruimtelijke onderbouwing Eleven Square' d.d. 12 december 2023, versienummer 9.0, dienen te worden uitgevoerd.

Deze maatregelen betreffen ten minste:

- Maatregelen in cluster 3:
 - Volledig verglaasde buitenruimte met permanente openingen;
 - Volledig verglaasde buitenruimte inclusief geluiddempers;
 - Buitenruimte met gesloten borstwering 1,20 m hoog i.c.m. geluidabsorberend plafond.
- Maatregelen in cluster 4:
 - Volledig verglaasde buitenruimte met permanente openingen;
 - Volledig verglaasde buitenruimte inclusief geluiddempers;
 - Dubbelraamsysteem (Harbour Fenster) in de gevel;
 - Buitenruimte met gesloten borstwering 1,20 m hoog i.c.m. geluidabsorberend plafond.
 - Buitenruimte met gesloten borstwering 1,20 m hoog + dubbel raamsysteem (Harbour Fenster).
- Maatregelen studentenwoningen
Voor alle studentenwoningen, die geen privé-buitenruimte hebben, dient op basis van een 'campuscontract', aan de eis van stille zijde te worden voldaan.
- Geluidgevoelige objecten
 - 1.1. Binnenniveau*
Voor zover op grond van dit besluit nieuwe, nog niet bestaande geluidgevoelige objecten mogen worden gerealiseerd, zijn deze alleen toegestaan indien bouwkundige maatregelen worden getroffen en in stand worden gelaten, teneinde te voldoen aan:
 - Een binnenniveau van 25 dB(A) nachtwaarde / 30 dB(A) avondwaarde / 35 dB(A) dagwaarde in de representatieve bedrijfssituatie JC Arena en AFAS voor alle woon- en slaapkamers van cluster 3 en cluster 4, én
 - Een binnenniveau van 30 dB(A) avondwaarde in de regelmatige afwijking van de representatieve bedrijfssituatie van JC Arena voor alle slaapkamers van de reguliere woningen in cluster 3 en cluster 4, én
 - Een binnenniveau van 30 dB(A) avondwaarde in de regelmatige afwijking van de representatieve bedrijfssituatie van JC Arena voor alle woonkamers van de woningen in cluster 3 en cluster 4, én
 - Een binnenniveau van 30 dB(A) avondwaarde in de regelmatige afwijking van de representatieve bedrijfssituatie van JC Arena voor alle studentenwoningen, én
 - Een binnenniveau van 25 dB(A) in de nachtperiode in de incidentele bedrijfssituatie JC Arena voor minimaal 1 slaapkamer per reguliere woning.

1.2 Geluidluwe zijde

Voor zover op grond van dit besluit nieuwe, nog niet bestaande geluidgevoelige objecten mogen worden gerealiseerd, zijn deze alleen toegestaan indien bouwkundige maatregelen worden getroffen en in stand worden gelaten, teneinde

te voldoen aan de maatregelen die in het akoestisch onderzoeksrapport zijn voorzien voor het realiseren van een geluidluwe zijde conform het gemeentelijk geluidbeleid.

Wet natuurbescherming

Ten aanzien van de soortbescherming blijkt uit de ecologische quickscan van Sweco d.d. 11 mei 2022 dat aan de afwijking de volgende voorwaarden moeten worden verbonden:

- Voorafgaand aan de werkzaamheden dienen paddenschermen te worden geplaatst in verband met de aanwezigheid van de rugstreeppad;
- Voor aanvang van de werkzaamheden dient bij het bevoegd gezag, de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord, een melding te worden gedaan van de aanwezige vrijgestelde beschermde soorten binnen het plangebied (naar verwachting: egel, huisspitsmuis, konijn en veldmuis);
- Er zijn maatregelen nodig om aantasting/verstoring van broedvogels te voorkomen en om aanspraak te kunnen maken op de vrijstelling voor mogelijk aanwezige vrijgestelde andere soorten (artikel 3.10) en invulling te geven aan de zorgplicht; daartoe dient een ecologisch werkprotocol te worden opgesteld, ter goedkeuring van de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord.
- Indien werkzaamheden starten rondom de periode 15 maart tot 15 augustus: een ecologische check op het werkgebied maximaal drie dagen voorafgaand aan de werkzaamheden; indien in gebruik zijnde nesten worden aangetroffen of nestindicerend gedrag worden waargenomen, dient in overleg met het bevoegd gezag een ecooloog te bepalen of en waar (op welke verstoringsafstand) werkzaamheden mogen worden uitgevoerd;
- Mitigerende maatregelen worden getroffen, zoals het uitvoeren van de werkzaamheden vanaf één kant, de werkzaamheden rustig opstarten en bij het aantreffen van dieren deze de gelegenheid te geven om het plangebied te kunnen verlaten

Inwerkingtreding besluit

Dit besluit treedt ingevolge artikel 6.1, tweede lid, aanhef en onder b, van de Wabo in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift. Indien tijdens deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening wordt gedaan, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Hoogachtend,

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

voor deze,

 

teammanager Regulering Bouw
directie Regulering & Expertise

Dit document is [digitaal vastgesteld](#). Vandaar dat een zichtbare handtekening ontbreekt.

Beroepsclausule

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u als u belanghebbende bent bij het besluit binnen zes weken na de dag waarop dit besluit ter inzage is gelegd een beroepschrift indienen bij:

Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State,
Postbus 20019
2500 EA Den Haag

Vermeld in uw beroepschrift altijd de datum, uw naam, adres, handtekening, het referentienummer/kenmerk van dit besluit en de reden(en) waarom u beroep instelt. Stuur indien mogelijk een kopie van dit besluit mee.

In aanvulling op het voorgaande geldt volgens recente uitspraken van de rechter het volgende:

Als belanghebbende kunt u beroep instellen zonder dat u een zienswijze heeft ingediend tegen het ontwerpbesluit.

Als niet-belanghebbende kunt u ook beroep instellen maar dan moet u wel eerder een zienswijze hebben ingediend tegen het ontwerpbesluit.

Het indienen van een beroepschrift schort de werking van het besluit niet op. In spoedgevallen kan tijdens de beroepsprocedure een voorlopige voorziening worden gevraagd aan de voorzieningenrechter van de genoemde rechtbank.

U kunt ook digitaal het beroep- en verzoekschrift indienen bij de genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Voor het behandelen van het verzoek en het beroep worden griffiekosten in rekening gebracht.

Voor meer informatie over het instellen van beroep kunt u kosteloos de brochure 'Bezwaar en beroep tegen een beslissing van de overheid' bestellen via telefoonnummer [REDACTED] (lokaal tarief) of downloaden van deze site:

<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/brochures/2015/04/14/bezwaar-en-beroep-tegen-een-beslissing-van-de-overheid>.

E. **BIJLAGEN**

De volgende bijlagen behoren bij deze omgevingsvergunning:

1. Gegevens en bescheiden
De documenten die onlosmakelijk verbonden zijn aan deze beschikking kunt u terugvinden via de link welke onderaan de begeleidende mail staat. U dient zo spoedig mogelijk deze documenten te downloaden of een overzicht hiervan veilig te stellen voor uw eigen administratie.
2. Uitvoeringsvoorschriften.
3. Nadere aanwijzingen/informatie.

Uitvoeringsvoorschriften

Procedure bouwwerkzaamheden (§ 1.6 Bouwbesluit 2012)

Aanwezigheid bescheiden (*artikel 1.23 Bouwbesluit 2012*)

Tijdens het bouwen zijn, voor zover van toepassing, de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig:

- vergunning voor het bouwen;
- veiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.7;
- afschrift van een besluit ingevolge artikel 13, 13a, of 14 van de Woningwet, dan wel een besluit tot oplegging van een last onder bestuursdwang dan wel last onder dwangsom, en;
- overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

Nadere aanwijzingen/informatie

Rechten van derden

Het verlenen van deze omgevingsvergunning laat rechten van derden onverlet.

Intrekking

Er zijn verschillende redenen waarom een omgevingsvergunning kan worden ingetrokken:

- als er gedurende een bepaalde termijn geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van deze vergunning;
- op verzoek van de vergunninghouder;
- als hiervoor een zwaarwegend belang aanwezig is;
- op verzoek van een ander bestuursorgaan of een adviseur, als deze bij het besluit betrokken is geweest (artikel 2.29 en artikel 2.33 van de Wabo);
- op basis van artikel 7 van de Wet Bibob als er sprake is van feiten en omstandigheden als bedoeld in artikel 3 van deze wet. Dit kan zich onder meer voordoen bij projectoverdracht en/of wijziging van de betrokkenen.

Overschrijving

Het is mogelijk om een omgevingsvergunning over te schrijven, zodat iemand anders de vergunninghouder wordt. Dit moet minimaal een maand voor de gewenste overschrijving aan het bevoegd gezag worden gemeld (artikel 2.25, tweede lid, van de Wabo).

Daarbij moet u de volgende gegevens aanleveren:

- naam en adres van de vergunninghouder;
- de omgevingsvergunning(en) met kenmerk waar het verzoek betrekking op heeft;
- naam, adres en telefoonnummer van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden;
- een contactpersoon van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden;
- het tijdstip waarop de overschrijving plaats zal vinden.

Andere toestemmingen/vergunningen

Wij maken u erop attent dat voor de totale uitvoering en ingebruikneming van uw project, naast deze omgevingsvergunning, er mogelijk nog meer vergunningen en/of ontheffingen van andere overheden (Rijk, Provincie of Waterschap) nodig zijn.