



Datum 23 december 2025
Kenmerk Z2025-031062
DSO 2025071701805

Het college van burgemeester en wethouders besluit

de omgevingsvergunning te verlenen voor het project op het perceel Haaksbergweg 75 te Amsterdam, bestaande uit:

- 247 huurappartementen, onderverdeeld in:
 - sociale huur: circa 100 woningen (40%);
 - middenhuur: circa 61 woningen (25%);
 - vrije sector: circa 86 woningen (35%);
- een kantoorstoren met een totale omvang van circa 48.800 m² bruto vloeroppervlak (BVO), waarvan circa 45.000 m² ten behoeve van kantoren en circa 1.072 m² ten behoeve van horeca en overige commerciële voorzieningen;
- in de plint van het gebouw publiek toegankelijke commerciële voorzieningen, waaronder lichte tot middelzware horeca, detailhandel, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen;
- een éénlaagse ondergrondse parkeergarage met een bruto vloeroppervlak van circa 2.900 m² BVO, ten behoeve van 85 parkeerplaatsen;
- ca 1700 fietsparkeerplaatsen verdeeld over 2 torens

Het college is voornemens de omgevingsvergunning te verlenen voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, overeenkomstig de bij dit besluit behorende bijlagen, zoals vermeld onder het kopje 'Lijst met bijlagen'.

Voorschriften

Degene die de activiteit verricht is vergunninghouder en zorgt voor naleving van de hieronder vermelde voorschriften.

Met betrekking tot het buitenplans afwijken van het omgevingsplan:

- Op grond van artikel 8.0B Bkl in samenhang met de artikelen 5.78U en 5.78AD Bkl bedraagt het gezamenlijk geluid op de afzonderlijke appartementen, de waarde zoals die is weergegeven in bijlage bij het van deze omgevingsvergunning deel uitmakende akoestische onderzoek van bureau DGMR d.d. 13 november 2025, referentienummer B.2024.0364.31.R001.
- "Het college neemt bij de verlening van de omgevingsvergunning de in de ontvangen adviezen van de afdeling Ruimte & Duurzaamheid en de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied opgenomen voorwaarden en aanbevelingen over, voor zover deze betrekking hebben op het project.
- De maximale oppervlakte van de niet-woon en niet-kantoorfuncties in de plint bedraagt 1.072m² voor de woon- en kantoorstoren gezamenlijk.
- Ten aanzien van de niet-woonfuncties in de plint van de woontoren gelden de navolgende regels:
 - In de plint mogen maximaal 400 m² aan commerciële voorzieningen gerealiseerd, met minimaal twee verschillende vestigingen. De invulling mag bestaan uit: Lichte tot reguliere horeca, waarbij nachthoreca, fastfood en hotels nadrukkelijk worden uitgesloten, met een maximum van 300m². Binnen deze bandbreedte geldt er een vestigingsgrootte van

maximaal 180m². De realisatie van een terras maakt geen onderdeel uit van deze vergunning.

- Dienstverlening is toegestaan met een maximum vloeroppervlakte van 300m²
- Maatschappelijke voorzieningen, zoals kleinschalige zorg, welzijn of educatie, zijn toegestaan met een maximum oppervlakte van 300m².
- Zelfstandige detailhandel is niet toegestaan.
- Ten aanzien van de niet-woonfuncties in de plint van de kantoorstoren gelden de navolgende regels:
 - In de plint mogen maximaal 600 m² aan commerciële voorzieningen gerealiseerd. De invulling mag bestaan uit: Lichte tot middelzware horeca, met gevelverkoop, met uitsluiting van nachthoreca, fastfood en hotels, 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. De realisatie van een terras maakt geen onderdeel uit van deze vergunning.
 - De horeca mag zich, naast de plint, ook vestigen op de eerste verdieping.
 - Dienstverlening is toegestaan met een maximale oppervlakte van 300m².
- Als er met betrekking tot het verhalen van kosten, geen overeenkomst is aangegaan, moet een kostenverhaalsbeschikking volgens artikel 13.18, lid 1 worden aangevraagd.
Met de uitvoering van de activiteiten mag volgens artikel 13.12 pas worden begonnen als de kosten die zijn overeengekomen, dan wel bij beschikking zijn vastgesteld, zijn betaald, tenzij in die overeenkomst of beschikking volgens artikel 13.19 anders is bepaald.

Opmerkingen

▪ Andere gebruiker

Volgens Omgevingswet, artikel 5.37, lid 1 geldt een omgevingsvergunning voor degene die de activiteit verricht.

Als de vergunning voor een ander dan de aanvrager/vergunninghouder gaat gelden, moet de gemeente daarover volgens lid 2 van dat artikel worden geïnformeerd.

De informatie verstrekt u via Mijn Omgevingsloket (www.omgevingswet.overheid.nl); zoek op 'Overdracht vergunning' en kies 'Informerende gemeente, rijksoverheid of provincie over overdracht vergunning – Informatie'.

▪ Later in dienen

De nog aan te leveren gegevens en bescheiden kunt u via het Omgevingsloket (www.omgevingswet.overheid.nl) aan het verzoek toevoegen:

- log in op 'Mijn Omgevingsloket'
- kies onder 'Mijn projecten' deze aanvraag
- bij 'Ingediende verzoeken' staan vervolgens alle verzoeken die betrekking hebben op deze aanvraag; kies het verzoek dat u wilt aanvullen
- klik in het volgende scherm op de knop 'Aanvullen'
- bij de stappen '1. Project', '2. Locatie' en '3. Vragen beantwoorden' hoeft u niets te wijzigen; de documenten kunnen worden toegevoegd in stap 4
- voor meer informatie: 'www.iplo.nl', kies 'Digitaal stelsel', kies 'Omgevingsloket' en (aan de rechterzijde) 'Aanvraag aanvullen'.

▪ Meer aanwijzingen

Onder het kopje 'Aanwijzingen' noemen wij een aantal aspecten welke voor u mogelijk van belang zijn.

Lijst met bijlagen:

Samenvatting 001 (2025071701805)

2025-12-17-Motivering BOPA _Haaksbergweg 75.pdf

01 LO_LIB verklaring van geen bezwaar_anoniem.pdf

02 Verkeersonderzoek Verkeersmodel Amsterdam_anoniem.pdf

03 Verkeersonderzoek Haaksbergweg 75_anoniem.pdf

04 Onderzoek omgevingsgeluid woontoren_anoniem.pdf

05 Onderzoek omgevingsgeluid kantoortoren_anoniem.pdf

06 Inventarisatie lichthinder_anoniem.pdf

07 Milieuhygiënisch bodemonderzoek_anoniem.pdf

08 Onderzoek grondwaterneutraal bouwen_anoniem.pdf

09 Quickscan ecologie_anoniem.pdf

10 Stikstofdepositie onderzoek_anoniem.pdf

10-1 Bijlage 2 - AERIUS aanlegfase_anoniem.pdf

10-2 Bijlage 3 - AERIUS gebruiksfase_anoniem.pdf

11 Bezonningsonderzoek_anoniem.pdf

12 Windklimaatonderzoek HBW75_anoniem.pdf

13 Z2025-031062 beslissing op de MER

13-1 2025-12-15, mededeling 'project-mer-beoordeling' Haaksbergweg 75_anoniem.pdf

14 Nadeelcompensatierisicoanalyse_anoniem.pdf

15 CBRE - Memo - Participatieplan_anoniem.pdf

SIGNED_CBRE_-_KanAm_-_PoA_Haaksbergweg_75_Amsterdam.pdf

B-N-00-01_situatie.pdf

B-B-00-01_situatie.pdf

Vorbereiding van het besluit

Het besluit is op uw verzoek voorbereid volgens de uniforme openbare voorbereidingsprocedure in paragraaf 16.5.3 van de Omgevingswet en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht:

- 17 juli 2025 is de aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen.
- op 23 september 2025 is de beslistermijn volgens Algemene wet bestuursrecht, artikel 3:18, lid 2 met zes weken verlengd.
- Op 23 december 2025 hebben wij besloten dat er geen sprake is van aanzienlijke milieueffecten, waardoor een milieueffectrapportage niet hoeft te worden gemaakt; de aanhouding is daardoor beëindigd
- op 23 december 2025 hebben wij een ontwerp van dit besluit ter inzage gelegd.

Motivering van het besluit

Omgevingswet, artikel 4.7 en paragraaf 5.1.3

Wij beoordeelden de aanvraag volgens de regels in deze wetgeving.

Voor de motivering van dit besluit wordt verwezen naar de tekst onder het kopje 'Beoordeling van de aanvraag'. De beoordeling maakt deel uit van dit besluit.

Terinzagelegging en zienswijzen

Een ontwerp van het besluit heeft vanaf 23 december 2025 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Inwerkingtreding

Omgevingswet, artikel 16.79

Dit besluit treedt volgens artikel 16.79, lid 1, onder b in werking met ingang van de dag na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd.

Beroep tegen dit besluit

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

Stuur uw beroep naar:

Rechtbank Amsterdam

Afdeling publiekrecht, team bestuursrecht algemeen

Postbus 75850

1070 AW Amsterdam

Vermeld in uw beroep altijd:

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

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

U kunt (alleen als persoon) met uw DigiD ook digitaal beroep indienen.

Ga voor informatie over de voorwaarden en de kosten naar:

- www.rechtspraak.nl
- kies aan de bovenkant van het scherm het tabblad 'de Rechtspraak'
- kies links in het zojuist geopende scherm voor 'Organisatie'
- kies midden in het scherm onder de kop 'U en de rechtspraak' voor 'Rechtsgebieden'
- kies rechts in het scherm onder het kopje 'Bestuursrecht' voor 'Hoe werkt het bestuursrecht'
- kies onder het kopje 'Bestuurszaken' aan de rechterzijde voor 'Omgevingsvergunning'
- klik op het tabblad 'Procedure' om het beroep in te dienen (stap 1), of aan de rechterzijde op 'Kosten' om de hoogte van de griffierechten te vinden

Voorlopige voorziening

Indienen van een beroepschrift heeft geen schorsende werking. Dat wil zeggen: het besluit blijft geldig totdat over het beroepschrift is beslist.

U kunt dat voorkomen door een voorlopige voorziening bij de bestuursrechter te vragen. Daar moet u wel voor betalen. Ga voor de kosten daarvoor en de informatie over de voorwaarden naar:

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

U dient een verzoek om een voorlopige voorziening in bij:

Voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam

Afdeling Publiekrecht - team Bestuursrecht

Postbus 75850

1070 AW Amsterdam

Beoordeling van de aanvraag

Algemeen

Ernstige gezondheidsrisico's

Omgevingswet, artikel 5.32

Volgens dit artikel kan een omgevingsvergunning worden geweigerd als er sprake is van bijzondere omstandigheden waardoor het verlenen van de vergunning zou leiden tot ernstige nadelige of mogelijk ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid.

De aangevraagde activiteiten Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit

Grondslag

Omgevingswet, artikel 5.1, lid 1, onder a en artikel 1.1, lid 1 en bijlage, onder A, begripsbepaling

'Omgevingsplanactiviteit', onder b of c

Elders in deze 'Beoordeling van de aanvraag' gaven wij aan dat in strijd is met de daar ook vermelde voorschriften in het Omgevingsplan.

Uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor de betreffende omgevingsplanactiviteit kan worden afgehandeld als een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

De aanvraag om een omgevingsvergunning voor een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit beoordeelden wij als volgt.

Deze aanvraag komt overeen met de aanvraag waarop de verleende vergunning betrekking heeft.

Volgens artikel 12.27a van het Besluit kwaliteit leefomgeving is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locatie als het project niet in strijd is met de verleende omgevingsvergunning voor een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

De nu voorliggende aanvraag voldoet niet aan die voorwaarden, zodat de aanvraag moet worden beoordeeld volgens zowel artikel 8.0a, lid 2, als artikel 8.0b van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

MER-beoordeling

Omgevingswet, artikelen 16.43, 16.45

Op 17 juli 2025 ontvingen wij de mededeling dat het voornemen bestond om een project uit te voeren dat betrekking heeft op een activiteit die is genoemd onder J11 Stedelijke ontwikkeling met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen van bijlage V bij het Omgevingsbesluit.

Voor het project moest daarom eerst worden nagegaan of er sprake kan zijn van aanzienlijke milieueffecten en, als dat het geval is, of daarom bij de voorbereiding van het besluit op deze aanvraag om een omgevingsvergunning een milieueffectrapport moest worden gemaakt.

Op 23 december 2025 hebben wij besloten dat een milieueffectrapport niet nodig is.

Participatie

In de Participatiehandreiking en het beleidsdocument VTH-Beleid Fysieke Leefomgeving 2024 van 28 november 2023, beschrijft het college in welke mate en op welke wijze initiatiefnemers de buurt (buren, omwonenden, ondernemers, organisaties en andere) bij een initiatief zouden moeten betrekken. De gevolgen van het initiatief zijn daarbij bepalend voor de gewenste wijze van participatie (de categorie). Volgens het door u verstrekte participatieplan zijn betrokkenen in de gelegenheid gesteld om een advies uit te brengen (zoals volgens de handleiding beoogt bij categorie 3).

Dit lijkt ons juist. Het participatietraject is dus verlopen op de wijze die in de Handreiking participatie is vermeld.

Volgens de door u verstrekte informatie in het participatieplan zijn er geen overwegende bezwaren kenbaar gemaakt door belanghebbenden in het kader van de uitgevoerde participatie.

Evenwichtige toedeling van functies aan locaties, instructieregels van Rijk en Provincie

Besluit kwaliteit leefomgeving, artikelen 8.0a, lid 2 en 8.0b

Besluit kwaliteit leefomgeving, hoofdstuk 5

Omgevingsverordening NH 2022, hoofdstuk 6

Een aanvraag om een buitenplanse omgevingsplanactiviteit mag volgens deze beoordelingsregels alleen worden verleend als er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en de activiteit niet in strijd is met de instructieregels van in hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving en volgens de instructieregels van de Provincie Noord-Holland in hoofdstuk 6 van de Omgevingsverordening NH 2022.

Adviezen

Deskundigen brachten adviezen uit met betrekking tot de toedeling van de functies en de instructieregels:

- Ruimte & Duurzaamheid
- Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Deze adviezen nemen wij over en maken onderdeel uit van de besluitvorming.

Motivering Ruimte & Duurzaamheid

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

Op korte afstand van het Station Amsterdam Bijlmer ArenA, de Johan Cruijff Arena en winkelcentrum Amsterdamse Poort, komt een woontoren met een hoogte van 73m (+NAP) met daarin 247 huurappartementen en een kantoortoren met een hoogte van 124m (+NAP) 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 van 21m (+NAP), maar zijn constructief niet met elkaar verbonden. De plint is 9m hoog en is onderverdeeld in maximaal 2 lagen van de onderbouw.

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.

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.

Het project voorziet in een 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.

Kantoren

Het project voorziet in een toren ten behoeve van 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/voorzieningen

In de plint van het gebouw worden publiek toegankelijke commerciële voorzieningen gerealiseerd, waaronder lichte tot middelzware horeca, detailhandel, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen.

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.

In de plint van de kantoortoren 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 één vestiging 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 geen onderdeel van deze aanvraag en zal later 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. Detailhandel en dienstverlening zal zich enkel vestigen in de plint.

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 middelzware 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 aanvraag en zal later 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.

Parkeren

Het project bevindt zich nabij een stationslocatie met een intercitystation en goede regionale en (inter)nationale bereikbaarheid. In het mobiliteitsconcept wordt sterk ingezet op openbaar vervoer en last-mile (deel)mobiliteit. Desondanks voorziet het plan 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.

Voor de woningen wordt voorzien in een éénlaagse ondergrondse parkeergarage van circa 970 m² BVO, waarin 21 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. De beide ondergrondse parkeergarages zijn functioneel met elkaar verbonden en delen met elkaar één inrit.

Fietsenstalling

Het plan voorziet in een fietsenstalling voor zowel bewoners van de woontoren als de gebruikers en bezoekers van de kantoren en commerciële functies.

- In de kelder, begane grond en mezzanine van de woontoren worden in totaal circa 780 fietsparkeerplekken gerealiseerd, waarvan circa 20 plekken geschikt zijn voor bakfietsen.
- Op de begane grond van de kantoortoren komt een aparte fietsenstalling voor kantoorgebruikers en bezoekers van de commerciële voorzieningen, 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.

Reikwijdte aanvraag

De aanvraag omgevingsvergunning ziet alleen op de buitenplanse omgevingsplanactiviteit 'afwijkend gebruik' omdat het project niet passend is binnen de bouw- en gebruiksregels die voor de locatie gelden op grond van het Omgevingsplan Amsterdam. Op een later moment zal nog een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit 'Bouwen' worden aangevraagd.

Planologie

Sinds 1 januari 2024 geldt voor het hele grondgebied van de gemeente Amsterdam van rechtswege het Omgevingsplan Amsterdam (tijdelijk deel). Alle bestemmingsplannen maken automatisch onderdeel uit van dit Omgevingsplan.

Op de planlocatie gelden de bestemmingsplannen 'ArenaPoort West' en 'Grondwaterneutrale kelders'. De hoofdbestemming ter plaatse is 'Gemengd 5'.

Het bouw- en bestemmingsvlak 'Gemengd 5' ter plaatse van Haaksbergweg 75 heeft een oppervlakte van ca. 5.000m² en mag voor 50% worden bebouwd. De maximale bouwhoogte bedraagt 65m.

Binnen de bestemming is primair een gebruik voor kantoren, horeca en dienstverlening toegestaan. Voor kantoren geldt een maximale vloeroppervlakte van 11.400m² bvo.

Strijdigheid met het omgevingsplan/bestemmingsplan

Het plan is strijdig met het geldende omgevingsplan/bestemmingsplan op de navolgende onderdelen:

1. Functie Wonen;
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. Maximale bebouwingspercentage wordt overschreden;
5. Maximale omvang commerciële functies (horeca en dienstverlening) wordt met maximaal 572 m² overschreden;
6. Maximale 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. Maatschappelijke functies zijn niet toegestaan;
10. De maximum bouwhoogte wordt overschreden
 - a. met 11,5 meter (73 meter +NAP/76,5 meter +peil, peil = -3,5 meter NAP) voor de woontoren
 - b. en 62,5 meter (124 meter +NAP/127,5 meter + peil, peil = -3,5 meter NAP) voor de kantoortoren;
11. Een kelder is niet toegestaan.

Afwijken van het omgevingsplan/bestemmingsplan

Bopa

Op grond van artikel 5.1 Omgevingswet kan middels een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) worden afgeweken van het Omgevingsplan Amsterdam.

Een BOPA moet voldoen aan een “evenwichtige toedeling van functies aan locaties” (ETFAL)

Dit betekent dat er een balans moet bestaan tussen verschillende functies die locaties binnen een gebied kunnen vervullen. Een Etfal is min of meer het equivalent van de vroegere term ‘een goede ruimtelijke ordening’.

MER-beoordeling

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.

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*”.

Tegelijk met de Bopa-aanvraag is door aanvrager een ‘mededeling project-mer beoordeling’ gedaan. Hierop zal het bevoegd gezag een beslissing nemen over de vraag of het project leidt tot aanzienlijke milieueffecten en of er het uitvoeren van een mer noodzakelijk is.

Geluid

Omdat het woongebouw is gelegen in een geluidbelast gebied, kan niet worden voldaan aan de standaardnormen voor de geluidbelasting op de gevels. Onder de nieuwe wetgeving is in dergelijke situaties geen sprake meer van een separaat besluit ‘hogere geluidswaarden’. Daarvoor in de plaats zal als onderdeel van deze Bopa tevens een besluit worden genomen ten aanzien van het toestaan van hogere geluidswaarden op de gevel.

Motivering

Ruimtelijk

Ten behoeve van het Plan Haaksbergweg 75 is een uitgebreid SO-VO-DO proces doorlopen. In nauwe samenspraak met stedenbouwers en planologen van de gemeente is het plan tot stand gekomen. Hierbij heeft de gemeente vooraf de ruimtelijke, stedenbouwkundige uitgangspunten zoals rooilijnen, kavelgrenzen, bouwhoogte en maaiveldinrichting vastgelegd in een bouwenvolp. Ook zijn hierin de kwaliteitseisen vastgelegd en deze vormden het uitgangspunt bij het maken van keuzes ten aanzien van het uitwerken en het ontwerpen van het gebouw.

De nu voorliggende aanvraag is conform het door de gemeente goedgekeurde Voorlopig ontwerp, waarmee de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de ontwikkeling en daarmee de afwijking van het bestemmingsplan is aan te merken als een gegeven.

Planologische behoefte

Wonen

Uit de diverse beleidsstukken zoals genoemd in de ruimtelijke motivering bij de aanvraag blijkt dat er een grote behoefte is aan woningen. De behoefte voor woningbouw blijkt onder andere uit 'De Amsterdamse Woonagenda 2025', het actieprogramma Woningproductie van de MRA, en het onderzoek 'Wonen in de Metropoolregio' (MRA). Bovendien is projectlocatie volgens de kaart bij de Omgevingsvisie 2050 aangewezen als 'Stationskwartier' en 'Hoogstedelijk centrum'. In de directe omgeving van de grotere stations worden (woon)buurten met een hoogstedelijke dichtheid en een gemengd voorzieningenaanbod, waaronder grootstedelijke voorzieningen, gerealiseerd. Deze 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. Het realiseren van de woningen past binnen deze gemeentelijke beleidskaders.

Kantoren

Zoals in de ruimtelijke motivering is onderbouwd kan worden geconcludeerd er in het gebied beleidsmatig nog ruimte is om circa 250.000 m² aan kantorenruimte in het gebied toe te voegen. Uit de 'Vraagruiming Plabeka 2022-2040' (7 september 2022) blijkt dat de groei van de vraag aan kantoren zich concentreert op kantorenlocaties en gemengde werkmilieus en daar zijn ook de grootste tekorten. Het grootste tekort doet zich voor in het kantorenlocatie segment multimodaal.

Er is voldoende behoefte aan 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.

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. Bij nieuwbouw en uitbreiding van overige stedelijke functies ligt 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.

Haalbaarheidsaspecten

1. Ecologie

In september 2024 is door onderzoeksbureau TAUW een ecologische quickscan uitgevoerd. Hieruit is het volgende gebleken:

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. 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.

Het onderzoek is beoordeeld en akkoord bevonden door de gemeentelijke stadsecoloog. Hierbij zijn de navolgende aanvullende voorwaarden gesteld die aan de omgevingsvergunning zullen worden verbonden:

- Het (eventueel) verwijderen van de vegetatie op de kavel dient buiten het broedseizoen uitgevoerd te worden, om daarbij kwetsbare broedgevallen van algemene vogels te ontzien.
- 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.

Stikstof

Er is een Aeriusberekening uitgevoerd voor de planlocatie.

Hierbij is voor zowel de bouw- alsmede de gebruiksfase van de nieuwbouw aan Haaksbergweg 75 te Amsterdam een stikstofdepositie berekening uitgevoerd. De uitkomsten bedragen in alle scenario's en op alle rekenpunten ten hoogste 0,00 mol/ha/jr. 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.

In het kader van de nog aan te vragen omgevingsvergunning 'Bouwen' dient mogelijk nog een geactualiseerde Aeriusberekening te worden aangeleverd.

2. Verkeer

Er is onderzoek gedaan naar de verwachte gevolgen voor de verkeersbelasting op het omliggende wegennet. 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. Op basis hiervan heeft onderzoeksbureau Goudappel een verdere verkeersanalyse uitgevoerd. Op geen van de onderzochte kruispunten zorgt de planontwikkeling voor het ontstaan van een knelpunt.

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.

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.

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

3. Parkeren (auto)

Bureau Goudappel heeft ook een parkeerbalans opgesteld.

Het plan voorziet in de realisatie van 21 parkeerplaatsen op eigen terrein voor de 247 woningen. Op grond van het gemeentelijk beleid is de parkeernorm voor woningen in dit gebied minimaal 0 en maximaal 1. Wel geldt er een bezoekers-parkeernorm van 0,1 per woning. Met toepassing van de norm van 0,1 pp/woning is de behoefte 25 parkeerplekken voor bezoekers van de woningen.

Voor kantoren geldt geen minimale parkeernorm. Er hoeven dus in beginsel geen parkeerplaatsen ten behoeve van de kantoorfunctie te worden gerealiseerd. De aanvraag gaat evenwel uit van 63 parkeerplaatsen voor de kantoorfunctie. De overige functies, waaronder horeca leiden tot een parkeervraag van 17 plaatsen.

De totale parkeerbehoefte voor het project als geheel bedraagt 42 parkeerplaatsen. Er worden in totaal ca. 102 parkeerplaatsen gerealiseerd. Er wordt voldaan aan de parkeernormen van de gemeente Amsterdam, waarbij ook het maximum aantal toegestane parkeerplaatsen niet worden overschreden.

4. Parkeren (fiets en scooter)

Op grond van het gemeentelijk beleid kan voor het fiets- en scooterparkeren worden uitgegaan van de Bouwbrief 2015-130 als gelijkwaardigheidsalternatief. Op basis daarvan dient voor woningen kleiner dan 50m² te worden voorzien in 2 fietsparkeerplaatsen en voor woningen tussen de 50m² en 75m² van 3 fietsparkeerplaatsen. Woningen groter dan 75m² dienen te beschikken over 4 fietsparkeerplaatsen. Het is toegestaan om dubbele fietsenrekken toe te passen.

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	

In de woontoren komen in totaal 799 fietsparkeerplekken, waarvan 20 plekken geschikt zijn voor bakfietsen. Hiermee wordt voldaan aan de normen uit gemeentelijke Nota Parkeernormen fiets en scooter.

Voor de kantoortoren en de overige functies voorziet het plan in voldoende parkeergelegenheid voor fietsen en scooters.

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

Op grond van de gemeentelijke Nota Parkeernormen fiets en scooter dient voor deze functie te worden voorzien in (indicatief) 913 stallingsplaatsen, zonder rekening te houden met dubbelgebruik.

Het plan voorziet op de begane grond van de kantoortoren in een fietsenstalling voor de kantoren en de commerciële voorzieningen.

Het totaal aantal te realiseren stallingsplaatsen 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 definitief getoetst worden bij de bouwaanvraag. Het streven is om 10% van de plekken te voorzien van een oplaadpunt. Bijna alle fietsplekken worden dubbellaags uitgevoerd.

Hiermee is aangetoond dat kan/zal worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen voor fietsen en scooters.

5. 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. Deze onderzoeken zijn ingediend als onderdeel van de ruimtelijke motivering en maken onderdeel uit van de te verlenen omgevingsvergunning.

De belangrijkste overwegingen en conclusies uit het akoestisch onderzoek worden hieronder weergegeven.

Geluid door gemeentewegen

Het geluid door gemeentewegen bedraagt ten hoogste 54 Lden en treedt op ter plaatse van de zuidwest en noordwest gevel vanaf de 18e verdieping. Deels wordt de standaardwaarde van 53 Lden overschreden. Echter aan de grenswaarde van 70 Lden 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 Lden en treedt op ter plaatse van de zuidwest en gevel vanaf de 22e verdieping. Deels wordt de standaardwaarde van 50 Lden overschreden. Echter aan de grenswaarde van 60 Lden 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 Lden en treedt op ter plaatse van de noordoostgevel vanaf de 21e verdieping. Deels wordt de standaardwaarde van 55 Lden overschreden. Echter aan de grenswaarde van 65 Lden wordt wel overal voldaan. Voor de gevels waarbij de standaardwaarde wordt overschreden moet een hogere waarde toegestaan worden.

Geluid door de Johan Cruijff ArenA

Representatieve bedrijfssituatie

Het geluid door de JC Arena op basis van de RBS bedraagt ten hoogste 59 dB(A) L_{Ar},L_T 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},L_T etmaalwaarde inclusief muziekstraf en treedt op bij de kantoortoren, waarbij de avondperiode maatgevend is. Bij de woontoren bedraagt het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ten hoogste 59 dB(A) L_{Ar},L_T 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 de 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.

Geluidwering gevel woontoren

Vanaf de 7e verdieping zitten de meeste woningen boven de standaardwaarde, de daaronder gelegen woningen hebben daarmee gevels die in de basis al geluidluis 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.

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.

Geluidwering gevel kantoortoren

Ten aanzien van de geluidwering van de gevel worden er in het Bbl voor de kantoor- en bijeenkomstfunctie in de kantoortoren 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.

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.

De ODNZKG is middels hun advies van 15 december 2025 volledig akkoord gegaan met het akoestische onderzoek en de daarin opgenomen motivering en conclusies.

6. *Omgevingsveiligheid*

In de ruimtelijke motivering is aandacht besteed aan omgevingsveiligheid.

Geconcludeerd is dat de projectlocatie is gelegen buiten de aangewezen aandachtsgebieden voor externe veiligheid. Ook is vastgesteld dat het groepsrisico en het plaatsgebonden risico geen belemmering vormen 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.

De Brandweer heeft het onderzoek beoordeeld en is akkoord met de rapportage en daarin opgenomen conclusies.

7. *Luchtkwaliteit*

De agglomeratie Amsterdam/Haarlem is aangewezen als aandachtsgebied voor zowel stikstofdioxide als fijnstof. Dit staat in artikel 5.51, lid 2 van het Bkl.

In dit verband is er een uitzondering voor activiteiten/projecten 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. Dit volgt uit artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl.

Uit het onderzoek is gebleken dat de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van het project kan worden aangemerkt als zijnde niet-in-betekenende-mate. Er is geen nader onderzoek nodig.

8. *LIB*

De projectlocatie ligt buiten de zones waar beperkingen aan kwetsbare functies (waaronder woningen) worden gesteld. De maximum bouwhoogte conform het LIB bedraagt 146 meter boven NAP. De maatgevende toetshoogte voor de radar van Schiphol bedraagt 61 meter ten opzichte van NAP.

Het bouwvoornemen gaat uit van een woongebouw met een maximale hoogte van 73m meter vanaf peil en een kantooortoren met een hoogte van 124m boven peil. Bij de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) een verklaring van geen bezwaar (vvgb) aangevraagd.

De Inspectie beoordeelt op grond van een beoordeling van de Luchtverkeersleiding Nederland (LVNL) dat de doorsnijding van de radarhoogte in voorliggend geval geen gevolgen heeft voor de aan- en uitvliegroutes voor de luchthaven Schiphol. De verklaring van geen bezwaar is op 11 juli 2024 afgegeven door het ILT.

9. *Hoogbouw*

Bezonning

Door onderzoeksbureau DGMR een bezonningsstudie uitgevoerd. 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 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.

Windklimaat

Door onderzoeksbureau Peutz is onderzoek gedaan naar het effect van de nieuwbouw op het windklimaat.

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.

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 is 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.

Door de windafschermende werking van de geplande begroeiing neemt de hinderkans in het gebied duidelijk af. 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. 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. In het VO-DO-proces is dit windonderzoek beoordeeld en akkoord bevonden. Het windklimaat vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

10. Bodem

Er is een bodemonderzoek uitgevoerd. Op basis van dat onderzoek zijn er milieuhygiënisch geen belemmeringen voor het uitvoeren van uitpandige werkzaamheden.

11. Lichthinder van Johan Cruijff Arena

Door bureau DGMR is een beknopte analyse uitgevoerd om te beoordelen of lichthinder te verwachten is op de woontoren vanwege lichtinstallaties bij de ArenA.

De analyse is uitgevoerd op basis van een onderzoek lichthinder uitgevoerd voor het project Eleven Square, 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 Eleven Square 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.

12. Water

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.

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.

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

Als onderdeel van de ruimtelijke motivering is een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd door CRUX. Dit onderzoek en de daarin opgenomen mitigerende maatregelen zijn beoordeeld en akkoord bevonden door Waternet op 24 november 2025.

Belangrijkste conclusies door Waternet:

Uit het geohydrologisch rapport blijkt dat de voorgestelde mitigerende maatregel voldoet.

- *Gezien de geringe grondwaterstroming in het gebied en de beperkte grondwaterstandsveranderingen agv de kelder zijn mitigerende maatregelen hier niet noodzakelijk.*
- *Na realisatie van de kelder blijft er volgens de berekeningen overal minimaal 1,5 deklaag over waarmee het risico op permanente welvorming wordt geminimaliseerd.*

Uit het geotechnisch rapport blijkt dat de opbarstberekeningen goed zijn uitgevoerd en zijn daarmee akkoord bevonden. Voor dit onderdeel wordt een positief advies afgegeven.

Ons advies is hiermee positief.

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 geleegd. 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. 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. Door een groot aantal voorgestelde maatregelen ten aanzien van (vertraagde) hemelwaterafvoer, buffering en irrigatie voldoet het plan aan alle eisen van Waterschap en gemeente voor wat betreft de hemelwaterafvoer en waterberging.

Waterkwaliteit

Voor de toekomstige tijdelijke 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 uitlogende materialen (zoals lood, zink en koper) worden gebruikt.

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

13. Project-mer-beoordeling

Op 15 december 2025 is de "Mededeling Project-mer-beoordeling Project 'Haaksbergweg 75 Amsterdam Zuidoost'" (hierna: "de Mededeling")

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 beoordeling van de mededeling valt samen met de beoordeling van de ruimtelijke en milieuaspecten in het kader van de omgevingsvergunning. Voor de motivering van de beoordeling op de mededeling wordt dan ook verwezen naar de uitgebreide motivering op alle milieuaspecten als onderdeel van de ruimtelijke motivering bij de omgevingsvergunning.

Op grond daarvan kan worden geconcludeerd dat voldoende is 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.

14. 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 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. Deze is ter inzage gegeven aan 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. Hiermee is de planologische wijziging economisch uitvoerbaar.

Conclusie

Met het beoogde gebruik is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het beoogde gebruik is niet in strijd met de instructieregels van het Rijk (hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving) en niet in strijd met de instructieregels van de Provincie Noord-Holland (hoofdstuk 6 van de Omgevingsverordening NH 2022).

Er zijn geen instructies door het Rijk of de Provincie Noord-Holland gegeven of projectbesluiten genomen waardoor de omgevingsvergunning niet verleend kan/zou kunnen worden.

De omgevingsvergunning voor een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit moet worden verleend.

Wij nemen het advies van Ruimte en Duurzaam over

Eindconclusie

Het college van burgemeester en wethouders concludeert, gelet op:

- de aanvraag om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit op het perceel Haaksbergweg 75 in Amsterdam, bestaande uit:
 - 247 huurappartementen;
 - Sociale huur: circa 100 woningen (40%);
 - Middenhuur: circa 61 woningen (25%);
 - Vrije sector: circa 86 woningen (35%);
 - Kantoortoren met een omvang van 48.800 m² BVO, waarvan 45.000 m² ten behoeve van kantoren, horeca en diverse commerciële voorzieningen (1.072 m²);
 - In de plint van het gebouw publiek toegankelijke commerciële voorzieningen, waaronder lichte tot middelzware horeca, detailhandel, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen;
 - Eénlaagse ondergrondse parkeergarage met een totaal bruto vloeroppervlak van 2.900 m² BVO voor 85 parkeerplaatsen;
 - ca 1700 fietsparkeerplaatsen verdeeld over 2 torens;
- de uitgevoerde beoordeling op grond van de Omgevingswet, het Besluit kwaliteit leefomgeving en de Omgevingsverordening Noord-Holland 2022;
- de ruimtelijke motivering en de daarin opgenomen milieu- en omgevingsonderzoeken;
- de adviezen van de afdeling Ruimte & Duurzaamheid en de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied;
- de beoordeling van de Mededeling "Project-MER-beoordeling Project 'Haaksbergweg 75 Amsterdam Zuidoost'" van 17 juli 2025, waaruit blijkt dat geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld;

- de eerdere participatie van belanghebbenden en omwonenden;

dat het aangevraagde project leidt tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, als bedoeld in artikel 5.1 van de Omgevingswet en artikel 8.0a en 8.0b van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Het college stelt vast dat:

- het project niet in strijd is met de instructieregels van het Rijk, zoals opgenomen in hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
- het project niet in strijd is met de instructieregels van de Provincie Noord-Holland, zoals opgenomen in hoofdstuk 6 van de Omgevingsverordening Noord-Holland 2022;
- met de in dit besluit opgenomen voorschriften wordt voorzien in een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- geen sprake is van onaanvaardbare milieugevolgen;
- het project ruimtelijk, milieutechnisch, juridisch en economisch uitvoerbaar is;
- het geen instructies van het Rijk of de Provincie Noord-Holland, noch andere wettelijke belemmeringen, zijn die zich verzetten tegen het verlenen van de omgevingsvergunning.

Voornemen tot verlening

Gelet hierop heeft het college het voornemen de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit te verlenen, onder de in het ontwerpbesluit opgenomen voorwaarden en voorschriften. Uit de Vormvrije MER-beoordeling blijkt dat geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld. Het ontwerpbesluit wordt met toepassing van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht op 23 december 2025 ter inzage gelegd, waarbij eenieder in de gelegenheid wordt gesteld om gedurende de inzagetermijn een zienswijze naar voren te brengen. Eventuele zienswijzen die tijdens deze termijn worden ingediend, worden bij de definitieve besluitvorming betrokken.

Aanwijzingen

Andere mogelijk nodige vergunningen, meldingen en informatieplichten

Algemene wet bestuursrecht, artikel 3:19

Vóór de uitvoering van activiteiten ten behoeve van het project zijn mogelijk ook andere op aanvraag te nemen besluiten of andere handelingen door de initiatiefnemer nodig.

Als noodzakelijke vergunningen nog niet zijn verleend of andere noodzakelijke handelingen nog niet zijn verricht, mag u de activiteiten dus niet uitvoeren.

Disclaimer

Omdat wij veelal niet over alle relevantie informatie beschikken, kan onderstaande opsomming onjuist en/of onvolledig zijn. Aan deze opsomming kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Op www.omgevingswet.overheid.nl kunt u via het tabblad 'Regels op de kaart' nagaan of er nog andere verplichtingen volgens de Omgevingswet gelden.

Een **omgevingsvergunning** kan nodig zijn voor een:

- **Bouwactiviteit** (*Omgevingswet, artikel 5.1, lid 2, onder a; zoekterm: 'Bouwactiviteit'* en kies vervolgens '*Bouwactiviteit (technisch) – Aanvraag vergunning*'); in sommige gevallen kunt u met een Bouwmelding volstaan (zie hieronder)

Een omgevingsvergunning vraagt u aan via het omgevingsloket (www.omgevingswet.overheid.nl; zoek op de hierboven vermelde 'zoekterm').

Na het indienen van de aanvraag wordt die automatisch aan het, voor de betreffende activiteit bevoegde gezag toegestuurd.

Er kunnen **vergunningen** en/of **toestemmingen** nodig zijn volgens:

- de **Verordening Werken in de openbare ruimte (WIOR)**
Als u in de openbare ruimte het maaiveld moet openbreken, heeft u een WIOR-vergunning nodig. Het aanvragen van een WIOR-vergunning kan alleen als u eerst uw werk heeft aangemeld bij het Coördinatiestelsel via de ICT-applicatie VICTOR. U krijgt dan een coördinatie nummer. Hoe eerder u uw initiatief aanmeldt hoe beter. Om een aanmelding te kunnen doen, moet u per email aan wior@amsterdam.nl een VICTOR-account aanvragen

Er kunnen **meldingen** noodzakelijk zijn voor:

- het **uitvoeren van een bouwactiviteit** (*Bouwmelding; Besluit bouwwerken leefomgeving, artikel 2.18; zoekterm: 'Bouwactiviteit'* en kies vervolgens '*Bouwactiviteit (technisch) - Melding*')
In een aantal gevallen mag de gemeente niet meer het ontwerp beoordelen en het gerealiseerde bouwwerk controleren. In die gevallen moet een daartoe gerechtigde kwaliteitsborger van uw keuze die werkzaamheden uitvoeren.
De Toelatingsorganisatie Kwaliteitsborging Bouw heeft een overzicht van de erkende bedrijven die u voor deze werkzaamheden kunt inschakelen (<https://register.tlokb.nl/kb/>)

Een melding doet u via het omgevingsloket (www.omgevingswet.overheid.nl; zoek op de hierboven vermelde 'zoekterm'); na het indienen van de melding aanvraag wordt die automatisch aan het, voor de betreffende activiteit bevoegde gezag toegestuurd.

Er moet vermoedelijk **informatie** worden geleverd met betrekking tot:

- **omgevingsveiligheid** (*Besluit bouwwerken leefomgeving, artikel 7.5c, lid 1, aanhef en onder b*; zoekterm: 'Veiligheid' en kies 'Veiligheid bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden - Informatie'): de risicomatrix moet worden ingevuld en ingeleverd en wellicht ook het veiligheidsplan en de naam en contactgegevens van de veiligheidscoördinator en gegevens en bescheiden over de te treffen beschermende maatregelen.
- **stikstofemissie** (*Besluit bouwwerken leefomgeving, artikel 7.5c, lid 1, aanhef en onder a en artikel 7.19a, lid 1*; zoekterm: 'Stikstofemissie'): op het formulier informatieplicht emissiereductieplicht moeten informatie over het in te zetten materieel en andere te treffen maatregelen om de emissie van stikstofverbindingen naar de lucht te beperken, worden vermeld (zie ook de *Handreiking emissiereductieplicht aan het bevoegd gezag op www.iplo.nl*)
- **het graven in ernstig vervuilde grond** (*Besluit activiteiten leefomgeving, artikelen 4.1226, 4.1227 en 4.1234; Omgevingsplan Amsterdam, artikelen 9.331 en 9.353*: 'Graven' en kies 'Graven in bodem met een kwaliteit boven de interventiewaarde bodemkwaliteit - Informatie' en 'Kleinschalig graven (25 m³ of minder) in bodem met een kwaliteit boven de interventiewaarde bodemkwaliteit');
- **het graven in de licht vervuilde grond** (*Besluit activiteiten leefomgeving, artikel 4.1220; Omgevingsplan Amsterdam, artikelen 9.343 en 9.359*; zoekterm: 'Graven' en kies 'Graven in bodem met een kwaliteit onder of gelijk aan de interventiewaarde bodemkwaliteit')

De informatie verstrekt u via het omgevingsloket (www.omgevingswet.overheid.nl); zoek op de hierboven vermelde 'zoekterm'. De informatie wordt automatisch aan het, voor de betreffende activiteit bevoegde gezag toegestuurd.

Privaatrechtelijke en andere verplichtingen

- **Gebruik van grond van een ander**
Als u geen eigenaar bent van de grond waarop de activiteit plaatsvindt, hebt u naast deze omgevingsvergunning ook privaatrechtelijke toestemming van de eigenaar nodig.
Ook voor het feitelijk gebruik van de grond als bouwterrein hebt u privaatrechtelijk toestemming nodig van de eigenaar van dat terrein. Hiervoor moet u dan ook een huurovereenkomst afsluiten met de eigenaar van het terrein. Zonder huurovereenkomst kunt u het terrein niet in gebruik nemen. Alle risico's verbonden bij het niet aangaan van deze overeenkomst zijn voor uw rekening.
Voor meer informatie over het eigendom van de grond kunt u contact opnemen met het Kadaster via 088-1832200 of kijken op www.kadaster.nl
- **Erfpacht**
De grond onder uw perceel hebben wij in erfpacht uitgegeven. Dat betekent dat u toestemming moet hebben van de gemeente Amsterdam. De toestemming kunt vragen aan Erfpacht en Uitgifte van Grond & Ontwikkeling.
Voor meer informatie over erfpacht kunt u terecht op www.amsterdam.nl/erfpacht. Of u belt met het gemeentelijke informatienummer 14 020. Voor de aanvraag voor toestemming kunt u mailen naar erfpacht@amsterdam.nl
- **Kabels en leidingen**
Ter voorkoming van graafschade aan aanwezige kabels en leidingen moet u zich op basis van de wet Informatie-uitwisseling boven- en ondergrondse netwerken (WIBON), náást de aanmelding bij het Amsterdamse Coördinatiestelsel ook aanmelden bij het Kadaster (de Klic-melding) en zich houden aan de CROW 500 (<https://www.kadaster.nl/producten/woning/klic-melding>)
Voor het maken van gaten voor toevoerleidingen en het maken van meterputten moet er vooraf overleg zijn met de betrokken diensten en bedrijven.

Voor de door de diensten en bedrijven uit te voeren werkzaamheden moet het terrein rondom de bouw ten minste 13 weken vóór het tijdstip van oplevering van het bouwwerk vrij zijn van materiaal, materieel, puin en dergelijke.

- **Schade aan gemeentelijke eigendommen**

Schade aan gemeentelijke eigendommen veroorzaakt door de werkzaamheden moet u vergoeden. Denk hierbij aan schade aan gebouwen, wegen, trottoirs, bomen, lichtmasten, kabels, leidingen enzovoort. Schade moet u onmiddellijk melden aan de gemeente Amsterdam via 14020.