



CBRE B.V.

Haaksbergweg 75
1101BR Amsterdam

Datum	23 december 2025
Kenmerk	Z2025-031062
DSO	25071701805
Behandeld door	
Bijlage	
Kopie aan	
Onderwerp	Besluit op de "Mededeling Project-mer-beoordeling Project 'Haaksbergweg 75"

Geachte heer

Inleiding

Op 17 juli 2025 is de "Mededeling Project-mer-beoordeling Project 'Haaksbergweg 75 Amsterdam Zuidoost" (hierna: "de Mededeling") met bijlagen ontvangen in verband met het voorgenomen ontwikkelingsproject aan de Haaksbergweg 75 te Amsterdam.

Het betreft de herontwikkeling op de kavel van de huidige Margietoren. Dit bestaande kantoorgebouw zal worden gesloopt en worden vervangen door twee torens die middels een onderbouw met elkaar zijn verbonden.

Het project bestaat uit het realiseren van een woontoren en een kantoortoren met een hoogte van respectievelijk ca 73m en 124m met gedeelde voorzieningen, horeca, maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening op de locatie Haaksbergweg 75 in Amsterdam bestaande uit:

- Woonfunctie 274 woonappartementen.
- Lichte en reguliere horeca van maximaal 900m² BVO in de eerste en (deels) tweede bouwlaag
- Dienstverlening tot maximaal 600m² in de eerste bouwlaag.
- Maatschappelijke voorzieningen tot maximaal 300m² in de eerste bouwlaag.
- Ondergrondse autoparkeergarage voor ca. 85 voertuigen.
- Ondergrondse fietsparkeervoorzieningen voor in totaal ca 1 700 fietsen.

Op grond van de Mededeling wordt beoordeeld of de voorgenomen activiteit belangrijke nadelige milieueffecten tot gevolg kan hebben waarvoor een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld. Deze beoordeling dient plaats te vinden in het kader van de besluitvorming van de omgevingsvergunning ex artikel 2 artikel 5.1 lid 1 onder a van de Omgevingswet (in samenhang met artikel 8.0a lid 2 Besluit kwaliteit leefomgeving).

De milieueffectrapportage-procedure (m.e.r.) is bedoeld om het milieubelang volwaardig en vroegtijdig in de plan- en besluitvorming in te brengen. Of een besluit over een project-mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is, wordt afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit.

Of er voor het besluit een mer-plicht of een mer-beoordelingsplicht geldt, volgt uit de tweede en derde kolom van Bijlage V Omgevingsbesluit.

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.

De voorgenomen ontwikkeling valt onder categorie J 11 "de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen".

De voorliggende mededeling bevat de informatie op basis het besluit kan worden genomen op de vraag of er sprake is van "aanzienlijke milieueffecten", die het doorlopen van de m.e.r.-procedure wenselijk/noodzakelijk maken.

Conclusie

Uit de beoordeling van de mededeling is voldoende gebleken dat door de voorgenomen ontwikkeling, geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn. Daarom is het niet noodzakelijk om bij de voorbereiding van de aanvraag om een omgevingsvergunning voor dit project, een milieueffectrapport op te stellen.

Besluit

- dat gelet op het voorgaande, overeenkomstig art. 16.43 lid 1 en lid 2 van de Omgevingswet, in samenhang met artikel 11.11 van het Omgevingsbesluit, bij de voorbereiding van de aanvraag om de omgevingsvergunning op grond van artikel 5.1 lid 1 onder a van de Omgevingswet (in samenhang met artikel 8.0a lid 2 Besluit kwaliteit leefomgeving) ten behoeve van de realisatie van het project aan de Haaksbergweg 75 te Amsterdam, geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld.

Meer informatie

Misschien hebt u nog vragen over deze brief neem dan contact met mij op via [REDACTED]

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

[REDACTED]
Senior Medewerker Vergunningen Bouw, stadsdeel Zuidoost

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

Bijlage

1. "Mededeling Project-mer-beoordeling Project 'Haaksbergweg 75 te Amsterdam Zuidoost' met bijlagen 1 t/m 11 laatst gewijzigd d.d. 15 december 2025 .

Rechtsbescherming

Dit besluit wordt aangemerkt als een beslissing inzake de procedure ter voorbereiding van een besluit (op de aanvraag om een omgevingsvergunning). Gelet op artikel 6:3 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is een dergelijke beslissing niet vatbaar voor bezwaar en beroep van derde-belanghebbenden, tenzij deze beslissing, los van het voor te bereiden besluit, belanghebbenden rechtstreeks in hun belang treft. Deze belanghebbenden kunnen binnen 6 weken na de verzending van dit besluit, een bezwaarschrift indienen.

Stuur uw bezwaarschrift aan:

Gemeente Amsterdam
T.a.v. het Juridisch Bureau
Postbus 483
1000 AL Amsterdam

Vermeld in uw bezwaarschrift altijd:

- uw naam, adres en telefoonnummer,
- de datum waarop u het bezwaarschrift schrijft en uw handtekening,
- het besluit waartegen u bezwaar maakt en referentienummer/kenmerk van het besluit,
- waarom u bezwaar maakt.

Na ontvangst informeren wij u over de afhandeling.

Schorsende werking

Het indienen van een bezwaarschrift heeft geen schorsende werking. Dat wil zeggen, dat het besluit waartegen u bezwaar maakt in werking blijft, in ieder geval totdat op uw bezwaar is beslist.

Spoed? Voorlopige voorziening

Bij grote spoed kunt u (tegen kosten) een zogeheten voorlopige voorziening vragen. Dat is een spoedprocedure waarmee de werking van het genomen besluit tijdelijk kan worden stilgelegd en/of andere maatregelen kunnen worden getroffen. Een verzoek om een voorlopige voorziening dient u in bij:

De Voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam

Afdeling Publiekrecht- team bestuursrecht

Postbus 75850

1070 AW Amsterdam

Dat kan ook via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor heeft u een DigiD nodig. Op deze site vindt u ook meer informatie.

Beoordeling van de Mededeling

Op grond van art. 16.43 lid 1 en lid 2 van de Omgevingswet, in samenhang met artikel 11.11 van het Omgevingsbesluit moet onder andere bij een voornemen dat betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject worden beoordeeld of er sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Kan van belangrijke nadelige milieugevolgen sprake zijn, dan moet een milieueffectrapport worden opgesteld.

Bij de beslissing op de Mededeling wordt in overeenstemming met artikel 7.17, lid 3 van de Wmb rekening gehouden met de in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling aangegeven omstandigheden zijnde:

- a. de kenmerken van het project: omvang, cumulatie met andere projecten, gebruik van natuurlijke hulpbronnen, productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder, risico van ongevallen (m.n. door gebruikte stoffen of technologieën);
- b. de plaats van het project (kwetsbaarheid van het omliggende milieu): bestaande grondgebruik, rijkdom, kwaliteit en regeneratievermogen van natuurlijke hulpbronnen, opnamevermogen van het natuurlijke milieu (met name aandacht voor gebieden als wetlands, reservaten en natuurparken, speciale beschermingszones, gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid en landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang);
- c. de kenmerken van de potentiële effecten in samenhang met de kenmerken en plaats van het project: het bereik/ de grootte van het effect (afstand en getroffen bevolking), grensoverschrijdende effecten, complexiteit, waarschijnlijkheid, duur, frequentie en omkeerbaarheid van het effect.

In de Mededeling (die als bijlage bij dit besluit is gehecht en als zodanig integraal onderdeel uitmaakt van dit besluit) wordt per criterium ingegaan op de van toepassing zijnde gevolgen die de activiteit kan hebben voor het milieu.

De kenmerken van het project en de plaats van het project (criteria a en b) worden in hoofdstuk 2 en 3 van de Mededeling beschreven. Het gebied, waar de nieuwe torens gebouwd zullen worden, bevindt zich binnen het hoogbouwcluster ten westen van station Amsterdam Bijlmer ArenA. Het projectgebied is niet gelegen in kwetsbaar gebied of een gebied met een beschermde status.

Het project bestaat uit nieuwbouw van een woontoren en een kantoortoren met een hoogte van respectievelijk ca 74m en 124m met daarin overwogen woningen en kantoorruimte. In de plint worden tevens horecavoorzieningen gevestigd, alsmede is er ruimte voor de functies maatschappelijke voorzieningen, en dienstverlening.

De potentiële milieu-/omgevingseffecten (criterium c) worden in hoofdstuk 4 van de Mededeling beschreven. Daarin worden de aspecten als verkeer, parkeren, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodem, water, bezonning, windhinder, archeologie, ecologie en trillingen beoordeeld.

Uit het omschrijven van de kenmerken en plaats van het project en de effecten als omschreven in de daaraan ten grondslag liggende rapporten, kan worden geconcludeerd, dat de realisatie van het project geen belangrijke nadelige milieugevolgen met zich meebrengt. Voor een gedetailleerde bedoording van de milieueffecten wordt

verwezen naar de motivering die onderdeel uitmaakt van de omgevingsvergunning 'Buitenplanse omgevingsplanactiviteit' waarop deze mededeling betrekking heeft (zaaknummer Z2025-031062)

Conclusie

Gelet op het bovenstaande kan worden ingestemd met de conclusie uit de Mededeling waaruit voldoende naar voren is gekomen dat de voorgenomen ontwikkeling, niet zal leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en dat om die reden geen aanleiding is tot het opstellen van een milieueffectrapport.