

Planologische motivering

Buitenplanse OmgevingsPlan Activiteit (BOPA)

Project Transformatie Haaksbergweg 75 te Amsterdam Zuidoost

Status: Definitief voor indiening

Datum: 17 december 2025

Van Riezen & Partners
bureau voor planologie & planontwikkeling bv

Amstelplein 1 (3^e etage)
1096 HA Amsterdam
telefoon 020 625 70 25
e-mail info@vanriezenenpartners.nl
website www.vanriezenenpartners.nl

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Status van deze Motivering	2
1.3.	Locatie	2
2.	Het project	3
2.1.	Huidige situatie	3
2.1.1.	A-Locatie ArenAPoort	3
2.1.2.	Projectlocatie	4
2.2.	Toekomstige situatie	5
2.2.1.	Stedenbouwkundig kader ArenAPoort	5
2.2.2.	Definitief Ontwerp (DO)	6
2.2.3.	Programma	7
2.2.4.	Parkeergarage (auto)	9
2.2.5.	Fietsenstalling	10
2.2.6.	Groen	10
3.	Planologisch kader	13
3.1.	Omgevingsplan gemeente Amsterdam	13
3.2.	Bestemmingsplan 'ArenAPoort West'	14
3.3.	Paraplubestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders	15
3.4.	Afwijkingen	15
4.	Bouwenvelop	16
5.	Beleidskader	24
5.1.	Rijksbeleid	24
5.1.1.	Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)	24
5.1.2.	Luchthavenindelingbesluit	25
5.2.	Provinciaal beleid	27
5.2.1.	Omgevingsverordening NH2022	27
5.2.2.	Woonagenda 2020-2025	28
5.2.3.	Woonakkoord 2021-2025	30
5.3.	Regionaal beleid	31
5.3.1.	MRA agenda 2020-2024	31
5.3.2.	Actieprogramma woningproductie MRA 2018 – 2025	31
5.3.3.	Wonen in de Metropoolregio 2021: Woningvoorraad en bewoning	32
5.3.4.	Het Platform Bedrijven en Kantoren (Plabeka) 3.0	33
5.4.	Gemeentelijk beleid	33
5.4.1.	Omgevingsvisie Amsterdam 2050: Ruimte voor overmorgen	33
5.4.2.	Hoogbouwbeleid Amsterdam 2024	35
5.4.3.	Ontwikkelstrategie ArenApoort 2030	38
5.4.4.	Aanwijzingsbesluit adviesrecht en verplichte participatie	40
5.4.5.	Amsterdamse woonagenda 2025	41
5.4.6.	Kantorenplan 2019-2026	41
5.4.7.	Routekaart Amsterdam klimaatneutraal 2050	42
5.4.8.	Beleid Duurzaamheid: Onze stad van morgen	43
5.4.9.	Biodiversiteit	44
5.4.10.	Nota Parkeernormen Auto	45
5.4.11.	Nota Parkeernormen Fiets en Scooter	46

5.5.	Conclusie beleid	47
6.	Omgevingsaspecten	48
6.1.	Verkeer en parkeren	48
6.1.1.	Verkeer.....	48
6.1.2.	Parkeren.....	49
6.1.3.	Logistieke stromen opvangen met opstelplaatsen voor laden en lossen	52
6.2.	Luchtkwaliteit	52
6.3.	Geluid.....	54
6.3.1.	Geluid door (spoor)wegen	54
6.3.2.	Geluid door voertuigbewegingen parkeergarage.....	55
6.3.3.	Geluid door de Johan Cruijff Arena	56
6.3.4.	Geluidwering gevel woontoren	57
6.3.5.	Geluidwering gevel kantoorstoren.....	58
6.3.6.	Conclusie geluid	59
6.4.	Trilling	59
6.5.	Milieuzonering	59
6.5.1.	Richtafstanden	59
6.5.2.	Lichthinder	61
6.5.3.	Geluid.....	61
6.6.	Omgevingsveiligheid	61
6.7.	Bodem	63
6.8.	Water	64
6.9.	Archeologie en cultuurhistorie	69
6.9.1.	Archeologie	69
6.9.2.	Cultuurhistorie	70
6.10.	Ecologie en stikstofdepositie	70
6.11.	Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 5.129g Bkl)	71
6.12.	Hoogbouweffecten: bezonning en windklimaat.....	74
6.12.1.	Bezonning	74
6.12.2.	Windklimaat.....	75
6.13.	Gezondheid en veiligheid	77
6.14.	Milieu effect rapportage.....	78
7.	Economische uitvoerbaarheid	79
7.1.	Kostenverhaal	79
7.1.1.	Wettelijk kader	79
7.1.2.	Situatie	79
7.2.	Leges	80
7.3.	Financiële uitvoerbaarheid	80
7.4.	Nadeelcompensatie	80
8.	Communicatie en participatie	81
8.1.1.	Participatie	81
8.1.2.	Vooroverleg/ afstemming met bestuursorganen.....	81
8.1.3.	Zienswijzen.....	81
9.	Conclusie.....	82
9.1.	Algemeen	82
9.2.	Afwijkingen van het Omgevingsplan gemeente Amsterdam	82
9.3.	Milieu- en omgevingsaspecten	82
9.4.	Beleid	83
9.5.	Procedure.....	83
9.6.	Conclusie	84

Bijlagen:

1. Verklaring van geen bezwaar (vvgb) LIB, ILT (d.d. 11 juni 2024)
2. Verkeersonderzoek Verkeersmodel Amsterdam (VMA) Haaksbergweg 75, V&OR Gemeente Amsterdam (d.d. 20 juni 2025)
3. Verkeersonderzoek Haaksbergweg 75, Goudappel (d.d. 9 juli)
4. Onderzoek omgevingsgeluid woontoren (inclusief rapport Cauberg Huygen in bijlage 1), DGMR (d.d. 13 november 2025)
5. Onderzoek omgevingsgeluid kantoortoren, DGMR (d.d. 18 september 2025)
6. Inventarisatie Lichthinder, DGMR (d.d. 7 juli 2025)
7. Milieuhygiënisch bodemonderzoek, CRUX (d.d. 16 april 2025)
8. Onderzoek grondwaterneutraal bouwen, CRUX (d.d. 7 november 2025)
9. Quicksan Ecologie, TAUW (d.d. 30 september 2024)
10. Stikstofdepositie onderzoek, DGMR (8 juli 2025)
11. Bezonningsonderzoek, DGMR (d.d. 8 juli 2025)
12. Windklimaatonderzoek, Peutz (d.d. 2 december 2025)
13. Mededeling 'project-mer-beoordeling', Van Riezen & Partners (15 november 2025)
14. Samenvatting nadeelcompensatierisico analyse, Gloudemans (24 november 2025)
15. Participatieplan – Haaksbergweg 75, CBRE (16 juli 2025)

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

ArenAPoort, dat aan weerszijden van station Amsterdam Bijlmer ArenA ligt, functioneert nu nog vooral als een centrum voor Zuidoost. In de nieuwe Omgevingsvisie 2050 omarmt de Gemeente Amsterdam een meerkernige benadering van de stad. Om de binnenstad van Amsterdam te ontzien is het belangrijk dat de secundaire centra in Amsterdam zich verder ontwikkelen. ArenAPoort is één van de gebieden waar nadrukkelijk wordt ingezet op groei.

ArenAPoort is enorm in beweging en ook de komende jaren staat er veel te gebeuren. Het streven is om 5.700 woningen in het gebied te bouwen, met de voorzieningen die daarbij horen. De ontwikkeling van ArenAPoort is een samenwerking tussen grondeigenaren, ontwikkelende partijen, bedrijven, maatschappelijke organisaties, bewoners van ArenAPoort en Zuidoost, en de gemeente. De meeste bouwprojecten worden geïnitieerd en uitgevoerd door marktpartijen. De gemeente gaat over de projecten in de openbare ruimte en waakt over de kwaliteit van de gebiedsontwikkeling, zodat een goed woonmilieu, voldoende maatschappelijke voorzieningen en een goede bereikbaarheid kunnen worden gerealiseerd.

De gemeente Amsterdam, IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, KanAm Grund Group en CBRE werken samen aan de herontwikkeling van het perceel aan de Haaksbergweg 75c. Op een steenworp afstand van het Station Amsterdam Bijlmer ArenA, de Johan Cruijff Arena en winkelcentrum Amsterdamse Poort, komt een woontoren met daarin 247 huurappartementen en een kantoortoren met een omvang van 48.800 m² bvo, waarvan 45.000 ten behoeve van kantoren. Beide torens staan tegen elkaar aan op een lagere basis, maar zijn constructief niet met elkaar verbonden. Er ontstaat ook ruimte voor horeca en diverse commerciële voorzieningen (1.072 m²). Daarnaast wordt onder de torens voorzien in parkeervoorzieningen. Het project draagt zo bij aan de transitie van de ArenAPoort, dat de komende jaren gaat veranderen van een kantoor- en evenementenplek naar een hoogwaardig multifunctioneel milieu met wonen, werken en evenementen.

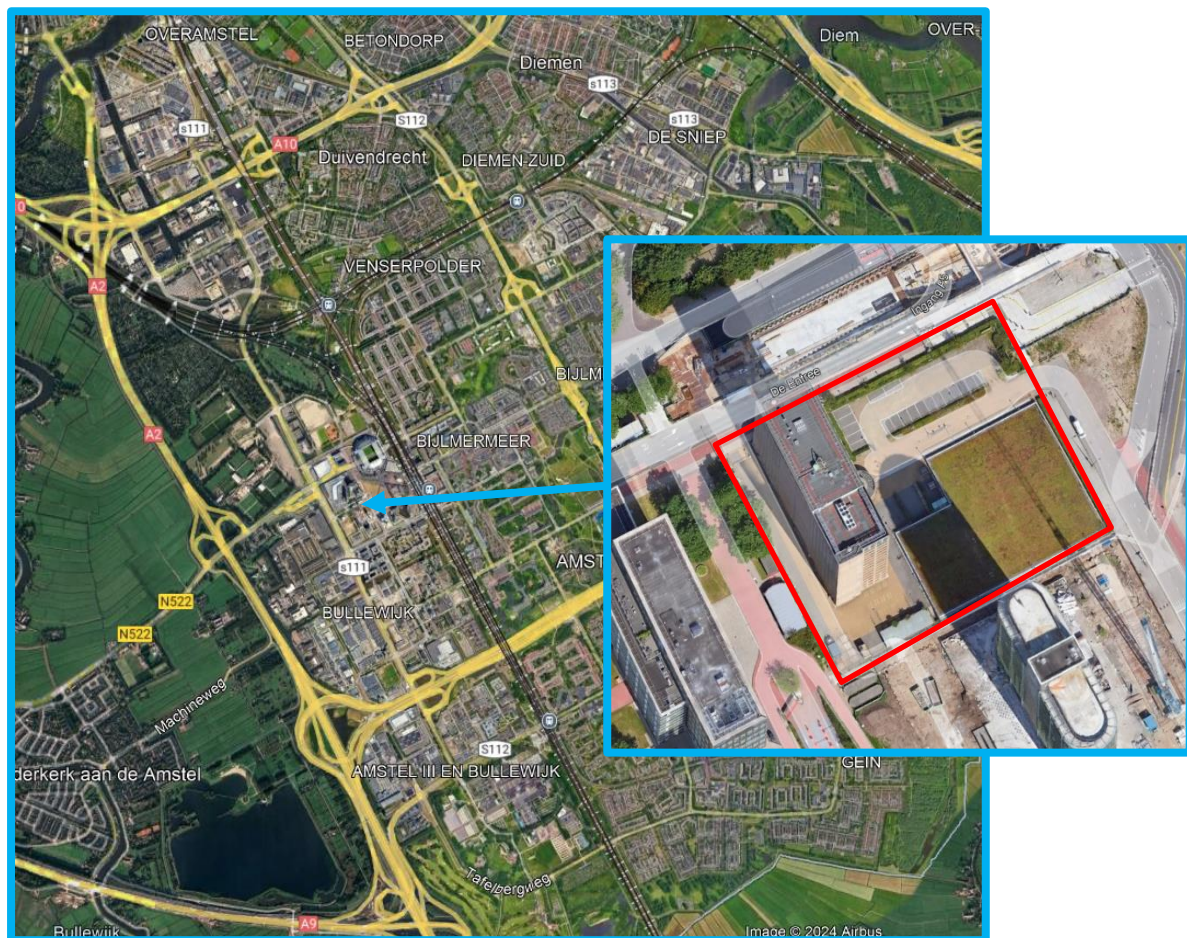
De herontwikkeling past niet binnen het geldende Omgevingsplan voor Amsterdam, nu er onder andere geen woningen zijn toegestaan (zie in dit kader ook paragraaf 3.4 van deze Motivering). Voor de herontwikkeling moet dus afgeweken worden van het Omgevingsplan middels een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

1.2. Status van deze Motivering

Bij de beoordeling van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit moet het bevoegd gezag beoordelen of de aangevraagde activiteit in verband met 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties', al dan niet door het stellen van voorschriften, aanvaardbaar wordt geacht (art. 8.0a lid 2 Besluit kwaliteit leefomgeving). Het voorliggende document vormt deze benodigde motivering.

1.3. Locatie

De projectlocatie ligt binnen de grenzen van het stadsdeel Zuidoost, in de nabijheid van de Amsterdamse Poort en de Johan Cruijff ArenA. Op onderstaande afbeeldingen is de ligging van de projectlocatie weergegeven.



Afbeelding: ligging projectlocatie (bron: GoogleEarth)

Het gebied, waar de nieuwe woontoren en kantoorstoren gebouwd zullen worden, bevindt zich binnen een gebied met veel hoogbouw ten westen van station Amsterdam Bijlmer ArenA op het perceel met het adres Haaksbergweg 75, kadastraal bekend als gemeente Weesperkarspel, sectie M, nummer 429.

2. Het project

2.1. Huidige situatie

2.1.1. A-Locatie ArenAPoort

De projectlocatie is centraal gelegen in het gebied ArenAPoort West, dat momenteel voornamelijk geprogrammeerd is met kantoren en leisure. Het station Amsterdam Bijlmer ArenA bevindt zich op loopafstand.



Afbeelding: vogelvlucht ArenAPoort gebied, projectlocatie wit omcirkeld

De Gemeente Amsterdam heeft omvangrijke plannen voor dit gebied, die voorzien in verdichting en meer functiemenging. Het streven is om 5.700 woningen in het gebied te bouwen, met de voorzieningen die daarbij horen.

2.1.2. Projectlocatie

De projectlocatie is in de huidige situatie bebouwd met een kantoorgebouw met 16 bouwlagen en een dakopbouw, met een bruto vloeroppervlak (bvo) van in totaal 11.327 m². Daarnaast bevindt zich op de locatie een halfverdiepte parkeervoorziening met 68 parkeerplaatsen en een groen dak en een parkeerterrein met 19 parkeerplaatsen op maaiveld.



Afbeelding: huidige situatie projectlocatie

De kavel wordt ontsloten vanaf de Haaksbergweg en vanaf De Entree.

2.2. Toekomstige situatie

2.2.1. Stedenbouwkundig kader ArenAPoort

Voor ArenAPoort is er op 26 januari 2022 een Ontwikkelstrategie vastgesteld (zie ook paragraaf 5.4.3) met als bijlage het Ruimtelijk kwaliteitskader ArenAPoort (hierna RKK).

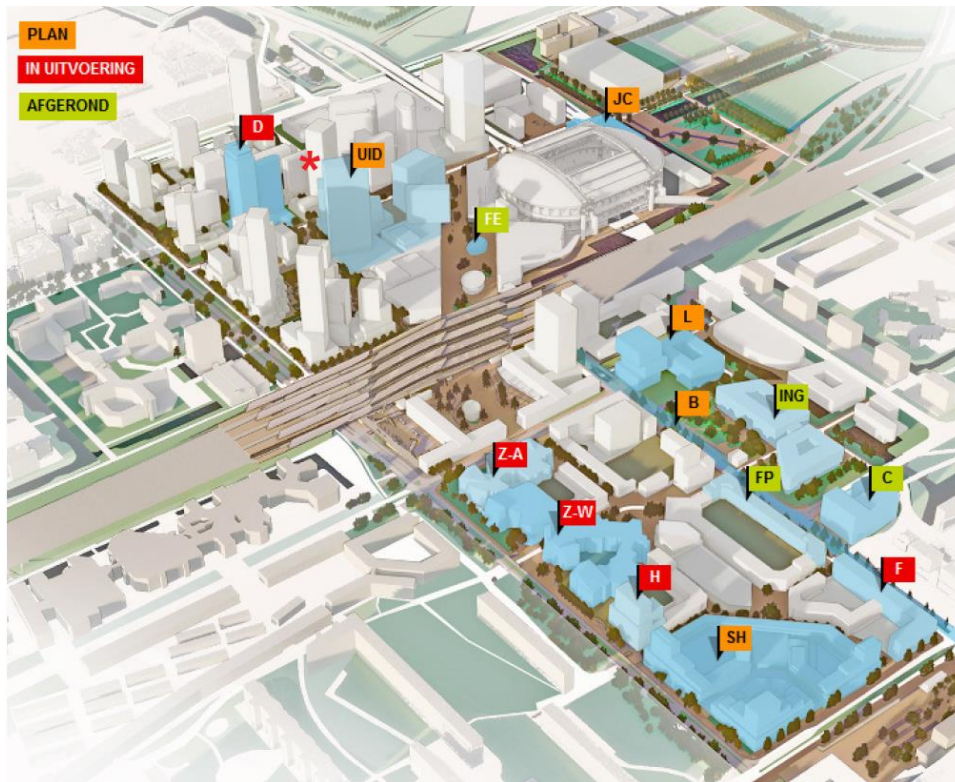
Visie ArenAPoort West

ArenAPoort West wordt verdicht, waarbij een kleinere korrel wordt geïntroduceerd. Dit komt vooral door het toevoegen van levendige interne straten die het binnen gebied doorkruisen. Hierdoor ontstaan kleinere gemengde bouwblokken en een duidelijke, interne fijnmazige structuur die het gebied doorwaadbaar maakt. De nieuw te ontwikkelen kwartieren krijgen een menselijke maat. 'Kwartieren' hebben ieder specifieke kenmerken en een interne samenhang qua beeld. Het regisseren van ruimtelijke samenhang op blok- en gebouwniveau is er vooral op gericht om afstemming tussen de verschillende ontwikkelingen te waarborgen.

Visie Dreefkwartier

De huidige en toekomstige hoogbouw staat met een setback in het podiumblok. De hoogbouw (torens boven 30m) wordt uitgewerkt in samenhang met de bestaande torens en de nieuw te bouwen volumes in lagere zones. De bovenbouw reageert op de omgeving door zijn oriëntatie. Deze kan rechthoekig of gedraaid worden geplaatst, zodat het goed qua karakter aansluit binnen de huidige bebouwing. Interne straten hebben een minimale profielbreedte van 12 meter.

Binnen het RKK-gebied zijn er ondertussen al meerdere ontwikkelingen gestart.



Afbeelding: ontwikkelingen in het ArenAPoort gebied

Op de vorige afbeelding zijn de blauw gekleurde gebouwen ofwel in planvorming, ofwel in aanbouw, ofwel recent opgeleverd. Twee van deze toekomstige projecten liggen in de directe nabijheid van de projectlocatie:

- “D” refereert aan de Dreeftoren, een nieuwe woontoren van 133 meter hoog, die in aanbouw is.
- “UID” staat voor Urban Interactive District, tegenwoordig Eleven Square, een project dat uit verschillende gebouwen bestaat die vergund maar nog niet in aanbouw zijn.

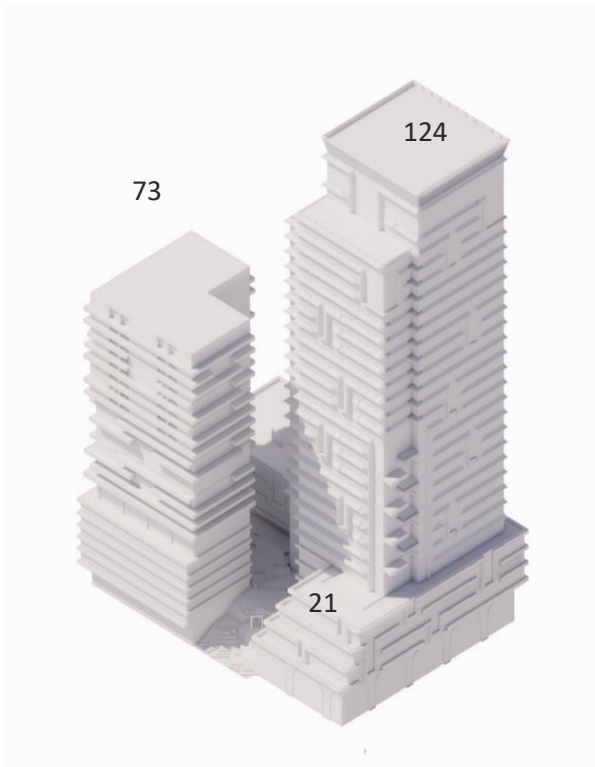
Het nu voorliggende bouwplan past binnen de hiervoor beschreven stedenbouwkundige kaders.

2.2.2. Definitief Ontwerp (DO)

De huidige bebouwing wordt gesloopt en maakt plaats voor de nieuwbouw van woningen en kantoren met diverse commerciële en gedeelde functies in de plint.

Bouwvolume

De nieuwbouw bestaat uit een woontoren met een bouwhoogte van maximaal 73 meter +NAP en een kantoortoren van maximaal 124 meter + NAP exclusief technische installaties, antennes, bliksemafleider, opbouwen en glasbewassing. Beide torens worden geplaatst op een gemeenschappelijke onderbouw met een bouwhoogte van circa 21 meter +NAP. De plint is 9 meter hoog en is onderverdeeld in maximaal 2 lagen van de onderbouw. In de plint ontstaat ruimte voor gedeelde voorzieningen en commerciële voorzieningen. Daarnaast wordt ook voorzien in een ondergrondse parkeervoorziening.



Afbeelding: opbouw bouwvolume nieuwbouw

De onderlinge afstand tussen hoogbouw, waar een éénzijdig georiënteerde woning recht tegenover een ander hoog gebouw ligt, is vanaf een hoogte van 30 meter minimaal 25 meter. Hiermee wordt uitzicht gewaarborgd. Beide torens zijn alzijdig ontworpen en hebben een bijzondere beëindiging.

Technische installaties zijn geclusterd op het dak en vormen een integraal onderdeel van het gebouw. Ze zijn ondergeschikt aan de gevel en zijn niet zichtbaar vanaf het maaiveld. Ze verspringen 3 meter terug ten opzichte van de voorgevelrooilijn en zijn maximaal 3 meter hoog.

Het gebouw zal een bijzondere beëindiging krijgen met geïntegreerde voorzieningen voor duurzame energieopwekking. De gevelonderhoudsinstallatie zal zo goed als mogelijk geïntegreerd worden in de kroon zodat deze enkel in de operationele stand zichtbaar is.

Beide torens worden flexibel gebouwd, zodat er flexibiliteit wordt geboden in het type en de grootte van woningen en units. Daarnaast maakt deze toekomstbestendige structuur het mogelijk relatief eenvoudig eenheden in de toekomst samen te voegen en/of opnieuw in te richten.

2.2.3. Programma

Wonen

De nieuwe woontoren bestaat uit 247 huurappartementen, met een gedifferentieerd woningaanbod waarbij de woningen conform afsprakenbrief verdeeld zijn over drie huursegmenten:

- Sociale huur: circa 100 woningen (40%);
- Middenhuur: circa 61 woningen (25%);
- Vrije sector: circa 86 woningen (35%).

De woningen variëren in gebruiksoppervlakte van circa 30 m² tot 75 m² (GO). In het vrije sector programma is er ook de mogelijkheid om 30 grotere woningen te realiseren in de vorm van 'Friends' woningen met een oppervlakte van circa 80 m², geschikt voor gedeeld wonen door twee personen met ieder een eigen slaapkamer en badkamer.

Type woning (m ²)	Aantal woningen
< 50m ²	112
50 – 75m ²	89
> 75m ²	46

Tabel 2.1: Woningverdeling Haaksbergweg 75

Het woonprogramma richt zich primair op jonge professionals en starters, alleenstaande ouders en ouderen. Deze doelgroepen hebben behoefte aan betaalbare, efficiënt ingedeelde woningen met aanvullende voorzieningen die het wooncomfort verhogen. Het project speelt hierop in met een innovatief woonconcept genaamd WeSpaces.

De WeSpaces zijn gemeenschappelijke ruimten die bewoners aanvullend op hun eigen woning kunnen gebruiken. Deze ruimten stimuleren ontmoeting, sociale cohesie en gedeeld gebruik van voorzieningen. Het programma omvat:

- Een WeSpace XL van circa 220 m² GO op de eerste verdieping;
- Meerdere kleinere WeSpaces verspreid over de verdiepingen.

Deze voorzieningen zijn specifiek bedoeld voor bewoners van de sociale huurwoningen en dragen bij aan een inclusieve en leefbare woonomgeving.

In lijn met het Masterplan Zuidoost en het gemeentelijk beleid wordt bij de toewijzing van de woningen gebruikgemaakt van de regeling Stadsdeelvoorrang. Dit houdt in dat 25% van de betaalbare huurwoningen (sociale huur en middenhuur) met voorrang worden toegewezen aan bewoners uit stadsdeel Zuidoost. Deze maatregel bevordert de doorstroming en zorgt ervoor dat de huidige bewoners van het stadsdeel kunnen profiteren van de gebiedsontwikkeling.

Kantoren

Naast het woonprogramma is er ruimte voor kantoren met en zonder baliefunctie, inclusief ondergeschikte horeca en ondergeschikte sportvoorzieningen. In totaal wordt hier maximaal 45.000 m² (BVO) aan kantoorruimte gerealiseerd (incl. technische en ondersteunende ruimtes) verdeeld over 30 verdiepingen.

Overige functies

In de plint van het gebouw worden publiek toegankelijke commerciële voorzieningen gerealiseerd, waaronder lichte tot middelzware horeca, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen. Deze functies dragen bij aan de levendigheid van het gebied en ondersteunen zowel de bewoners als de gebruikers van de kantoren en de bredere bewoners van Zuidoost.

In totaal wordt maximaal 1.072m² bruto vloeroppervlak (BVO) aan commerciële voorzieningen gerealiseerd, verdeeld over het kantoorgebouw en het woongebouw. Binnen deze ruimte wordt flexibiliteit geboden in de exacte functiemix, zodat kan worden ingespeeld op de veranderende gebruikers- en gebiedsbehoeften. De functies blijven binnen de kaders van het geldende gemeentelijk beleid en de uitgangspunten van een evenwichtige toedeling functies aan locaties.

Kantoortoren

In de plint en op de eerste verdieping van de kantoortoren wordt maximaal 800m² BVO aan commerciële voorzieningen gerealiseerd. De invulling bestaat uit een combinatie van de volgende functies:

- Lichte tot middelzware horeca, met gevelverkoop, met uitsluiting van nachthoreca, fastfood en hotels (conform [Horecabeleid, 2025](#)), met een maximum van 600m². Binnen deze bandbreedte geldt er voor twee vestigingen een vestigingsgrootte van maximaal 250m² en voor de overige vestigingen een maximale vestigingsgrootte van 160m². Voor de lichte tot middelzware horeca wordt ook een terrasfunctie beoogd. Deze terrasfunctie is

echter nog geen onderdeel van deze BOPA en zal later in het proces separaat worden aangevraagd en afgestemd worden op de lokale windcondities.

- Dienstverlening, met een maximum van 300m².

De horeca kan zich, naast de plint, ook vestigen op de eerste verdieping. Dienstverlening zal zich enkel vestigen in de plint.

Woontoren

In de plint van de woontoren wordt maximaal 400 m² aan commerciële voorzieningen gerealiseerd, met minimaal twee verschillende vestigingen. De invulling bestaat uit:

- Lichte tot reguliere horeca, waarbij nachthoreca, fastfood en hotels nadrukkelijk worden uitgesloten ([Horecabeleid, 2025](#)), met een maximum van 300m². Binnen deze bandbreedte geldt er een vestigingsgrootte van maximaal 180m². Voor de lichte tot middelzware horeca wordt ook een terrasfunctie beoogd. Deze terrasfunctie is echter nog geen onderdeel van deze BOPA en zal later in het proces separaat worden aangevraagd en afgestemd worden op mogelijke geluidshinder en het lokale windklimaat.
- Dienstverlening, met een maximum van 300m²
- Maatschappelijke voorzieningen, zoals kleinschalige zorg, welzijn of educatie, met een maximum van 300m².

2.2.4. Parkeergarage (auto)

Deze gemengde ontwikkeling bevindt zich op een strategische stationslocatie met een intercitystation en uitstekende regionale en (inter)nationale bereikbaarheid. In het mobiliteitsconcept wordt sterk ingezet op openbaar vervoer en last-mile (deel)mobiliteit. Desondanks voorziet het plan, conform de Nota Parkeernormen Auto (Gemeente Amsterdam, 2020), ook in de eigen parkeerbehoefte.

Ten behoeve van het kantoor wordt er een éénlaagse ondergrondse parkeergarage gerealiseerd met een totaal bruto vloeroppervlak van circa 2.900 m² BVO. Deze garage biedt ruimte aan circa 80 tot 85 parkeerplaatsen, bestemd voor de bezoekers en gebruikers van de kantoren. In het onderliggende verkeersonderzoek wordt de parkeervoorziening getoetst aan de parkeerbehoefte en het beleid. Het commerciële programma bestaat uit enkel relatief kleine units, zoals een koffiecorner, een lunchroom en mogelijk een restaurant en/of kleinschalige detailhandel. Al deze functies zullen gebouw- en gebiedsondersteunend zijn en geen bestemming op zich. Dat betekent dat de bezoekers van deze functies voornamelijk vanuit het gebouw of de buurt komen. Ook is het mogelijk dat bezoekers voor een evenement naar het gebied komen en ondersteunend aan dit bezoek mogelijk de commerciële ruimten aan het perceel van de Haaksbergweg 75 bezoeken. In dit laatste geval zijn er ruim voldoende parkeergelegenheden in de aangrenzende parkeergarages voor het autoparkeren van deze bezoekers, waar deze toch al zouden parkeren vanwege hun bezoek aan één van de evenementenlocaties. Daarom zijn er in het plan geen parkeerplaatsen opgenomen voor de bezoekers van het commerciële programma.

Voor de woningen wordt voorzien in een éénlaagse ondergrondse parkeergarage van circa 970 m² BVO, waarin 22 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. De beide ondergrondse parkeergarages zijn functioneel met elkaar verbonden en delen met elkaar één inrit.

In paragraaf 6.1.2 wordt verder ingegaan op het aspect autoparkeren.

2.2.5. Fietsenstalling

Conform de Nota Parkeernormen Fiets en Scooter (Gemeente Amsterdam, 2021) wordt voorzien in een hoogwaardige en ruime fietsenstalling voor zowel bewoners van de woontoren als de gebruikers en bezoekers van de kantoren.

- In de kelder, begane grond en mezzanine van de woontoren worden in totaal circa 800 fietsparkeerplekken gerealiseerd, waarvan circa 20 plekken geschikt zijn voor bakfietsen.
- Op de begane grond van de kantoortoren komt een aparte fietsenstalling voor kantoorgebruikers, het exacte aantal fietsparkeerplekken zal gebaseerd worden op de Parkeernormen Fiets en Scooter van de gemeente Amsterdam.

Daarnaast worden voldoende scooterparkeerplekken gerealiseerd, waarvan het exacte aantal zal gebaseerd worden op de Parkeernormen Fiets en Scooter van de gemeente Amsterdam en waarvan 10% is voorzien van een oplaadpunt voor elektrische voertuigen. Deze parkeerplekken kunnen mogelijk ook ingezet worden voor scootmobiel.

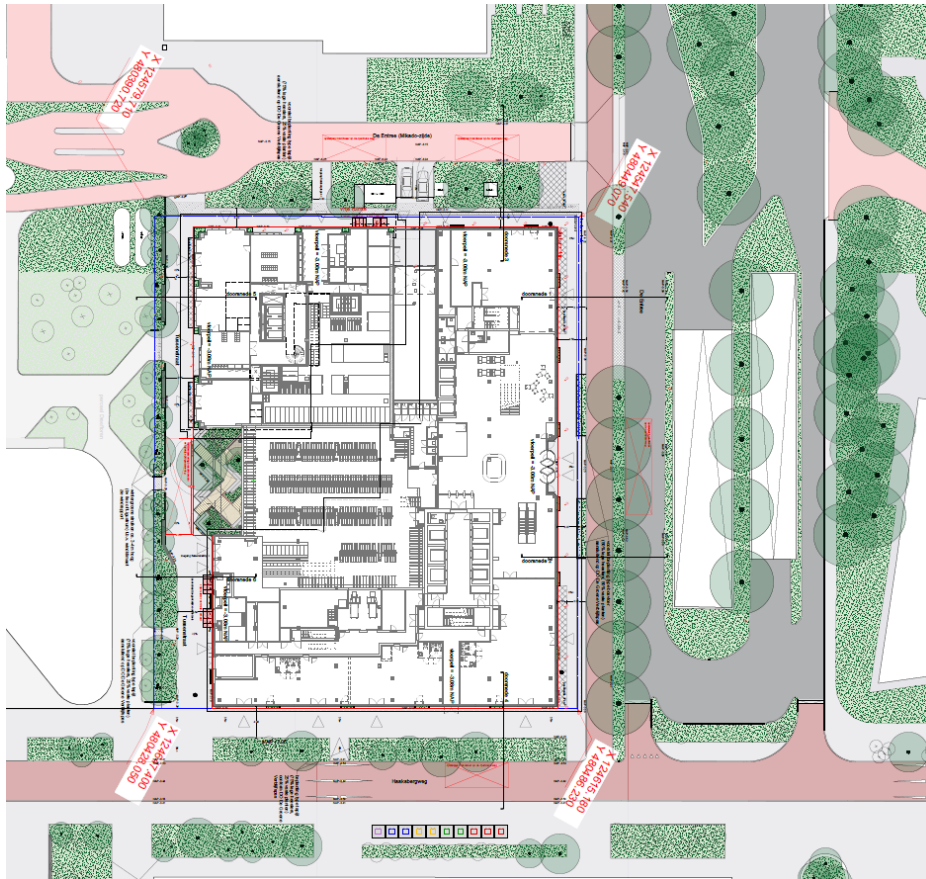
In paragraaf 6.1.2 wordt verder ingegaan op het aspect fiets- en scooterparkeren.

2.2.6. Groen

De aansluiting op maaiveld en plintlagen zijn beeldbepalend in het straatbeeld en een potentiële leefomgeving voor flora en fauna. Op deze bouwlagen wordt ingezet op een stevig groen beeld als onderdeel van de architectuur.

Boven de ca. 30-40 meter bouwhoogte is sprake van een graduele afname van gevelgroen met extensieve daktuinen. Op de hogere verdiepingen wordt er voornamelijk ingezet op duurzame opwekking van energie (PV panelen) en is er voor de kantoorgebruikers ruimte ingepast voor collectieve wintertuinen aan de gevel.





Afbeelding: situatietekening begane grond en aansluiting op de omgeving

Voor het project is ook een beplantingsplan opgesteld. Waardoor de biodiversiteit en een natuurinclusieve inrichting wordt bevorderd (zie ook paragraaf 5.4.9). Het beplantingsplan zal onderdeel worden van de vergunning.

3. Planologisch kader

3.1. Omgevingsplan gemeente Amsterdam

Per 1 januari 2024 zijn alle bestemmingsplannen van de gemeente opgegaan in het 'Omgevingsplan gemeente Amsterdam'. De gemeente kreeg op dat moment een omgevingsplan van rechtswege. De gemeenteraad heeft op 18 september 2024 het eerste wijzigingsbesluit voor de herziening van het Omgevingsplan genomen. Deze is op 31 oktober 2024 in werking getreden. Op 9 april 2025 is de meest recente aanvullende herziening in werking getreden. Deze had alleen betrekking op zeer beperkte technische wijzigingen. Het omgevingsplan bestaat naast het nieuwe deel ook uit een tijdelijke deel. Het tijdelijke deel bestaat uit:

- ruimtelijke regels uit verschillende vervallen instrumenten (w.o. bestemmingsplannen)
- vervallen rijksregels over activiteiten (bruidsschat)

Het nieuwe deel van het omgevingsplan was eerst nog leeg. De regels in het nieuwe deel komen deels tot stand door bestaande regels uit het tijdelijke deel om te zetten naar het nieuwe deel. Daarnaast neemt de gemeente in het nieuwe deel nieuwe regels op voor ruimtelijke ontwikkelingen en beleid.

De eerste stap daarin is de vaststelling van de 'basisregeling' geweest. Dat is dus recentelijk gedaan. Deze set regels vormt de basis voor het nieuwe Omgevingsplan gemeente Amsterdam. De basisregeling bevat voor het grootste deel regels die pas gaan gelden in een gebied zodra het bestemmingsplan daar vervangen wordt maar ook regels die direct overal in Amsterdam gelden.

In afdeling 4.2 van hoofdstuk 4 is de vergunningplicht voor een bouwactiviteit opgenomen zoals die voorheen was geregeld in de toenmalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Daarbij zijn ook de uitzonderingen op de vergunningplicht (vergunningvrije bouwwerken) en beoordelingsregels opgenomen (of ze ook zijn toegestaan, wordt bepaald in hoofdstuk 5). Ten opzichte van de Wabo zijn er extra beoordelingsregels toegevoegd. Zo wordt het concrete bouwplan nu niet alleen getoetst op welstand en passendheid binnen ruimtelijke bouwregels, maar ook op bijvoorbeeld windhinder bij hoogbouw en (grond)watereffecten bij ondergrondse bouwwerken. Met uitzondering van een aantal locatiespecifieke beoordelingsregels gaan de regels in afdeling 4.2 nu overal gelden.

Afdeling 4.4 bevat enkele overige regels over bouwwerken en activiteiten met betrekking tot bouwwerken. Het betreft regels inzake het repressief welstandstoezicht, en regels over hemelwaterafvoer. Deze laatste regels zijn overgenomen uit de voormalige hemelwaterverordening. De regels in deze afdeling gelden nu overal binnen Amsterdam.

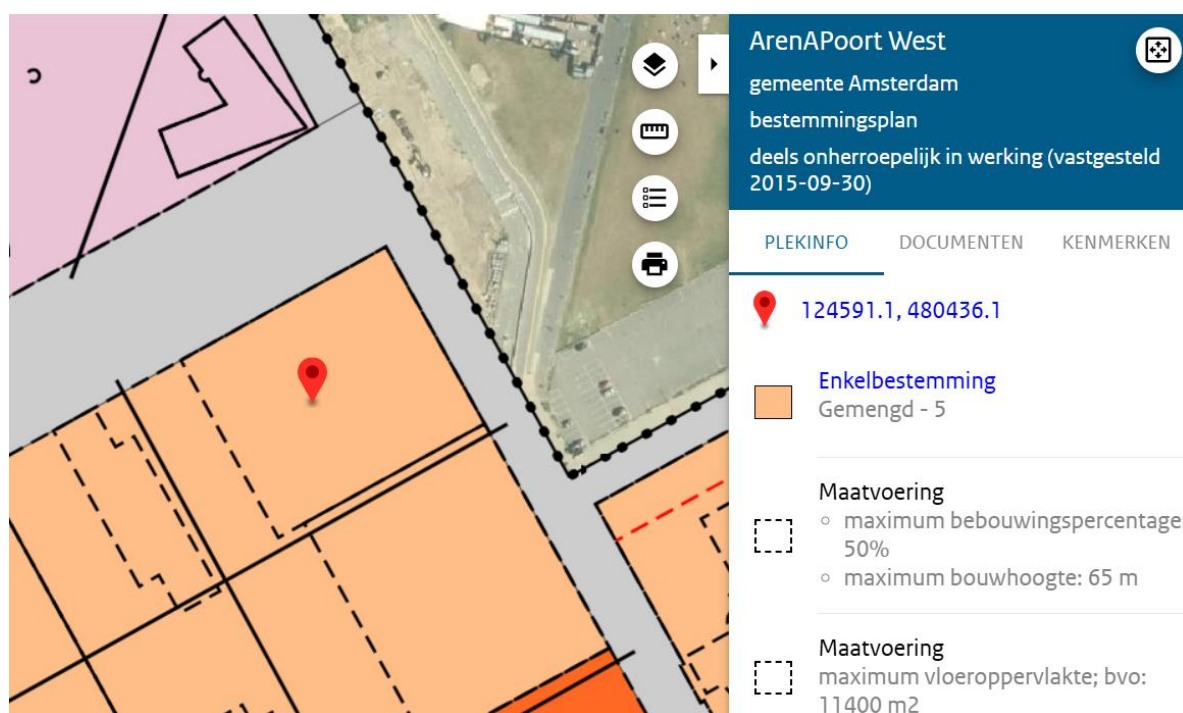
Daarnaast zijn er in afdeling 3.2 en 4.2 parkeernormen opgenomen waaraan aanvragen getoetst worden. Er bestaat ook de mogelijkheid om met vergunningvoorschriften-/maatwerkvoorschriften hiervan af te wijken. Indien een bestemmingsplan in een regeling voorziet prevaleert deze. Dat is

hier door een verwijzing naar het geldende parkeerbeleid het geval. Daarnaast gelden de in subparagraaf 3.2.3.2 opgenomen Normering fietsstalling van het Omgevingsplan. Het parkeerbeleid voor auto's, fietsen en scooters blijft van kracht totdat alle bestemmingsplannen zijn vervallen. De in de basisregeling (nieuwe deel van het Omgevingsplan) opgenomen omgevingsnormen kunnen ook betekenis hebben voor activiteiten waarover de vraag voorligt of een buitenplanse omgevingsvergunning kan worden verleend. Daarop wordt ingegaan in hoofdstuk 5 van deze Motivering.

De regels uit de voorheen van toepassing zijnde bestemmingsplannen zijn één op één overgenomen in het tijdelijke deel van het Omgevingsplan. Voor onderhavige projectlocatie betreft dat onder andere het bestemmingsplan 'ArenAPoort West' en de paraplubestemmingsplannen 'Grondwaterneutrale Kelders' en 'Darkstores'. Paraplubestemmingsplan 'Darkstores' is voor deze aanvraag niet relevant en wordt daarom verder buiten beschouwing gelaten.

3.2. Bestemmingsplan 'ArenAPoort West'

Het bestemmingsplan is op 30 september 2015 vastgesteld door de stadsdeelraad van Zuidoost en is door inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 opgegaan in het Omgevingsplan van Amsterdam. Inhoudelijk wijzigden de planregels daar niet door.



Afbeelding: uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'ArenAPoort West', projectlocatie geel omlijnd

De projectlocatie is bestemd als 'Gemengd – 5'.

Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor onder andere kantoren, horeca van categorieën III en IV (café, restaurant en naar de aard daarmee te vergelijken functies), dienstverlening en parkeervoorzieningen voor auto's en fietsen en daarbij behorende groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en overige voorzieningen ten behoeve van de bestemming.

Kantoren hebben een omvang van in totaal maximaal 11.400 m² bvo. Dit is tevens het totale maximum voor de toegestane functies samen. Voor horeca geldt dat deze alleen in de eerste bouwlaag/plint is toegestaan met een maximum omvang van 500 m² bvo in totaal en maximaal 80 m² bvo per vestiging. Dat geldt ook voor dienstverlening.

De locatie mag voor 50% bebouwd worden met een maximale bouwhoogte van 65 meter. Ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'relatie' (langs de zuidoostelijke kavelgrens) dient bij de oprichting van nieuwe bebouwing een zone met een minimum breedte van 6 meter vrij te blijven van bebouwing.

3.3. Paraplubestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders

Het paraplubestemmingsplan is op 7 oktober 2021 vastgesteld. Ter plaatse van de projectlocatie geldt de gebiedsaanduiding 'overige zone 1'. Binnen de gebiedsaanduidingen is het verboden kelders te bouwen of bestaande kelders te vergroten.

3.4. Afwijkingen

Het project wijkt op de volgende punten af van het Omgevingsplan:

1. Wonen is niet toegestaan;
2. Maximum omvang kantoren wordt met maximaal 33.600 m² overschreden;
3. Maximum omvang toegestane functies (volume) wordt met overschreden 55.900 m² overschreden;
4. Maximum bebouwingspercentage wordt overschreden;
5. Totale maximum omvang commerciële functies (horeca en dienstverlening) wordt met maximaal 572 m² overschreden;
6. Maximum omvang horeca wordt met maximaal 572 m² overschreden;
7. Commerciële functies buiten de plint zijn niet toegestaan;
8. De vestigingsgrootte van 80 m² per commerciële functie wordt overschreden;
9. Culturele voorzieningen zijn niet toegestaan;
10. Maatschappelijke functies zijn niet toegestaan;
11. De maximum bouwhoogte wordt overschreden met 11,5 meter (73 meter +NAP/76,5 meter +peil, peil = -3,5 meter NAP) voor de woontoren resp. 62,5 meter (124 meter +NAP/127,5 meter + peil, peil = -3,5 meter NAP) voor de kantoortoren;
12. Een kelder is niet toegestaan.

4. Bouwenvelop

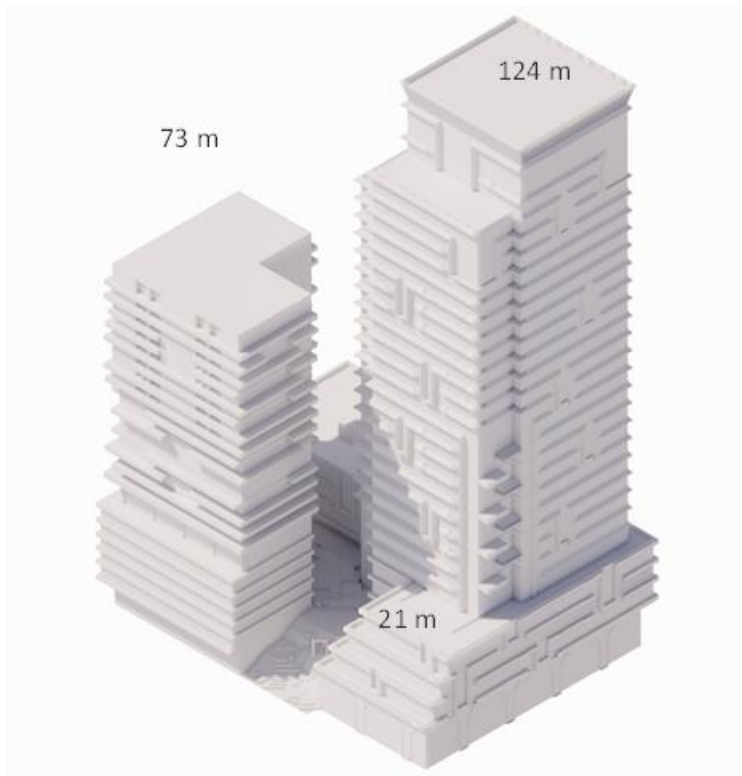
In februari 2024 is voor de onderhavige ontwikkeling door de gemeente Amsterdam een bouwenvelop opgesteld. Deze bouwenvelop is een uitwerking/vervolg op de Ontwikkelstrategie ArenAPoort en het Ruimtelijk kwaliteitskader van ArenAPoort (zie ook paragraaf 5.4.3). Het doel van deze bouwenvelop is om de ruimtelijke en programmatische kaders en randvoorwaarden vast te stellen voor de realisatie van de onderhavige ontwikkeling. Deze bouwenvelop is tevens een privaatrechtelijk toetsdocument in de bouwplanfase (SO/VO/DO).

Belangrijk onderdeel zijn de kavelregels in hoofdstuk 2. De kavelregels hebben betrekking op de volgende onderwerpen:

1. Stedenbouw
2. Programma
3. Openbare ruimte en omgeving
4. Techniek
5. Duurzaamheid

Ad 1: Stedenbouw

De maximale bouwhoogte wordt bepaald door het LIB (zie ook paragraaf 5.1.2) en is 146 meter. Dit wordt met maximaal 124 +NAP nu duidelijk lager.



Afbeeldingen: bouwhoogtes in het bouwplan

Volume opbouw algemeen

Het bouwblok bestaat uit een woontoren en een kantoortoren die gesitueerd zijn op een onderbouw (podium)

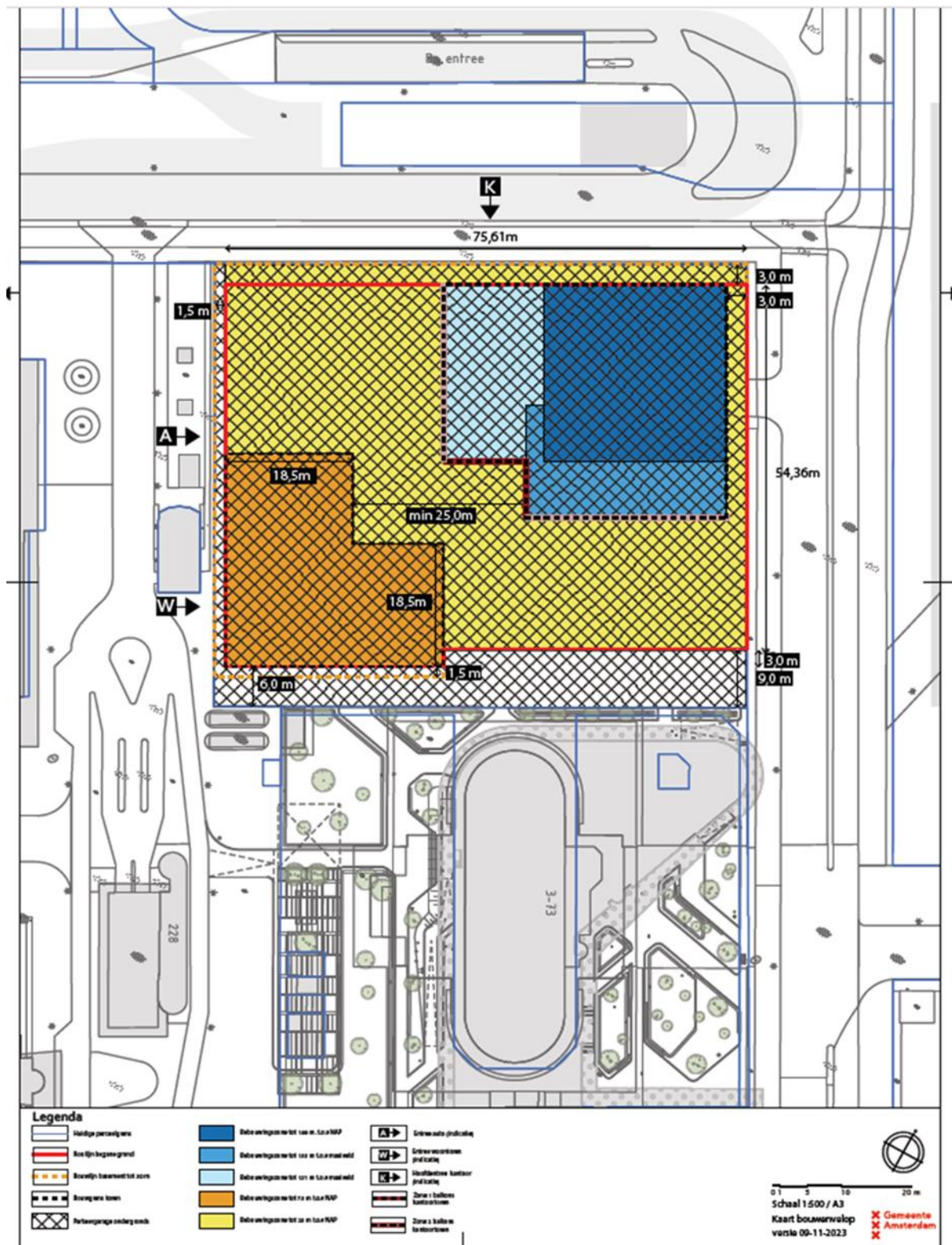
- Voor alle rooilijnen geldt dat er geen constructieve elementen (kolommen etc.) voorbij de rooilijn mogen uitsteken.
- Op de bovenverdiepingen mogen er geen constructieve elementen buiten de bouwgrens uitsteken (zie plankaart verderop). Enige uitzondering op deze regel zijn de balkons van de woontoren en de horizontale en verticale gevelbanden van de kantoortoren. De gevelbanden mogen in de zone van 0,3 meter buiten de bouwgrens voorkomen.
- Er wordt bij beide torens onderscheid gemaakt tussen de onderbouw (tot de hoogte van 25 meter) en bovenbouw. De plint bevat de eerste laag of 2 lagen van de onderbouw;
- De onderlinge afstand tussen hoogbouw, waar een éénzijdig georiënteerde woning recht tegenover een ander hoog gebouw ligt, is vanaf een hoogte van 30 meter minimaal 25 meter. Hiermee wordt uitzicht gewaarborgd;
- Beide torens zijn alzijdig ontworpen;
- De torens hebben een bijzondere beëindiging van een of meerdere lagen;
- Technische installaties zijn geclusterd op het dak en vormen een integraal onderdeel van het gebouw. Ze zijn ondergeschikt aan de gevel, zijn niet zichtbaar vanaf het maaiveld. Ze dienen minimaal 3 meter terug te springen ten opzichte van de voorgevelrooilijn en zijn maximaal 3 meter hoog;
- Maximale hoogtes van de torens zijn af te lezen op de plankaart en zijn inclusief de installaties;
- Het stimuleren van ontmoeting moet een van de speerpunten zijn bij de ontwikkeling van beide torens. De bovengelegen verdiepingen van beide torens zijn voornamelijk bereikbaar via een centrale entree en slechts incidenteel vanuit de parkeergarage. Zo kunnen werknemers/bewoners elkaar tegenkomen;
- Balkons en loggia's zijn op een zodanige manier ontworpen, dat ze deel uitmaken van de architectuur van de gebouwen. Bij het gebruik van balkons moeten de setbacks altijd zichtbaar blijven;
- Beide torens worden flexibel gebouwd, zodat latere aanpassingen aan ruimtes mogelijk zijn;
- De parkeergarage wordt geschikt gemaakt voor eventueel toekomstig ander gebruik (bijvoorbeeld fietsenstalling).

Volume opbouw kantoortoren

- Het RKK stelt de maximale footprint van de kantoortoren op 1.200 m² (enige afwijking is toegestaan als het beargumenteerd kan worden);
- Maximale diagonaal van de vloer van het kantoorgebouw is 65 meter;
- De setback is minimaal 3 meter diep en blijft zichtbaar, ondanks het toevoegen van balkons;
- De plintlaag bij het kantoorgedeelte dient minimaal 9 meter bruto hoogte te hebben en is onder te verdelen in maximaal twee lagen. Dit zorgt dat de publiekstoegankelijke functies goed aan de straat zijn gesitueerd.

Balkons:

1. Aan de randen van het blok langs De Entree en Haaksbergweg mogen de balkons niet uitsteken buiten de bouwgrens. Setbacks blijven zichtbaar;
2. Binnen het blok moet het ontwerp van de balkons (diepte, vorm en de positionering) ervoor zorgen dat de ruimte tussen de 2 torens niet te benauwd oogt. Ook moet er aangetoond worden dat de privacy, uitzicht en de bezonning van de woningen goed geborgd is. Tegenover DAS en Dreeftoren (zie plankaart, zone 1) mogen de balkons buiten de bouwgrens uitsteken met maximaal 2 meter. Tegenover DAS en Dreeftoren (zie plankaart, zone 2) mogen de balkons uitsteken buiten de bouwgrens met maximaal 3 meter.



Afbeelding: plankkaart behorend bij bouwenvelop

Volume opbouw woontoren

- Bij een woongebouw met een corridor is de maximale diagonaal 45 meter;
- De set back is minimaal 1,5 meter diep en blijft zichtbaar, ondanks het toevoegen van balkons;

- De plintlaag bij het woongedeelte dient minimaal 6 meter bruto hoogte te hebben en is onder te verdelen in maximaal twee lagen. Dit zorgt ervoor dat de publiekstoegankelijke functies goed aan de straat zijn gesitueerd;
- Balkons steken maximaal 1,5 meter uit de bouwgrens (zie plankaart) en vormen een integraal onderdeel van het gevelbeeld waarbij ze het gevelbeeld niet overheersen;
- Tot een hoogte van in ieder geval 70 meter hebben alle woningen private buitenruimte, op zijn minst een Frans balkon;
- Er worden geen lange corridors en/of te veel woningen op een verdieping bij de woontoren gemaakt, om de sociale cohesie te bevorderen. Ambitie is om het zicht naar buiten vanuit de gang te maken;
- Eenzijdige oriëntatie bij de corridor woningen aan de niet geluidsluwe kant en aan de noordkant dient zoveel mogelijk voorkomen te worden;
- Er is diversiteit aan buitenruimtes op verschillende niveaus;
- Gemeenschappelijke buitenruimtes zijn voor alle bewoners en gebruikers eenvoudig toegankelijk;
- Bij woningen kleiner dan 50 m² BVO (woontoren) dient het samenvoegen van woningen zoveel mogelijk constructief mogelijk te zijn. De voorkeur gaat uit naar skeletbouwstructuur;
- Voor de maximale diagonalen bij diverse soorten gebouwen- zie Hoogbouwvisie Amsterdam.

Buitenruimten

Alle dakvlakken dienen benut te worden en een positieve bijdrage te leveren aan de biodiversiteit, natuurinclusiviteit en duurzaamheidsopgaven binnen het gebied. Dit kan op verschillende manieren. Zo kunnen daktuinen de biodiversiteit vergroten, regenopvang ten dienste van rainproof, energie opwekken met zonnepanelen. De groennorm is leidend.

Het binnenhof is in basis openbaar toegankelijk, maar kan worden afgesloten, bijvoorbeeld bij specifieke evenementen. De trap naar het binnenhof blijft altijd openbaar toegankelijk. Het binnenhof dient voor een groot deel als daktuin te worden ingericht met combinatie van bomen en heesters.

Groennorm

Ambitie is om zo veel mogelijk groen op de kavel toe te voegen. Referentienorm groen is de basis richtlijn dat handvatten biedt voor ruimtelijke reserveringen op de kavel. Er kan van deze norm afgeweken worden als dit beargumenteerd is.

- Bij de woontoren stelt de referentienorm groen 8 m² ecosysteem groen per appartement, waarvan max 25% op kavel of dak;
- Bij de kantoortoren stelt de referentienorm groen 0,1 m² per 1m² BVO-kantoor, winkel of bedrijfsruimte waarvan max. op kavel of dak 25 %

Plint en entrees

Minimaal driekwart van de gevel, grenzend aan de openbare ruimte, moet open en transparant zijn zodat de levendigheid in het gebouw zichtbaar is vanaf de straat en het gebouw een positieve uitstraling heeft op de openbare ruimte. Blinde gevels moeten worden voorkomen. Het is de

ambitie om de architectonische knippen te introduceren, lange gevelwanden op maaiveldniveau moeten voorkomen worden.

Nutsvoorzieningen

Nutsvoorzieningen en logistiek zijn tot een minimum beperkt. Ze zijn inpandig opgelost, ingepast en ondergeschikt aan het gevelbeeld.

Beeldkwaliteit

De onderbouw vormt een stevige basis en zorgt voor een goede aansluiting op de openbare ruimte. De bovenbouw vormt samen met de onderbouw een architectonische eenheid, maar kan een andere architectonische expressie hebben. Elementen van architectuur van de bovenbouw kunnen opgenomen worden in de gevel van de onderbouw, bijvoorbeeld om een entree te accentueren.

- Alle architectonische eenheden zijn als zodanig herkenbaar: plint, onderbouw, bovenbouw.
- Onderkanten (ofwel de zesde gevel) van balkons worden altijd mee ontworpen met de gevel.
- De functie is duidelijk afleesbaar aan de architectonische expressie. Op die manier is de gewenste stedelijkheid en menging van functies nog meer zichtbaar.
- Gebouwen worden alzijdig ontworpen, zonder blinde gevels of galerijen aan de openbare ruimte. Dit geldt voor zowel de onderbouw als de bovenbouw.
- Duurzaamheidsmaatregelen worden als vanzelfsprekend onderdeel in de architectuur geïntegreerd.
- Eventuele uitbouwen en verbijzonderingen op maaiveldniveau zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa en afgestemd op de openbare ruimte (pergola's/luifels)

Luifels

Luifels worden bij voorkeur alleen gebruikt als betekenisdragers. Luifels zijn dan zorgvuldig geïntegreerd in het ontwerp van zowel het gebouw als van de openbare ruimte. Luifels kunnen geen beperkingen opleveren voor het gebruik van de openbare ruimte.

Parkeren

Er dient voldaan te worden aan de parkeernormen voor auto's en fietsen, zoals vastgelegd in het beleid. Parkeren voor auto's vindt plaats uitsluitend in de ondergrondse parkeergarage(s), in één laag, binnen de kadastrale grenzen. De parkeer laag bevindt zich in de geheel verdiepte parkeerkelder. De parkeerplaatsen worden geheel aan het zicht onttrokken vanuit de openbare ruimte. Hellingbanen inclusief de vlakstanden worden intern opgelost.

Ad 2: Programma

Wonen

Het woonprogramma omvat maximaal 18.500 m² bvo, inclusief bergingen, exclusief (fiets) parkeren. Uitgangspunt is een categoriale verdeling van 40-40-20, conform het Amsterdamse beleid. Onderbouwd kan hiervan worden afgeweken. In de afsprakenbrief is met de gemeente overeengekomen om minimaal 40% (particuliere) sociale huurwoningen en minimaal 25% middeldure huurwoningen en maximaal 35% vrije sector huurwoningen bij de transformatie van de kavel. De directeur van de afdeling Grond en Ontwikkeling van de gemeente Amsterdam is akkoord met de hiervoor beschreven afwijking van het beleid.

De gemeente hecht er veel belang aan dat er een divers woonprogramma ontstaat, met een variëteit aan woningtypes/groottes binnen de verschillende wooncategorieën sociaal, middelduur en vrije sector. Daarnaast hanteert de gemeente het beleid dat een middeldure huurwoning tenminste 40 m² GO bedraagt (zie afsprakenbrief).

De gemeente staat binnen het project open voor vernieuwende- en/of bijzondere woonconcepten, in de richting van 'friends'woningen of specifieke woonvormen voor bepaalde doelgroepen.

Het is voorstelbaar dat het woongebouw gedeelde, gemeenschappelijk te gebruiken voorzieningen heeft. Deze voorzieningen passen bij het type bewoner en kennen een hoog kwaliteitsniveau. De servicekosten voor deze gedeelde voorzieningen zijn proportioneel.

Kantoren

Het kantoorprogramma omvat maximaal 48.000 m² (wordt nu 45.000 m²), exclusief (auto en fiets) parkeren. Het beoogde kantoorprogramma is kansrijk en wenselijk op deze plek. Met het oog op de toekomst benadrukt de gemeente het belang van een flexibel vloerplan, waardoor het gebouw zowel single als multi-tenant gebruikt kan worden.

Niet woonfuncties

In de plinten van de kavel is er ruimte voor verschillende voorzieningen. Er is aandacht voor zoveel mogelijk dag-ronde programmering (ochtend, middag en avond), zodat het op verschillende momenten van de dag/week prettig en sociaal veilig is op straat.

Er is in het plan geen ruimte voor supermarkt, horeca I (fastfood), horeca II (nachtzaak) en horeca V (hotel) en in zekere mate ook ruimte voor detailhandel.

De plint van de kantoortoren leent zich voor verschillende publieksgerichte functies: commercieel en/of (semi)-maatschappelijk. Het binnengebied van het Dreefkwartier is een zone van rust. In de binnentuin van de woontoren is in principe geen ruimte voor publiek toegankelijke voorzieningen. Gemeenschappelijke ruimtes ter ondersteuning van de woonfunctie zijn hier goed voorstelbaar.

Ad 3: Openbare ruimte en omgeving

De ambitie voor de openbare ruimte in ArenAPoort West is om een hoogwaardig, duurzaam en veilig leef- en verblijfskwaliteit te realiseren. Dit betekent o.a. het toevoegen van groen, zorgen voor een aangenaam windklimaat en voldoende bezonning. Ook betekent dit het realiseren van kwalitatief goede buitenruimtes die de sociale cohesie en veiligheid bevorderen.

Openbare ruimte

Er worden door de initiatiefnemer geen objecten (kolommen, trappen, hellingbanen, hekken, slagbomen, asbakken, nietjes, fiets- of auto parkeerplekken etc.) geplaatst buiten de rooilijn ten behoeve van het gebouw. De voetgangers moeten ongehinderd kunnen bewegen door de openbare ruimte.

Eventueel benodigde trafo's en objecten t.b.v. andere energiesystemen of dataverkeer dienen in pandig te worden opgelost. Voor zover deze vanuit de openbare ruimte benaderbaar moeten zijn, worden ze in de gevel geplaatst.

Maaiveldhoogtes

De maaiveldhoogte van de kavel dient aan te sluiten op de maaiveldhoogte van het openbaar gebied, waarbij de afwatering van de kavel naar openbaar gebied gewaarborgd is. Het vloerpeil dient minimaal twee centimeter hoger te zijn dan het aangrenzende maaiveld om wateroverlast in het gebouw te voorkomen. Maaiveldhoogtes zullen ingemeten moeten worden voor de uitwerking van het ontwerp. Uitgangspunt is dat de maaiveldhoogtes op de Entree in de toekomst situatie gelijk blijven aan bestaande situatie.

Minimaliseren verharding

De kavels, inclusief de daken, dienen een waterverwerkingscapaciteit te hebben van minimaal 60mm (60 L/m²) per uur. Deze norm kan worden gehaald door middel van waterberging, buffering, infiltratie en of hergebruik. Indien er in 24 uur tijd meer dan 60 mm (60 L/m²) regenwater valt, geldt dat alles wat meer valt direct op straatniveau mag worden aangeboden. Dit mag met stroomcapaciteit van 2,5mm per uur. De gemeente draagt in dat geval zorg voor verwerking van het overtollige regenwater. De wijze van afvoeren van het regenwater van het dak op de openbare ruimte moet worden afgestemd met de gemeente Amsterdam en Waternet.

Ondergrond en ondergrondse constructies

Ondergrondse ruimte binnen de kavelgrens is te benutten voor:

- De parkeergarage;
- Kabels en leidingen en aansluitingen nutsvoorzieningen op het gebouw;
- De damwanden;
- Grondverbeteraar;
- Eventuele drains voor grondwater neutrale kelderverdieping;
- En andere technische oplossingen gerelateerd aan de projectlocatie.

Groenvoorzieningen

Er moet een rigoureuze vergroening plaatsvinden uit het belang voor mens en dier. Groen moet bijdragen aan een variatie van soorten, het vergroten van biodiversiteit, het voorkomen van de hittestress en het verhogen van de gebruikskwaliteit.

- Er wordt voor minimaal 50% inheemse beplanting gekozen. Deze beplanting trekt insecten en vogels aan en is beter geschikt voor de toekomstige beheerwijze (bij voorkeur geen drinkwater voor de bewatering).
- Bij het ontwerp van het gebouw moet een groenplan aangeleverd worden waarin is uitgewerkt op welke wijze, met welk doel en met welke beplanting het groen wordt gerealiseerd en hoe invulling wordt gegeven aan natuurinclusief bouwen op de kavel.
- Beplanting is afgestemd op de situatie waarin plekken met schaduw (en wind/tocht) voorkomen.
- Het bevorderen van de "luchtbiotoop" is in ArenAPoort het meest kansrijk. Het Handboek 'Natuurinclusief Bouwen' van de gemeente Amsterdam kan gebruikt worden om inspiratie op

te doen voor het verwerken van maatregelen voor flora en fauna op de kavel. Ook wordt geadviseerd om al in vroeg stadium contact te leggen met de stadsecoloog.

Verlichting

Het verlichtingsniveau van de projectlocatie moet gelijkwaardig zijn aan het verlichtingsniveau van het openbaar gebied door. Er moet worden voldaan aan de Richtlijn Openbare Verlichting (R-OVL) en het Politiekeurmerk 'Veilig Wonen'.

Laden en lossen

Logistiek voor de kantoren, commerciële voorzieningen en de bewoners van de woningen moet op een slimme, duurzame en compacte manier wordt opgelost, met zo min mogelijk impact op de openbare ruimte.

Laden en lossen en vuil en vrachtverkeer (kantoor en bewonersafval) vindt alleen in de openbare ruimte plaats op de opstelplekken aan de Haaksbergweg en De Entree die hiervoor bedoeld zijn. Deze activiteiten mogen geen hinder veroorzaken of de publieke doorstroom hinderen.

Ad 4: Techniek

Zuidoost heeft de ambitie om in 2040 volledig energieneutraal te zijn. Voor dit project wordt ingezet op een volledige WKO installatie - gedeeld met de woontoren en kantoorstoren - om zo de vereiste regeneratie te beperken (kantoorstoren overwegende koelvraag, woontoren overwegende warmtevraag).

Ad 5: Duurzaamheid

Voor de ruimtelijke kwaliteit is het van belang dat duurzaamheidsmaatregelen als een integraal onderdeel van de architectuur worden vormgegeven. Belangrijke onderwerpen zijn

1. Duurzame energie en aardgasvrij
2. Uitstootvrije mobiliteit en schone lucht
3. Klimaatadaptatie
4. Natuurinclusief bouwen
5. Circulair gebouwde omgeving

Uitvoeringszaken en onderzoeken

Verder komen er ook nog uitvoeringszaken aan bod en wordt aangegeven welke onderzoeken uitgevoerd dienen te worden. In hoofdstuk 6 van deze motivering wordt uitgebreid ingegaan op alle relevante milieu- en omgevingsonderzoeken. Uitvoeringszaken zijn voor de planologische afweging niet relevant.

Conclusie

Het voornemen past binnen de kaders van deze bouwenvolop (zie per onderwerp ook betreffende paragrafen in deze motivering).

5. Beleidskader

In deze toets wordt uitsluitend ingegaan op beleid van rijk, regio en provincie voor zover de beleidsstukken doorwerken naar de gemeentelijke besluitvorming. Rijksbeleid is niet bindend voor de gemeente, tenzij dat apart wettelijk geregeld is. Voor provinciaal beleid geldt dat het beleid niet bindend is voor de gemeente, tenzij het via de Omgevingsverordening geregeld is. Er wordt hierna dus alleen ingegaan op beleid dat bindend is voor de gemeente.

5.1. Rijksbeleid

5.1.1. Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de daarop gebaseerde Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) komen te vervallen. De regels van het Barro en het Rarro zijn vervangen door het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Het Barro omvatte alle ruimtelijke rijksbelangen uit eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen (PKB's) die juridisch moeten doorwerken tot in ruimtelijke besluiten van lagere overheden. Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken. Ook staan daarin de rijksregels ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland / de Natura 2000-gebieden, de elektriciteitsvoorziening, de uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet, de veiligheid rond rijksvaarwegen, de verstedelijking in het IJsselmeer en de bescherming van primaire waterkeringen buiten het kustfundament.

Voor de onderhavige locatie is van belang dat het is gelegen binnen aangewezen 'Gebieden waar bouwwerken het radarbeeld kunnen verstoren' betreffende radars van Schiphol Centrum en Schiphol TAR West. De locatie is gelegen binnen de contour van Schiphol TAR West op een afstand van ca. 12,2 km vanaf het radarstation.

Gebieden waar bouwwerken het radarbeeld kunnen verstoren zijn de locaties rondom de volgende radarstations:	Hoogte antenne ten opzichte van NAP in m	Maximale hoogte van bouwwerken ten opzichte van NAP binnen een straal van 15 km rondom het radarstation in m
Luchthaven Schiphol Centrum	19	De maximale hoogte van een bouwwerk, bedoeld in artikel 5.151, eerste lid , is de hoogte van de antenne, vermeerderd met 0,004363 keer de afstand van de locatie waar het bouwwerk wordt toegelaten tot de locatie van de radar.
Luchthaven Schiphol TAR West	37	

Hieruit volgt een maximale bouwhoogte van ca. 90 meter +NAP. Het gebouw wordt met 124 meter +NAP) duidelijk hoger en voldoet niet aan deze bepaling uit het Bkl. Door een verklaring van geen bedenkingen is deze strijdigheid weggenomen (zie ook paragraaf 5.1.2).

In het Bkl staan voorts regels over omgevingswaarden, instructieregels, beoordelingsregels en regels voor monitoring. Daarmee zijn tevens wetten en besluiten die betrekking hebben op omgevingsaspecten zoals geluid, externe veiligheid, behoefte et cetera geregeld. Het Bkl geldt voor het Rijk en alle decentrale overheden.

De hoofdonderwerpen waarvoor het Bkl instructieregels bevat, zijn:

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2)
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3)
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 5.129g Bkl);
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behouden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Artikel 5.129g van het Bkl stelt via de Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) regels over het aantonen van nut en noodzaak en het onderzoeken van binnenstedelijke mogelijkheden bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

Op de onderhavige planlocatie zijn geen rijksbelangen aan de orde die leiden tot beperkingen zoals die voorheen in het Barro/Rarro waren geregeld.

In het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking moet de behoefte gemotiveerd worden (zie hiervoor paragraaf 6.11). De locatie is gelegen in bestaand stedelijk gebied.

Om de rijksregels met betrekking tot (overige) milieu- en andere omgevingsaspecten wordt ingegaan in hoofdstuk 5 van deze Motivering.

5.1.2. Luchthavenindelingbesluit

Het oorspronkelijke Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) stamt uit 2002, en is op 31 augustus 2004 gewijzigd in werking getreden. Het LIB is een Algemene Maatregel van Bestuur, die gebaseerd is op artikel 8.4 van de Wet luchtvaart. Met het LIB wordt in kaartmateriaal een zogenaamd beperkingengebied vastgesteld. Het LIB bevat voor dat beperkingengebied regels waarbij beperkingen zijn gesteld ten aanzien van de bebouwing en het gebruik van gronden, voor zover die beperkingen noodzakelijk zijn met het oog op de veiligheid en de geluidsbelasting in verband met de nabijheid van de luchthaven Schiphol.

Per 4 november 2015 en 1 januari 2018 zijn wijzigingen van het Luchthavenindelingbesluit (LIB) in werking getreden. Doel van deze wijzigingen is om de vliegveiligheid rondom Schiphol in afdoende

mate te borgen. Hiervoor zijn de zogenaamde toetshoogtes in de omgeving van Schiphol aanzienlijk verlaagd. Gebouwen hoger dan de toetshoogtes als bedoeld kunnen alleen toegestaan worden indien het Rijk hiervoor een verklaring van geen bezwaar (vvgb) heeft afgegeven of een positief radar advies heeft afgegeven. De Omgevingswet heeft het LIB niet gewijzigd en dus blijven de beperkingen van het LIB van toepassing. Deze betreffen:

- de bestemming en het gebruik van grond in verband met het externe-veiligheidsrisico vanwege het luchthavenluchtverkeer;
- de bestemming en het gebruik van grond in verband met de geluidbelasting vanwege het luchthavenluchtverkeer;
- de maximale hoogte van objecten in, op of boven de grond, in verband met de veiligheid van het luchthavenluchtverkeer;
- een bestemming die, of van een gebruik dat, vogels aantrekt, in verband met de veiligheid van het luchthavenluchtverkeer.

Bij de eerste twee van de bovengenoemde typen beperkingen zijn in ieder geval gronden aangewezen die niet gebruikt dan wel bebouwd mogen worden ten behoeve van woningen, of andere in het besluit aangewezen gebouwen. In dat gebied geldt er een beperking voor de bestemming en het gebruik van grond in verband met de geluidbelasting.

De projectlocatie valt niet binnen het gebied waar woningen of andere aangewezen functies vanwege vliegverkeer zijn uitgesloten. De locatie ligt ook niet binnen de 20 Ke-contour.

Bouwhoogtes

De projectlocatie valt binnen het beperkingengebied voor hoogtes. De projectlocatie ligt binnen een zone met een maatgevende toetshoogte van 61 meter (inclusief radar) en 146 meter (exclusief radar) ten opzichte van NAP. Het project is hoger dan de maximale toetshoogte radar uit het Luchthavenindelingbesluit.

De Luchtverkeersleiding Nederland (LVNL), die diverse communicatie-, navigatie- en surveillanceapparatuur op en rondom Schiphol beheert, toetst op verzoek van de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) of een toetsvlak doorsnijdend object leidt tot verstoring van de radarapparatuur en brengt hierover advies uit aan de ILT die de aanvraag beoordeelt. Doorsnijding van een radartoetsvlak is toegestaan, mits uit een advies van de ILT blijkt dat, met het oog op veilig luchtverkeer, het object geen belemmering vormt voor het functioneren van de radarapparatuur. Op 11 juni 2024 is door de ILT een verklaring van geen bezwaar (vvgb) afgegeven voor een bouwhoogte van 146 meter +NAP voor de kantoortoren en van 73 meter +NAP voor de woontoren (zie bijlage 1). Met de nu voorziene bouwhoogten van 73 respectievelijk 124 meter +NAP wordt hieraan voldaan, zodat het LIB geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het project.

Vogelaantrekkende functies

In het Luchthavenindelingbesluit is geregeld dat nieuwe vogelaantrekkende functies binnen een gebied rond Schiphol niet zomaar zijn toegestaan. De projectlocatie ligt buiten deze zone maar er worden ook geen vogelaantrekkende functies gerealiseerd. Op dit punt wordt voldaan aan de bepalingen van het Luchthavenindelingbesluit.

5.2. Provinciaal beleid

5.2.1. Omgevingsverordening NH2022

Noord-Holland heeft al haar regels op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water in de Omgevingsverordening NH2022 opgenomen. De Omgevingsverordening NH2022 is in werking getreden op 1 januari 2024, tegelijk met de Omgevingswet. In de Omgevingsverordening NH2022 wordt om de sturingsfilosofie uit de Omgevingsvisie NH2050 vertaald in juridische regels. Deze sturingsfilosofie luidt als volgt: We gaan uit van het principe 'Lokaal wat kan, regionaal wat moet', gelet op de diversiteit aan regio's, om ruimte te bieden aan maatwerk en om vorm te kunnen geven aan een wendbare samenleving. Hierbij staat de opgave centraal. Dat bepaalt de wijze van sturing en samenwerking.

Afdeling 6.2 van de Omgevingsverordening bevat de instructieregels voor de gemeentelijke omgevingsplannen. Op grond van artikel 5.21, tweede lid, van de Omgevingswet en artikel 8.0b van het Besluit kwaliteit leefomgeving gelden deze instructieregels ook als beoordelingsregels voor de aanvraag om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Voor de onderhavige locatie zijn vooral de regels met betrekking tot nieuwe stedelijke ontwikkelingen en klimaatadaptatie relevant.

Artikel 6.13 Nieuwe stedelijke ontwikkelingen

Dit artikel sluit aan op de wettelijk verplichte toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking (verder: de Ladder), zoals vastgelegd in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het accent van dit artikel ligt op datgene wat niet in de Rijksregelgeving is vastgelegd. Dat is de regionale afstemming in de vorm van regionale afspraken.

De regionale afspraken betreffen nieuwe stedelijke ontwikkelingen van woningbouw, bedrijventerreinen en kantoorlocaties, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen, zoals onderwijsinstellingen.

Omdat artikel 5.129g van het Bkl via de Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) al regels stelt over 1) aantonen nut en noodzaak en 2) onderzoeken van binnenstedelijke mogelijkheden, zijn deze regels niet in de omgevingsverordening opgenomen. Daarmee staat de regionale afstemming in de omgevingsverordening centraal als het gaat om nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Regionale afstemming is niet in het Besluit kwaliteit leefomgeving via de Ladder geregeld en is daarom opgenomen in de omgevingsverordening. Evenals de Ladder gaat de omgevingsverordening uit van een 'ja, mits' voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

De gemeenten in de regio moeten het gezamenlijk eens worden over de nieuwe stedelijke ontwikkelingen. De verantwoordelijkheid en de afwegingsruimte liggen bij de regio. Dit is in lijn met de gedachte van de Omgevingswet, waarbij de verantwoordelijkheid zo decentraal mogelijk wordt belegd. De regionale afspraken worden bij voorkeur op visie- en programmaniveau gemaakt, zodat wordt voorkomen dat pas in een laat planstadium, bijvoorbeeld bij het voorontwerp van een

omgevingsplan duidelijk wordt of wordt voldaan aan de wetgeving. De regionale afspraken en de daaruit voortvloeiende omgevingsplannen of omgevingsvergunningen voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten horen uiteraard 'ladderproof' te zijn.

Bij de Ladder wordt onder de regio verstaan het 'marktgebied' of 'verzorgingsgebied' van de betreffende nieuwe stedelijke ontwikkeling. De inhoudelijke onderbouwing van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet zich dus richten op het markt- of verzorgingsgebied. In dit geval is dat Amsterdam Zuidoost.

Als er geen binnenstedelijke mogelijkheden zijn in de marktregio of het verzorgingsgebied dan kan buiten bestaand stedelijk gebied (BSG) naar een locatie worden gezocht.

Artikel 6.75 Klimaatadaptatie

De motivering van een omgevingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt bevat een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's van klimaatverandering. In de beschrijving wordt in ieder geval betrokken het risico op wateroverlast, overstroming, hitte, watertekort, verzilting en verslechtering van de ecologische en chemische waterkwaliteit.

De beschrijving omschrijft tevens de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om de in het tweede lid omschreven risico's te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt.

De beschrijving wordt opgesteld na overleg met in ieder geval het waterschap in wiens beheergebied de ontwikkeling plaatsvindt.

Conclusie

Het onderhavige project is een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In paragraaf 6.11 is het voornemen positief aan de ladder getoetst. Er wordt voldaan aan de regels uit het omgevingsplan met betrekking tot hemelwater (voorheen geregeld in de Amsterdamse Hemelwaterverordening), waardoor ook wordt voldaan aan Artikel 6.75 Klimaatadaptatie van de Omgevingsverordening. Door de groene daken en gevels wordt hittestress verminderd en wordt voldoende waterbuffer gerealiseerd. De locatie bevindt zich niet in een risicogebied voor overstroming. In het ontwerp worden maatregelen toegepast om extreem weer (droogte en piekbuien) beter te doorstaan. In droge periodes functioneert het irrigatiesysteem door 'vertraagde regenwaterafvoer, buffering en irrigatie'. Bij piekbuien wordt het water middels noodoverstorten afgevoerd naar de regenwaterbuffer en vertraagd afgevoerd conform beleid.

De ontwikkeling is daardoor in overeenstemming met de Omgevingsverordening.

5.2.2. Woonagenda 2020-2025

De Woonagenda 2020-2025 is de uitvoeringsagenda van het woonbeleid van de provincie Noord-Holland en past binnen de randvoorwaarden van het ruimtelijk beleid zoals beschreven in de Omgevingsvisie NH2050. De provincie Noord-Holland wil zorgen voor voldoende betaalbare,

duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen. De woonagenda heeft 4 ruimtelijke uitgangspunten:

1. Wonen als onderdeel van een integrale verstedelijkingsopgave
2. Voldoende ruimte voor woningbouw, uitgaande van zorgvuldig ruimtegebruik
3. versterken van het netwerk van steden en kernen qua voorzieningenniveau, economische ontwikkeling en woningbouwontwikkeling
4. Invulling geven aan de ambities door ruimte te bieden voor maatwerk en te sturen op regionale samenwerking.

De speerpunten zijn:

- A. Een woning voor iedereen
 - a. Adaptief en vraaggestuurd programmeren
 - b. Productie op peil: aanjagen woningbouwproductie
 - c. Kwalitatief, betaalbaar en divers woningaanbod
- B. Gezond, duurzaam en toekomstbestendig wonen in een aantrekkelijke provincie

Hierbij worden de volgende richtinggevende principes gehanteerd:

1. De vraag is leidend. Het woningbouwprogramma wordt bepaald op basis van gegronde onderbouwing van vraag, aanbod en het kwalitatieve en kwantitatieve verschil daartussen voor nu en in de toekomst.
2. Het woningbouwprogramma is regionaal, flexibel en adaptief.
3. Er zijn snel meer woningen nodig. De provincie zet in op het versnellen van de woningbouwproductie, met aandacht voor de benodigde kwaliteit.
4. De provincie helpt gemeenten om de woningproductie te versnellen, door voortzetting van het Uitvoeringsprogramma Binnenstedelijk Bouwen en Versnellen Woningbouw.
5. De provincie geeft gemeenten ruimte om bij binnenstedelijke plannen nabij een OV-knooppunt en/of in een groeiregio hogere aantallen woningen te realiseren dan de prognose, om het woningtekort versneld in te lopen.
6. Vanuit het oogpunt van leefbaarheid en gezondheid bewaakt de provincie de goede balans tussen economie, wonen, mobiliteit, landschap.
7. Woningbouw heeft een grote impact op het landschap, de natuur en de biodiversiteit, zowel binnen als buiten het bestaand stedelijk gebied. In de woonakkoorden worden tussen provincie en regio's afspraken gemaakt om woningbouw zoveel mogelijk klimaatneutraal, klimaatadaptief, circulair en natuur- en landschapsinclusief te ontwikkelen.
8. De woningmarkt heeft structureel meer flexibiliteit en betaalbare opties voor alle verschillende doelgroepen van woningzoekenden nodig.
9. Betaalbaar en divers woningaanbod voor alle doelgroepen vraagt regionale afstemming en samenwerking.

De Metropoolregio Amsterdam (MRA) is een (inter-)nationaal gewilde plek om te wonen en werken. De vraag naar woningen is en blijft groot. In de prognose uit 2019 werd voorzien dat de MRA tot 2040 circa 250.000 extra woningen nodig heeft om de groeiende bevolking onderdak te bieden. Naast de grote woningbouwopgave kent de MRA andere belangrijke maatschappelijke opgaven, zoals het verbeteren van de bereikbaarheid, het versterken van de economie en de

energietransitie. Woningbouw draagt hier sterk aan bij, zolang dit zorgvuldig en in onderlinge afstemming gebeurt. Dit vraagt om nauwe samenwerking tussen de gemeenten, deelregio's en provincies Noord-Holland en Flevoland. Deze (boven)regionale opgaven komen samen in een aantal gebiedsontwikkelingen die zo grootschalig en complex zijn, dat samenwerking tussen Rijk, MRA, provincies, deelregio's en gemeenten een noodzaak is om te zorgen voor duurzame en toekomstbestendige verstedelijking.

Consequenties voor dit project

Het project voorziet in het toevoegen van woningen, waarvan een deel in de sociale en de middenhuursector, wat in overeenstemming is met de Woonagenda 2020-2025.

5.2.3. Woonakkoord 2021-2025

Het woonakkoord bevat de gedeelde ambities en gezamenlijke inzet voor het woonbeleid van Amsterdam en de provincie Noord Holland. Het woonakkoord is de opvolger van het Regionale actieprogramma Wonen en onderdeel van de 'regionale afspraken' als bedoeld in artikel 6.3 van de Omgevingsverordening NH2020. In de omgevingsverordening en –regeling is bepaald dat de regionale woonakkoorden de uitgangspunten van het regionaal woonbeleid bevatten en in overeenstemming zijn met het provinciaal woonbeleid. In de Omgevingsverordening is tevens bepaald dat een plan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling onderdeel is van 'regionale afspraken', ofwel de door de regio zelf vastgestelde woningbouwprogrammering en dit gezamenlijke woonakkoord. De gemeente Amsterdam heeft in het kader van deze regels de status van zelfstandige 'regio'.

Amsterdam heeft volgens de provinciale berekening in de jaren 2020-2025 een woningbehoefte van 25.684. De plancapaciteit van Amsterdam is echter groot: 226.600. Hiervan is een groot deel in de verdere toekomst gepland, maar toch is momenteel al een aantal van 55.500 woningen als harde capaciteit aan te merken. Dat is zelfs voldoende voor de woningbehoefte tot aan 2030 (51.300). De Provincie Noord-Holland en de gemeente Amsterdam realiseren zich dat het, met het oog op vertraging in de uitvoering, nodig is meer delen van de plancapaciteit 'hard' te maken om de woningbehoefte te kunnen inlossen en zeker te zijn van voldoende woningbouw. Gezien de hoeveelheid harde plancapaciteit en sturing van Amsterdam op start bouw geldt dit voor andere delen van de MRA (buiten Amsterdam).

Amsterdam gaat uit van een woningbouwaantal van ongeveer 7.500 per jaar voor de periode tot aan 2025. Voor de langere termijn (2050) wordt uitgegaan van een groei van de woningvoorraad met 5.000 woningen per jaar. De Omgevingsvisie Amsterdam biedt ruimte aan minimaal dit aantal woningen en alle bijbehorende voorzieningen.

Consequenties voor dit project

Het project voorziet in het toevoegen van woningen, waarvan een deel in de sociale en de middenhuursector, wat in overeenstemming is met het Woonakkoord.

5.3. Regionaal beleid

5.3.1. MRA agenda 2020-2024

De MRA Agenda is opgesteld in opdracht van de Agendacommissie van de MRA. De samenwerking richt zich op het versterken van de internationale positie van de MRA als economische topregio met hoge leefkwaliteit. Hierbij zijn twee leidende principes:

- toekomstbestendige metropool, die gericht is om binnen 30 jaar klimaatneutraal, volledig circulair en klimaatbestendig te zijn;
- evenwichtige metropool zonder grote sociaaleconomische verschillen tussen gebieden, waar sprake is van kansengelijkheid en hoge leefkwaliteit.

Deze overkoepelende ambities komen tot uiting in vier bestuurlijke opdrachten:

1. samenwerking verder versterken;
2. werk maken van een veerkrachtige, inclusieve en schone economie;
3. bouwen voor de woningbehoefte en met groei de leefkwaliteit versterken;
4. vaart maken met het metropolitaan mobiliteitssysteem.

Met name de derde opdracht is relevant voor het voorliggende project. De regionale bouwopgave is groot. Volgens de laatste prognoses groeit de woningbehoefte tot 2040 met minimaal 250.000 woningen. Met het Rijk heeft de regio afgesproken tot 2025 gemiddeld 15.000 woningen per jaar te bouwen. Een forse opgave die grotendeels via complexe binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen moet worden ingevuld. Bovendien moet de bouw van nieuwe woningen ook bijdragen aan een toekomstbestendige en betaalbare woningvoorraad.

Consequenties voor dit project

De realisatie van nieuwe woningen, deels in de sociale- en middenhuursector, levert een bijdrage aan verminderen van het tekort aan woningen.

5.3.2. Actieprogramma woningproductie MRA 2018 – 2025

De metropoolregio Amsterdam kampt met een groot woningtekort, het grootste van Nederland. Het actieprogramma woningproductie MRA zet daarom voornamelijk in op de bouw van extra woningen, elk jaar moeten er binnen de Metropoolregio Amsterdam 15.000 nieuwe woningen gebouwd worden. Om dit te bereiken wordt ingezet op het versnellen van processen, het gebruik maken van financiering vanuit het rijk en het leggen van een verbinding tussen de woningbouwproductie en de opgaven in de vervoerregio en de MIRT.

Naast kwantiteit speelt ook de kwaliteit een rol binnen het actieprogramma. Het grootste tekort aan woningen bevindt zich in het sociale en middeldure segment. De MRA hecht er veel waarde aan om juist in deze segmenten veel bij te bouwen omdat de toegankelijkheid tot een woning voor mensen met een laag of middeninkomen nu in het gedrang komt. Ook andere kwalitatieve aspecten worden belangrijk geacht bij de bouw van nieuwe woningen, zoals het verduurzamen en vergroenen van de bebouwde leefomgeving en circulair bouwen.

Uit de 'Monitor woningbouw 2022' blijkt dat de actuele bevolkingsgroei bijzonder hoog is, deels door 'reguliere' migratie maar ook door de instroom van vluchtelingen uit Oekraïne. In de eerste 9 maanden van 2022 groeide de bevolking in Noord-Holland met bijna 39.000 inwoners. Een niveau van groei dat zich alleen vlak na de Tweede Wereldoorlog voordeed. De groei van de woningbehoefte is daarmee momenteel groter dan de groei van de woningvoorraad. Voor de nabije toekomst bestaan twee belangrijke onzekerheden: de oorlog in Oekraïne die kan leiden tot de komst van meer vluchtelingen en de ontwikkeling van de economie. Een economische recessie leidt doorgaans tot een lager buitenlands migratiesaldo. Het op peil houden of verhogen van de bouwproductie is daarmee cruciaal. Dit betekent dat Noord-Holland een forse bouwopgave heeft. Voor de periode 2022-2040 ligt de bouwopgave bij de actuele prognose rond de 230.000 woningen. Afgezet tegen de fasering van de plancapaciteit is in alle regio's ruim voldoende plancapaciteit beschikbaar. Voor de periode 2022-2040 komt de beschikbare plancapaciteit uit op 160% van de woningopgave.

Sinds de jaren negentig geldt nationaal een streeftekort van 2%, dat volgens het ministerie van VROM samenging met een relatief stabiele marktsituatie. Bij een tekort van 0% ontstaat namelijk leegstand in afwachting van die nieuwe huishoudens. Het is daarom niet realistisch om te stellen dat het volledige woningtekort dient te worden ingelopen. Op basis van het verleden lijkt een woningtekort van rond de 2% in de provincie en 4% in Amsterdam een niveau dat samengaat met een redelijk ontspannen woningmarkt. In Amsterdam was er in 2022 een woningtekort van 7,9 procent. Om op de 4% uit te komen zijn er circa 18.000 extra woningen nodig.

Consequenties voor dit project

De realisatie van nieuwe woningen, deels in de sociale- en middenhuursector, levert een bijdrage aan verminderen van het tekort aan woningen.

5.3.3. Wonen in de Metropoolregio 2021: Woningvoorraad en bewoning

Het onderzoek 'Wonen in de Metropoolregio Amsterdam' (WiMRA) 2021 geeft de ontwikkelingen op de woningmarkt weer in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) en gaat in op de positie van de verschillende regio's daarbinnen. Het WiMRA is een belangrijke bron voor regionaal inzicht in de werking van en samenhang op de woningmarkt en voor het gesprek over de woningbouwopgave en de betaalbaarheid van het wonen. Het WiMRA wordt uitgevoerd in opdracht van de Metropoolregio Amsterdam en de corporaties vertegenwoordigd in de MRA. Uit de WiMRA blijkt dat in Amsterdam:

- met name in de sociale huur vraag en aanbod sterk uiteenlopen doordat zowel starters als doorstromers in dit segment zoekend zijn;
- er een tekort is aan koopwoningen in alle prijklassen.

Consequenties voor dit project

De realisatie van nieuwe woningen, deels in de sociale- en middenhuursector, levert een bijdrage aan verminderen van het tekort aan woningen.

5.3.4. Het Platform Bedrijven en Kantoren (Plabeka) 3.0

Het Platform Bedrijven en Kantoren (Plabeka) draagt zorg voor een gezamenlijke uitvoeringsstrategie voor de planning van kantoor- en bedrijfslocaties in de MRA. Deze regionale strategie heeft drie doelstellingen: programmeren van het planaanbod voor kantoren en bedrijven, aanpakken van de leegstand, intensiveren van herstructurering verouderde bedrijventerreinen. Hierbij is regionale afstemming nodig. Deze regionale afstemming heeft plaatsgevonden. Daarbij zijn heldere keuzes gemaakt over het planaanbod aan kantoor- en bedrijfslocaties in de gehele Metropoolregio Amsterdam (MRA).

In 2017 is in MRA verband de uitvoeringstrategie Plabeka Ruimte voor werken in de MRA van morgen 2017-2030' vastgesteld. In januari 2019 heeft een actualisatie plaatsgevonden. Uit de uitvoeringsstrategie blijkt dat, met name in Amsterdam, de druk op de kantorenmarkt groot is gebleven.

Er vindt echter wel een verandering plaats in de vraag naar locaties. Er is een toenemende populariteit van meer gemengde multifunctionele gebieden: centrumgebieden, gemengde woon-werklocaties en knooppuntlocaties, zoals Arenapoort, dat zich steeds meer tot een gemengd gebied ontwikkeld met woningen, voorzieningen en moderne kantoren. Het onderhavige project past hier goed en sluit aan bij het Plabeka.

5.4. Gemeentelijk beleid

5.4.1. Omgevingsvisie Amsterdam 2050: Ruimte voor overmorgen

Op 8 juli 2021 is de Omgevingsvisie Amsterdam 2050 vastgesteld in de gemeenteraad. Deze vervangt de Structuurvisie Amsterdam 2040 en is een wettelijk verplicht instrument van de nieuwe Omgevingswet. Hierop zijn twee uitzonderingen: de Hoofdgroenstructuur en het hoogbouwbeleid, die integraal opgenomen waren in de structuurvisie. Deze blijven van kracht tot vervangend beleid is vastgesteld. Sinds 14 augustus 2024 is het nieuwe hoogbouwbeleid van kracht (zie paragraaf 5.4.2).

De visie is gebaseerd op 5 strategische keuzes.

1. Meerkernige ontwikkeling: Amsterdam is uit balans met één centrum waar alles op gericht is. Een van de hoofddoelen van de visie is een stad en regio te worden met meer stedelijke kernen. Deze ingreep in de structuur van de stad is mogelijk door bedrijventerreinen te ontwikkelen tot bruisende stadsbuurten.
2. Groeien binnen grenzen: Amsterdam streeft naar minimaal 150.000 woningen erbij voor 250.000 nieuwe inwoners in 2050, plus 200.000 nieuwe arbeidsplaatsen. Deze groei mag alleen plaatsvinden binnen de huidige stadsgrenzen. Op die manier wordt de kwaliteit van bestaande buurten versterkt, kunnen overal woningen en bedrijfsgebouwen worden verduurzaamd en blijven de kwetsbare landschappen open. Dit kan door bedrijventerreinen om te bouwen tot gebieden waar zowel gewoond als gewerkt wordt. Daarnaast is er ruimte voor groei in de naoorlogse wijken van Nieuw-West, Zuidoost en Noord, waar op een slimme manier verdicht

kan worden. Een goede woonkwaliteit, met leefbare straten en pleinen en veel plek voor ontmoeting, staat hierbij voorop. Hoogbouw (gebouwen hoger dan 70 meter) concentreert zich rond grotere stations als Bijlmer ArenA, Amstel, Zuid en Sloterdijk en langs het IJ. De stad wordt ingericht op hergebruik van materialen en grondstoffen en op een andere, meer zelfvoorzienende energieopwekking zoals stadsverwarming en zonne- en windenergie.

3. Duurzaam en gezond bewegen: om ruimte te houden voor groen, spelen en verblijven en voor de fietser en voetganger, moet de auto een stap terug doen. Door verdichting wordt draagvlak gecreëerd voor ov in de hele stad en komen voorzieningen op loop- en fietsafstand. Buurten worden verbonden door een netwerk van veilige fietsroutes en openbaar vervoer.
4. Rigoureuze vergroening: Verdichting wordt gecombineerd met vergroening van de stad. Daarbij is meer en vooral beter groen het doel, door minder verharding en meer groen aan en op gebouwen. Een ander belangrijk doel is tegengaan van hittestress en vergroten van het waterbergend vermogen van de stad.
5. Samen stadmaken: De omgevingsvisie combineert ruimtelijke inrichting met doelen op groen, wonen, werken, duurzaamheid, leefomgeving. Het stadsbestuur gaat sturen op hoofdlijnen. De principiële keuze daarbij is dat de regels zo worden dat naast de klassieke partijen als ontwikkelaars en woningcorporaties, Amsterdammers ook zelf aan de slag kunnen.

Zuidoost is binnen Amsterdam qua ruimtelijke opzet, bebouwing en de relatief grote afstand tot de rest van de stad bijzonder. Dat geldt zeker ook voor de unieke culturele diversiteit, die er in de afgelopen decennia is ontstaan. Zuidoost zal de komende jaren uitgroeien tot een sterke stedelijke kern met een duidelijk eigen karakter. Daarbij zullen de bestaande buurten in de Bijlmer, Gaasperdam en Gein samen met nieuwe buurten in Bijlmer-West een herkenbare en onderscheidende eenheid gaan vormen. De komende jaren zal daar met het Masterplan Zuidoost invulling aan worden gegeven.

De delen van Zuidoost aan weerszijden van het spoor zijn nu nog twee zeer verschillende. Aan de oostkant van het spoor liggen de groene woonwijken Bijlmer en Gaasperdam. Aan de westkant het kantoren- en bedrijfsgebied Amstel III en ArenAPoort met grote publiekstrekkingen, beide nagenoeg zonder bewoners. In dit nieuwe Amstel III/Bijlmer-West worden de komende jaren tienduizenden nieuwe woningen gebouwd, met behoud van de werkfunctie. De kantorenstrook verandert in een heel nieuw stuk stad, met levendige straten en volop groen en voorzieningen.

De spoorlijn, met trein- en metrostations en goede onderdoorgangen, moet van scheidslijn een ruggengraat worden, om segregatie en kansenongelijkheid te verkleinen.

Amsterdamse Poort groeit samen met de Arenaboulevard binnen Amsterdam uit tot een centrum met regionale en (inter-) nationale aantrekkingskracht. De uitstekende bereikbaarheid van het gebied, samen met de grootstedelijke functies als de Johan Cruyff ArenA en concertzalen, zijn hiervoor al ingrediënten. Station Bijlmer als een volwaardig intercitystation en het aansluiten op het nachtnet kan helpen om van ArenAPoort een echt stedelijk centrum te maken.

Eén van de belangrijkste elementen op de stadsdeelkaart is dat de Stationskwartieren Amsterdam Bijlmer ArenA en Holendrecht zijn aangewezen voor stevige verdichting, ruimte voor wonen,

werken en (grootstedelijke) voorzieningen, zoals leisure of in relatie met het kenniskwartier van het AUMC.



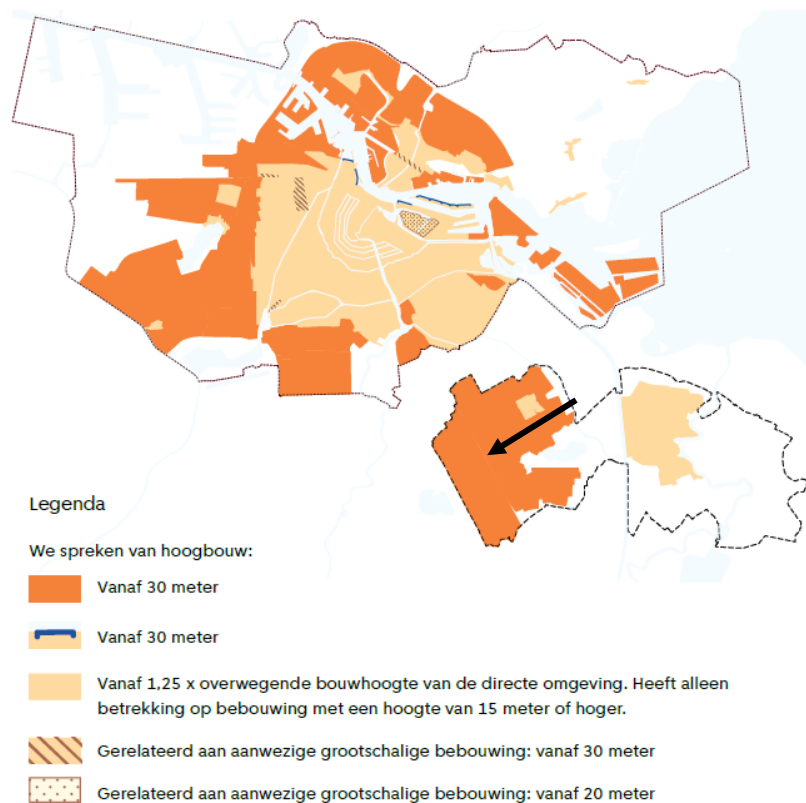
Afbeelding: uitsnede omgevingsvisie ter hoogte van projectlocatie (met pijl aangeduid)

De projectlocatie is volgens de omgevingsvisiekaart aangewezen als 'Stationskwartier' en 'Hoogstedelijk centrum'. De directe omgeving van de grotere stations worden buurten met een hoogstedelijke dichtheid en een gemengd voorzieningenaanbod, waaronder grootstedelijke voorzieningen. Het Hoogstedelijk centrum voorziet in ontwikkeling van buurten met naast wonen, het grootste aandeel werken en kennis, voornamelijk in grootschaliger gebouwen. De buurten hebben een hoogstedelijke dichtheid, meestal op een klein oppervlak. Groen krijgt een plek in de straten, buurtparkjes en grote stadsparken. Het project is hiermee in overeenstemming.

5.4.2. Hoogbouwbeleid Amsterdam 2024

Op 17 juli 2024 is het nieuwe Hoogbouwbeleid van de gemeente Amsterdam vastgesteld. Het nieuwe beleid vervangt het Hoogbouwbeleid uit 2011.

Wat als hoogbouw wordt gezien verschilt per gebied (zie volgende afbeelding).



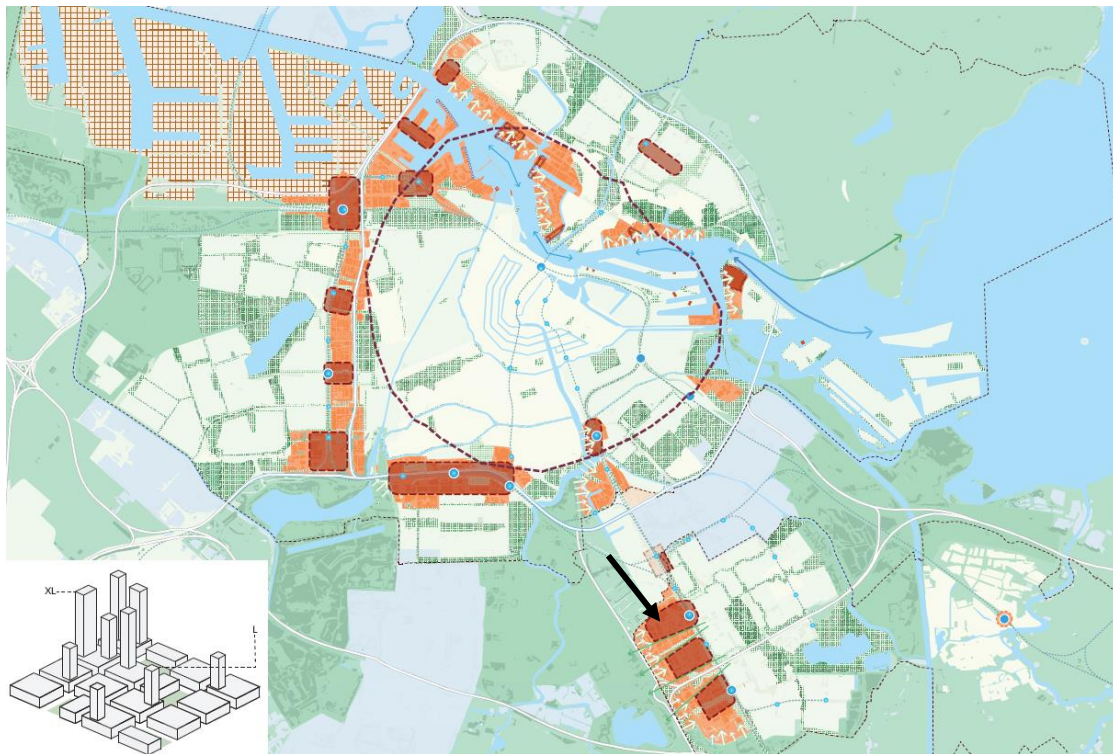
Afbeelding: definitie hoogbouw per gebied (projectlocatie met pijl aangewezen)

In het gebied waar zich het onderhavige project bevindt is sprake van hoogbouw bij gebouwen hoger dan 30 meter. Dat is hier het geval.

Er zijn vier regimes geformuleerd die hoogbouw op meer of mindere mate mogelijk maken:

1. Ja, geschikt voor hoogbouw;
2. Soms, op specifieke plekken;
3. In principe nee;
4. Nee.

De projectlocatie valt in het eerste gebiedsregime, namelijk '1. Ja, geschikt voor hoogbouw' (zie volgende afbeelding). Hieronder vallen de transformatiegebieden rondom de OV-knooppunten (dus met duurzame mobiliteit ontsloten). Hoogbouw kan in de gebieden die onder dit regime vallen worden ingezet als middel om te verdichten. Hoogbouw wordt hier mogelijk gemaakt, maar is niet verplicht. Ook andere stedenbouwkundige vormen kunnen op een goede manier invulling geven aan opgaven zoals verdichting, ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid, betaalbaarheid. De haven is als uitzonderlijk gebied opgenomen in dit regime.



1. Gebieden geschikt voor hoogbouw:

Hoogbouw in principe toegestaan: Hoogte hoogbouw boven 30 meter. In deze gebieden is ruimte voor hoogbouw met hoogte van circa 70 meter of lager als het LIB beperkend is, als onderdeel van het stedelijk weefsel. De exacte grens wordt in de stedenbouwkundige plannen uitgewerkt.

Hoogbouwcluster: Hoogte hoogbouw boven 30 meter. De maximale hoogte is de clusters is de hoogte die het LIB toestaat. De locaties van de clusters zijn globaal aangegeven. De exacte grens wordt in de stedenbouwkundige plannen uitgewerkt.

Hoogbouwcluster aan het IJ: Hoogte hoogbouw boven 30 meter. Op afgebakende plekken, daar waar de 'knikken' in het IJ zitten, worden aan de noordzijde van het IJ hoogbouw in clusters mogelijk gemaakt tot maximaal 125 meter. De exacte grens wordt in de stedenbouwkundige plannen uitgewerkt.

Stationsgebied Weesp: De maximale hoogte is circa 20 meter.

Relatie met het stadslandschap: De weidsheid die het IJ, de Amstelscheg en de Amsterdamse Boscheg bieden, wordt gekoesterd door hoogbouw nooit als aaneengesloten wanden direct naast deze landschappelijke elementen te positioneren. Het vraagt om een gelaagde volume-opbouw vanaf deze grens.

Haven: Hoogbouw is in principe toegestaan, met inachtneming van eventuele beperkingen vanuit het LIB dat mogelijk een maximum bouwhoogte stelt.

Onderlinge relatie tussen torens:



Cluster



Solitair

Afbeelding: uitsnede kaart gebieden 'Ja, geschikt voor hoogbouw' (projectlocatie met pijl aangewezen)

Het onderhavige project past binnen dit gebied, dat is aangewezen als hoogbouwclusters met hoogten tot 146 meter (t.o.v. NAP). Naast de uitgangspunten die per regime zijn geformuleerd gelden voor elk plan de volgende punten:

- Hoogbouw respecteert de waarden en kwaliteiten van het UNESCO-gebied.
- Hoogbouw respecteert de waarden van de beschermde stads- en dorpsgezichten en van het 'Aandachtsgebied van de Wederopbouw'.
- Hoogbouw moet passen in het ruimtelijke systeem.

De projectlocatie ligt ver buiten de 2 km contour van het UNESCO-gebied en bindt zich ook op grote afstand van een beschermde stads-/dorpsgezicht. De kantoren- en bedrijventerreinen, die getransformeerd worden naar gemengde stedelijke buurten zijn in het Welstandsbeleid nog niet beschreven als ruimtelijk systeem. Er kunnen op basis van gerealiseerde projecten en plannen wel een aantal gedeelde stedenbouwkundige kenmerken benoemd worden. Veel van deze gebieden hebben ruimtelijke kwaliteit door hun ligging aan grote landschappelijke elementen of worden vaak doorkruist door grootschalige infrastructuur. Voor het onderhavige gebied is sprake van een hoogbouwcluster met diverse grootschalige infrastructuur en grootschalige voorzieningen. De herontwikkeling past goed in dit gebied. Er wordt met dit project voldaan aan genoemde uitgangspunten.

Naast regels op gebiedsniveau voorziet het hoogbouwbeleid ook in principes op gebouwniveau. Deze principes worden getoetst bij de vergunningsaanvraag. Er zijn op het schaalniveau van het gebouw en het blok waarin het gebouw staat vier principes geformuleerd waar een hoog gebouw aan moet voldoen om tot een goed hoog gebouw te komen dat lang mee gaat:

1. Hoogbouw draagt bij aan de levendigheid van de openbare ruimte;
2. Het is fijn wonen en werken in hoogbouw;
3. Hoogbouw gaat lang mee;
4. Hoogbouw maakt op een mooie manier onderdeel uit van het stadssilhouet.

Elk hoogbouwinitiatief (een gebouw hoger dan 30 meter) formuleert in de schetsontwerpfase per principe een visie die laat zien op welke manier hier invulling aan wordt gegeven. Daarbij is een aantal vuistregels opgenomen die kunnen worden gezien als een leidraad en kwaliteitsstandaard. Deze zijn verankerd in de bouwenvelop. Projecten die reeds lopen ten tijde van de vaststelling van dit beleid en afwijken van de vuistregels, hoeven niet worden aangepast. Voor het onderhavige voornemen zijn deze dus nog niet van toepassing.

In paragraaf 6.12 is aangetoond dat de beoogde hoogbouw geen onaanvaardbaar effect op de bezonning van objecten in de omgeving en op het windklimaat heeft. Ook is van het ILT een VVGB voor dit project afgegeven (zie paragraaf 5.1.2). Het voornemen past binnen het hoogbouwbeleid van Amsterdam.

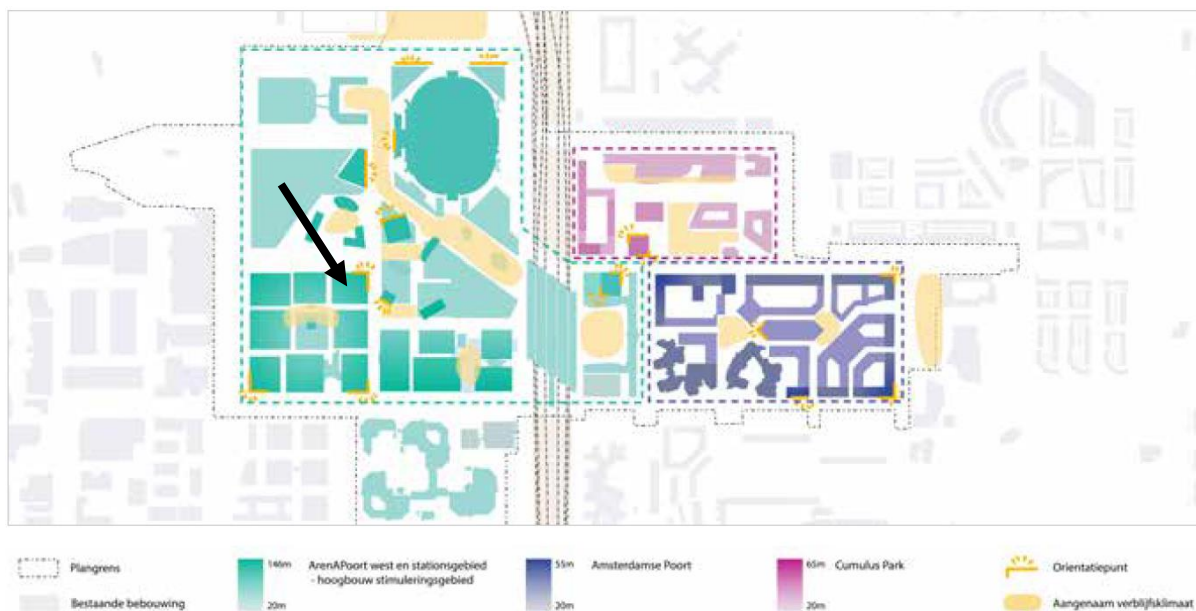
5.4.3. Ontwikkelstrategie ArenApoort 2030

Op 26 januari 2022 is de Ontwikkelstrategie Arenapoort 2030 vastgesteld. De ontwikkelstrategie geeft de uitkomsten van de gebiedsparticipatie weer en de keuzes die zijn gemaakt voor de ontwikkeling van het gebied tot aan 2030. Kernpunt van de strategie is het verbinden van de Arenapoort met de Amsterdamse Poort, tot één samenhangend gebied. Het uitgangspunt is verdichting met een uiteindelijke menging van 30% wonen, 30% werken en 40% voor andere functies zoals winkelen en sporten. Het streven is om 5.700 woningen in het gebied toe te voegen. Er zijn op dit moment al veel kantoren aanwezig. Vooral banken, verzekeraars en bedrijven die zich richten op uitgaan en evenementen. Er wordt ruim 100.000 m² van de huidige kantoren omgevormd tot hoofdzakelijk woningen. Daarnaast komt er op korte termijn circa 80.000 m² aan

kantoren bij. Op de langere termijn is er in ArenAPoort ruimte voor nogmaals circa 180.000 m² aan extra kantoren.

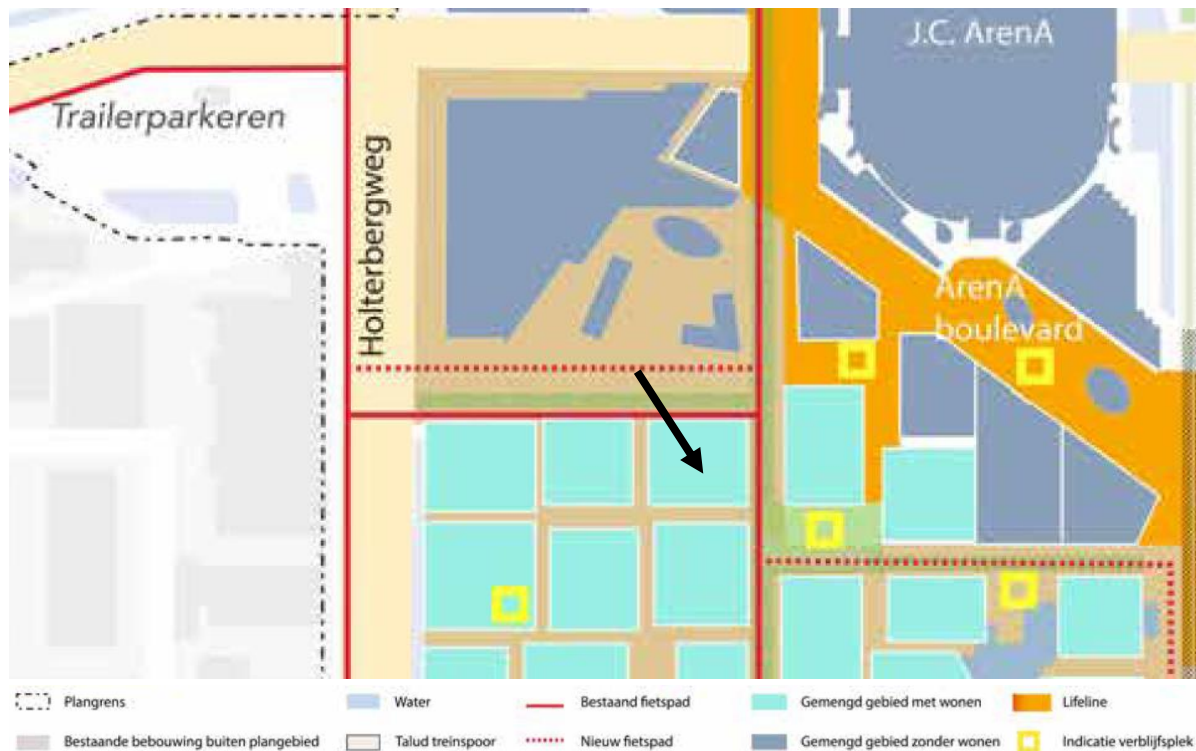
Er wordt ingezet op het gebruik van vooral schone, betaalbare en gezonde vervoersmiddelen. Het gebied moet zoveel mogelijk autoluw worden. Meer ruimte voor voetgangers en fietsers en open ontmoetingsplekken voor mensen, zijn een belangrijk onderdeel van de gewenste ontwikkelingen.

ArenAPoort West en het stationsgebied zijn in de Structuurvisie Amsterdam 2040 uit 2011 al aangewezen als hoogbouwstimuleringsgebied. Gezien de grote opgave waar Amsterdam voor staat is het niet verrassend dat de ambities ten aanzien van hoogbouw ook de Omgevingsvisie 2050 groot zijn. Er mag binnen ArenAPoort gebouwd worden tot maximaal 145 m (NAP). Niet alle gebouwen krijgen deze hoogte. Variatie aan bouwhoogtes heeft de voorkeur. Daarnaast mag nieuwbouw niet ten koste gaan van bestaande openbare ruimte en het verblijfsklimaat op de straten en pleinen.



Afbeelding: reikwijdte van de bebouwing per deelgebied

Voor de projectlocatie geldt dat hier hogere bouwhoogtes gestimuleerd worden. De locatie is ook aangewezen als een 'Oriëntatiepunt'. Dit zijn hoogteaccenten op strategische posities die dienen als oriëntatiepunt voor voetgangers, fietsers, automobilisten en reizigers in het openbaar vervoer.



Afbeelding: Uitsnede ruimtelijke structuurkaart ArenApoort 2030

Op de ruimtelijke structuurkaart is de projectlocatie aangewezen als gemengd gebied met wonen.

Consequenties voor dit project

Het project voorziet in hoogbouw met een mix van kantoren, woningen en voorzieningen. Dat past binnen de ontwikkelstrategie voor dit gebied. Het beoogde programma levert een belangrijke bijdrage aan het streven om 5.700 woningen en circa 250.000 m² aan kantoren aan het gebied toe te voegen.

5.4.4. Aanwijzingsbesluit adviesrecht en verplichte participatie

De raad van de gemeente Amsterdam heeft op 10 november 2022 besloten dat de gemeenteraad is aangewezen als adviseur bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit indien het een aanvraag betreft die in strijd is met de volgende concrete thema's uit de Omgevingsvisie Amsterdam 2050:

- ruimtelijke reserveringen (hoofdstuk 10),
- de Hoofdgroenstructuur (hoofdstuk 16) en Hoogbouw (hoofdstuk 17) en
- de bijbehorende uitwerkingen in beleidskaders.

Zoals hiervoor geconstateerd is de realisatie van het project in overeenstemming met de Omgevingsvisie en niet strijdig met de genoemde concrete thema's. Er is daarom geen bindend adviesrecht aan de orde.

5.4.5. Amsterdamse woonagenda 2025

De Amsterdamse Woonagenda is op 19 juli 2017 vastgesteld. De Woonagenda 2025 is een kaderstellend en richtinggevend document voor het woonbeleid tot 2025. Het heeft als uitgangspunten voldoende, betaalbare en goede woningen en bevat 24 acties tot 2025. Voor het uitgangspunt 'voldoende woningen' is de ambitie om de woningvoorraad en woningbehoefte in 2025 beter op elkaar te laten aansluiten. In 2025 zit het grootste tekort naar verwachting in de gereguleerde huurvoorraad. In dat jaar heeft 49% van de huishoudens behoefte aan een gereguleerde huurwoning, terwijl de verwachting is dat alsdan in 2025 slechts 39% van de woningvoorraad uit gereguleerde huurwoningen bestaat.

Enkele acties uit de Woonagenda 2025 zijn:

- Het stedelijke uitgangspunt voor de woningbouwprogrammering is een gemengde stad: 40% gereguleerde huur (inclusief studenten- en jongerenwoningen), 40% middelduur (huur en koop) en 20% dure huur en koop. Dit stedelijk uitgangspunt geldt ook voor transformatieprojecten, waarbij is aangegeven dat de nadere regels worden uitgewerkt in een Stedelijk Kader voor particuliere transformaties.
- Grotere woningen voor gezinnen (groter dan 70 m²).
- Nieuwe afspraken met corporaties en huurders over voldoende woningaanbod voor kwetsbare groepen.
- Plan maken voor ouderenhuisvesting en jongeren- en studentenhuisvesting.

In het Stedelijk Kader voor particuliere transformaties is aangegeven in welke gevallen er kan worden afgeweken van het stedelijke uitgangspunt 40-40-20, bijvoorbeeld als het gebouw een kleine omvang heeft of als er een ander stedelijk doel of programma wordt nagestreefd in het betreffende project (bijvoorbeeld huisvesting van kwetsbare groepen).

Consequenties voor dit project

De realisatie van nieuwe woningen, deels in de sociale- en middenhuursector, levert een bijdrage aan verminderen van het tekort aan woningen. Het programma sluit niet volledig aan op de beleidsmatige verdeling 40-40-20. Volgens afsprakenbrief is de verdeling hier 40(minimaal)-25(minimaal)-35(maximaal). Het onderhavige project voorziet nu in 40% sociale huurwoningen, 25% middenhuurwoningen en 35% vrije sectorwoningen. Dit past binnen het beleid, omdat op gebiedsniveau zal worden voldaan aan de beleidsmatige verdeling. Alleen op projectniveau kunnen er verschillen zijn. Er worden conform het gemeentelijke beleid ook 14 betaalbare middenhuur woningen groter dan 70m² gerealiseerd. Deze appartementen zijn efficiënt ingericht zodat er de mogelijkheid is om 4-kamer appartement te realiseren.

5.4.6. Kantorenplan 2019-2026

ArenAPoort is en blijft evenwel één van de belangrijkste kantoorlocaties van Amsterdam. Het Amsterdamse Kantorenplan (2019) richt zich op meer nieuwe kantoorruimte rondom belangrijke ov-knooppunten. Er is in ArenAPoort dan ook nadrukkelijk ruimte voor groei, ook in dit opzicht. Er wordt circa 100.000 m² onttrokken aan de voorraad ten behoeve van woningen, maar hier komt tot 2030 circa 250.000 m² voor terug. De juiste verhouding tussen de verschillende functies is

maatwerk per gebied. Voor de periode 2023-2026 moet er 150.000 m² kantoor worden opgeleverd in Arenapoort.

In het kantorenplan wordt aangevoerd dat zich Arenapoort ontwikkelt tot een (hoog)stedelijk gebied met entertainment, sport, wonen en werken. In het gebied is er fysiek ruimte om meer wonen en werken toe te voegen, mede door de goede OV-verbindingen. Met het toevoegen van meer programma ontstaat er een woonwerkmilieu; 40% werken en 60% wonen. Dit sluit aan op de ambitie van de gemeente. De transformatie van bestaande kantoren naar woningen en het toevoegen van kantoorvolume zijn daarvoor een voorwaarde. Naast het transformeren van kantoren naar wonen (onttrekking), is er ook sprake van verouderde kantoorgebouwen, die niet meer voldoen aan de huidige eisen. Hierdoor is het niet alleen nodig om nieuwe vierkante meters kantoren toe te voegen aan het gebied, maar ook om bestaande vierkante meters kantoren te behouden door sloop en nieuwbouw.

Daarnaast wordt ook aangegeven, dat de ontwikkeling van de Nieuwe Kern aan de noordzijde van het gebied kansen biedt om hierop aan te sluiten. Voornieuwe ontwikkelingen wordt een mobiliteitsplan opgesteld.

Consequenties voor dit project

Het project past binnen de voor dit gebied voorziene ontwikkeling tot een gemengd hoogstedelijk woon-werkgebied.

5.4.7. Routekaart Amsterdam klimaatneutraal 2050

Amsterdam heeft als doel om in 2030 55% en in 2050 95% minder CO₂-uitstoot te realiseren ten opzichte van 1990. Daarnaast streeft de stad naar 100% gebruik van duurzame energie in 2050. Deze doelen worden in 2019 verder uitgewerkt in een Routekaart Amsterdam Klimaatneutraal en lokale klimaatakkoorden. In 2040 wil Amsterdam aardgasvrij zijn. Deze ambities zijn vastgelegd in het coalitieakkoord “Een nieuwe lente en een nieuw geluid”.

Als onderdeel voor het bereiken van deze doelen streeft de gemeente Amsterdam naar klimaatneutrale gebouwen onder het adagium “klimaatneutraal is het nieuwe normaal”. Daarbij is er maar één moment om een gebouw optimaal klimaatneutraal te maken en dat is het moment van nieuwbouw. Veel energiebesparende maatregelen brengen aanzienlijk hogere (maatschappelijke) kosten met zich mee als ze pas later aangebracht of verbeterd worden. Dit geldt met name ook voor de meest basale energiebesparende maatregelen zoals extra goede isolatie. Klimaat-neutraal betekent een EPC 0. Een EPC van 0,15 is het maximum in Amsterdam. Op 1 juli 2020 is de EPC vervangen door de BENG. BENG staat voor Bijna Energieneutrale gebouwen.

Verder geldt dat toepassing van conventionele koel- of verwarmingsinstallaties zoals HR ketels, (traditionele) elektrische boilers en conventionele koelmachines niet is toegestaan. Ook lokale biomassa gestookte stookinstallaties (o.a. pellet kachel) zijn niet toegestaan in verband met de negatieve effecten op de luchtkwaliteit. Er zullen geen nieuwe aansluitingen op gas worden

gerealiseerd en uit oogpunt van de gebiedsontwikkeling wordt het bestaande netwerk bij voorkeur zo spoedig mogelijk afgebouwd.

Duurzame energie wordt (afgezien van stadswarmte) op het kavel opgewekt. Mede daarom dient de oriëntatie van gebouwen goed te zijn en is het van belang dat de daken optimaal geschikt te worden gemaakt voor opwekken van zonne-energie. Dat houdt ook in dat rekening gehouden wordt met beschaduwing. Naast zonne-energie kunnen de daken echter ook voor waterberging en het toevoegen van een ecologische meerwaarde worden gebruikt. Bij zonnepanelen in gevels dient extra aandacht besteed te worden aan de architectonische integratie.

Consequenties voor dit project

Er wordt voorzien in diverse duurzaamheidsmaatregelen. Daarnaast wordt voorzien in divers gevelgroen en in daktuinen. Er wordt onderzocht in hoeverre het materiaal van het huidige te slopen gebouw hergebruikt kan worden. Ook wordt er in de gevelvinnen en het dakoppervlak voorzien in grote hoeveelheden PV-panelen. Voor het project is ook een Projectplan Duurzaamheid opgesteld.

Voor het project heeft men de volgende ambities:

- EU-Taxonomy aligned.
- Energie- en carbonefficiëntie
- BREEAM Nieuwbouw 'Excellent' met een optie tot 'Outstanding'
- Goede GPR score (alleen voor woontoren)
- WELL Building Standard 'Platinum' (alleen voor kantoortoren)
- Circulariteit
- Sociale waarde.

5.4.8. Beleid Duurzaamheid: Onze stad van morgen

De gevolgen van klimaatverandering zijn overal merkbaar, ook in Amsterdam. Tropische regenbuien, windhozen, hitte en droogte hebben nu al grote gevolgen voor de stad, vooral voor de meest kwetsbare inwoners. Er gebeurt nu al heel veel om Amsterdam en de Amsterdammers voor te bereiden op klimaatverandering en om de stad duurzamer te maken. Bijvoorbeeld door:

- wijk voor wijk aardgasvrij te maken
- waar mogelijk zonnepanelen op daken te leggen
- de openbare ruimte natuurinclusief in te richten
- steeds meer gebruikte materialen en grondstoffen opnieuw te gebruiken.

De klimaatdoelstellingen van de gemeente Amsterdam zijn:

2030

- Volledig uitstootvrij verkeer binnen de bebouwde kom
- Volledig duurzame eigen organisatie
- 80 procent van de elektriciteit die huishoudens gebruiken opgewekt uit zonne- en windenergie

- 50 procent minder nieuwe grondstoffen
- 60 procent minder uitstoot CO₂ in vergelijking met 1990

2040

- Volledig aardgasvrij
- Alle geschikte daken ingezet voor de opwek van zonne-energie

2050

- Volledig voorbereid op klimaatverandering ('klimaatadaptief')
- Volledig klimaatneutraal, zonder CO₂-uitstoot
- Volledig circulaire economie

Consequenties voor dit project

Het project zal gerealiseerd worden conform EU Taxonomy, op basis van significante bijdrage aan mitigatie van klimaatverandering. Dit vereist een duurzaamheidsbeoordeling op niveau casco- en fit-out.

Het woongebouw wordt gecertificeerd volgens BREEAM-NL V6.1.1. De doelstelling is een waardering van minimaal *Excellent* met optie op *Outstanding*.

Het kantoorgebouw wordt gecertificeerd volgens BREEAM-NL V6. Doel is een waardering van minimaal *Excellent*, met optie op *Outstanding* en voorbereid op *WELL Core Platinum*. In afstemming met DGBC wordt haalbaarheid Paris Proof(embodied en/of operationeel) onderzocht.

Daarnaast wordt voorzien in divers gevelgroen en in daktuinen die de biodiversiteit en hemelwaterafvoer bevorderen.

Ook worden er in de gevelvinnen en het dakoppervlak voorzien in grote hoeveelheden PV-panelen.

Er wordt ingezet op een volledige WKO installatie - gedeeld met de woontoren en kantoortoren - om zo de vereiste regeneratie te beperken (kantoortoren overwegende koelvraag, woontoren overwegende warmtevraag).

Gestreefd wordt naar circulair bouwen. Er wordt onderzocht in hoeverre het materiaal van het huidige te slopen gebouw hergebruikt kan worden.

5.4.9. Biodiversiteit

De biodiversiteit staat voor het aantal verschillende soorten planten en dieren in een gebied. Het gaat om wilde dieren en planten, die van elkaar afhankelijk zijn voor voedsel en voortplanting. Amsterdam heeft 10.000 verschillende soorten wilde planten en dieren. Deze wil de gemeente beschermen en uitbreiden. Er is ingezet op verbetering van de stad als leefplek voor dieren door bestaand groen groter te maken en met elkaar te verbinden. Met ecologisch (maai)beheer en natuurinclusief bouwen. Dat wordt onder andere gedaan door:

- Biodiversiteit en natuur op te nemen in de toekomstplannen voor de stad, de 'Groenvisie 2020-2050 – een leefbare stad voor mens en dier'.
- Meer groen en groen dat bijdraagt aan de stadsnatuur. Een puntensysteem natuurinclusief bouwen voor nieuwbouw. Dit wordt getoetst in aanbestedingen.
- Beschermde natuur uit te breiden in de Hoofdgroenstructuur.
Hiermee beschermen en versterken we belangrijke groengebieden in de stad; voor nu én in de toekomst. Een aaneengesloten netwerk van groen maken, zorgen voor voldoende diversiteit en beschermen kwetsbare natuur.
- Ecologisch beheer uit te breiden.
In 2030 is dit de norm. Dan worden bermen en parken zo beheerd en gemaaid dat het de natuur ondersteunt en herstelt. Met minder maaien ontstaan bijvoorbeeld meer voedsel- en schuilplaatsen voor inheemse soorten.
- Infrastructurele ecologische knelpunten aan te pakken.
De afgelopen 10 jaar zijn zo'n 180 knelpunten opgelost met tunnels, trappen en viaducten voor dieren, die daarmee veilig van A naar B kunnen.
- Specifieke soorten beschermen, die in het nauw komen door renovatie en isolatie van woningen. Het gaat om dieren, zoals vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen die in muren en onder daken leven. Er wordt gezorgd voor nieuwe nestplekken.
- Het aanpakken van invasieve exoten, zoals de Japanse Duizendknoop

Consequenties voor dit project

Voor het project is met een ecooloog en in afstemming met de gemeente een beplantingsplan opgesteld. Het ontwerp voorziet in groene gevels en diverse daktuinen en buitenruimtes met beplanting. Er worden inheemse planten toegepast om de biodiversiteit te vergroten. Ook wordt voorzien in nest- en schuilplaatsen voor fauna. Dit bevordert de biodiversiteit rond het gebouw. Volgens de in paragraaf beschreven bouwenvelop dient het ontwerp minimaal 30 punten te scoren conform het puntensysteem 'natuurinclusief bouwen'. Met het VO worden nu 40 punten behaald, vooral door de toepassing van genoemde groene gevels, daktuinen en nest- en schuilplaatsen en toepassing van inheemse plantensoorten.

5.4.10. Nota Parkeernormen Auto

De gemeente Amsterdam heeft op 7 juni 2017 de Nota Parkeernormen Auto vastgesteld (en in november 2017 gewijzigd). Aan de nota ligt een aantal bestuurlijke keuzes ten grondslag:

1. Het college kiest ervoor om bij nieuwbouw geen parkeervergunning aan huurders, kopers en werknemers te verlenen.
2. Het college kiest voor parkeernormen die aansluiten bij het autobezit.
3. Het college kiest ervoor om op A-locaties voor alle woningtypen, vrije sectorwoningen (koop en huur), middeldure- en sociale huurwoningen geen minimumparkeernorm te stellen.
4. Het college kiest voor een maximumparkeernorm van 1 parkeerplaats per woning.

Bij het vaststellen van parkeernormen voor voorzieningen vormen de actuele kencijfers van de CROW het uitgangspunt, gecombineerd met actuele Amsterdamse gegevens over de verkeersgeneratie van specifieke functies. Voorzieningen is een zeer diverse categorie. Alles wat geen woning, bedrijf of kantoor is, valt onder deze categorie. Voor kantoren geldt hier (A-locatie) een parkeernorm van maximaal 1 parkeerplaats per 250m² bruto vloeroppervlak.

Consequenties voor dit project

Het bouwplan voldoet aan de Nota parkeernormen Auto. In paragraaf 6.1.2 wordt nader ingegaan op de wijze waarop wordt voorzien in autoparkeren in dit plan.

5.4.11. Nota Parkeernormen Fiets en Scooter

De Nota Parkeernormen Fiets en Scooter is op 30 januari 2018 vastgesteld door het college van B&W en op 14 maart 2018 door de gemeenteraad. In dit beleid worden minimale normen gegeven voor fietsparkeerplaatsen bij diverse niet-woonfuncties, richtlijnen voor scooterparkeerplaatsen voor scooters bij niet-woonfuncties en richtlijnen voor fietsparkeerplaatsen en scooterparkeerplaatsen bij woonfuncties.

De projectlocatie is gelegen in zone 2. Dit is een gebied met een gemiddeld fietsgebruik.



Woningen

Ten aanzien van woningen is aangegeven dat Het Bouwbesluit 2012 (per 1 januari 2024: Besluit bouwwerken leefomgeving) ontwikkelaars verplicht om bij nieuwe woningen een individuele (fietsen)berging te realiseren, maar biedt ook ruimte voor gelijkwaardige alternatieven. Gemeente Amsterdam heeft als gelijkwaardig alternatief een voorkeur voor een gezamenlijke fietsenstalling. De Bouwbrief 2015-130 is daarvoor de leidraad. Het aantal parkeerplekken per woning in een gezamenlijke fietsenberging moet volgens Bouwbrief 2015-130 voldoen aan het navolgende schema.

Gebruiksoppervlakte woning (m2)	Aantal fietsparkeerplekken per woning
< 50	2
> 50 - < 75	3
> 75 - < 100	4
> 100 - < 125	5
> 125	6

Voor bezoekers van woningen geldt daarnaast minimaal 0,5 fietsparkeerplaats per woning als richtlijn (niet verplicht), maar deze mogen in de openbare ruimte worden gevonden.
Voor scooters geldt dat per woning 0,13 scooterparkeerplaatsen worden gerealiseerd, het totaal afgerond naar boven. Ook dit is een niet verplichte richtlijn.

Niet wonen

Voor de in het project te realiseren niet woonfuncties zijn onderstaande uitsnede uit de tabel relevant voor de bepaling van het aantal te realiseren fietsparkeerplekken: 2 per 100 m² bvo (3,5 per balie) kantoren, 2,8 per 100 m² detailhandel en 14 per 100 m² bvo horeca. Voor dienstverlening zijn geen normen opgenomen.

Tabel 3.1: kantoorfunctie - fietsparkeren						
	locatie	norm aantal parkeerplekken	per	doelgroep ¹⁸	maatgevend moment	opmerkingen
kantoor medewerkers	zone 1	2,9	100 m ² bvo	medewerkers / lang parkeren	ochtend werkdag	
	zone 2	2				
	zone 3	1,45				
kantoor met balie bezoekers	zone 1	5	balie	bezoekers / kort parkeren	ochtend werkdag	minimaal 10 fietsparkeerplekken per vestiging
	zone 2	3,5				
	zone 3	2,5				

Tabel 3.2: detailhandel - fietsparkeren						
	locatie	norm aantal parkeerplekken	per	doelgroep	maatgevend moment	opmerkingen
Winkel	zone 1	4	100 m ² bvo	bezoekers / kort parkeren	dagelijks 16-19 uur	
	zone 2	2,8				
	zone 3	2				

Tabel 3.3: horeca ¹⁹ - fietsparkeren						
	locatie	norm aantal parkeerplekken	per	doelgroep	maatgevend moment	opmerkingen
horeca III café of bar	zone 1	20	100 m ² bvo	bezoekers / kort parkeren; bezoekers / lang parkeren (avond / nacht horeca)	vr-za-zo 18-22 uur	primair gericht op verstrekken van (alcoholische) dranken
	zone 2	14				
	zone 3	10				
horeca IV restaurant, eetcafé of bistro	zone 1	20	100 m ² bvo	bezoekers / kort parkeren; bezoekers / lang parkeren	vr-za-zo 18-22 uur	primair gericht op verstrekken van maaltijden; exclusievere zaken lagere parkeerbehoefte
	zone 2	14				
	zone 3	10				

Consequenties voor dit project

Het bouwplan voldoet aan de Nota parkeernormen Fiets en Scooter. In paragraaf 6.1.2 wordt nader ingegaan op de wijze waarop wordt voorzien in fiets- en scooterparkeren in dit plan.

5.5. Conclusie beleid

Het voornemen voldoet aan het relevante beleid van alle overheden.

6. Omgevingsaspecten

6.1. Verkeer en parkeren

6.1.1. Verkeer

Om de verkeerseffecten van de herontwikkeling te bepalen is inzicht nodig in de toekomstige verkeersintensiteiten. De berekeningen van de toekomstige verkeersintensiteiten zijn uitgevoerd door de gemeente Amsterdam met het verkeersmodel Amsterdam (VMA) (versie 5.1). Van de werkwijze, oorspronkelijke uitgangspunten en resultaten is een separate rapportage opgesteld door de gemeente Amsterdam (zie bijlage 2). Op basis hiervan heeft onderzoeksbureau Goudappel een verdere verkeersanalyse uitgevoerd (zie bijlage 3).

Verkeerstoename verdeelt zich over hoofdstructuur

De ontwikkeling van Haaksbergweg 75 resulteert in een verkeerstoename van ongeveer 2.060 motorvoertuigen per etmaal. Dit verkeer rijdt vooral via De Entree, Holterbergweg en Burgemeester Stramanweg richting de A2. Daarnaast rijdt een kleiner deel van het verkeer via de Holterbergweg richting de A9.

Verkeerstoename leidt niet tot knelpunten op kruispuntniveau

De verkeerstoename heeft tot gevolg dat het op verschillende wegvakken en kruispunten in de omgeving van de ontwikkellocatie drukker wordt. Op geen van de onderzochte kruispunten zorgt de planontwikkeling voor het ontstaan van een knelpunt. Op de kruispunten Haaksbergweg - Hoogoorddreef, Holterbergweg – De Entree en Holterbergweg – Burgemeester Stramanweg (zuid) is er zowel in de toekomstige situatie (2040) zonder planontwikkeling als in de toekomstige situatie met planontwikkeling sprake van een goede of acceptabele verkeersafwikkeling (cyclustijd onder de grenswaarde van 100 seconden). Op het kruispunt van de Holterbergweg met de Burgemeester Stramanweg (noord) is er ook sprake van een goede verkeersafwikkeling, tenzij er verkeer vanuit het logistieke terrein van de Ziggo Dome groen krijgt. In dat geval loopt de cyclustijd op tot ver boven de acceptabele grens van 100 seconden. Omdat de frequentie van verkeer op deze richting beperkt is, zal de gemiddelde cyclustijd naar verwachting onder de grenswaarde blijven.

Structureel knelpunt Holterbergweg – Hoogoorddreef neemt beperkt toe

Op kruispunt Holterbergweg – Hoogoorddreef is er wel sprake van een consequent knelpunt in zowel de ochtend- als avondspits. Dat is al het geval in de toekomstige situatie zonder ontwikkeling van Haaksbergweg 75. Wanneer de Haaksbergweg 75 ontwikkeld wordt neemt de omvang van het knelpunt beperkt toe. Aanpassing van de vormgeving van het kruispunt middels het toevoegen van enkele opstelstroken biedt voldoende ruimte in de verkeersafwikkeling om tot een acceptabele situatie te komen in zowel de autonome situatie als de plansituatie.

Minimale impact op bereikbaarheid evenementenlocaties

Naast de verkeerseffecten op een gemiddelde werkdag is voor de Haaksbergweg 75 ook de verkeerssituatie tijdens evenementen van belang, gezien de evenementenlocaties in de directe nabijheid. Uit modelberekeningen en op basis van expert judgement van experts bij de gemeente Amsterdam blijkt dat voor de bereikbaarheid van evenementenlocaties het effect van de ontwikkeling van de Haaksbergweg 75 minimaal is. De extra reistijd bedraagt minder dan 1 minuut. Het effect op de bereikbaarheid van/naar de Haaksbergweg 75 tijdens zowel de instroom als uitstroom van evenementen is groter. Tijdens de instroom bedraagt deze voor in- en uitrijdend verkeer 1 à 5 minuten. Tijdens de uitstroom krijgt vooral uitrijdend verkeer te maken met ongeveer 10 minuten extra reistijd. Echter, voor de bereikbaarheid van evenementenlocaties is het effect van de ontwikkeling van de Haaksbergweg 75 minimaal.

Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

6.1.2. Parkeren

Autoparkeren

In het hiervoor beschreven verkeersonderzoek heeft Goudappel ook een parkeerbalans opgesteld.

Woontoren

Voor de woontoren wordt conform het beleid van Amsterdam (Nota Parkeernormen Auto) uitgegaan van een parkeernorm van minimaal 0 en maximaal 1 en het uitgangspunt dat bezoekersparkeren wordt opgevangen in openbare parkeergarages in de omgeving (bijvoorbeeld P4 en P5 Villa Arena). Hierdoor komt de totale parkeervraag uit op 0-247 parkeerplaatsen (exclusief deelmobiliteit). Wanneer ook deelmobiliteit gerealiseerd wordt, reduceert de parkeerbehoefte van bewoners conform de 'Handreiking deelmobiliteit en hubs in gebiedsontwikkeling' met 49 parkeerplaatsen, wanneer 13 deelauto's worden geplaatst. Deze 13 deelauto's moeten ook allen een parkeerplaats krijgen waardoor het maximale aantal parkeerplaatsen uitkomt op 211 parkeerplaatsen. Hiermee komt de totale parkeervraag uit op 0-211 parkeerplaatsen (inclusief deelmobiliteit).

Voor dit project wordt conform het beleid een parkeernorm van 0 voor het sociale, midden en co-living segment gehanteerd. Voor het vrije sector segment is het gewenst een hogere parkeernorm aan te houden en deze te staven op het autobezit. Het autobezit in de wijk van de Haaksbergweg 75, Bullewijk en Amstel III, ligt op 0,31 per woning. In de omliggende wijken ligt het autobezit hoger waardoor het gewogen gemiddelde van zowel Bullewijk en Amstel III als omliggende wijken uitkomt op 0,45 per woning. In volgende tabel is de parkeerbehoefte met en zonder toepassing van deelmobiliteit weergegeven.

Functie	Aantal	Eenheid	Parkeernorm	Parkeervraag	Waarvan deelauto's
Sociale, midden en co-living woningen (excl. deelmobiliteit)	191	Per woning	0	0	0
Vrije sector woningen (excl. deelmobiliteit)	56	Per woning	0,4	23	0
Sociale, midden en co-living woningen (incl. deelmobiliteit)	191	Per woning	0	0	0
Vrije sector woningen (incl. deelmobiliteit)	56	Per woning	0,4	20	2

Tabel 6.1: Parkeervraag woningen in de woontoren (bron: rapport Goudappel)

In het parkeerdeel voor de woontoren worden volgens huidig plan 21 parkeerplaatsen gerealiseerd. Met toepassing van deelmobiliteit worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd.

Kantoortoren

Voor de kantoortoren is een parkeerbalans opgesteld met zowel de minimum parkeernorm als de maximum parkeernorm. In het gemeentelijk beleid is een bandbreedte opgenomen in de parkeernormen voor diverse functies. De aangeboden parkeercapaciteit dient binnen deze bandbreedte te liggen. Voor kantoren is er géén minimum parkeernorm voor autoparkeren. Voor deze functies hoeven dus geen parkeerplaatsen gerealiseerd te worden.

Uit onderstaande tabellen is op te maken dat het aantal parkeerplaatsen in de parkeergarage bijbehorend aan de kantoortoren voor de Haaksbergweg 75 voldoet aan het gemeentelijk parkeerbeleid. Er worden meer parkeerplaatsen gerealiseerd dan het minimum, en minder dan het maximum. De maximale parkeervraag doet zich voor op de zaterdagavond, uitgaande van de minimum parkeernormen. Dit komt doordat kantoren op zaterdagavond geen parkeerplaatsen behoeven, terwijl de aanwezigheid van in de horeca op dat moment het grootst is. Bij de maximum parkeernormen treedt de maximum parkeervraag op in de werkdagmiddag, met name doordat kantoren hier wel parkeerplaatsen behoeven. Uitgaande van de minimale parkeernormen voor de parkeerplaatsen in de parkeergarage bijbehorend aan de kantoortoren is er een overschot aan parkeerplaatsen. Wanneer deze minimumnormen voor voorzieningen/horeca aangehouden worden kan een parkeernorm van 0,33 per 250m² bvo voor kantoren worden toegepast. In dit geval wordt de werkdagmiddag het maatgevende moment, de parkeervraag vanuit de kantoren is dan 63 parkeerplaatsen. De totale parkeervraag wordt hiermee 80 parkeerplaatsen, 1 parkeerplaats minder dan het parkeeraanbod.

Functie	Omvang	Eenheid	Min. norm	Zonder dubbelgeb.	Werkdag-ochtend	Werkdag-middag	Werkdag-avond	Werkdag-nacht	Koop-avond	Vrijdag-middag	Vrijdag-avond	Zaterdag-middag	Zaterdag-avond	Zondag-middag
Kantoren	47.720	Per 250m ² bvo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Voorzieningen/horeca	1.072	Per 100m ² bvo	4	43	13	17	34	0	34	26	39	30	43	17
Totale minimale parkeervraag				43	13	17	34	0	34	26	39	30	43	17
Parkeeraanbod				81	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81
Overschot/tekort				38	68	63	46	81	46	55	42	50	38	63

Tabel 6.2: minimale parkeervraag kantoortoren (bron: rapport Goudappel)

Functie	Omvang	Eenheid	Max. norm	Zonder dubbelgeb.	Werkdag-ochtend	Werkdag-middag	Werkdag-avond	Werkdag-nacht	Koop-avond	Vrijdag-middag	Vrijdag-avond	Zaterdag-middag	Zaterdag-avond	Zondag-middag
Kantoren	47.220	Per 250m ² bvo	1	189	189	189	9	0	9	113	0	0	0	0
Voorzieningen/horeca	1.072	Per 100m ² bvo	6	64	19	26	51	0	51	39	58	45	64	26
Totale maximale parkeervraag				254 ¹	209	215	61	0	61	152	58	46	65	26
Parkeeraanbod				81	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81
Overshot/tekort				-173	-128	-134	20	81	20	-71	23	35	16	55

Tabel 6.3: maximale parkeervraag kantoortoren (bron: rapport Goudappel)

Geconcludeerd kan worden dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Bezoekersparkeren voor de commerciële/maatschappelijke voorzieningen en de woningen dient opgevangen te worden in de publieke parkeergarages in.

Er wordt voldaan aan de parkeernormen van de gemeente Amsterdam.

Parkeren fiets en scooter

Woontoren

In de woontoren komen in totaal 798 fietsparkeerplekken, waarvan 20 plekken geschikt zijn voor bakfietsen. Van de 798 fietsparkeerplekken worden de meeste in dubbellaagse fietsenstallingen gerealiseerd (circa 650).

Type woning (m ²)	Aantal plekken in fietsenrek	Aantal woningen	Fietsenstalling nodig (bewoners)	Fietsenstalling nodig (bezoekers)
< 50m ²	2	112	224	
50 – 75m ²	3	89	267	
> 75m ²	4	46	184	
			675	124
Fietsenstallingen totaal			799	

Tabel 6.4 aantal fietsplekken woontoren Haaksbergweg 75

Kantoortoren

Op de begane grond van de kantoortoren komt een fietsenstalling voor de kantoren. Het totaal aantal te realiseren stallingen zal voldoen aan de Nota Parkeernormen Fiets en Scooter en zal gebaseerd worden op het exact te realiseren programma.

Het plan, inclusief het aantal stallingen, zal officieel getoetst worden bij de bouwaanvraag. Het streven is om 10% van de plekken te voorzien van een oplaadpunt. In tabel 6.5 is een indicatieve berekening opgesteld voor het maximaal benodigd aantal stallingen, aansluitend op het programma zoals beschreven in 2.2.3, zonder rekening te houden met dubbelgebruik.

Om voldoende fietsenstallingen te realiseren zal er een tussenvloer in de plint gerealiseerd worden, deze is toegankelijk via een toegankelijke hellingbaan. Deze tussenvloer zorgt voor een significante uitbreiding van het aantal fietsenstallingen en zal daarmee waarborgen dat er voldoende parkeerplaatsen voor fietsen en scooters wordt gerealiseerd.

Functie	Locatie	Norm	Per	Fietsenstalling benodigd
Kantoor medewerkers	Zone 2	2	100m ² BVO	822
Horeca III/IV	Zone 2	14	100m ² BVO	84
Dienstverlening	Zone 2	3,5	100m ² BVO	7
Fietsenstallingen totaal				913

Tabel 6.5: aantal fietsplekken kantoorstoren Haaksbergweg 75 (gebaseerd op 800m² commerciële ruimte waarvan 600m² horeca III/IV en 200m² dienstverlening, maximaal aantal zonder rekening te houden met dubbelgebruik)

Bijna alle fietsplekken worden dubbellaags uitgevoerd.

Hiermee worden voldoende parkeerplaatsen voor fietsen en scooters gerealiseerd.

6.1.3. Logistieke stromen opvangen met opstelplaatsen voor laden en lossen

Het beoogde programma genereert naar verwachting gemiddeld 85 logistieke ritten per dag, met een bandbreedte van 65 tot 105 ritten. Het grootste deel van deze ritten wordt gemaakt met bestelbussen en lichte vrachtwagens. Een beperkt aantal ritten wordt gemaakt met trekker-trailers. Om het laden en lossen te faciliteren zijn twee opstelplaatsen aan de Haaksbergweg noodzakelijk, één voor bestelbussen en één voor grotere vrachtwagens. De opstelplaats voor grotere vrachtwagens dient volledig uitwisselbaar te zijn, zodat ook bestelbussen op de opstelplaats kunnen laden en lossen in de piekmomenten. In het voorlopig ontwerp van de Haaksbergweg (De Groene Verblijfspas) zijn voldoende opstelplaatsen opgenomen om de logistieke stromen ten gevolge van de ontwikkeling op te kunnen vangen.

6.2. Luchtkwaliteit

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet toetst de overheid minder (ruimtelijke) projecten aan de regels voor luchtkwaliteit. De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in de zogenoemde aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) of fijnstof (PM₁₀). In een aandachtsgebied moet de overheid de omgevingswaarden in acht nemen.

Dit geldt voor de volgende (ruimtelijke) besluiten, als deze zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen een aandachtsgebied:

- De gemeente laat in een omgevingsplan activiteiten toe die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking). Of waarvoor luchtregele staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Dit volgt uit artikel 5.51 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).
- De provincie deelt in een omgevingsverordening functies aan locaties toe (artikel 7.1 en afdeling 5.1 Bkl).
- Een projectbesluit draagt in betekende mate bij aan de concentratie van NO₂ of PM₁₀ (artikel 9.1 en afdeling 5.1 Bkl).

De agglomeratie Amsterdam/Haarlem is aangewezen als aandachtsgebied voor zowel stikstofdioxide als fijnstof. Dit staat in artikel 5.51, lid 2 van het Bkl. De gemeenten die onder deze agglomeraties vallen staan in artikel 2.38 van de Omgevingsregeling.

Niet in betekenende mate

Net als eerder is er een uitzondering voor activiteiten die maar weinig bijdragen aan de luchtvervuiling, oftewel: niet in betekenende mate (NIBM). Een project of activiteit draagt niet in betekenende mate bij als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Dit volgt uit artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl.

Er zijn 2 mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze standaardgevallen NIBM vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet dan wel onder een bepaalde omvang blijven (artikel 5.54 Bkl). Voor woningbouw gaat het om 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen. Bij kantoren is dat 100.000 m² bvo bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen. Valt een project binnen de genoemde categorieën, maar niet binnen de gestelde grenzen, dan kan via detailberekeningen aannemelijk gemaakt worden dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Dit kan bijvoorbeeld door middel van een kwalitatieve beschrijving of met behulp van de NIBM-tool.

Bij de NIBM-toets zet de toetsende partij de toename van de luchtverontreiniging af tegen de autonome ontwikkeling. Autonome ontwikkeling betekent: alle toekomstige ontwikkelingen en activiteiten die redelijkerwijs te verwachten of te voorzien zijn zonder het voorgenomen project. Het onderhavige project blijft ver onder de hiervoor genoemde woningaantallen en vierkante meters kantoren, zodat geconcludeerd kan worden dat het project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er zitten ook nog commerciële functies in het programma, zodat er alsnog een berekening met de NIBM-rekentool is uitgevoerd (zie tabel 6.6). Hierbij is het voorafgaande bevestigd.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024

Jaar van planrealisatie		2026
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		2060
Aandeel vrachtverkeer		2,9%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	1,19
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,22
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Tabel 6.6: resultaten NIBM-berekening

Uit de diverse luchtkwaliteitskaarten uit de Atlas leefomgeving blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse niet bijzonder is voor Amsterdam.

Amsterdamse Richtlijn gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit

De Amsterdamse Richtlijn is strenger dan het landelijke Besluit gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit. Het besluit richt zich op bescherming van mensen die verhoogd gevoelig zijn voor fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂). Dit zijn vooral kinderen, ouderen en zieken. Daarom stelt het besluit onderzoekszones in voor gevoelige bestemmingen, zoals kinderdagverblijven, scholen, ziekenhuizen of zorginstellingen. Reguliere woningbouw, kantoren en commerciële voorzieningen zijn geen gevoelige bestemmingen.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

6.3. Geluid

De woontoren is gelegen binnen de geluidaandachtsgebieden van gemeentewegen, rijkswegen en hoofdspoorwegen. Vanwege de ligging van de projectlocatie in de nabijheid van de Johan Cruijff ArenA is ook inzicht noodzakelijk in het sport- en evenementengeluid vanuit de Johan Cruijff ArenA op het nieuwe complex. Tot slot is inzicht nodig in het optredende geluid als gevolg van de rijbewegingen die plaatsvinden van en naar de entree van de parkeergarage onder het bouwplan. Om die reden is door onderzoeksbureaus Cauberg Huygen en DGMR onderzoek naar het omgevingsgeluid en de uitgevoerd (zie bijlagen 4 en 5). Het rapport van Cauberg Huygen is als bijlage bij het rapport van DGMR gevoegd. De onderzoeksresultaten zijn hieronder beschreven.

6.3.1. Geluid door (spoor)wegen

Geluid door gemeentewegen

Het geluid door gemeentewegen bedraagt ten hoogste 54 L_{den} en treedt op ter plaatse van de zuidwest en noordwest gevel vanaf de 18e verdieping. Deels wordt de standaardwaarde van 53 L_{den} overschreden. Echter aan de grenswaarde van 70 L_{den} wordt wel overal voldaan. Voor de gevels waarbij de standaardwaarde wordt overschreden moet een hogere waarde toegestaan worden.

Geluid door rijkswegen

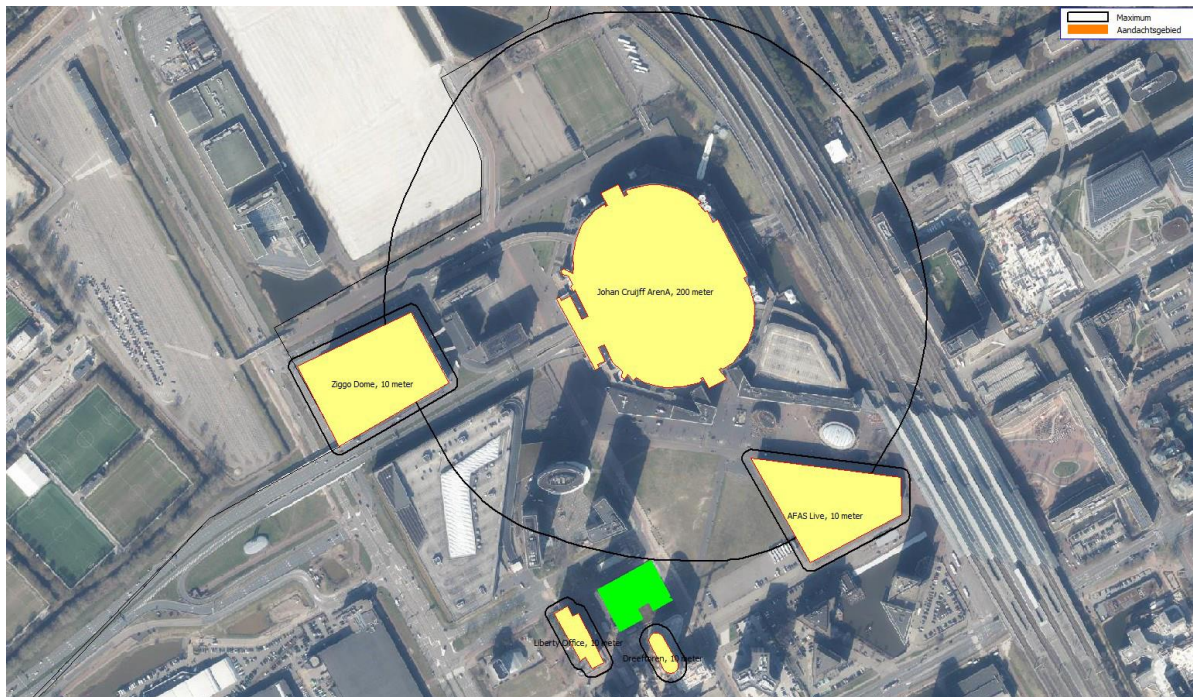
Het geluid door rijkswegen bedraagt ten hoogste 56 L_{den} en treedt op ter plaatse van de zuidwest en gevel vanaf de 22e verdieping. Deels wordt de standaardwaarde van 50 L_{den} overschreden. Echter aan de grenswaarde van 60 L_{den} wordt wel overal voldaan. Voor de gevels waarbij de standaardwaarde wordt overschreden moet een hogere waarde toegestaan worden.

Geluid door (hoofd)spoorwegen

Het geluid door rijkswegen bedraagt ten hoogste 58 L_{den} en treedt op ter plaatse van de noordoostgevel vanaf de 21e verdieping. Deels wordt de standaardwaarde van 55 L_{den} overschreden. Echter aan de grenswaarde van 65 L_{den} wordt wel overal voldaan. Voor de gevels waarbij de standaardwaarde wordt overschreden moet een hogere waarde toegestaan worden.

Geluid activiteiten

In de volgende kaart is de bedrijvigheid in de omgeving met bijbehorende richtafstanden weergegeven.



Afbeelding: belangrijkste bedrijvigheid met richtafstand, in groen de ontwikkeling

Hieruit blijkt dat de ontwikkeling niet binnen de richtafstanden ligt. Aangezien het bij de Johan Cruijff ArenA om bijzondere bedrijvigheid gaat, met bijzondere geluidbronnen, is desondanks in paragraaf 6.3.3 nader op deze bedrijvigheid ingegaan. Overige activiteiten in het gebied hebben geen invloed op het project.

Gecumuleerd geluid L_{cum}

Het gecumuleerd geluid L_{cum} (exclusief de geluidbijdrage door de JC Arena) bedraagt ten hoogste 58 L_{den} . De op het weggeluid (gemeentewegen) afgestemde toetswaarde van $L_{cum} = 73 L_{den}$ (70+3) uit het gemeentelijk geluidbeleid wordt nergens overschreden.

Gezamenlijk geluid

Het gezamenlijk geluid (exclusief de geluidbijdrage door de JC Arena) bestaat uit het geluid door gemeentewegen, rijkswegen en hoofdspoorwegen gesommeerd. Het gezamenlijk geluid bedraagt ten hoogste 60 dB.

6.3.2. Geluid door voertuigbewegingen parkeergarage

Ter plaatse van de zuidwestgevel van de woontoren, de gevel georiënteerd naar de in- en uitrit van de parkeergarage, treden langtijdgemiddelde geluidniveaus op van ten hoogste 48 dB(A) etmaalwaarde, waarbij de dagperiode maatgevend is. Daarmee wordt voldaan aan de standaardwaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde uit het Bkl.

6.3.3. Geluid door de Johan Cruijff ArenA

Representatieve bedrijfssituatie

In de door Cauberg Huygen opgestelde notitie 'onderzoek omgevingsgeluid' is een compleet overzicht gegeven van het geluid door de JC Arena op basis van de representatieve bedrijfssituatie (RBS). Het geluid door de JC Arena op basis van de RBS bedraagt ten hoogste 59 dB(A) $L_{Ar,LT}$ etmaalwaarde, waarbij de avondperiode maatgevend is. Afgezien van de zuidwestgevel en de binnengevels aan de binnentuin van de woontoren worden op alle geveloriëntaties deze standaardwaarden overschreden. De (maatgevende) overschrijdingen van de standaardwaarden treden met name op bij de hoger gelegen bouwlagen.

Regelmatische afwijking van de representatieve bedrijfssituatie

Uit de geluidvoorschriften van de omgevingsvergunning van de JC Arena blijkt al dat het geluid vanwege de regelmatische afwijking van de representatieve bedrijfssituatie hoger is dan in de representatieve bedrijfssituatie.

Bij deze bedrijfssituatie is het produceren van muziek van belang. Daartoe moet, indien er sprake is van hoorbaar muziekgeluid, de muziekstrafcorrectie van 10 dB toegepast worden op de gehele inrichting. Omdat hoorbaar muziekgeluid niet is uitgesloten, is voor deze bedrijfssituatie de muziekstrafcorrectie toegepast. Het geluid door de JC Arena op basis van deze bedrijfssituatie bedraagt ten hoogste 64 dB(A) $L_{Ar,LT}$ etmaalwaarde inclusief muziekstraf en treedt op bij de kantoorstoren, waarbij de avondperiode maatgevend is. Bij de woontoren bedraagt het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ten hoogste 59 dB(A) $L_{Ar,LT}$ etmaalwaarde met muziekstraf.

Incidentele bedrijfssituatie

Uit de geluidvoorschriften van de omgevingsvergunning van de JC Arena blijkt al dat het geluid vanwege de incidentele bedrijfssituatie hoger is dan in de representatieve bedrijfssituatie. Op voorhand is al duidelijk dat het geluid op de gevels van de geluidgevoelige bestemmingen vanwege de incidentele bedrijfssituatie hoger is dan de standaardwaarde.

In de door Cauberg Huygen opgestelde notitie is een overzicht gegeven van het geluid door de JC Arena op basis van de incidentele bedrijfssituatie. Bij deze bedrijfssituatie is het produceren van muziek van belang, ook in de nachtperiode.

Om die reden is de muziekstrafcorrectie toegepast op alle berekende geluidniveaus. Het geluid door de JC Arena op basis van deze bedrijfssituatie bedraagt ten hoogste 77 dB(A) $L_{Ar,LT}$ etmaalwaarde inclusief muziekstraf, waarbij de nachtperiode maatgevend is. Op alle beoordelingspunten wordt hiermee de standaardwaarde overschreden.

Besluit uitgangspunt rekenwaarden JC Arena

Op basis van gemeentelijk besluit met kenmerk VN2024-012418 en naam 'Instemmen met het van toepassing verklaren van het collegebesluit d.d. 15 maart 2022, inzake geluidbelasting van JC Arena op de woningen van Eleven Square, op andere woningbouwprojecten binnen de gebiedsontwikkeling van ArenAPoort West' die in lijn met eerdere ontwikkelingen in het ArenAPoort West gebied is vastgesteld en waarin ook het project Haaksbergweg wordt benoemd,

wordt gesteld dat met betrekking tot aanvaardbaar woon- en leefklimaat en de geluidwering van de gevel, rekening gehouden moet worden met de regelmatige afwijking van de representatieve bedrijfssituatie. Dit uitgangspunt vormt de basis voor de uitgevoerde berekeningen.

Aanvaardbaarheid geluid JC Arena (VNG)

De VNG-systematiek kent vier stappen.

- Stap 1: toetsen plan aan richtafstanden voor geluid.
- Stap 2: uitvoeren geluidonderzoek met toetsingskader passend bij omgevingstype.
- Stap 3: ruimer toetsingskader met motivering waarom acceptabel.

Stap 4: bij een hogere geluidbelasting dan stap 3 is het plan doorgaans niet mogelijk. Als het bevoegd gezag toch tot inpassing wil overgaan, dan is een zeer grondige onderbouwing nodig.

Eerder is weergegeven dat er voldaan wordt aan de richtafstand. Gezien het unieke karakter van de JC Arena, is ervoor gekozen toch aanvullend akoestisch onderzoek uit te voeren. Dit betreft het onderzoek van Cauberg Huygen. Uit dit onderzoek volgt dat er zowel in de representatieve, als in de incidentele bedrijfssituatie, maar ook in de regelmatige afwijking van de representatieve bedrijfssituatie niet voldaan wordt aan de richt- en grenswaarden uit stap 2 en 3. Om tot inpassing over te gaan dient in stap 4 gemotiveerd te worden hoe dit ondanks te hoge geluidbelasting kan. Hierbij dient ook cumulatie met andere geluidbronnen te worden betrokken.

In het hiervoor genoemde Gemeentelijk besluit met kenmerk VN2024-012418 en naam '*Instemmen met het van toepassing verklaren van het collegebesluit d.d. 15 maart 2022, inzake geluidbelasting van JC Arena op de woningen van Eleven Square, op andere woningbouwprojecten binnen de gebiedsontwikkeling van ArenAPoort West*'.

Hierin is vastgelegd dat (op basis van stap 4) inpassing voorwaardelijk mogelijk is, wanneer er op een juiste wijze invulling wordt gegeven wordt aan bouwkundige maatregelen in relatie tot het gewenste binnenniveau. Dat is hier het geval en wordt in het vervolg beschreven.

6.3.4. Geluidwering gevel woontoren

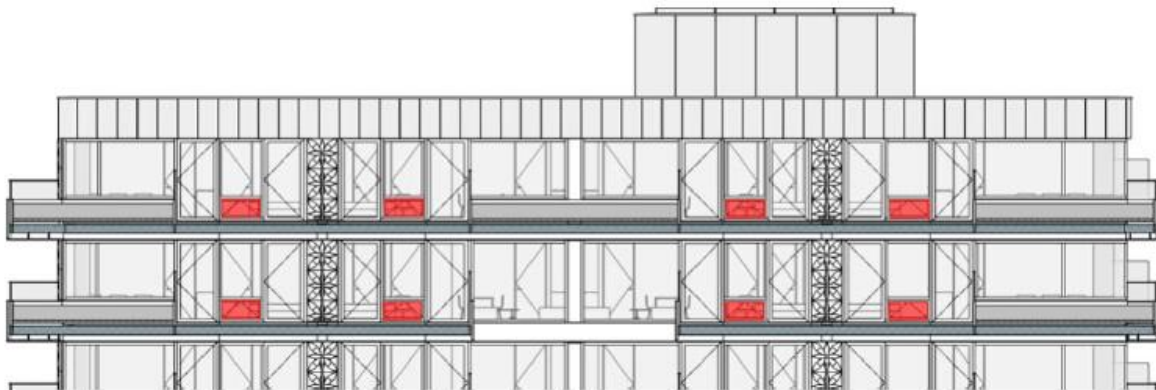
Op basis van de hiervoor beschreven onderzoeksresultaten heeft onderzoeksbureau DGMR vastgesteld of en hoe het project aan de Omgevingswet (Besluit bouwwerken leefomgeving, afgekort Bbl) en aan de aanvullende eisen van de gemeente Amsterdam voldoet.

In het rapport worden diverse maatregelen voorgesteld om aan de wet- en regelgeving te kunnen voldoen. Het gaat hierbij om volgende:

Vanaf de 7e verdieping zitten de meeste woningen boven de standaardwaarde, de daaronder gelegen woningen hebben daarmee gevels die in de basis al geluidluw zijn. Datzelfde geldt ook voor de geveloriëntaties grenzend aan het binnenterrein tussen de kantoortoren en de woontoren.

Voor het terugbrengen van de geluidbelastingen naar de standaardwaarde worden gevelmaatregelen toegepast met als voorkeur dat de geluidbelasting op buitenruimten op of onder de standaardwaarde teruggebracht worden.

Door middel van een gesloten (glazen, dan wel plantenbak) balustrade van minimaal 1,2 meter hoog en het toepassen van volledig akoestisch absorberende overstekken, wordt de geluidbelasting gereduceerd tot circa 3 dB. Voor de hoger gelegen bouwlagen (vanaf de 15e verdieping) worden half inspringende balkons (ook wel loggia's) toegepast, voorzien van de hiervoor benoemde gevelmaatregelen waarbij de zuidwestgevel een gesloten balustrade (glazen, dan wel plantenbak) van 1,5 meter hoog krijgt. De spuivoorziening van de achterliggende, aan de buitenruimte grenzende, slaapkamer wordt gespuid door middel van een te openen deel dat onder het niveau van de gesloten balustrade zit. Daarmee wordt de geluidbelasting gereduceerd tot circa 6 dB.



Afbeelding: gevelaanzicht van de zuidwestgevel, waarbij achter de gesloten balustrade van 1,5 meter hoog voorzien wordt van een spuivoorziening (rood gearceerd) waarbij de geluidbelasting tot aan de standaardwaarde wordt teruggebracht.

Geconcludeerd wordt dat alle woningen met de aangegeven voorzieningen voldoen aan de eisen uit het Bbl en aan de aanvullende eisen van de gemeente Amsterdam.

6.3.5. Geluidwering gevel kantoorstoren

Op basis van de hiervoor beschreven onderzoeksresultaten heeft onderzoeksbureau DGMR vastgesteld of en hoe het project aan de Omgevingswet (Besluit bouwwerken leefomgeving, afgekort Bbl) en aan de aanvullende eisen van de gemeente Amsterdam voldoet (zie bijlage 5).

Ten aanzien van de geluidwering van de gevel worden er in het Bbl voor de kantoor- en bijeenkomstfunctie in de kantoorstoren geen eisen gesteld. Daar waar de eisen ontoereikend zijn, kunnen aanvullende eisen worden gesteld vanuit het oogpunt van comfort. Als de gebruiker het gebouw (deels) 24/7 gebruikt voor kantoordoeleinden, moet rekening worden gehouden met de geluidbelasting vanuit de JC Arena. Vooralsnog is voor de beoordeling van de geluidwering van de gevel uitgegaan van gelijktijdig gebruik van het kantoorgebouw en de JC Arena. Daarmee zijn de geluidbelastingen door JC Arena in de avondperiode maatgevend waarop aanvullende gevelmaatregelen bepaald zijn. Wanneer het kantoorgebouw enkel tijdens reguliere kantoor tijden gebruikt wordt dan komen deze aanvullende maatregelen te vervallen.

Met de aangegeven voorzieningen voor de kantoortoren kan worden voldaan aan de aanvullende geadviseerde (comfort)eis.

6.3.6. Conclusie geluid

Uit het onderzoek volgt dat in relatie tot het geluid vanwege de omliggende activiteiten en het geluid vanwege rail- en wegverkeer sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit onder voorwaarden dat de maatregelen aan het gebouw worden toegepast zoals beschreven.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het project.

6.4. **Trilling**

De locatie bevindt zich op meer dan 320 meter afstand van een spoortraject. De afstand is zodanig dat, gezien de zware massa van het bouwvolume een relevant negatief trillingseffect op voorhand kan worden uitgesloten. Onderzoek van recente projecten in de omgeving hebben uitgewezen dat op veel korte afstand van het spoor al geen sprake was van een relevant effect.

Met de realisatie van hoogbouw op deze positie kan worden gesteld dat trillingen vanwege railverkeer hier geen rol spelen.

6.5. **Milieuzonering**

6.5.1. Richtafstanden

Systematiek

De VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering biedt een handreiking om op hoofdlijnen een ruimtelijke scheiding aan te brengen tussen milieugevoelige en milieubelastende functies. Deze VNG-publicatie is toegepast ter onderbouwing van het bestemmingsplan ArenAPoort West, zijnde het bestemmingsplan waarin de omliggende milieubelastende activiteiten gelegen zijn. Gelet hierop ligt het voor de hand om voor de beoordeling van de geluidaspecten in het kader van de ruimtelijke onderbouwing aan te sluiten bij deze VNG-publicatie.

Uitgangspunt van de VNG-publicatie is dat nieuwe milieugevoelige functies (woningen) binnen het project niet tot gevolg mogen hebben dat bestaande milieubelastende functies in de omgeving van de projectlocatie onevenredig worden belemmerd. Om dat te bepalen is beschouwd in hoeverre milieuhinder kan optreden voor de woningen binnen het plan vanwege toegestane bedrijven in het omliggende bestemmingsplan.

In de VNG-publicatie zijn voor een scala aan milieubelastende activiteiten richtafstanden gegeven waarbinnen mogelijk hinder voor woningen kan ontstaan. In de VNG-publicatie wordt daarbij onderscheid gemaakt tussen de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Het milieuaspect dat

de grootste richtafstand met zich meebrengt, is bepalend voor de milieucategorie waarin de betreffende milieubelastende activiteit is ingedeeld. De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk. Indien de aard van de omgeving dat rechtvaardigt kan een lagere omgevingskwaliteit worden nagestreefd dan die in een rustige woonwijk. In dat geval kunnen de kleinere richtafstanden voor een gemengd gebied worden aangehouden.

De opgenomen richtafstanden zijn geen normen, maar afstanden waarvan gemotiveerd mag worden afgeweken. De afstanden worden gemeten vanaf de grens van de bestemming die milieubelastende functies toelaat tot aan de dichtstbij gelegen gevel van de gevoelige functie.

In de publicatie wordt onderscheid gemaakt tussen de omgevingstypen ‘rustige woonwijk/rustig buitengebied’ en ‘gemengd gebied’. Een rustige woonwijk is gedefinieerd als een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Een gemengd gebied is gekenmerkt als een gebied met matige tot sterke functiemenging, waarbij direct naast woningen andere functies dan wel hoofdinfrastructuur voorkomen. In onderhavige situatie is sprake van een ‘gemengd gebied’, zoals ook aangehouden is in het omringende bestemmingsplan ArenaPoort West.

Beoordeling richtafstanden

In deze paragraaf wordt de voorgenomen ontwikkeling beoordeeld aan de hand van de richtafstanden. Volgens de toelichting van het omringende bestemmingsplan ArenaPoort West zijn binnen de in dit plan (ArenaPoort West) opgenomen bestemmingen, verwijzend naar de Staat van Inrichtingen, in het algemeen functies toegestaan tot maximaal milieuhindercategorie 2. Station Amsterdam Bijlmer ArenA, stadion Amsterdam ArenA vormen met een categorie 3.2, respectievelijk 4.2 de uitzonderingen hierop. De categorietoedeling van deze inrichtingen is vooral bepaald naar het aspect geluid.

De te hanteren richtafstanden voor de bedrijvigheid om het plangebied zijn derhalve als volgt:

- Station Amsterdam Bijlmer ArenA (trein-, metro- en busstation): categorie 3.2, (verkleinde) richtafstand 50 meter.
- Johan Cruijff Arena: categorie 4.2, (verkleinde) richtafstand 200 meter.
- Alle overige functies: categorie 2, (verkleinde) richtafstand 10 meter.

In paragraaf 6.3 is al aangetoond dat de locatie gelegen is buiten de verkleinde richtafstanden van de omliggende milieubelastende functies. De kantoren in de directe omgeving vormen ook geen belemmering. De programmering is afgestemd op de omgeving waarbij het kantoor- en commerciële programma is gelegen aan de drukke, levendige Noordzijde bij de Johan Cruijff ArenA, en het woonprogramma is gelegen aan de Zuidzijde. Ondanks dat de nieuwe woontoren buiten de verkleinde richtafstanden is gelegen van de Johan Cruijff ArenA en de AFAS Live, is wel aandacht besteed aan de geluideffecten van de Johan Cruijff ArenA en de AFAS Live en de mogelijke lichthinder van de Johan Cruijff ArenA op de nieuwe woningen in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Er worden echter geen problemen verwacht. Voor het project Eleven Square, dat dichterbij de ArenA ligt is reeds een vergunning afgegeven.

6.5.2. Lichthinder

Bedrijven zijn milieubelastende functies die hinder ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen (waaronder wonen) kunnen veroorzaken. Om deze hindersituaties te voorkomen dient bij een planologische procedure waarin milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen in elkaars nabijheid mogelijk worden gemaakt in principe uit te worden gegaan van scheiding van functies.

In juli 2025 is door DGMR een beknopte analyse uitgevoerd om te beoordelen of lichthinder te verwachten is op de woontoren vanwege lichtinstallaties bij de ArenA (zie bijlage 6). De analyse is uitgevoerd op basis van een onderzoek lichthinder uitgevoerd voor UID, gelegen tussen de herontwikkelingslocatie en de ArenA.

Uit de analyse volgt dat er op basis van een vergelijking van afstanden, uitstralingsrichting verlichting en resultaten van het eerder uitgevoerde onderzoek voor UID geen onaanvaardbare lichthinder te verwachten is bij de woontoren vanwege de verlichting bij de ArenA.

Lichthinder vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit project.

6.5.3. Geluid

Uit onderzoeken van Cauberg Huygen en DGMR is gebleken dat het geluid van de ArenA geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het project (zie ook paragraaf 6.3).

Milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

6.6. **Omgevingsveiligheid**

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit veiligheid gewaarborgd wordt. Gedoeld wordt op het waarborgen van de veiligheid ter voorkoming van branden, rampen of crises.

De Omgevingswet vult het groepsrisico anders in dan onder de Wro, Wet milieubeheer. Bij risicovolle activiteiten uit het Bal wijst het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) aandachtsgebieden aan. De gemeente moet binnen de aandachtsgebieden bij de vergunningverlening rekening houden met het groepsrisico (rekening houden met het risico van brand, explosies of gifwolken; dan gelden aanvullende bouwkundige eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). De norm van het plaatsgebonden risico (PR) blijft gelijk en daarmee ook het basisbeschermingsniveau. Het Bkl geeft in de bijlagen ook aan wat de PR-contouren en aandachtsgebieden zijn.

Wettelijk kader

De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving.

- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor).
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15a Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. In het deelplan moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. Dat dient te geschieden met voorschriftengebieden. In een deelplan dient in principe een aandachtsgebied als voorschriftengebied te worden aangewezen als er met het deelplan kwetsbare gebouwen zijn toegestaan. In een voorschriftengebieden gelden de extra bouweisen van paragraaf 4.2.14 Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl).

Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl)
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl)
- Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl)
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl)

Projectlocatie

Het project ligt op ca. 320 meter van de spoorlijn Breukelen aansluiting – Duivendrecht (basisnetroute 30). Het plangebied ligt daarmee buiten de aandachtsgebieden.



Afbeelding: aandachtsgebieden (bron: atlas leefomgeving)

Het groepsrisico en het plaatsgebonden risico vormen geen belemmering voor het planvoornemen. Het plangebied ligt buiten het brandvoorschriftengebied en de 100%-letaliteitscontour. Er bevinden zich verder geen risicobronnen in de omgeving. Nader onderzoek is daarom niet nodig.

6.7. Bodem

Wettelijk kader

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in paragraaf 5.1.4.5 Bkl opgenomen. In par. 5.1.4.5 Bkl wordt bepaald voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens. Dit is opgenomen in bijlage Va van het Bkl. De toelaatbare kwaliteit van de bodem is een voorwaarde voor bouwen op verontreinigde bodem en is geen omgevingswaarde. De beoordeling van de mogelijke aanwezigheid van onaanvaardbare risico's voor de gezondheid voor bodemgevoelige gebouwen kan met de risicotoolbox bodem met de module Beoordelen van de bodemkwaliteit voor een bodemgevoelig gebouw.

Het Rijk stelt instructieregels aan gemeenten voor het toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie. De gemeenten moeten:

- Op grond van artikel 5.89i en artikel 5.89j Bkl de waarde vaststellen waarboven er bij de realisatie van gebouwen op bodemgevoelige locaties maatregelen nodig zijn
- Op grond van artikel 5.89k Bkl aangeven welke sanerende of andere beschermende maatregelen nodig zijn bij overschrijding van de waarde
- Op grond van artikel 5.89l Bkl een meldingsplicht instellen voor locaties die op grond van het omgevingsplan niet vergunningplichtig zijn
- Op grond van artikel 5.89m Bkl een bepaling opnemen over de ingebruikname.

Deze regels zorgen voor zowel een evenwichtige toedeling van functies aan locaties als het beschermen van de gezondheid en van het milieu, in het bijzonder van de bodemkwaliteit. Aangetoond dient te worden dat de bodem geschikt is voor het beoogde nieuwe gebruik.

Projectlocatie

In april 2025 is door onderzoeksbureau CRUX een milieuhygiënisch bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 7). Hierbij is de aanwezige fundering, de grond en het grondwater ter plaatse onderzocht. Er is geen asbest aangetroffen. In de grond zijn ten hoogste licht verhoogde gehalten gemeten en de grond heeft de kwaliteit 'industrie' of beter.

In het grondwater worden de signaleringswaarden voor de standaard parameters niet overschreden, het grondwater is niet noemenswaardig verontreinigd.

Alle grond komt indicatief in aanmerking voor hergebruik als klasse 'industrie' of beter. Chloridegehalten in de diepere ondergrond (vanaf circa 2 m-mv) resulteren mogelijk in beperkte hergebruiksmogelijkheden.

Hergebruik van grond binnen het project is mogelijk zolang er wordt voldaan aan het stand-still principe (de bestaande kwaliteit van de bodem mag niet verslechteren).

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde onderzoek kan geconcludeerd worden dat de milieuhygiënische kwaliteit van de locatie geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het project. Aanvullend onderzoek of saneringsmaatregelen zijn niet aan de orde.

6.8. Water

Weging van waterbelang: voorheen watertoets

De watertoets is het rekening houden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Met ingang van de Omgevingswet vervangt het begrip 'weging van het waterbelang' de term watertoets.

De weging van het waterbelang geldt bij het vaststellen van het omgevingsplan. Dit volgt uit artikel 5.37 van het Bkl. Daarnaast kan de weging van het waterbelang ook nodig zijn bij andere instrumenten, zoals bij een BOPA. De gemeente moet de opvattingen van de waterbeheerder betrekken bij het omgevingsplan. Dit geldt in het algemeen voor alle waterbelangen. Het gaat hierbij om bijvoorbeeld watercompensatie in verband met toenemende verharding of om bebouwing, die niet wenselijk is in verband met waterwinning.

Waterschapsverordening vervangt Keur en Keurbesluit

Voorheen stonden alle regels van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht nog in de Keur en het Keurbesluit. Deze is vervangen door 1 nieuw document: de Waterschapschapsverordening. Daarin staan alle regels over wat men wel of niet mag doen bij water, dijken en gemalen. In de Waterschapsverordening staan ook de taken van het waterschap: het beheren van de watersystemen in de regio, het schoonmaken van afvalwater en het onderhouden van wegen die het waterschap beheert. In de Waterschapsverordening staan ook regels over wanneer men bijvoorbeeld vergunning moet aanvragen of wanneer men iets moet melden. Ook staan er regels in voor het oppompen van grondwater en het lozen van bepaalde stoffen in oppervlaktewater.

Programma rainproof

Het hoofddoel van Amsterdam Rainproof is om de stad Amsterdam regenbestendiger te maken. Dit vraagt om veranderingen op vier vlakken: op het mentale, het economische, het fysieke en het organisatorische vlak. Vanuit het programma Ruimte voor de Stad onderzoekt de gemeente de fundamentele vragen die de verdichting en groei naar de stad van de toekomst met zich meebrengen en geeft daarmee richting aan projecten en beleid. Het rapport Regenbestendige Gebiedsontwikkeling, biedt alle betrokken bij gebiedsontwikkeling, van opdrachtgever, planeconoom, tenderschrijver, stedenbouwkundige, civieltechnisch projectleider, wateradviseur en

jurist informatie en handvaten. Zo bevat het katern 'juridisch instrumentarium' bijvoorbeeld nieuwe inzichten voor bestemmingsplannen, een hemelwaterverordening en de omgevingswet. Het biedt ook voorbeeldteksten die in bepaalde instrumenten opgenomen kunnen worden.

Op gebouw-/perceelniveau kunnen maatregelen worden getroffen om te voorzien in een minimale waterverwerkingscapaciteit van hemelwater door middel van waterberging, hergebruik en/of infiltratie. Een ander aspect is om ervoor te zorgen dat bouwwerken minder snel wateroverlast ondervinden, door bijvoorbeeld een minimaal bouw-/vloerpeil, een maximale diepte van ondergrondse constructies en de verhouding verhard/onverhard oppervlak.

Op de interactieve Regenwaterknelpuntenkaart Amsterdam is aangegeven waar in Amsterdam de kans op regenwateroverlast groot is. Ook is informatie te vinden over welke maatregelen te nemen zijn in welke gebieden en waar rekening mee dient te worden gehouden bij het bedenken van oplossingen. Zo heeft grondwater invloed op de mogelijkheid tot infiltratie van regenwater. Op de kaart is ook aangegeven hoe hoog het water komt te staan volgens het model bij een bui van 120 mm in 2 uur.

De projectlocatie maakt geen onderdeel uit van een gebied waar sprake is van een regenwaterknelpunt. Ook is er geen sprake van een hoge grondwaterstand.

Er zijn 5 soorten oplossingen om met hemelwater om te gaan:

1. hemelwater vasthouden en bergen;
2. hemelwater afvoeren;
3. hemelwater infiltreren;
4. hemelwater gebruiken;
5. waterrobuust bouwen.

De sinds 2021 geldende Hemelwaterverordening is met de vaststelling van de basisregeling per 31 oktober 2024 opgenomen in de regels van het Omgevingsplan van Amsterdam en is de verordening komen te vervallen. Bouwplannen dienen aan deze regels te worden getoetst. Ook het onderhavige bouwplan voor dit project is positief aan deze regels getoetst.

Waterkering

De locatie bevindt zich niet binnen de zone van een waterkering.

Grondwater

Het project heeft ook betrekking op ondergrondse bebouwing dieper dan 0,5 meter onder maaiveld. In november 2025 is daarom door onderzoeksbureau CRUX een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd om aan te tonen dat het project grondwaterneutraal gebouwd kan worden (zie bijlage 8).

Uit het onderzoek is gebleken, dat als gevolg van de realisatie van een parkeerkelder de doorstroming van grondwater op kavelniveau wordt beperkt. De gemeente Amsterdam schrijft voor dat kelders grondwaterneutraal aangelegd moeten worden. Dat houdt in dat de doorstroming van

grondwater net verminderd mag worden. Aangezien de doorstroming door het project wordt beperkt, dienen mitigerende maatregelen genomen te worden.

Doorstroomcapaciteit

Voor het project zijn de kosten en de uitvoerbaarheid van mitigerende maatregelen afgewogen tegen de baten. Uit de afweging volgt dat het effect van de nieuwe te realiseren kelder op de grondwaterstand gering is. Er wordt een verlaging van maximaal 10 cm berekend direct naast de kelder en maximaal 5 cm benedenstrooms zonder negatieve gevolgen voor begroeiing (deze is afwezig). Door het feit dat de kelder nagenoeg tegen de kavelgrens wordt gebouwd en aan de zuidzijde de bestaande kelder van de Dreeftoren tevens dicht tegen de kavelgrens staat is het inpassen van mitigerende maatregelen op eigen kavel technisch lastig haalbaar. Zodoende wordt voorgesteld om geen mitigerende maatregelen voor de doorstroming toe te passen.

Het voorstel om geen mitigerende maatregelen toe te passen is, naar het oordeel van CRUX, in lijn met het afwegingskader grondwaterneutraal bouwen (pagina 18, paragraaf 2.4, 7^e bullit).

Opbarstbeheersmaatregelen

Voor het project moeten de tussenzandlaag, Eerste Zandlaag en Tweede Zandlaag worden ontlast middels een (eventueel passieve) ontlastbemaling (zonder toepassing van een pomp). De bemaling van de Tweede Zandlaag vormt een aandachtspunt voor de DO-fase (bemalingsadvies).

Deklaag

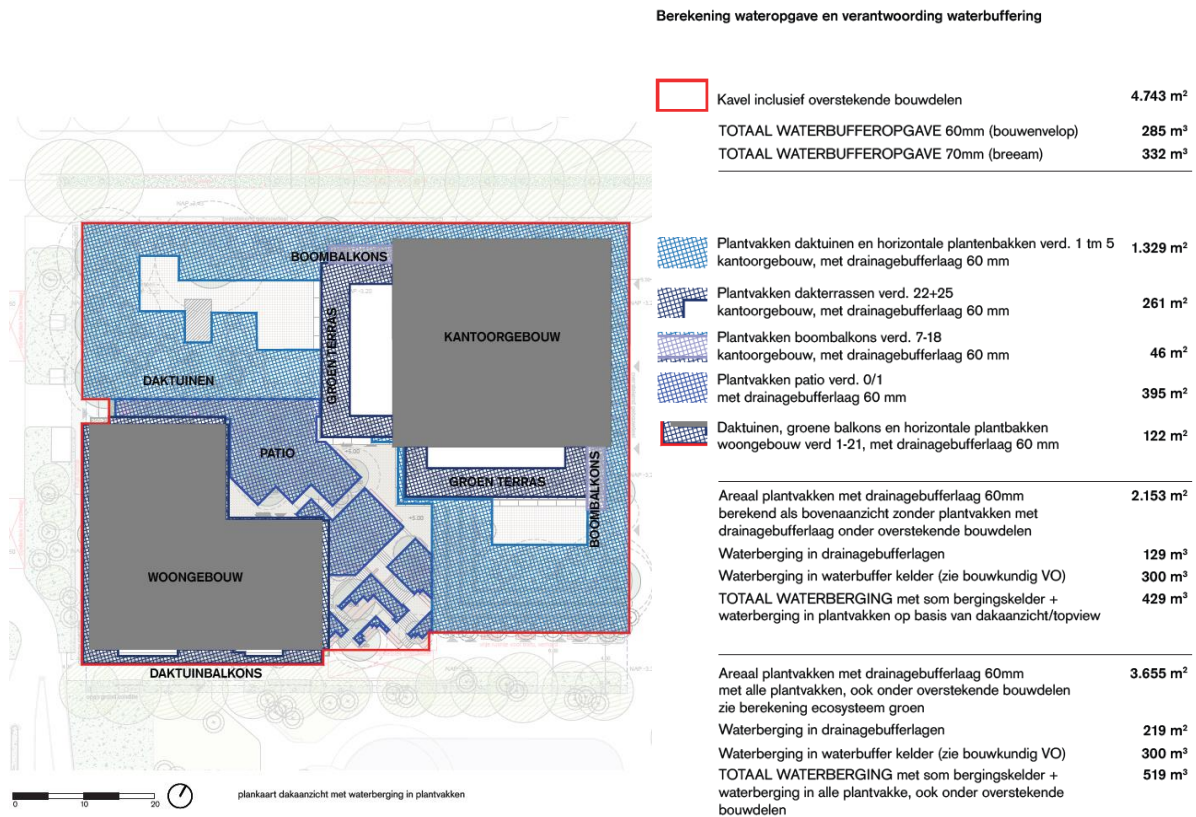
Onder de gehele kelder blijft minimaal 1,5 meter deklaag achter.

Waterberging / hemelwaterafvoer

Door het aanbrengen van bebouwing of verharding, komt neerslag versneld tot afvoer. Dat leidt tot wateroverlast op naburige percelen of in de openbare ruimte. De versnelde afvoer kan worden tegengegaan door het realiseren van een waterberging die vertraagd wordt geleeft. Het waterschap Amstel Gooi en Vecht hanteert het beleid dat bij het aanbrengen van meer dan 1.000 m² verharding in stedelijk gebied of meer dan 5.000 m² in landelijk gebied 10% gecompenseerd moet worden in de vorm van oppervlaktewater voor waterberging. Door compensatie wordt voorkomen dat ernstige peilstijging optreedt door afstromend regenwater met wateroverlast tot gevolg.

De locatie waar het bouwplan wordt voorzien is in de huidige situatie deels verhard als bestaande gebouw en als openbare ruimte. De aanwezige halfverdiepte parkeergarage is voorzien van een groen dak. Door de nieuwbouw, waar deels ook wordt voorzien in groene daken zal de verharding per saldo niet of nauwelijks toenemen. Er wordt geen water gedempt. Conform het beleid van het waterschap is watercompensatie niet nodig.

Voor het project is met betrekking tot hemelwaterafvoer de volgende wateropgave berekend:



Vertraagde regenwaterafvoer en buffering

Eis van 60 liter per m² hemelwaterberging met een centraal besturingssysteem (Gemeente);
 Eis van 70 liter per m² hemelwaterberging (Breeam; hier mag substraatberging meegerekend worden¹)

- Wateropgave projectkavel incl. oversteken en parkeerdek buiten rooilijn (4.743 m²) = 285 m³ (60l)/ 332 m³ (70l);
- Bergingscapaciteit daktuinen, alle plantvakken zijn voorzien van een standaard drainagebuffermat van 60 mm;
 - daktuinen bovenaanzicht 2.153 m² = 129 m³;
 - daktuinen bovenaanzicht + onder de oversteken 3.655 m² = 219 m³;
- Overtollig regenwater van de grijze daken en vertraagd afgevoerd uit de plantenbakken wordt verzameld in de regenwaterbuffertanks (totaal capaciteit ca. 300 m³) in de kelder;
- Indien er in 24 uur tijd meer dan 60 mm (60 L/m²) regenwater valt, dan mag dat wat meer valt met een stroomcapaciteit van 1mm per uur op straatniveau worden aangeboden (riolering) conform Breeam-eis. Om aan deze eis te voldoen is de afvoer computergestuurd: dit kan met een smartflow control systeem die rekening houdt met het maximaal aantal m³'s die per uur afgevoerd mag worden. Of met een gestuurde klep die de max. afvoer controleert.
- Door te voldoen aan de Breeam-eis wordt ook voldaan aan de Gemeentelijke eis om maximaal 2,5 mm per uur op straatniveau aan te bieden.

¹ de effecten van groen op het dak zijn positief. Het watervasthoudend vermogen als percentage van de gemiddelde jaarlijkse neerslag (650 – 800mm) is voor plantvakken met een substraatlaag tussen de 25cm en 50cm 70%. Dit geeft een reductie op de gemiddelde jaarlijkse neerslag dat nog afwatert naar het riool die meegerekend kan worden binnen de Breeam eis.

- Resultaat is dat er voldoende regenwaterbuffercapaciteit aanwezig is. Zie ook plankaart met berekening.

Irrigatie

- Centraal gestuurde irrigatiesysteem: ondanks dat er veel water gebufferd kan worden in de groeiplaatsen zal er ook beregend moeten worden. Door de opwarming van de plantenbakken en valwind bij de torens droogt een groeiplaats aan de gevel en op de daken relatief snel uit. Daarom wordt voor alle plantvakken een druppelleiding toegepast.
- Voor irrigatie is gerekend met 6 L/dag/m² van het intensief daktuingroen (dak- en gevelgroen incl. plantvakken gevelbegroeiing maaiveld = 3.985 m²); voor een droogteperiode van 60 of 90 dagen is dan 1.435 m³ of 2.152 m³ nodig; uitgangspunt is een deel van de irrigatiebehoefte door hergebruik regenwater en aangevuld met leidingwater.
- Het water uit de regenwaterbuffertank is verbonden met een techniekruimte waar installatie, breaktank, eigen pomp, voedingsstoffen en sturingsysteem zijn opgesteld. Hier is ook het leidingwater aangesloten. Voor de techniekruimte is een toegankelijke ruimte opgenomen naast de fietsberging. Uitgangspunt is één centrale techniekruimte voor woon- en kantoorgebouw. In het DO wordt nader onderzocht hoe de onafhankelijkheid van de gebouwen geregeld kan worden.
- Via een leiding door een schacht wordt het water gepompt naar verdeelkasten op de verdiepingen t.b.v. druppelleidingsysteem naar de plantvakken op maaiveld (gevelgroen) en de verdiepingen. Vuistregel is 1 verdeelkast per drie verdiepingen en waarschijnlijk meerdere in de patio (standaard formaat voor de kast van de installatie is 60/80x60/40 cm en 20/25 cm diep afhankelijk van de leverancier). Deze kunnen in pandig, bijvoorbeeld in een werkkast of aan de gevel (bijv. in patio of daktuin verdieping 5 kantoorgebouw).
- Temperatuur- en vochtsensoren in de plantenbakken monitoren het vochtgehalte.
- Alles is op afstand en computergestuurd en hierbij te koppelen aan het weerbericht.

Geconcludeerd kan worden dat er voldoende waterberging is. Er wordt voldaan aan de eisen voor hemelwaterafvoer.

Waterkwaliteit

Voor de toekomstige bebouwing wordt uitgegaan van een gescheiden rioolstelsel zodat het hemelwater separaat kan worden afgevoerd. De huisaansluitingen zullen, net als elders, worden aangesloten op het gemeentelijk riool. Er zullen geen uitlopende materialen (zoals lood, zink en koper) worden gebruikt.

Conclusie

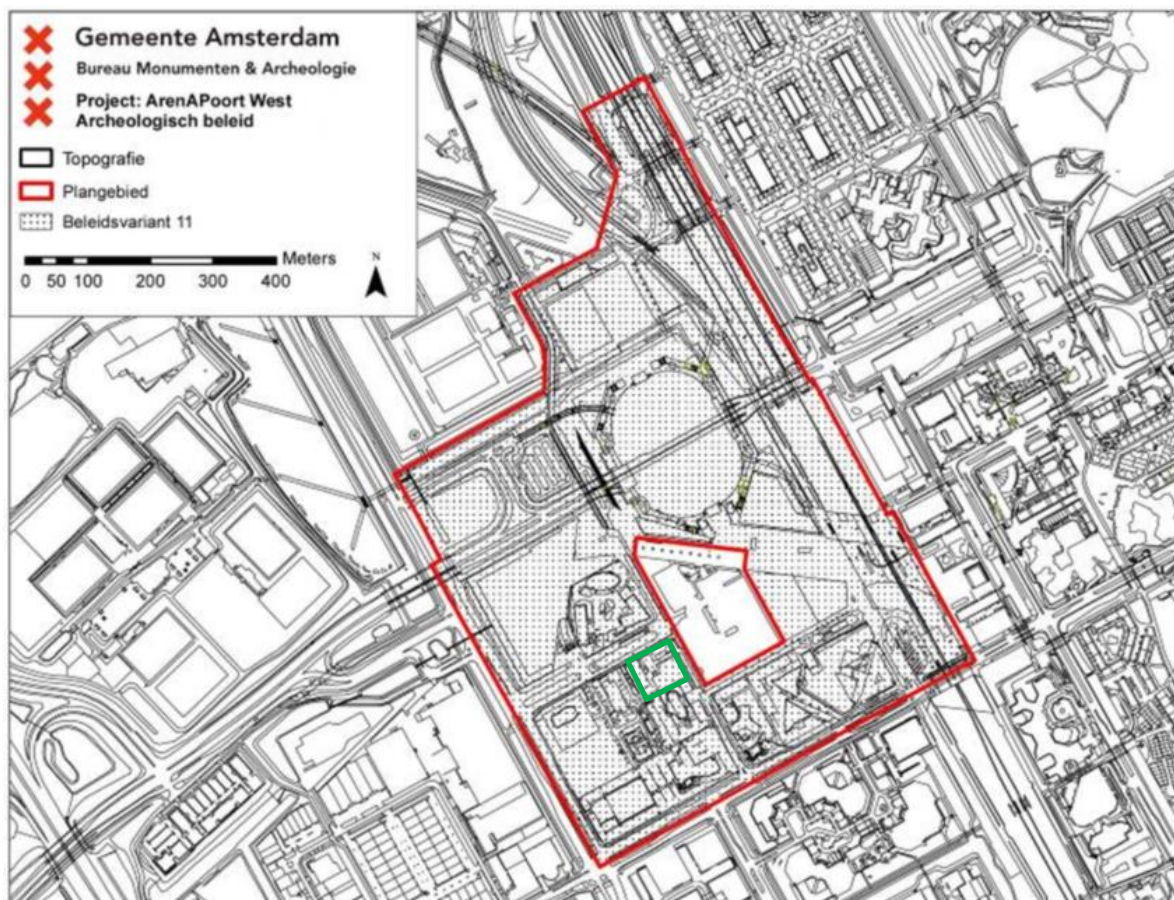
Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project. Wel dienen een aantal maatregelen genomen te worden. Deze zijn echter goed toepasbaar.

6.9. Archeologie en cultuurhistorie

6.9.1. Archeologie

De locatie bevindt zich in een gebied dat voorafgaand aan de verstedelijking een poldergebied was. Hier kunnen sporen voorkomen die verband houden met landgebruik vanaf de middeleeuwen tot de verstedelijking in de 20^{ste} eeuw. Dergelijke overblijfselen hebben weinig tot geen samenhang en een wijde verspreiding. Bovendien zijn grote delen waarschijnlijk verstoord tijdens bebouwing van het gebied. De archeologische verwachting is daarom laag.

Op basis van de verwachtingszones is er een beleidszonekaart opgesteld. Voor het gehele gebied geldt beleidsvariant 11, hetgeen inhoudt dat er een uitzondering geldt van archeologisch veldonderzoek bij alle bodemingrepen. Onderzoek is daarom niet nodig.



Afbeelding: Beleidszonekaart Archeologie ArenAPoort West (projectlocatie groen omrand)

Voor het gehele plangebied geldt de wettelijke meldingsplicht. Dit houdt in dat ook in geval geen archeologisch vervolgonderzoek is vereist en toch bodemvondsten ouder dan vijftig jaar worden aangetroffen dit aan Bureau Monumenten en Archeologie gemeld wordt, zodat in overleg met de opdrachtgever maatregelen getroffen worden tot documentatie en berging van de vondsten.

6.9.2. Cultuurhistorie

Bij een ruimtelijk plan dient te worden beoordeeld in hoeverre het plan gevolgen heeft voor cultuurhistorische waarden. Er bevinden zich geen cultuurhistorische waarden in en rond de projectlocatie waarmee hier rekening moet worden gehouden.

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor dit project.

6.10. Ecologie en stikstofdepositie

In september 2024 is door onderzoeksbureau TAUW een ecologische quickscan uitgevoerd (zie bijlage 9). Hieruit is het volgende gebleken:

Soortenbescherming

De beoogde ontwikkeling kan negatieve effecten op door de Omgevingswet beschermde algemene broedvogels hebben. Deze kunnen echter voorkomen worden als de hieronder beschreven maatregelen getroffen worden. Deze maatregelen worden getroffen, zodat een nader onderzoek niet nodig is voor algemene broedvogels.

De kans op een broedgeval is het grootst in de periode maart tot en met augustus. Geadviseerd wordt daarom, om het verwijderen en/of snoeien van de vegetatie (zoveel mogelijk) uit te voeren buiten deze periode. Ook buiten deze periode zijn broedende vogels beschermd. Voorafgaand aan de werkzaamheden zal in samenspraak met de ecooloog van het project, TAUW, worden bepaald of er een controle op nesten van broedvogels noodzakelijk is. Mogelijk kan een deel van de werkzaamheden wel uitgevoerd worden door het aanhouden van een door een ecooloog vastgestelde verstoringvrije zone. Binnen deze zone kunnen geen tot zeer beperkt werkzaamheden uitgevoerd worden.

Voor de overige soorten is nader onderzoek niet benodigd. Het nemen van maatregelen en/of het aanvragen van een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit is niet nodig.

Geadviseerd wordt om bij uitvoering van werkzaamheden rekening te houden met het eventuele voorkomen van andere -niet beschermde- soorten (zoals rode-lijstsoorten) waarvoor de zorgplicht van toepassing is. Met in achtneming van de specifieke zorgplicht gelden de volgende specifieke maatregelen:

- Bebouwd gebied wordt voorafgaand aan de werkzaamheden ongeschikt gemaakt voor soorten waarvoor een specifieke zorgplicht geldt (bijvoorbeeld door het groen te verwijderen)
- Het ongeschikt maken vindt plaats binnen de minst kwetsbare periodes van de relevante soorten. Hieronder vallen: voortplantingsperiode(s) van fauna, larve- en popfase van insecten, inactiviteit tijdens de winterrust, enzovoorts
- Indien aanwezig verzamelt een ecologisch deskundige ecooloog voorafgaand aan het ongeschikt maken de minder mobiele soorten, zoals slakken of insecten, en zet deze uit in een geschikt leefgebied buiten de invloedsfeer van het voornemen

Gebiedsbescherming

De Omgevingswet maakt onderscheid tussen soort- en gebiedsbescherming. Bij het onderdeel 'gebiedsbescherming' wordt de aanwezigheid van beschermde natuurgebieden, zoals Natura 2000-gebieden en overige onderdelen van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), en de beoordeling of er van het voornemen een (in)direct effect uitgaat, behandeld. Is er sprake van een mogelijk negatief effect, dan is planaanpassing en/of nader onderzoek nodig.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, het NNN (voorheen EHS) of een ecologische verbindingszone binnen het NNN. Gezien de afstand tot deze gebieden en het verschil in biotoop zijn effecten op het dichtstbijzijnde deel van het NNN niet aannemelijk. Een effect op stikstofdepositie is echter niet op voorhand uit te sluiten. Daarom is in juli 2025 door onderzoeksbureau DGMR een Aeries-berekening uitgevoerd om het effect van het project op de stikstofemissie en mogelijke stikstofdepositie op de omliggende Natura 2000-Gebieden in kaart te brengen (zie bijlage 10).

Uit de resultaten volgt dat de stikstofdepositie voor zowel de gebruiks- als de aanlegfase voldoet aan de grenswaarde van afgerond 0,00 mol/ha/jaar.

Daarom zijn significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege het project uit te sluiten. Voor dit project geldt geen verplichting voor een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit.

6.11. Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 5.129g Bkl)

De Ladder voor duurzame verstedelijking geldt voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Naast de functies wonen, winkels, kantoren en bedrijventerrein, kan een nieuwe stedelijke ontwikkeling gaan over andere functies, zoals scholen. Bij realisering van deze overige functies wordt ook rekening gehouden met de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling. Bij een ontwikkeling buiten stedelijk gebied moet ook rekening worden gehouden met de mogelijkheden om binnen het stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

Stedelijke ontwikkeling

De aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving bepalen of het een stedelijke ontwikkeling is. In de jurisprudentie over de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening zijn ook woningbouwlocaties aangemerkt als stedelijke ontwikkeling.

Aard en omvang stedelijke ontwikkeling

Artikel 5.129 g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bepaalt dat de Ladder betrekking heeft op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. De aard en omvang van de ontwikkeling in relatie met de omgeving bepaalt of het plan voldoende substantieel is.

In artikel 5.129g Bkl is geen ondergrens vastgelegd. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet. De Afdeling geeft hierin geen harde ondergrenzen, maar stelt wel 'in beginsel' grenzen. Bij nieuwbouw en uitbreiding van

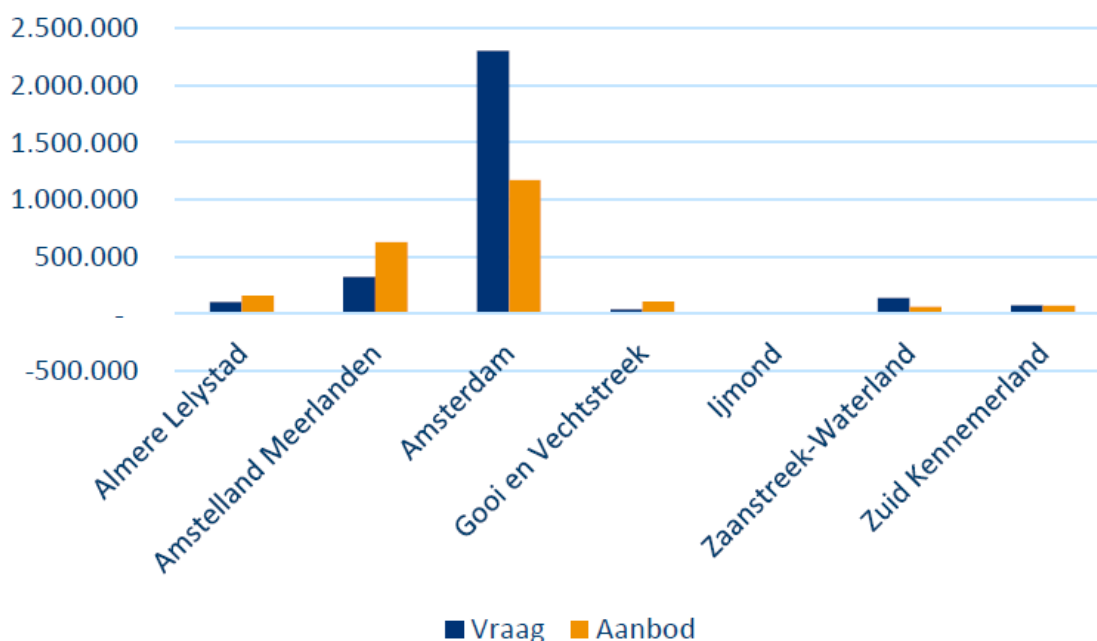
overige stedelijke functies ligt de ondergrens in beginsel bij een ruimtebeslag van 500 m². De Laddertoets wordt alleen uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is.

Behoefte woningen

In hoofdstuk 4 is voldoende aangegeven dat het onderhavige project noodzakelijk is om te voorzien in de grote woningbehoefte in de regio Amsterdam.

Behoefte kantoren

Uit de in hoofdstuk 5 weergegeven beleidswensen is gebleken dat er in het gebied beleidsmatig nog ruimte is om circa 250.000 m² in het gebied toe te voegen. Uit de 'Vraagaming Plabeka 2022-2040' (7 september 2022) blijkt dat zich de groei van de vraag aan kantoren concentreert op kantorenlocaties en gemengde werkmilieus en daar zijn ook de grootste tekorten. Het grootste tekort doet zich voor in het kantorenlocatie segment multimodaal.



Afbeelding: Vraag -aanbodconfrontatie kantoren in m² toto 2040 per deelregio, scenario hoog (bron: Vraagaming Plabeka 2022-2040)

Amsterdam is de deelregio met de grootste kantorenvraag, Hier zijn ook de grootste tekorten in scenario hoog.

Tabel 6.7: Vraag naar kantoren in Amsterdam tot 2040 in m² (bron: Vraagraming Plabeka 2022-2040)

Scenario	Uitbreidingsvraag	Vervangingsvraag ¹⁰	Totale vraag
Laag	809.000	5.000	813.000
Hoog	2.298.000	5.000	2.303.000
KQ-	1.762.000	5.000	1.766.000
Amsterdam+	3.085.000	5.000	3.090.000
Amsterdam EIB	1.197.000	5.000	1.202.000

De kantorenvraag in Amsterdam zal door de sterke groei van het aantal kantoorbanen in elk van de scenario's met grote volumes stijgen. Zelfs in scenario laag zal de kantoorvraag tot 2040 met ruim 800.000 m² stijgen, wat neerkomt op ongeveer +13% van het huidige volume. In scenario hoog neemt de kantorenvraag zelfs met 2,3 miljoen m² toe. Als de groei in Amsterdam doorzet zoals het de afgelopen jaren heeft gedaan (scenario Amsterdam+), zal de kantoorvraag zelfs met ruim 3 miljoen m² stijgen, wat neerkomt op +49% van het huidige volume.

Tabel 6.8: Aanbod kantoren in Amsterdam in m², per 1-1-2022 (bron: Vraagraming Plabeka 2022-2040)

	m ²
Courante leegstand	585.000
Incourante leegstand	174.000
Hard planaanbod t/m 2030	585.000
Zacht planaanbod t/m 2030	1.160.000
Zacht planaanbod na 2030	400.000

Amsterdam heeft volgens kantorenmonitor een courante kantorenleegstand van circa 585.000 m². Daarnaast kent de deelregio 174.000 m² aan incurante leegstand. Deze incurante leegstand wordt niet meegenomen in de vraag-aanbodconfrontatie omdat deze voor de kantorenmarkt niet meer relevant is en een deel waarschijnlijk ook een hoger energielabel kent dan label C. Wel relevant voor de kantorenmarkt is het volumes aan hard planaanbod van ongeveer 585.000 m² en zacht planaanbod (vóór en na 2030) van ruim 1,5 miljoen.

Door de grote kantorenvraag kan in geen van de scenario's de vraag worden opgevangen met de courante leegstand. Wanneer het harde planaanbod erbij wordt gerekend, is voor het scenario laag wel sprake van voldoende kantorenooppervlak. In het hoog-scenario en de daarop gebaseerde gevoeligheidsanalyses zal er sprake zijn van fikse tekorten, ook als het kantoorquotiënt daalt. In het scenario Amsterdam+ zal bijna 2 miljoen m² aan extra kantorenooppervlak toegevoegd moeten worden om in de totale vraag te voorzien. De gemeente heeft nog zachte plannen voor slechts 1,5 miljoen m².

Er is dus voldoende behoefte voor kantoren. Hierbij gaat het ook om het vervangen van verouderde kantoorpanden met nieuwe moderne kantoorgebouwen die voldoen aan de eisen van deze tijd, zowel aan de eisen voor gebruikers als aan de eisen van het milieu en het klimaat. Juist hierin voorziet dit project. De bestaande verouderde kantoorbebouwing wordt vervangen met nieuwe moderne kantoorbebouwing. Hierdoor neemt het aantal vierkante meter met 33.600 m² toe tot maximaal 45.000 m². Hiervoor is er voldoende behoefte in het gebied en in de regio.

Behoefte overige functies

Het omgevingsplan maakt ter plaatse in totaal 1.000 m² aan dienstverlening en horeca mogelijk. Er wordt nu voorzien in maximaal 1.072 m² aan overige functies, waaronder naast dienstverlening en horeca ook culturele- en maatschappelijke voorzieningen mogelijk is. Dat is een beperkte toename van minder dan 500 m² per functie. Zoals hiervoor benoemd ligt bij nieuwbouw en uitbreiding van overige stedelijke functies de ondergrens voor een ladderonderbouwing in beginsel bij een ruimtebeslag van 500 m², zodat een onderbouwing hier voor deze functies vanwege de geringe omvang niet nodig is.

Bestaand stedelijk gebied

De locatie bevindt zich in bestaand stedelijk gebied.

6.12. Hoogbouweffecten: bezonning en windklimaat

6.12.1. Bezonning

In juli 2025 is door onderzoeksbureau DGMR een bezonningsstudie uitgevoerd (zie bijlage 11). Hieruit is het volgende gebleken:

Omgeving

Aan de oostzijde van het plan ligt het al vergunde Eleven Square met o.a. twee woontorens. Enkel de woningen in het bouwdeel The Base grenzend aan de westgevels in deze woontoren ondervinden beperkte gevolgen van de ontwikkelingen van het project Haaksbergweg. In de basis voldoen in de bestaande situatie een aantal woningen niet aan de lichte TNO-norm (minimaal twee uur zon op 19 februari). Met de toevoeging van het plan Haaksbergweg blijft het aantal woningen dat niet voldoet aan de lichte TNO-norm gelijk.

De andere gevels van de woontorens van het project Eleven Square en van het zuidelijke gelegen project Dreeftoren ondervinden geen gevolgen door de ontwikkelingen van het project Haaksbergweg.

Gebouw Haaksbergweg 75

43 woningen van de in totaal 193 woningen aan de zuidoost- en zuidwestgevel van het woongebouw van het eigen project hebben op 19 februari minder dan 2 uur zon. De woningen die niet voldoen, hebben op 19 februari ten minste 1 uur en een kwartier zon. De woningen die niet voldoen niet aan de lichte TNO-norm betreffen eenzijdig georiënteerde studio's (zogenaamde doelgroep woningen) die beschikking hebben tot een algemene huiskamer met toegang tot

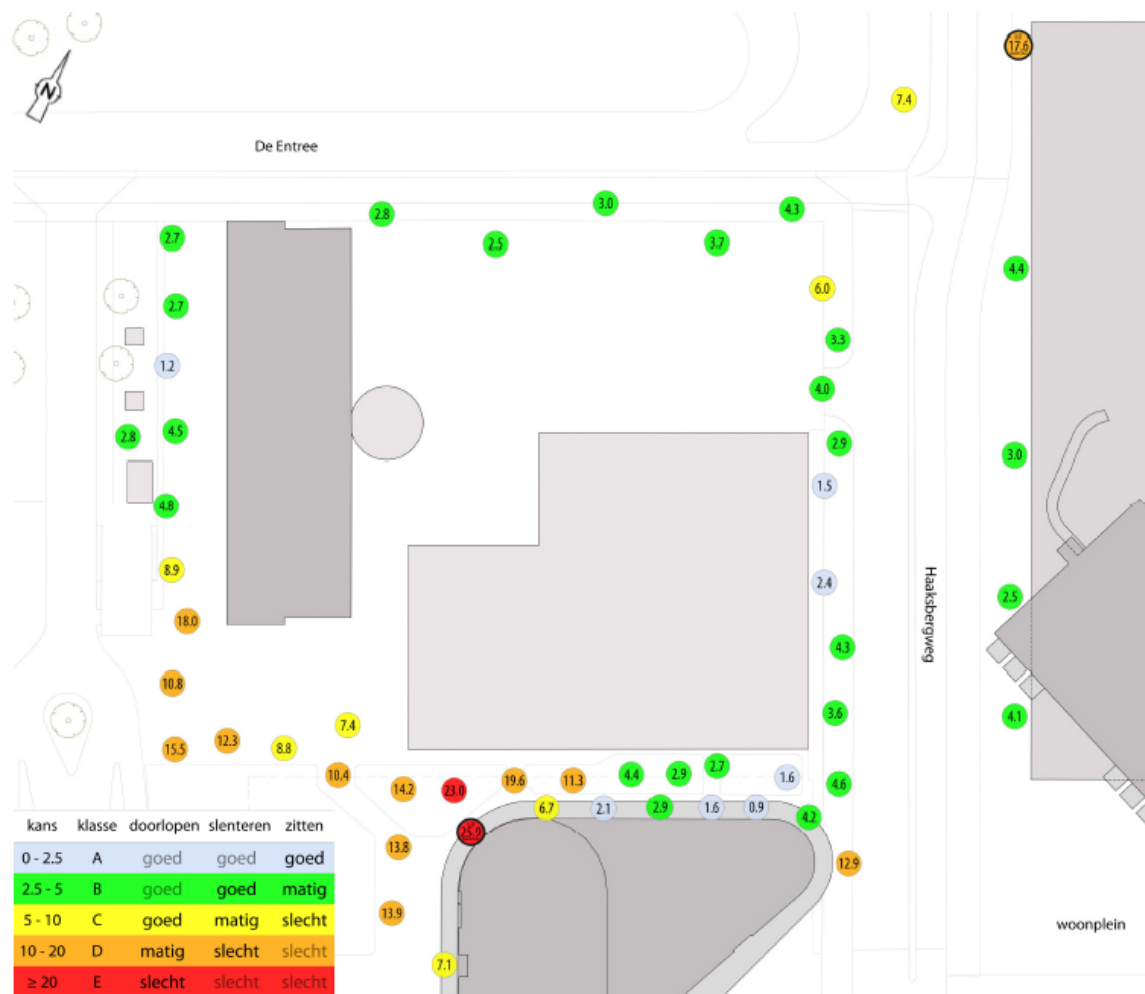
dakterras van de binnentuin. De gemeenschappelijk woonkamer heeft gevels op noordoost- en noordwest oriëntatie waarop op 19 februari in totaal driekwartier zon aanwezig is. Daarmee hebben de bewoners van de woningen beschikking tot minimaal 2 uur zon op 19 februari.

Op basis van deze resultaten kan gesteld worden dat er geen onaanvaardbare beschaduwing optreedt door de nieuwbouw op de omgeving en vanuit het oogpunt van bezonning sprake is van een goed woon- en leefklimaat op de omgeving en in het woongebouw.

6.12.2. Windklimaat

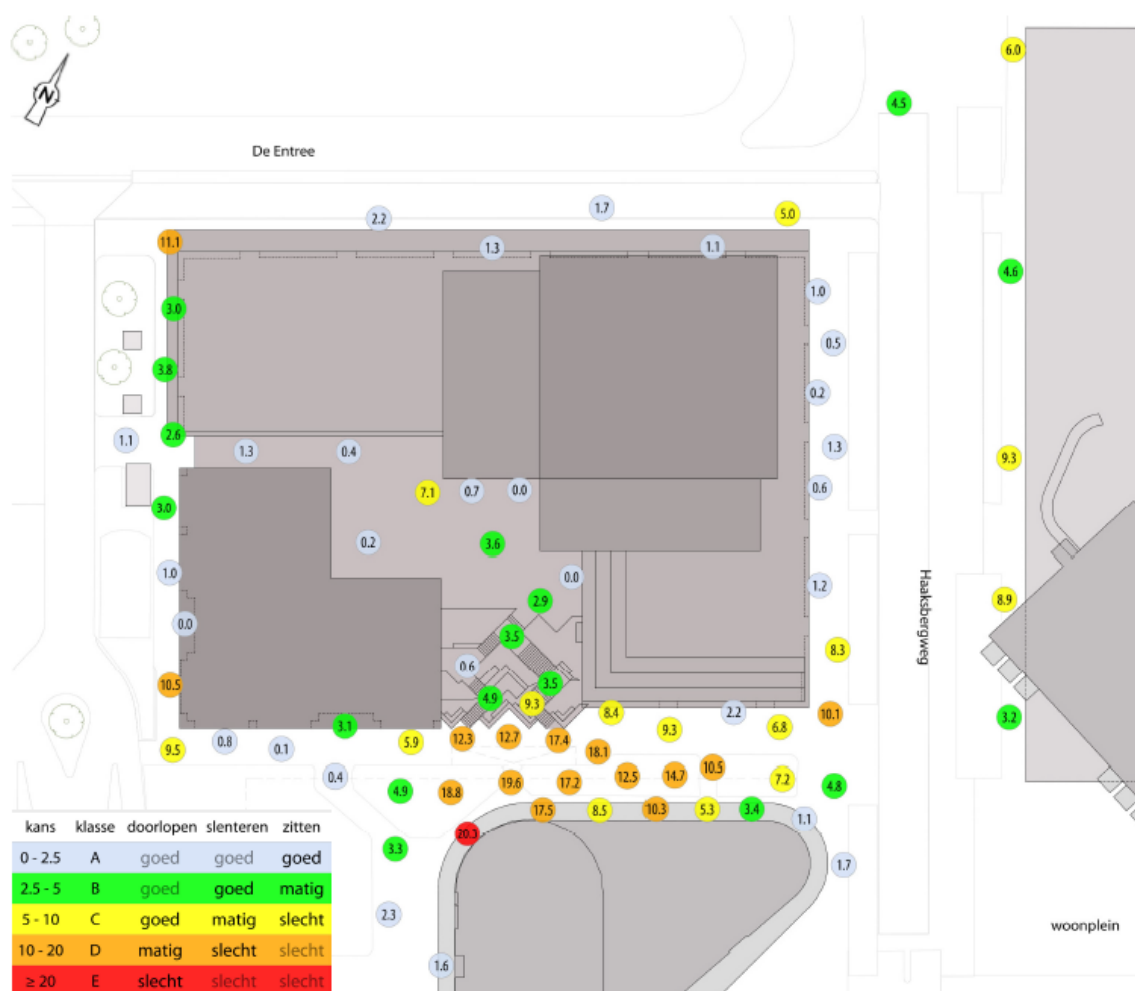
In december 2025 is door onderzoeksbureau Peutz onderzoek gedaan naar het effect van de nieuwbouw op het windklimaat (zie bijlage 12).

Gebleken is dat in de referentiesituatie het windklimaat rond de planlocatie overwegend goed is. Aan de zijde van de Dreeftoren is het windklimaat matig tot lokaal slecht, met een beperkt risico op windgevaar. Dit is met name een gevolg van de oriëntatie van de Dreeftoren.



Afbeelding: resultaten referentiesituatie

Met de realisatie van de Haaksbergweg 75 blijft het windklimaat in de doorgang tussen de Haaksbergweg 75 en de Dreeftoren matig voor de activiteit doorlopen. Langs de ronde gevel van de Dreeftoren is het windklimaat net als in de situatie zonder het bouwplan Haaksbergweg 75 zeer lokaal slecht. Er is niet langer sprake van een beperkt risico op windgevaar, of kwalificatie gevaarlijk. Het windklimaat is hiermee duidelijk gunstiger dan in de referentiesituatie. Hiermee voldoet het windklimaat aan de uitgangspunten van het gemeentelijk beleid.

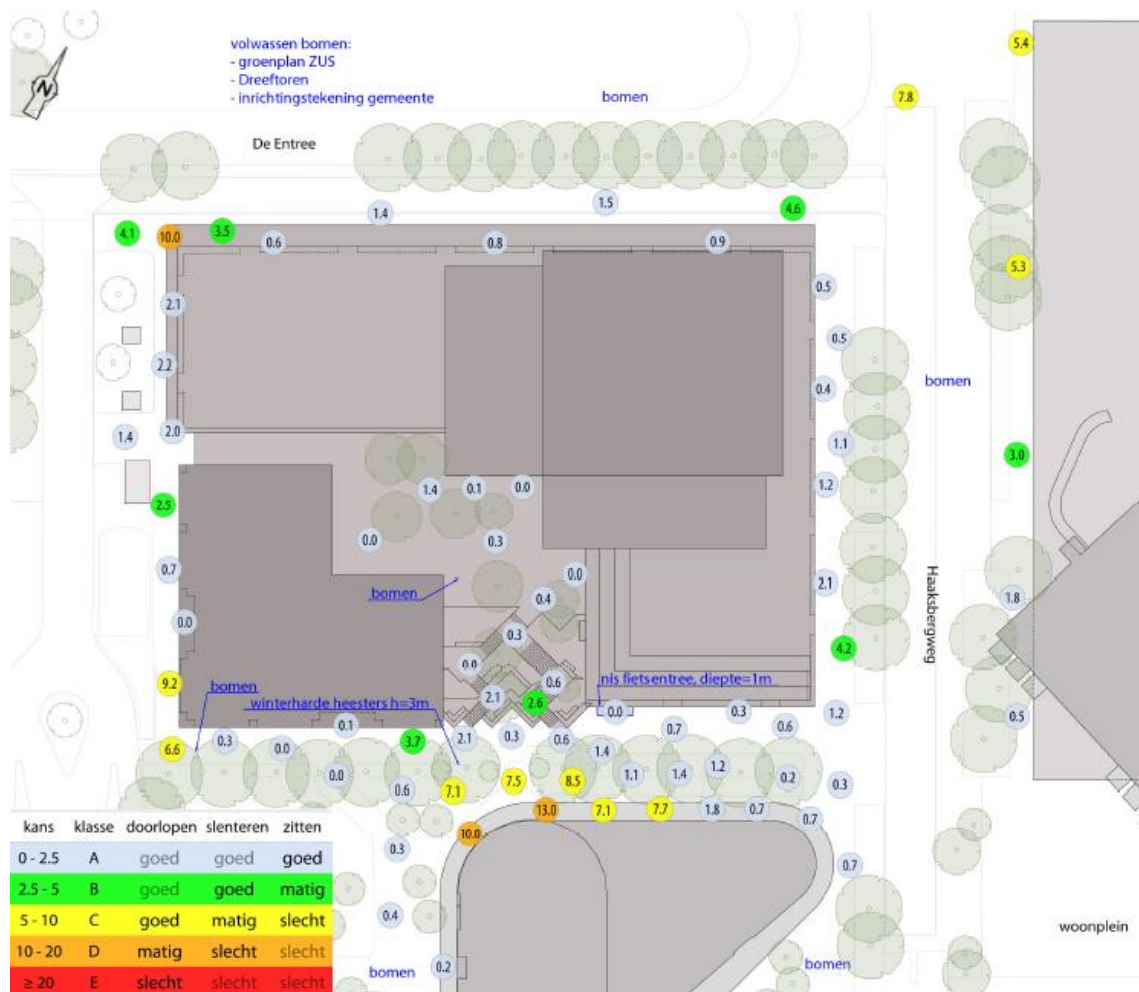


Afbeelding: resultaten geplande situatie zonder maatregelen en terrein-inrichting

Door de windafschermende werking van de geplande begroeiing neemt de hinderkans in het gebied duidelijk af. De seizoenseffecten worden deels opgevangen door de toevoeging van 3 strategisch gepositioneerde winterharde heesters met een hoogte van 3 meter in de tussenstraat tussen de Haaksbergweg 75 en de Dreeftoren.

In het gebied tussen de Haaksbergweg en de Dreeftoren is het windklimaat in deze situatie overwegend goed voor de activiteit doorlopen. Zeer lokaal is langs de gevel van de Dreeftoren sprake van klasse D, wat wordt beoordeeld als matig. Dit is een duidelijke verbetering ten opzichte van de referentiesituatie.

In de binnentuin is overal sprake van klasse A, wat wordt beoordeeld als goed voor de activiteit langdurig zitten.



Afbeelding: resultaten geplande situatie met maatregelen en terrein-inrichting

Bij de geplande hoofdentrees is overal sprake van een goed windklimaat voor de activiteit slenteren, klasse A of B.

Ter plaatse van de geplande terraszones is een goed windklimaat vastgesteld, klasse A of B.

Er wordt voldaan aan de uitgangspunten van het gemeentelijk beleid. Aan de randvoorwaarden die zijn gesteld voor het ArenAPoort gebied wordt overwegend voldaan. Zeer lokaal is nog sprake van klasse D. Dit is een gevolg van de oriëntatie van de Dreeftoren, en is niet te voorkomen met de realisatie van de Haaksbergweg 75. Hier zou van de uitgangspunten kunnen worden afgeweken.

Het windklimaat vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

6.13. Gezondheid en veiligheid

Uit voorafgaande hoofdstukken is gebleken dat er sprake is van een veilige en gezonde situatie. De locatie voldoet qua geluid en luchtkwaliteit aan de geldende normen. De locatie wordt zoveel mogelijk groen ingericht en de milieuhygiënische kwaliteit is geschikt voor de woonfunctie. Ook externe veiligheid vormt geen belemmering.

6.14. Milieu effect rapportage

Wettelijk kader

Onderdeel van de beoordeling of een aanvraag voor een BOPA volledig is, is een toets aan de regels over een milieueffectrapportage. Dit gebeurt overeenkomstig paragraaf 16.4.2 van de Omgevingswet en afdeling 11.2 van het Omgevingsbesluit.

Project-mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig

Of een besluit over een project-mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit.

Bijlage V heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van het project van de initiatiefnemer. In kolom 4 staan de besluiten genoemd waarvoor dan de mer-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend. In dit geval is dat de omgevingsvergunning ten behoeve van een stedelijk ontwikkelingsproject.

Of er voor het besluit een mer-plicht of een mer-beoordelingsplicht geldt, volgt uit de tweede en derde kolom. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, geldt een mer-plicht. Anders geldt een mer-beoordelingsplicht, tenzij ook in kolom 3 nog voorwaarden staan.

Het bevoegd gezag neemt het resultaat van de beoordeling of sprake is van aanzienlijke milieueffecten, bedoeld in artikel 16.43, tweede lid, van de wet, met de bijbehorende motivering op in het besluit en, voor zover hier sprake van is, in het ontwerp van het besluit (artikel 11.11, lid 2 Omgevingsbesluit).

In november 2025 is door Van Riezen & Partners een Mededeling 'project-mer-beoordeling' opgesteld (zie bijlage 13). Hieruit is gebleken dat het project geen aanleiding geeft voor het uitvoeren van een MER.

7. Economische uitvoerbaarheid

7.1. Kostenverhaal

7.1.1. Wettelijk kader

De Omgevingswet verplicht op basis van artikel 13.11 van Afdeling 13.6 overheden om de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen naar evenredigheid te verhalen op de initiatiefnemers die profijt hebben van de aan te leggen openbare voorzieningen.

De gemeente en een initiatiefnemer kunnen een overeenkomst sluiten over kostenverhaal voorafgaand aan het besluit dat de aangewezen activiteit mogelijk maakt: een zogenoemde 'anterieure overeenkomst'. De Omgevingswet biedt daarvoor de grondslag in artikel 13.13, eerste lid.

In het geval dat alle gronden binnen een exploitatiegebied eigendom zijn van de gemeente, kan de gemeente de kosten van de grondexploitatie ook verrekenen in de prijs van de uit te geven bouwrijpe kavels. In dat geval is het kostenverhaal afdoende anderszins verzekerd. Als er geen overeenkomst tot stand komt, moet het kostenverhaal op een andere manier geregeld worden. Dat kan in het omgevingsplan of in een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (afwijking van het omgevingsplan).

Artikel 13.3c van de Omgevingswet bevat een wettelijke grondslag voor zelfstandige overeenkomsten over verhaal van planschade overgenomen en verbreed. Een overeenkomst over verhaal van nadeelcompensatie kan gesloten worden met degene die een activiteit verricht, die is toegestaan op grond van een van de in artikel 15.1 van de Omgevingswet aangewezen besluiten. Daartoe behoren onder andere het omgevingsplan, de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit en het projectbesluit. De Omgevingswet biedt dus een zelfstandige grondslag voor een overeenkomst over nadeelcompensatie (inclusief planschade). Het verrekenen van nadeelcompensatie kan echter ook via een overeenkomst over het kostenverhaal.

De overheid mag de kosten alleen verhalen als ze voldoen aan drie criteria: profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid. Ook moet de locatie het kostenverhaal kunnen dragen. Dat houdt in dat er niet meer kosten worden verhaald dan dat er opbrengsten zijn.

7.1.2. Situatie

In april 2024 hebben de gemeente Amsterdam en ontwikkelaar IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH een Afsprakenbrief ondertekend voor het project. Daarnaast is een anterieure overeenkomst gesloten, waarin het kostenverhaal is verzekerd.

7.2. Leges

De kosten voor de behandeling van de aanvraag omgevingsvergunning worden gedekt via de legesverordening van de gemeente Amsterdam.

7.3. Financiële uitvoerbaarheid

De kosten voor het project worden gedragen door de ontwikkelaar.

7.4. Nadeelcompensatie

De verlening van de omgevingsvergunning kan leiden tot een waardevermindering van bestaand onroerend goed in de omgeving. Overeenkomstig artikel 4:126 van de Algemene wet bestuursrecht jo. Afdeling 15.1 Omgevingswet kan dit leiden tot een tegemoetkoming in de schade. In het kader van de eerder genoemde anterieure overeenkomst zal ook eventuele nadeelcompensatie, die het normaal maatschappelijk risico overstijgt, worden geregeld. Kosten hiervoor liggen bij initiatiefnemer.

In dit kader is door bureau Gloudemans een nadeelcompensatierisicoanalyse uitgevoerd (zie bijlage 14). Deze is gedeeld met de gemeente. Hierbij is de bestaande feitelijke situatie vergeleken met de toekomstige invulling van de locatie.

Alleen die schade die het normaal maatschappelijk risico overstijgt komt voor vergoeding in aanmerking. Het normaal maatschappelijke risico is op grond van artikel 15.7 eerste lid van de Omgevingswet bepaald op 4% van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade (vast forfait).

Geconcludeerd is dat voor enkele omliggende objecten sprake is van schade die het normaal maatschappelijk risico overstijgt. Voor die objecten is echter sprake van voorzienbaarheid conform artikel 4:126 tweede lid en onder a van de Algemene wet bestuursrecht, zodat geen voor tegemoetkoming in aanmerking komende schade resteert.

8. Communicatie en participatie

8.1.1. Participatie

De initiatiefnemer committeert zich aan de participatiehandreiking 2022 vanuit de gemeente Amsterdam. Om te zorgen dat er in het project rekening wordt gehouden met de impact op de leefomgeving, is het belangrijk dat belanghebbenden vroegtijdig worden betrokken bij de stappen van de herontwikkeling. Hiervoor is een participatieplan opgesteld (zie bijlage 15). Het doel van het participatieplan is om te beschrijven hoe participatie is geïmplementeerd tijdens de ontwerpfasen (Initiatieffase, Schetsontwerp en Voorlopig ontwerp) en hoe participatie verder wordt geïmplementeerd tijdens de volgende fasen van de herontwikkeling van de Haaksbergweg 75. Korthedshalve wordt hier verwezen naar participatieplan in de bijlage.

8.1.2. Vooroverleg/ afstemming met bestuursorganen

In de Omgevingswet is de verplichting tot vooroverleg met andere bestuursorganen niet concreet geregeld, maar is er een algemeen artikel opgenomen waarin staat dat bestuursorganen onderling moeten afstemmen (artikel 2.2 Ow). Dit wordt door de gemeente in gang gezet.

8.1.3. Zienswijzen

Er is gekozen voor het toepassen van een uitgebreide voorbereidingsprocedure. Dat betekent dat de ontwerp-omgevingsvergunning gedurende 6 weken ter inzage zal liggen. Gedurende deze periode is het mogelijk om een zienswijze in te dienen.

9. Conclusie

9.1. Algemeen

De voorliggende Ruimtelijke motivering heeft betrekking op de herontwikkeling van de locatie aan de Haaksbergweg 75. Op een steenworp afstand van het Station Amsterdam Bijlmer ArenA, de Johan Cruijff Arena en winkelcentrum Amsterdamse Poort, komt een woontoren met daarin 247 huurappartementen en een kantoortoren met een omvang van 45.000 m² bvo. Beide torens staan tegen elkaar aan op een lagere basis, maar zijn niet met elkaar verbonden. Er ontstaat ook ruimte voor horeca en diverse commerciële voorzieningen (1.072 m²). Daarnaast wordt onder de torens voorzien in parkeervoorzieningen. Het project draagt zo bij aan de transitie van de ArenAPoort, dat de komende jaren gaat veranderen van een kantoor- en evenementenplek naar een hoogwaardig multifunctioneel (woon-werk)milieu.

9.2. Afwijkingen van het Omgevingsplan gemeente Amsterdam

Het project wijkt op de volgende punten af van het Omgevingsplan:

1. Wonen is niet toegestaan;
2. Maximum omvang kantoren wordt met maximaal 33.600 m² overschreden;
3. Maximum omvang toegestane functies (volume) wordt met overschreden 55.900 m² overschreden;
4. Maximum bebouwingspercentage wordt overschreden;
5. Totale maximum omvang commerciële functies (horeca en dienstverlening) wordt met maximaal 572 m² overschreden;
6. Maximum omvang horeca wordt met maximaal 572 m² overschreden;
7. Commerciële functies buiten de plint zijn niet toegestaan;
8. De vestigingsgrootte van 80 m² per commerciële functie wordt overschreden;
9. Culturele voorzieningen zijn niet toegestaan;
10. Maatschappelijke functies zijn niet toegestaan;
11. De maximum bouwhoogte wordt overschreden met 11,5 meter (73 meter +NAP/76,5 meter +peil, peil = -3,5 meter NAP) voor de woontoren resp. 62,5 meter (124 meter +NAP/127,5 meter + peil, peil = -3,5 meter NAP) voor de kantoortoren;
12. Een kelder is niet toegestaan.

9.3. Milieu- en omgevingsaspecten

Uit de diverse uitgevoerde relevante onderzoeken zijn er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het project geconstateerd.

9.4. **Beleid**

Het voornemen past binnen het relevante beleid van alle overheden. Op de onderhavige planlocatie zijn geen rijksbelangen aan de orde die leiden tot beperkingen zoals die voorheen in het Barro/Rarro waren geregeld. In het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking is de behoefte gemotiveerd. De locatie is gelegen in bestaand stedelijk gebied.

Het project voorziet in het toevoegen van woningen, waarvan een deel in de sociale en de middenhuursector, wat in overeenstemming is met het beleid dat is gericht op vergroting van de woningvoorraad in de regio Amsterdam.

9.5. **Procedure**

Voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) geldt meestal de reguliere procedure. In sommige gevallen geldt voor de BOPA de uitgebreide procedure:

- a. als dit is aangewezen in artikel 10.24 van het omgevingsbesluit
- b. op verzoek van de aanvrager
- c. als het bevoegd gezag deze van toepassing verklaart

Ad a. De onderhavige omgevingsvergunning behoort niet tot de aangewezen gevallen.

Ad b. De ontwikkeling is in overeenstemming met de Omgevingsvisie. Omdat de ontwikkeling niet strijdig is met de in de Omgevingsvisie opgenomen ruimtelijke reserveringen (hoofdstuk 10), Hoofdgroenstructuur (hoofdstuk 16) en Hoogbouw (hoofdstuk 17) en de bijbehorende uitwerkingen in beleidskaders is geen bindend adviesrecht aan de orde. Er is daarom geen verplichting om de uitgebreide procedure van toepassing te laten verklaren.

Echter zijn er ook een aantal voordelen bij het toepassen van een uitgebreide procedure. Zo is het een voordeel bij een uitgebreide procedure in een geval waar bezwaar en beroep te verwachten is, dat men al in een vroeger stadium (zienswijzen) inhoudelijk te weten komt waar het bezwaar vandaan komt en wat het bezwaar is. Er bestaat dan eerder de mogelijkheid om eventueel hierop te anticiperen.

In overleg met de gemeente heeft initiatiefnemer dan ook besloten om hier de uitgebreide procedure toe te laten passen.

Ad c. Het bevoegd gezag mag per aanvraag beslissen om voor dat geval afdeling 3.4 Awb van toepassing te verklaren. Ze kan daartoe beleidsregels opstellen over hoe zij de wettelijke criteria van artikel 16.65 lid 4, onder a en b, Omgevingswet uitlegt. In de beleidsregel kan het bevoegd gezag activiteiten benoemen die in ieder geval aanzienlijke gevolgen hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving én waartegen naar verwachting verschillende belanghebbenden bedenkingen zullen hebben.

De bedoelde beleidsregels zijn (nog) niet vastgesteld. Uit hoofdstuk 5 van deze Motivering blijkt dat de verlening van de omgevingsvergunning niet leidt tot aanzienlijke gevolgen voor de fysieke

leefomgeving. Er is daarom geen verplichting om de uitgebreide procedure van toepassing te verklaren.

Zoals aangegeven heeft initiatiefnemer in overleg met de gemeente besloten om hier de uitgebreide procedure toe te laten passen.

9.6. Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het geldende beleid en de milieuregelgeving en is economisch, financieel en maatschappelijk uitvoerbaar. Het leidt tot een aanvaardbaar woon-, werk- en leefklimaat, zodat er geen belemmering is de omgevingsvergunning te verlenen. Daartoe wordt afgeweken van het geldende Omgevingsplan maar dat is niet bezwaarlijk.

Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locatie conform artikel 8.0a, lid 2 Bkl. Daarnaast voldoet het aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b-e Bkl met de aaneengeschakelde instructieregels van hoofdstuk 5 Bkl.