



Datum 16 december 2024
Kenmerk Z2022-NW002700
OLO 7203149

Omgevingsvergunning gemeente Amsterdam

Het college van burgemeester en wethouders besluit

- een omgevingsvergunning te verlenen voor het handelen in strijd met het bestemmingsplan t.b.v. nieuwbouw 318 sociale woningen op de locatie A.A.H. Struijckenkade 1 in Amsterdam met identificatienummer: **NL.IMRO.0363.F2408PBSTD-VGo1**.

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, hierna Wabo).

Voorschriften

De volgende voorschriften horen bij deze omgevingsvergunning:

Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een planologische regeling

Voorschriften m.b.t. gebruik van gronden:

- De aangewezen gebouwmaatregelen zoals benoemd in het akoestisch onderzoek van Cauberg Huygen (5 april 2024, Rapport 22200254.ro1) zodat een stille zijde wordt bereikt, worden uitgevoerd bij de bouw en in stand worden gehouden.

Bijlagen

De volgende bijlage behoort bij deze omgevingsvergunning:

- Besluit hoger waarden (OLO 7203149);
- Planschadeverhaalsovereenkomst.

Gegevens en bescheiden

De volgende gegevens en bescheiden behoren bij deze omgevingsvergunning:

- B01.OLO7203149_publiceerbare aanvraag;
- B02.OLO7203149_2022-08-23_projectgebied;
- B03.OLO7203149_2024-11-15 RO Struijckenkade - definitief v9;
- B04.OLO7203149_Bezonningsstudie;
- B05.OLO7203149_Update_Akoetsich_onderzoek_2024.pdf;
- B06.OLO7203149_Verkennend_bodemonderzoek_BB;
- B07.OLO7203149_QS_Natuur_Natuurbeleven;
- B08.OLO7203149_QS_Archeologie.pdf;
- B09.OLO7203149_Onderzoek_broedvogels_en_vleermuizen_FvV;
- B10.OLO7203149_Update_Stikstof.pdf;
- B11.OLO7203149_Update_EV.pdf;
- B12.OLO7203149_Update_MER_aanmeldnotitie_2024.pdf;
- B13.OLO7203149_struijckenkade_van_leeuwenlaan_2022;
- B14.01.OLO7203149_893-OV-0002.pdf;
- B14.02.OLO7203149_893-OV-A010.pdf;
- B14.03.OLO7203149_893-OV-A011.pdf;
- B14.04.OLO7203149_893-OV-A012.pdf;
- B14.05.OLO7203149_893-OV-A013.pdf;
- B14.06.OLO7203149_893-OV-A014.pdf;
- B14.07.OLO7203149_893-OV-A015.pdf;
- B14.08.OLO7203149_893-OV-A030.pdf;
- B14.09.OLO7203149_893-OV-A031.pdf;
- B14.10.OLO7203149_893-OV-A032.pdf;
- B14.11.OLO7203149_893-OV-B010.pdf;
- B14.12.OLO7203149_893-OV-B011.pdf;
- B14.13.OLO7203149_893-OV-B012.pdf;
- B14.14.OLO7203149_893-OV-B013.pdf;
- B14.15.OLO7203149_893-OV-B014.pdf;
- B14.16.OLO7203149_893-OV-B015.pdf;

- B14.17.OLO7203149_893-OV-Bo30.pdf;
- B14.18.OLO7203149_893-OV-Bo31.pdf;
- B14.19.OLO7203149_893-OV-Bo32.pdf;
- B14.20.OLO7203149_893-OV-0040.pdf;
- B15.OLO7203149_Tekeningen_VO_Stadgenoot.pdf;
- B16.OLO7203149_Coordinaten-tekening-Struijckenkade.pdf;
- B17.OLO7203149_Ontheffing_Wnb.PDF;
- B18.OLO7203149_Aanvulling_gierzwaluw_2023.pdf;
- B19.OLO7203149_13._Details_geluidscherm_plandeel_Rochdale.pdf;
- B20.OLO7203149_893-OV-0090_v3.pdf;
- B21.OLO7203149_Stadgenoot verharding bestaand.pdf;
- B22.OLO7203149_Stadgenoot verharding nieuw.pdf;
- B23.OLO7203149_Toename verharding.pdf;
- B24.OLO7203149_893-894 oppervlakten bebouwd.pdf;
- B25.OLO7203149_Dakoppervlakten C en D.pdf;
- B26.OLO7203149_Blok C en D rekentool_hemelwaterverordening_vth_v.1.2.pdf;
- B27.OLO7203149_Bijlage 7 Details geluidscherm plandeel Stadgenoot (Geurst & Schulze, 14 november).pdf;
- B28.OLO7203149_Bijlage 17 Ontvangstbevestiging vergunningaanvraag Flora- en Fauna-activiteit.pdf;
- B29.OLO7203149_21-11-2024 Details glazen geluidscherm blok C en D.pdf;
- B30.OLO7203149_21-11-2024 Plattegronden glazen geluidschermen gebouwen C en D Struijckenkade Stadgenoot.pdf;
- B31.OLO7203149_894-OV-Co14.pdf;

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 geldt

Deze vergunning gaat over een project waarvoor afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet geldt. Daarom moeten alle beroepsgronden in het beroepschrift staan. En kunnen deze gronden na afloop van de beroepstermijn niet meer worden aangevuld.

Stuur uw beroep naar:

Rechtbank Amsterdam

Afdeling publiekrecht, team bestuursrecht algemeen

Postbus 75850

1070 AW AMSTERDAM

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 van de Rechtbank Amsterdam
Afdeling publiekrecht, team bestuursrecht algemeen
Postbus 75850
1070 AW AMSTERDAM

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 beroepschrift volgens artikel 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 6.1, tweede lid, onder b, van de Wabo.

De beschikking niet eerder in werking dan dat de bevoegde rechter op een verzoek om voorlopige voorziening heeft beslist (artikel 6.1, derde lid, 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 23 augustus 2022 is de aanvraag ontvangen.
- Op 25 augustus 2022 is de aanvraag gepubliceerd.
- Op 29 augustus 2022 zijn aanvullende gegevens ingediend (MER aanmeldnotitie).
- Op 1 september 2022 is een ontvangstbevestiging verstuurd.
- Op 29 september 2022 is een verzoek gedaan om aanvullende gegevens.
- Op 24 oktober 2022 zijn aanvullende gegevens ingediend (aanvullende onderzoek huismus/ vleermuizen).
- Op 7 februari 2023 is een verzoek om planaanpassing verstuurd.
- Op 31 mei 2023 zijn aanvullende gegevens ingediend (gewijzigde RO, gewijzigde stikstofberekeningen/ plattegronden DO).
- Op 24 juli 2023 zijn aanvullende gegevens ingediend (tekeningen VO).
- Op 27 juli 2023 is een verzoek om planaanpassing gemaaild met bijgevoegd de reactie van de stadsecoloog.
- Op 19 oktober 2023 bent u ingelicht over de gekozen fasering, de consequenties voor de procedure van OLO 7955233 en de nog ontbrekende aanvullende c.q. gewijzigde gegevens.
- Op 23 oktober 2023 heeft u aangegeven dat het niet de bedoeling was om een gefaseerde aanvraag in te dienen en verzocht wordt de aanvraag hierop aan te passen door de fasering er af te halen.
- Op 4 december 2023 zijn aanvullende gegevens ingediend (stikstof, externe veiligheid, ontheffing Wet natuurbescherming en de coördinaten-tekening).

- Op 11 januari 2024 zijn aanvullende gegevens/ bescheiden ingediend (afbeeldingen van Pagina 14 in zowel pdf als dgn).
- Op 12 april 2024 zijn aanvullende gegevens/ bescheiden ingediend (gewijzigd geluidsrapport).
- Op 15 april 2024 zijn aanvullende gegevens/ bescheiden ingediend (aangepaste RO en de aanmeldnotitie MER, aanvulling gierzwaluw en akoestisch onderzoek).
- Op 25 juni 2024 zijn aanvullende gegevens/ bescheiden ingediend (gewijzigde RO en het detail geluidsschermplanddeel Rochdale).
- Op 18 juli 2024 zijn aanvullende gegevens/ bescheiden ingediend (detaillering met toegevoegd detail Vo26).
- Op 25 juli 2024 zijn aanvullende gegevens/ bescheiden ingediend (geactualiseerde planschadeverhaalsovereenkomst).
- Op 28 oktober 2024 zijn aanvullende gegevens ingediend (gewijzigde Ruimtelijke onderbouw, dakoppervlakten C en D, Blok C en D rekentool hemelwaterverordening, stadgenoot verharding bestaand, stadgenoot verharding nieuw, oppervlakte bebouwd, toename verharding).
- Op 15 november 2024 zijn aanvullende gegevens ingediend (ecologische onderzoeken, het activiteitenplan en bevestiging ontvangst aanvraag Flora- en Fauna-activiteit plandeel Stadgenoot, details geluidsschermplan Stadgenoot en aangepaste Ruimtelijke Onderbouw).
- Op 21 november 2024 zijn aanvullende gegevens ingediend (details geluidsschermplan, plattegrond glazen geluidsschermen blok C en D, details glazen geluidsschermplan, plattegrond blok C vierde verdieping, plattegrond blok D dakverdieping).
- De beschikking is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo.

Terinzagelegging en zienswijzen

Het ontwerpbesluit lag van 13 september 2024 tot en met 24 oktober 2024 ter inzage. Op 13 september 2024 maakten we de terinzagelegging van het ontwerpbesluit bekend via de websites:

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

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.

Bestemmingsplannen

Het project ligt in een gebied waar het bestemmingsplan 'Slotermeer 2018' en het paraplubestemmingsplan 'Grondwaterneutrale Kelders' gelden.

Bestemmingsplan 'Slotermeer 2018'

Het project ligt in een gebied waar het bestemmingsplan 'Slotermeer 2018' (20-01-2021) geldt.

De gronden zijn bestemd voor "Wonen - 1", artikel 20, "Wonen - 2", artikel 21, "Tuin, artikel 15, "Groen - 2", artikel 8, "Verkeer 2", artikel 17 van het bestemmingsplan met gedeeltelijk de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 2", artikel 25, gedeeltelijk de bouwaanduiding "bijgebouwen" en de gebiedsaanduiding "geluidzone – industrie", artikel 33.

Het project is niet in overeenstemming met de gebruiks- en bouwbepalingen van deze bestemmingen.

Strijdigheden:

Het project is strijdig met artikel 8 (**Groen – 2**), lid 1, daar de voor 'Groen - 2' aangewezen gronden bestemd zijn voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. extensief dagrecreatief gebruik;
- c. openbare ruimte;
- d. waterlopen en waterpartijen;
- e. scootsafes;
- f. zendmasten ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie';
- g. bruggen en verkeersareaal ter plaatse van de aanduiding 'brug';
- h. sluisen ter plaatse van de aanduiding 'sluis';

met de daarbij behorende:

- i. bruggen, duikers en dammen;
- j. voet- en fietspaden;
- k. straatmeubilair;
- l. speelvoorzieningen;
- m. nutsvoorzieningen.

Daarnaast is er sprake van strijd met lid 2, daar op deze gronden uitsluitend mag worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

De woningblokken worden gedeeltelijk gerealiseerd op deze bestemming.

Het project is strijdig met artikel 15 (**Tuin**), lid 1, daar de voor 'Tuin' aangewezen gronden bestemd zijn voor:

- a. tuinen en erven;
- b. scootsafes;

met daarbij behorende:

- c. toegangspaden;
- d. gebouwde erf- en perceelafscheidingsen;

alsmede voor:

- e. ondergeschikt gebruik ten behoeve van parkeren en in- en uitritten ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';

Daarnaast is er sprake van strijd met lid 2, daar op deze gronden uitsluitend mag worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

Het project is strijdig met artikel 17 (Verkeer – 2), lid 1, daar de voor Verkeer - 2 aangewezen gronden bestemd zijn voor:

- a. verkeersareaal;
- b. openbare ruimte;
- c. ongebouwde parkeervoorzieningen;
- d. fietsparkeervoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen;

alsmede voor:

- i. bruggen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'brug';
- j. een carillon, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - 1';
- k. een markt, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'markt';
- l. terrassen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'terras';
- m. een speeltuin, ter plaatse van de aanduiding 'speeltuin'.

Daarnaast is er sprake van strijd met lid 2, daar op deze gronden uitsluitend mag worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

Het project is strijdig met artikel 20 (Wonen – 1), lid 1, daar de voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden bestemd zijn voor:

- a. gestapelde woningen;
- b. ruimten ten behoeve van de uitoefening van huisgebonden beroepen;
- c. bergingen ten behoeve van de huisraad, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';

met de daarbij behorende:

- d. bergingen, technische ruimtes en andere nevenruimten;
- e. terrassen, tuinen en erven;

alsmede voor:

- f. nutsvoorzieningen;
- g. dakterrassen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1';
- h. dakopbouwen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2';
- i. een sportschool, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'sportschool';
- j. ondergeschikt parkeren in de eerste bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'garage'.

Daarnaast is er sprake van strijd met lid 2.1, daar voor het bouwen van gebouwen de volgende regels gelden:

- a. gebouwen mogen binnen het gehele bestemmingsvlak worden gebouwd;
- b. de maximale bouwhoogte bedraagt:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)': de hoogte die op de verbeelding is aangegeven;
 - 2. in overige gevallen: 3 m.
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' geldt de maximum goot- en bouwhoogte zoals op de verbeelding is aangegeven.

Het project wijkt af van de in de aanduiding aangegeven maximale goot- en bouwhoogte (9 / 12 meter (*verzocht 13/14,605 m*) en 9/12 meter (*verzocht 16/17,405 m*)).

Het project is strijdig met artikel 21 (Wonen - 2), lid 1, daar de voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden bestemd zijn voor:

- a. grondgebonden woningen;
- b. ruimten ten behoeve van de uitoefening van huisgebonden beroepen;
- c. bergingen ten behoeve van de huisraad, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';

met de daarbij behorende:

- d. bergingen, technische ruimtes en andere nevenruimten;
- e. terrassen, tuinen en erven;

alsmede voor:

- f. nutsvoorzieningen;
- g. dakterrassen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1';
- h. dakopbouwen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2'; aansluitend is een dakterras met bijbehorende gebouwde voorzieningen toegestaan;
- i. een sportschool, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'sportschool';
- j. ondergeschikt parkeren in de eerste bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'garage'.

Verzocht worden 318 woningen verdeeld over in totaal 4 blokken bestaande uit meerdere bouwlagen waardoor behalve voor de op de begane grond te realiseren woningen geen sprake is van grondgebonden woningen.

Daarnaast is er sprake van strijd met lid 2.1, daar voor het bouwen van gebouwen de volgende regels gelden:

- a. gebouwen mogen binnen het gehele bestemmingsvlak worden gebouwd;
- b. de maximale bouwhoogte bedraagt:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)': de hoogte die op de verbeelding is aangegeven;
 2. in overige gevallen: 3 m.
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' geldt de maximum goot- en bouwhoogte zoals op de verbeelding is aangegeven.

Het project wijkt af van de in de aanduiding aangegeven maximale goot- en bouwhoogte (3/7 meter (*verzocht 16/17,405 meter*)).

(Buitenplanse afwijking)

Op grond van artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3 (projectprocedure) kan eventueel medewerking worden verleend aan het gevraagde.

Paraplubestemmingsplan 'Grondwaterneutrale Kelders'

Het project ligt in een gebied waar het bestemmingsplan 'Grondwaterneutrale Kelders' (07-10-2021) geldt. De gronden hebben de gebiedsaanduiding "Overige zone – 2", artikel 5.

(Projectafwijkingbesluit)

Op grond van artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3 (projectprocedure) kan medewerking worden verleend aan het gevraagde op grond van onderstaande motivering.

Motivering:

Omgevingsvisie Amsterdam 2050

De Omgevingsvisie Amsterdam 2050 is een langetermijnvisie van de gemeente Amsterdam op de ontwikkeling van de stad tot 2050. In de visie staat vijf strategische keuzes die de gemeente maakt om deze ontwikkeling te sturen. Op het plan is de strategische keuze om te groeien binnen grenzen van toepassing.

De keuze om te groeien binnen grenzen, houdt in dat de gemeente inzet op transformatie van bedrijventerreinen en verdichting van naoorlogse wijken. Het plan past binnen deze strategische keuze, nu sprake is van binnenstedelijke verdichting. Ter plaatse van de vijf (te slopen) woningblokken worden wederom woningen gerealiseerd, waarbij sprake is van verdichting omdat ook het woningaantal toeneemt.

Stedenbouw

Op 8 juli 2021 is de investeringsnota "Struijckenkade" door de gemeenteraad vastgesteld, ten behoeve van vernieuwing van de Struijckenkade en in het belang van een integrale stedelijke ontwikkeling. Het bouwplan voldoet aan de daarin genoemde stedenbouwkundige randvoorwaarden en uitgangspunten. De bouwhoogtes komen overeen met de bouwhoogtes uit de investeringsnota. Het gaat hierbij om bouwhoogtes van de bouwblokken A (16 meter), B (16 meter) en C (13 meter). Deze bouwhoogtes sluiten aan op de omgeving en staan in relatie tot de 2:3 verhouding. Er ontstaat voldoende ruimtelijke kwaliteit en stedenbouwkundige samenhang. De zone privé-openbaar dient op een heldere wijze op elkaar aan te sluiten en er dient een strook van minimaal 3 meter tussen de tuinen van de begane grond woningen en de openbare ruimte te zitten. Aan de hand van de plattegronden is af te lezen dat er een ruime maat aanwezig is tussen de privézone en de openbare ruimte en is daarmee stedenbouwkundig akkoord. Verder worden de bestaande vijf hoven gesloopt om plaats te maken voor vier hoven. Deze hoven voldoen ook aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden en uitgangspunten in de investeringsnota. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn er derhalve geen bezwaren tegen het bouwplan.

Ecologie

Door aanvrager zijn diverse onderzoeken aangeleverd die zijn uitgevoerd in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) en de Omgevingswet. Naar aanleiding van deze onderzoeken is een ontheffing verleend op grond van de Wnb voor de gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis, voor de drie gebouwen die reeds gesloopt zijn. Het betreft de meest zuidelijke gebouwen. Ten behoeve van de sloop van de twee andere gebouwen is een omgevingsvergunning aangevraagd voor een flora- en fauna-activiteit vanwege de gewone dwergvleermuis. Uit de onderzoeken blijkt dat de Wnb en dus nu de Omgevingswet niet in de weg staat aan de uitvoerbaarheid van het bouwplan. Om te zorgen dat de natuurwetgeving in de toekomst niet wordt overtreden, is een nadere aanwijzing opgenomen in dit besluit.

Geluid

Om de geluidbelasting te bepalen ter plaatse van de beoogde woningen, is door aanvrager een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Cauberg Huygen, 5 april 2024, Rapport 22200254.ro1).

De volgende geluidbronnen zijn beschouwd: de Haarlemmerweg, het spoortracé Amsterdam-Haarlem, het gezoneerd industrieterrein Westpoort, De Ruys de Beerenbrouckstraat/Antony Moddermanstraat en de Burgemeester Van Leeuwenlaan. Uit het onderzoek blijkt onder meer dat:

1. Uitgezonderd de spoortracé Amsterdam-Haarlem worden door alle geluidsbronnen de voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder (Wgh) overschreden. Nergens worden de maximale ontheffingswaarden overschreden. Er zijn geen dove gevels nodig.

2. Het merendeel van de woningen beschikt aan de tuinzijden direct over een geluidluwe (ofwel stille) zijde conform het Amsterdams geluidbeleid. Voor woningen die niet aan deze geluidsluwe tuinzijden zijn gesitueerd zijn aanvullende bouwmaatregelen in de vorm van bijvoorbeeld verglaasde balkons benodigd.

Aangezien de voorkeursgrenswaarden voor de beoogde woningen worden overschreden en geluidsreducerende maatregelen bezwaren met zich meebrengen, worden op grond van de Wgh hogere waarden vastgesteld. Voor de motivering van de hogere waarden wordt verwezen naar het besluit hogere waarden Wgh. Hieruit blijkt ook dat de bouwdetails van de gebouwen van Stadgenoot nog niet voldoende zijn uitgewerkt om de aangewezen bouwmaatregelen te visualiseren ten behoeve van stille zijden. In afwachting hiervan is een voorschrift verbonden aan dit besluit voor de treffen bouwmaatregelen.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Aanvrager heeft een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. Uit de aanmeldnotitie blijkt dat het bouwplan geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft en een milieueffectrapportage niet noodzakelijk is. Dit is voldoende aannemelijk gemaakt, zodat wij akkoord gaan met deze conclusie.

Vooroverleg

Het bouwplan is op grond van artikel 3.1.1 Bro naar de verschillende overlegpartners gestuurd. Het betreft de Provincie Noord-Holland, Brandweer Amsterdam-Amstelland, Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied, Waternet en Monumenten & Archeologie. Provincie Noord – Holland heeft aangegeven geen op- en/of aanmerkingen te hebben. Er is geen reactie van de Omgevingsdienst ontvangen. Uit de reactie van de Brandweer blijkt dat er geen bezwaren zijn tegen het bouwplan. De reactie van Monumenten & Archeologie is verwerkt in de ruimtelijke onderbouwing van aanvrager. Waternet heeft namens het Waterschap AGV gevraagd om meer inzicht te krijgen in de toename van de verharding en over de gevolgen van het gebruik van infiltratiekrachten bij de gebouwen van Rochdale voor de grondwaterstand in de openbare ruimte. De verharding neemt door het bouwplan met 633 m² toe en is daarmee niet vergunningplichtig op grond van de Waterschapsverordening Amstel, Gooi en Vecht. Op grond van die verordening moet echter 10% van de genoemde 633 m² water worden gecompenseerd door open water. Aangezien aanvrager niet bij machte is om dit te realiseren, wordt het water door de gemeente gecompenseerd middels de waterbalans Sloterbinnen- en Middelveldsepolder. Het aspect 'water' vormt daarmee geen belemmering voor dit bouwplan.

Belangenafweging

Gezien het voorgaande, wegen wij het belang van aanvrager om de beoogde woningen te kunnen realiseren, zwaarder dan andere belangen die een rol spelen. Hierbij wegen wij mee dat er binnen de gemeente Amsterdam een grote behoefte is aan nieuwe woningen. Wij achten het van groot belang dat extra woningen worden gerealiseerd.

Conclusie

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

Nadere aanwijzingen

Omgevingsvergunning (flora- en fauna-activiteit of een Natura 2000-activiteit)

Wij willen u erop wijzen dat het van kracht worden van de Omgevingsvergunning nog niet betekent dat de activiteit ook al daadwerkelijk kan worden uitgevoerd. De initiatiefnemer kan immers pas beginnen met de werkzaamheden als zij beschikt over alle benodigde Omgevingsvergunningen voor een flora- en fauna-activiteit of een Natura 2000-activiteit op grond van de Omgevingswet. De initiatiefnemer kan geen gebruik maken van of geen uitvoering geven aan zijn Omgevingsvergunning als er nog natuurtoestemmingen nodig zijn.

Als er toch gebruik gemaakt wordt van de Omgevingsvergunning - zonder dat de vereiste natuurtoestemmingen zijn afgegeven- zal de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord (ODNHN) mogelijk overgegaan tot handhaving. De aanvraag wordt afzonderlijk door de ODNHN behandeld. Heeft u vragen hierover, dan kunt u contact opnemen met de ODNHN via 088-10 21 300.