



Datum 30 september 2024
Kenmerk Z2023-A000433
Olo 8298579

Omgevingsvergunning gemeente Amsterdam

Het college van burgemeester en wethouders besluit

Gelet op de Coördinatieverordening Amsterdam, juncto artikel 3.30 e.v. van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), om:

- een omgevingsvergunning te verlenen voor het handelen in strijd met regels Ruimtelijke Ordening ten behoeve van het oprichten van een woongebouw (blok 3) voor 104 woningen met bijbehorende collectieve ruimten, op de locatie ter hoogte van Vreeswijkpad 6 in Amsterdam.
- het besluit Hogere grenswaarde wegverkeerslawaai in de zin van de Wet Geluidhinder behorende bij deze omgevingsvergunning vast te stellen.

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

Activiteiten

De omgevingsvergunning verlenen we voor de volgende activiteit:

- Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een planologische regeling (artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), in samenhang met artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, om af te wijken van het geldende bestemmingsplan "Gaasperdam".

Milieueffectrapportage

Bij de aanvraag en de daarbij behorende goede ruimtelijke onderbouwing is een aanmeldnotitie MER in het kader van het Besluit milieueffectrapportage gevoegd. Alvorens een beschikking kan worden afgegeven op de aanvraag moet er eerst een besluit over de m.e.r.-beoordelingsplicht worden genomen. Bij besluit van 23 april 2024 is besloten dat het project niet leidt tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en daarmee ook niet verplicht tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Dit besluit zal worden toegevoegd aan de vergunningaanvraag voorafgaand aan het nemen van een definitief besluit conform het gestelde in artikel 7.28, tweede lid juncto artikel 7.17, eerste lid van de Wet milieubeheer.

Voorschriften

De volgende voorschriften horen bij deze omgevingsvergunning:

1. De activiteit moet worden uitgevoerd conform de ingediende documenten bij de aanvraag.
2. De aanvraag voor de 'activiteit bouwen' moet voldoen aan de ingediende documenten van de voorliggende aanvraag voor de activiteit 'strijdig gebruik', waaronder de situering van de gebouwen, de oppervlakten en overige maatvoering zoals de bouwhoogte.

3. Het maximum aantal woningen bedraagt 104.
4. Minimaal 80% van de woningen dient te worden gebouwd en gebruikt als een sociale huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 onder d van het Besluit ruimtelijke ordening.
5. Ten behoeve van de realisatie van het project moet worden voorzien in 10 parkeerplaatsen conform de ingediende documenten bij de aanvraag en geldt een instandhoudingsverplichting voor de parkeerplaatsen.

Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij deze omgevingsvergunning:

- Aanvraagformulier, gemerkt B001.
- Besluit Hogere grenswaarde wegverkeerlawaaï.
- Besluit vormvrije m.e.r., inclusief de aanmeldnotitie.
- Goede Ruimtelijke Onderbouwing met bijlagen, gemerkt B002.
- Situatietekening bestaand, gemerkt B003.
- Situatietekening nieuw, gemerkt B004.
- Ontwerpboekje, gemerkt B005.
- Verkennend bodemonderzoek, gemerkt B006
- Onderzoek wet geluidhinder, gemerkt B007.
- Notitie onderzoek bedrijven en milieuzonering, gemerkt B008.
- Stikstofberekeningen, gemerkt B009.
- Quick scan Wnb, gemerkt B010.

Rechtsbescherming

Beroep tegen dit besluit

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

Crisis- en herstelwet is van toepassing

Afdeling 6 van hoofdstuk 2 van de Crisis- en herstelwet (Chw) is van toepassing. Dit betekent 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. Het indienen van een zogenaamde pro-forma beroepschrift is dus niet mogelijk.

Coördinatie regeling artikel 3.30 e.v. van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is van toepassing

De besluiten worden voorbereid overeenkomstig de procedure beschreven in paragraaf 3.6.1 van de Wet ruimtelijke ordening, paragraaf 3.3 Wabo en volgens afdeling 3.4 Uniforme openbare voorbereidingsprocedure Awb. Na de vaststelling van de besluiten is beroep mogelijk bij één instantie, namelijk de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De Afdeling bestuursrechtspraak behandelt de besluiten als één besluit en dient binnen zes maanden na ontvangst van het verweerschrift een besluit te nemen.

Stuur uw beroep naar:

Raad van State
Afdeling bestuursrecht
Postbus 20019
2500 EA Den Haag

Vermeld in uw beroep altijd:

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

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

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

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

Voorlopige voorziening

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

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

- www.rechtspraak.nl
- kies aan de bovenkant van het scherm het tabblad 'de Rechtspraak'
- kies links in het zojuist geopende scherm voor 'Organisatie'
- kies midden in het scherm onder de kop 'U en de rechtspraak' voor 'Rechtsgebieden'
- kies rechts in het scherm onder het kopje 'Bestuursrecht?' voor 'Hoe werkt het bestuursrecht'
- kies onder het kopje 'Voorlopige voorzieningen' voor 'Voorlopige voorzieningen'

U dient een verzoek om een voorlopige voorziening in bij:

Voorzieningenrechter

Afdeling bestuursrecht

Postbus 20019

2500 EA Den Haag

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

Inwerkingtreding besluit

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

Intrekking en projectoverdracht

Intrekking

Wij kunnen de omgevingsvergunning onder andere intrekken als:

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

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

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.

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 22 december 2023 is de aanvraag ontvangen.
- Op 12 januari 2024 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.

Coördinatie regeling artikel 3.30 e.v. van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is van toepassing

Bij besluit van 11 juni 2016 heeft de gemeenteraad van Amsterdam de Coördinatieverordening gemeente Amsterdam vastgesteld, zoals bedoeld in paragraaf 3.6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Deze regeling is van toepassing op deze aanvraag en op het besluit Hogere grenswaarde wegverkeerlawaaï (van ambtshalve te nemen besluit) ten behoeve van dit onderhavige project.

Besloten is om de voorbereiding en bekendmaking van het besluit op deze aanvraag omgevingsvergunning, met toepassing van Coördinatieverordening Amsterdam als bedoeld in art. 3:30 e.v. van de wet ruimtelijke ordening, gecoördineerd te laten plaatsvinden met:

- Het besluit Hogere grenswaarde wegverkeerslawaaï in de zin van de Wet Geluidhinder behorende bij dit project.

Het besluit wordt voorbereid overeenkomstig de procedure beschreven in paragraaf 3.6.1 van de Wet ruimtelijke ordening, paragraaf 3.3 Wabo en volgens afdeling 3.4 Uniforme openbare voorbereidingsprocedure Awb.

Terinzagelegging en zienswijzen

Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning (met OLO nr. 8298579), het ontwerpbesluit vaststelling hogere waarden en de bijbehorende stukken liggen met **ingang van 6 juni 2024** gedurende zes weken ter inzage. Op 05 juni 2024 maakten we de terinzagelegging van het ontwerpbesluit bekend via de websites: www.amsterdam.nl/bekendmakingen en www.officielebekendmakingen.nl/Gemeentebled.

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

Beoordeling van het project

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

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

Vooraf dient te worden opgemerkt dat per 1 januari 2024 de Omgevingswet in werking is getreden. Voorliggende aanvraag is ingediend vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet en derhalve geldt dat het oude recht van toepassing blijft tot het besluit op de aanvraag onherroepelijk is op grond van artikel 4.3 Invoeringswet Omgevingswet. Voorliggende aanvraag wordt aldus behandeld conform het oude recht (o.a. Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het Besluit omgevingsrecht).

Bestemmingsplan

Het project ligt in een gebied waar het bestemmingsplan "Gaasperdam" geldt.

Het project is gesitueerd op gronden met de bestemming "Maatschappelijke voorzieningen (Mx)", artikel 9.

De gronden bestemd voor "Maatschappelijke voorzieningen" zijn aangewezen voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen inclusief bijbehorende woon/zorgvoorzieningen, met dien verstande dat geen geluidsgevoelige functies als bedoeld in de Wet geluidhinder zijn toegestaan behoudens reeds tijdens de ter visie legging van het ontwerp bestaande geluidsgevoelige functies;
- b. schoolpleinen, tuinen, groenvoorzieningen en openbare ruimte voor wat betreft de onbebouwd blijvende delen.

Het project ligt tevens in een gebied waar het paraplubestemmingsplan "Grondwaterneutrale Kelders" geldt. Op grond van dit bestemmingsplan geldt voor deze gronden de bestemming "Overige zone -1" (artikel 5.1 en 5.2). Dit paraplubestemmingsplan is niet relevant voor dit project, aangezien er geen kelder wordt gerealiseerd.

Strijdigheden

Het project is in strijd met artikel 9 lid 1 van de gebruiksbepalingen van dit bestemmingsplan, omdat de reguliere woningen waar de ontwikkeling in voorziet qua gebruik in strijd zijn met de bestemming Maatschappelijke voorzieningen.

Het project is in strijd met artikel 9 lid 2 van de bouwbeperkingen van dit bestemmingsplan, omdat er gebouwd wordt buiten op de plankaart aangegeven bouwvlakken.

Het project is in strijd met artikel 9 lid 3 van de bouwbeperkingen van dit bestemmingsplan, omdat de maximale toegestane bouwhoogten van 3 en 5 meter worden overschreden.

Projectafwijkingsbesluit (artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° Wabo)

Ten behoeve van de ontwikkeling van dit project aan het Vreeswijkpad kan een afwijking van het vigerende bestemmingsplan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo, mits de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de omgevingsvergunning is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Inleiding

Aan het Vreeswijkpad in Amsterdam Zuidoost wordt een nieuw woongebied gerealiseerd. Met de realisatie van een nieuw schoolgebouw voor het Integraal Kindcentrum in het gebied is ruimte vrijgekomen voor de bouw van drie nieuwe woonblokken. Door Rochdale is een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van het derde en laatste woonblok. De ontwikkeling heeft betrekking op 104 woningen, waarvan minimaal 80% sociale huurwoningen betreffen.

Motivering

Ruimtelijk

Een omgevingsvergunning moet voldoen aan het wettelijk criterium van een "goede ruimtelijke ordening". Wat onder een "goede ruimtelijke ordening" moet worden verstaan, is niet in de wet gedefinieerd. De betekenis van dit begrip is in de rechtspraak gevormd. Met dit criterium wordt onder meer beoogd een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te waarborgen. De ingediende aanvraag en de daarbij behorende ruimtelijke onderbouwing (met inbegrip van de milieu- en omgevingsonderzoeken) tonen aan dat er sprake is van een "goede ruimtelijke ordening".

Op 18 september 2019 is voor het project Vreeswijkpad een Investeringsnota en Stedenbouwkundig Plan vastgesteld door de raad. Door de aanvrager is een plan uitgewerkt, wat voldoet aan de kaders zoals opgenomen in de hiervoor genoemde documenten. Het plan ziet toe op de realisatie van maximaal 104 woningen, waarvan tenminste 80% in het sociale huursegment. De realisatie van dit plan draagt bij aan een goede balans tussen de verschillende woonsegmenten in het gebied en voorziet in een positieve bijdrage aan de woningbouwopgave van Amsterdam.

De stedenbouwkundige opzet van het project sluit aan bij de vier kwadranten zoals ook in de voorafgaande situatie te onderscheiden was. Mede hierdoor kan het relatief recent aangelegde Cryff Court (voetbalveld) worden behouden. De nieuwe bebouwing komt op een grote afstand van de bestaande (woon)bebouwing te staan, waardoor de ontwikkeling niet leidt tot een vermindering van de bezonning op de omliggende woningen. De ontwikkeling betreft daarnaast geen hoogbouw, zodat er geen negatieve gevolgen te verwachten zijn op het windklimaat binnen het gebied.

Haalbaarheid

a. Ecologie

In het kader van de gebiedsbescherming als bedoeld in de Wet natuurbescherming (Wnb) is een stikstofberekening opgesteld met het rekenprogramma AERIUS conform de Regeling natuurbescherming. Uit de berekeningen van de aanleg- en gebruiksfase volgen dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan de maximale toegestane 0,00 mol/ha/j op een Natura 2000-gebied. Gelet hierop is er geen sprake van een vergunningplicht op grond van de Wnb.

In het kader van de soortenbescherming is binnen het projectgebied een onderzoek gedaan naar beschermde dieren en plantsoorten. Met uitzondering van vleermuizen zijn geen beschermde soorten aangetroffen. Er geldt geen ontheffingsplicht op grond van de Wnb voor de soortenbescherming.

b. Water

Voor het project is een zogeheten watertoets uitgevoerd, waarin de gevolgen van de gehele gebiedsontwikkeling voor de waterhuishouding in beeld zijn gebracht. Op basis hiervan is er sprake van een afname van verhard

oppervlak. Toen het schoolgebouw en bijbehorende buitenruimte nog aanwezig waren, was de projectlocatie bijna geheel verhard. In de nieuwe situatie wordt een groene binnentuin gerealiseerd.

Er wordt voorzien in een watersysteem met een bufferende werking. Het systeem moet per vierkante meter bebouwd oppervlak in een bergingscapaciteit voorzien van 60 liter water. Na een intensieve regenbui mag gedurende 60 uur telkens 1 liter water per uur worden afgegeven aan de omgeving. Het bebouwd oppervlak van het schetsontwerp is circa 2.200 m². Dit vraagt een totale waterbergingscapaciteit van 60 liter x 2.200 m² = 132.000 liter.

Het dakoppervlak is 1.526 m². Wanneer dit wordt uitgevoerd als waterdak met een capaciteit van 100 l/m² dan kan het met een capaciteit van 152.600 m² ruimschoots het benodigde volume regenwater opvangen. De binnentuin wordt zo groen mogelijk ingericht met weinig verharding en een wadi voor extra bergingscapaciteit. Daarmee wordt voldaan aan de watercompensatieplicht.

c. Verkeer- en parkeren

Als gevolg van de ontwikkeling van het woonblok vindt een toename in autoverkeer van 15 tot 20% plaats in de wijk. Het plan veroorzaakt geen problemen in de afwikkeling van het autoverkeer in de wijk. Het bestaande wegennet in de omgeving beschikt over voldoende capaciteit om het verkeer in de toekomst nog goed te kunnen verwerken.

Conform de Parkeernormennota van Amsterdam worden 10 parkeerplaatsen gerealiseerd in de openbare ruimte. Het fietsparkeren wordt onderdeel van het ontwerp van de openbare ruimte.

d. Geluid

Het woonblok bevindt zich op grond van de Wgh binnen de geluidzone van de metrolijn 50/54. De metrolijn is niet in de Regeling geluidplafondkaart milieubeheer of in de Regeling zonekaart spoorwegen geluidhinder als spoortracé aangewezen. De geluidsbelastingen vanwege de metro zijn daarom aangemerkt als wegverkeerslawaaï.

De berekende geluidsbelastingen zijn getoetst aan de grenswaarden uit de Wgh en hieruit is gebleken dat niet voldaan kan worden aan de gestelde voorkeurgrenswaarde van 48 dB voor een aantal woningen. Het bevoegd gezag kan een ontheffing verlenen voor het overschrijden van de voorkeurgrenswaarde via een zogeheten besluit Hogere waarden. De maximale ontheffingswaarde bedraagt 63 dB. De hoogst berekende geluidsbelasting bedraagt maximaal 61 dB en blijft daarmee onder de maximale ontheffingswaarde.

Het is redelijkerwijs niet mogelijk om de geluidbelasting met aanvullende geluidreducerende maatregelen aan de bron of in de overdracht terug te brengen tot de voorkeurgrenswaarde of lager. Daarom moet voor een aantal woningen een hogere grenswaarde worden vastgesteld. Voorwaarde hierbij is dat moet worden voldaan aan het Amsterdams Geluidbeleid. De betreffende woningen worden voorzien van een dubbel raamprincipe zodat de woningen beschikken over een geluidluwe zijde. Daarmee wordt voldaan aan het Amsterdams Geluidbeleid. Ter volledigheid wordt opgemerkt dat enkele woningen reeds beschikken over een geluidluwe zijde door de tweezijdige oriëntatie van die woningen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is in het akoestisch onderzoek ook rekening gehouden met de aanwezigheid van het nabij gelegen IKC Knotwilg en het stemgeluid. Aan de hand van het akoestisch

onderzoeksrapport en de aanvullende memo van Cauberg Huygen wordt geconcludeerd dat voor de nieuwe woningen een acceptabel geluidniveau is geborgd conform het Bouwbesluit.

e. Overige

De overige milieu- en omgevingsaspecten zoals luchtkwaliteit en externe veiligheid, leiden eveneens niet tot een belemmering van het plan.

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

Conclusie

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