Gemeente Amsterdam

Bezoekadres:
Stadsdeel Zuidoost
Anton de Komplein 150
1102 CW Amsterdam
Postbus 12491
1100 AL Amsterdam
Telefoon 14020
www.amsterdam.nl

Datum	xx-xx-2024
Kenmerk	Z2023-ZO001671
Olo	8277399

Besluit Omgevingsvergunning
gemeente Amsterdam

Het college van burgemeester en wethouders besluit
Gelet op de Coördinatieverordening Amsterdam, juncto artikel 3.30 e.v. van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), om:

- een omgevingsvergunning te verlenen voor het handelen in strijd Ruimtelijke Ordening t.b.v. het realiseren van seniorenwoningen, woonzorgcentrum met zorgwoningen en maatschappelijke- en commerciële voorzieningen (De Nieuwe Venser, kwadrant 1) op de locatie Berthold Brechtstraat 1 in Amsterdam.
- het besluit Hogere grenswaarde wegverkeerslawaai in de zin van de Wet Geluidhinder behorende bij deze omgevingsvergunning vast te stellen.

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

Activiteiten
De omgevingsvergunning verlenen we voor de volgende activiteit:

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

* De aanvraag is ingediend vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024. Op grond van artikel 4.3 Invoeringswet Omgevingswet geldt dat op deze aanvraag en procedure het oude recht van toepassing is.

Milieueffectrapportage
Bij de aanvraag en de daarbij behorende goede ruimtelijke onderbouwing is een aanmeldnotitie MER in het kader van het Besluit milieueffectrapportage gevoegd. Alvorens een beschikking kan worden afgegeven op de aanvraag moet er eerst een besluit over de m.e.r.-beoordelingsplicht worden genomen. Bij besluit van 23 april 2024 is besloten dat het project niet leidt tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en daarmee ook niet verplicht tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Dit besluit zal worden toegevoegd aan de vergunningaanvraag

voorafgaand aan het nemen van een definitief besluit conform het gestelde in artikel 7.28, tweede lid juncto artikel 7.17, eerste lid van de Wet milieubeheer.

Voorschriften
De volgende voorschriften horen bij deze omgevingsvergunning:

1. De activiteit moet worden uitgevoerd conform de ingediende documenten bij de aanvraag;
2. De aanvraag voor de 'activiteit bouwen' moet voldoen aan de ingediende documenten van de voorliggende aanvraag voor de activiteit 'strijdig gebruik', waaronder de situering van de gebouwen, de oppervlakten en overige maatvoering zoals de bouwhoogte;
3. Het maximum aantal zorgwoningen bedraagt 170;
4. Het maximum aantal seniorenwoningen bedraagt 160;
5. 100% van de woningen genoemd in voorschrift 3 en 4 dient te worden gebouwd en gebruikt als een sociale huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 onder d van het Besluit ruimtelijke ordening;
6. Ten behoeve van de realisatie van het project (Fase 1) moet worden voorzien in minimaal 53 autoparkeerplaatsen conform de ingediende documenten bij de aanvraag en geldt een instandhoudingsverplichting voor de parkeerplaatsen.
7. Ten behoeve van de waterberging en ter compensatie van de toename aan verharding in het projectgebied dient er een watercompensatie te worden gerealiseerd overeenkomstig de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de aanvraag. De realisatie dient plaats te vinden binnen uiterlijk één jaar na ingebruikname van de woningen en hiervoor geldt een instandhoudingsplicht.

Bijlagen
De volgende bijlagen horen bij deze omgevingsvergunning:

- Aanvraagformulier, gemerkt B001
- Besluit Hogere grenswaarde wegverkeerlawaai.
- Besluit vormvrije m.e.r., inclusief de aanmeldnotitie.
- Ruimtelijke onderbouwing, gemerkt B002
- Tekening met afmetingen en coördinaten, gemerkt B003
- Stedenbouwkundigplan doorsnedes blok A-B-C, gemerkt B004
- Verkeersonderzoek, gemerkt B005
- Onderzoek omgevingsgeluid, gemerkt B006
- Onderzoek stemgeluid, gemerkt B007
- Verkennend bodemonderzoek, gemerkt B008
- Quickscan Flora en Fauna, gemerkt B009
- Vleermuizenonderzoek, gemerkt B010
- Onderzoek stikstofdepositie, gemerkt B011
- Onderzoek windklimaat, gemerkt B012

Rechtsbescherming

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

Crisis- en herstelwet is van toepassing
Afdeling 6 van hoofdstuk 2 van de Crisis- en herstelwet (Chw) is van toepassing. Dit betekent dat de beroepsgronden in het beroepschrift moeten worden opgenomen, een beroep niet ontvankelijk wordt verklaard indien binnen de beroepstermijn geen beroepsgronden zijn ingediend en de beroepsgronden na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld. Het indienen van een zogenaamde pro-forma beroepschrift is dus niet mogelijk.

Coördinatieregeling artikel 3.30 e.v. van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is van toepassing
De besluiten worden voorbereid overeenkomstig de procedure beschreven in paragraaf 3.6.1 van de Wet ruimtelijke ordening, paragraaf 3.3 Wabo en volgens afdeling 3.4 Uniforme openbare voorbereidingsprocedure Awb.
Na de vaststelling van de besluiten is beroep mogelijk bij één instantie, namelijk de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De Afdeling bestuursrechtspraak behandelt de besluiten als één besluit en dient binnen zes maanden na ontvangst van het verweerschrift een besluit te nemen.

Stuur uw beroep naar:
Raad van State
Afdeling bestuursrecht
Postbus 20019
2500 EA Den Haag

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

Een gemachtigde mag ook namens u een beroep indienen. Stuur dan een machtiging mee.
U kunt (alleen als persoon) met uw DigiD ook digitaal beroep indienen. Ga voor informatie over de voorwaarden en de kosten naar:
- www.rechtspraak.nl
- kies aan de bovenkant van het scherm het tabblad 'De Rechtspraak'
- kies links in het zojuist geopende scherm voor 'Organisatie'
- kies midden in het scherm onder de kop 'U' en de rechtspraak voor 'Rechtsgebieden'
- kies rechts in het scherm onder het kopje 'Bestuursrecht?' voor 'Hoe werkt het bestuursrecht'
- klik op 'Digitaal beroepschrift' om het beroep in te dienen, of aan de rechterzijde op 'Kosten'

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

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

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

U dient een verzoek om een voorlopige voorziening in bij:
Voorzieningenrechter
Afdeling bestuursrecht
Postbus 20019
2500 EA Den Haag

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

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

Intrekking en projectoverdracht

Intrekking
Wij kunnen de omgevingsvergunning onder andere intrekken als:

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

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

Wij kunnen de omgevingsvergunning ook intrekken volgens artikel 7 van de Wet bevordering integriteitbeoordeling door het openbaar bestuur (Wet Bibob). Dat doen we als er feiten en omstandigheden zijn zoals in artikel 3 van deze wet staan. Dit kan onder andere gebeuren bij projectoverdracht of wijziging van de betrokkenen.

Projectoverdracht
Het is mogelijk om een omgevingsvergunning over te schrijven, zodat iemand anders dan de aanvrager vergunninghouder wordt. Het stadsdeel moet minimaal een maand voor de gewenste overschrijving hier een melding van ontvangen (artikel 2.25, tweede lid, van de Wabo).
Bij die melding zijn de volgende gegevens nodig:

- naam en adres van de vergunninghouder
- de omgevingsvergunning(en) met kenmerk waar de melding over gaat
- naam, adres en telefoonnummer van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden
- een contactpersoon van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden
- de datum waarop de overschrijving zal plaatsvinden

Verloop van de procedure

Procedureverloop van de aanvraag omgevingsvergunning:

- Op 20 december 2023 is de aanvraag ontvangen.
- Op 8 januari 2024 is de aanvraag gepubliceerd op basis van artikel 3.8 van de Wabo.
- Op 11 januari 2024 is een verzoek gedaan om aanvullende gegevens.
- Op 1 februari 2024 zijn de aanvullende gegevens ontvangen.
- De beschikking is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo.

Coördinatieregeling artikel 3.30 e.v. van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is van toepassing
Bij besluit van 11 juni 2016 heeft de gemeenteraad van Amsterdam de Coördinatieverordening gemeente Amsterdam vastgesteld, zoals bedoeld in paragraaf 3.6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Deze regeling is van toepassing op deze aanvraag en op het besluit Hogere grenswaarde wegverkeerlawaai (van ambtshalve te nemen besluit) ten behoeve van dit onderhavige project.

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

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

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

Terinzagelegging en zienswijzen

Het ontwerpbesluit lag van 5 juli 2024 tot en met 16 augustus 2024 ter inzage. Op 3 juli2024 maakten we de terinzagelegging van het ontwerpbesluit bekend via de websites: www.amsterdam.nl/bekendmakingen en www.officielebekendmakingen.nl/staatscourant.

Binnen de termijn van de terinzagelegging van het ontwerpbesluit ontvingen wij wel zienswijzen. Er zijn in totaal vijf schriftelijke zienswijzen ingediend en één reactie per e-mail gericht aan de mailbox van het project De Venser. Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk. In de Nota van Beantwoording zijn de schriftelijke zienswijzen samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord. Hierbij wordt ook aangegeven wanneer een

zienswijze heeft geleidt tot een aanpassing van de omgevingsvergunning. De Nota van Beantwoording maakt integraal onderdeel uit van voorliggende omgevingsvergunning voor Fase 1 van het project De Venser

Beoordeling van het project

Planologisch strijdig gebruik
(artikel 2.1, eerste lid, onder c, Wabo)
Voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' is een omgevingsvergunning nodig. We beoordeelden het project aan de toetsingscriteria vanuit artikel 2.12 van de Wabo.

Bestemmingsplan
Het project ligt in een gebied waar het bestemmingsplan 'Venserpolder' geldt.

Het project is gesitueerd op gronden met de bestemming 'Maatschappelijk - 2 (M-2)', artikel 9.

De gronden bestemd voor "Maatschappelijk - 2" zijn, voor zover relevant, aangewezen voor:
a. een woon- en zorgcentrum;
b. woningen;
e. tuinen en erven;
f. groenvoorzieningen.

Het project ligt tevens in een gebied waar het paraplubestemmingsplan "Grondwaterneutrale Kelders" geldt. Op grond van dit bestemmingsplan geldt voor deze gronden de bestemming "Overige zone-2" (artikel 5.1 en 5.2). Dit paraplubestemmingsplan is niet relevant voor dit project, aangezien er geen kelder wordt gerealiseerd.

<u>Strijdigheden</u>
Het project is in strijd met artikel 9.1 van de gebruiksregels van het bestemmingsplan "Venserpolder", nu in de plint van het woonzorgcentrum enkele maatschappelijke en commerciële functies worden gerealiseerd, zoals een kapper, kleine supermarkt en een café-restaurant. Voort is het project in strijd met artikel 9.2, nu de beoogde bebouwing voor een groot deel buiten het bouwvlak (lid a) wordt gerealiseerd en de bebouwing niet voldoet aan de voorgeschreven maximale bouwhoogte (lid c).

<u>Projectafwijkingsbesluit (artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° Wabo)</u>
Ten behoeve van de ontwikkeling van het project kan er in afwijking van het bestemmingsplan een vergunning worden verleend middels een uitgebreide procedure conform artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo en artikel 4.3 Invoeringswet Omgevingswet, mits de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de omgevingsvergunning is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.

<u>Motivering</u>

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

inbegrip van de milieu- en omgevingsonderzoeken) tonen aan dat er sprake is van een "goede ruimtelijke ordening".

Op 24 januari 2023 is voor het project De Venser een Investeringsnota en Stedenbouwkundig Plan vastgesteld door de raad. Door de aanvrager is een plan uitgewerkt, wat voldoet aan de kaders zoals opgenomen in de hiervoor genoemde documenten. De aanvraag van Stadgenoot ziet toe op de ontwikkeling van Fase 1 met bebouwing van vijf bouwlagen tot maximaal twaalf bouwlagen. Het plan voor deze fase ziet toe op de realisatie van maximaal 170 zorgwoningen, maximaal 160 sociale (huur) seniorenwoningen en een woonzorgcentrum. De realisatie van dit plan draagt bij aan een goede balans tussen de woningsegmenten en woon- en leefbaarheid in het gebied.

De ontwikkeling leidt in beperkte mate tot een vermindering van bezonning en privacy op een aantal omliggende woningen. Dit leidt echter niet tot een onevenredige en onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van de omwonenden. Bovendien weegt dit niet op tegen het algemeen (maatschappelijk) belang wat is gediend met de ontwikkeling. Er zijn verder geen negatieve gevolgen te verwachten op het windklimaat binnen het gebied gelet op de stedenbouwkundige opzet van de bouwblokken. In het geluidsonderzoek en de ruimtelijke onderbouwing is ten slotte rekening gehouden met geluid afkomstig van de nabij gelegen wegen, spoorweg en de Johan Cruijff Arena. Zo worden er geluidwerende maatregelen genomen om te borgen dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening

Haalbaarheid

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

In het kader van de soortenbescherming is binnen het projectgebied een onderzoek gedaan naar beschermde dier- en plantsoorten. Met uitzondering van vleermuizen zijn geen beschermde soorten aangetroffen. Hiertoe is nader vleermuizenonderzoek verricht. Voorafgaand aan de sloop van de huidige bebouwing zal een ontheffing Wet natuurbescherming (onder de Omgevingswet een "Flora- en fauna-activiteit").

b. Water
Voor het project is een zogeheten watertoets uitgevoerd, waarin de gevolgen van de gehele gebiedsontwikkeling voor de waterhuishouding in beeld zijn gebracht. Op basis hiervan is er sprake van een toename van verhard oppervlak. De toename aan verharding van het gehele gebied zal worden gecompenseerd door de aanleg van wadi's op het terrein.

Voor het project is uitgegaan van regenbestendig ontwikkelen. Er wordt voorzien in een watersysteem met een bufferende werking. De waterbergingscapaciteit bedraagt 60 liter (per vierkante meter aan bebouwd oppervlak). Na een intensieve regenbui mag gedurende 60 uur telkens 1 liter water per uur worden afgegeven aan de omgeving. Daarmee is de berging binnen 60 uur weer leeg, zodat de capaciteit beschikbaar is voor de volgende regenbui.

c. Verkeer- en parkeren

De ingediende aanvraag heeft betrekking op de realisatie van kwadrant 1 binnen het projectgebied. Dit kwadrant maakt daarmee onderdeel uit van een grotere gebiedsontwikkeling. Voor de effecten op het verkeer is dan ook gekeken naar de effecten als gevolg van de gehele gebiedsontwikkeling.

De gehele gebiedsontwikkeling leidt tot een toename van het autoverkeer. Deze toename zal leiden tot een stijgende verkeersintensiteit op de Berthold Brechtstraat en de Boris Pasternakstraat. Dit heeft echter beperkt effect op de verkeersafwikkeling op de kruispunten in de omgeving.

Conform de Parkeernormennota van Amsterdam worden 33 parkeerplaatsen gerealiseerd in de openbare ruimte ten behoeve van het bezoekersparkeren. Voorts worden er 20 parkeerplaatsen gerealiseerd ten behoeve van het woonzorgcentrum. Het fietsparkeren wordt onderdeel van het ontwerp van de openbare ruimte en er worden gemeenschappelijke fietsenstallingen op eigen terrein gerealiseerd.

d. Geluid

De locatie van het project bevind zich op grond van de Wgh binnen de geluidzone van de wegen Dolingadreef en Burgemeester Stramanweg en de spoorweg tussen Bijlmer Arena en Duivendrecht/Diemen.

De berekende geluidsbelastingen zijn getoetst aan de grenswaarden uit de Wgh en hieruit is gebleken dat niet voldaan kan worden aan de gestelde voorkeurgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai en 55 dB voor spoorwegverkeerslawaai voor een aantal woningen. Het bevoegd gezag kan een ontheffing verlenen voor het overschrijden van de voorkeursgrenswaarde via een zogeheten besluit Hogere waarden. De maximale ontheffingswaarde bedraagt 68 dB. De hoogst berekende geluidsbelasting bedraagt maximaal 60 dB als gevolg van de spoorweg en blijft daarmee onder de maximale ontheffingswaarde.

Het is redelijkerwijs niet mogelijk om de geluidbelasting met aanvullende geluidreducerende maatregelen aan de bron of in de overdracht terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde of lager. Daarom moet voor een aantal woningen een hogere grenswaarde worden vastgesteld. Voorwaarde hierbij is dat moet worden voldaan aan het Amsterdams Geluidbeleid. Dit betekent dat elke woning moet beschikken over een geluidsluwe gevel. Om dit te bereiken moet voor een aantal woningen een maatregel worden getroffen. Het gaat hierbij om bijvoorbeeld balkons met een dichte borstwering. Daarmee wordt voldaan aan het Amsterdams Geluidbeleid.

e. Overige

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

Voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' is een verklaring van geen bedenkingen nodig (artikel 2.27 Wabo en artikel 6.5, eerste lid van het Bor).

De gemeenteraad heeft in zijn besluit van 8 september 2010 een lijst van categorieën van gevallen vastgesteld waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen nodig is (artikel 2.27 Wabo en artikel 6.5, derde lid van het Bor). Het project past niet binnen deze categorieën van gevallen.

Een verklaring van geen bedenkingen is nodig. Op 27 mei 2024 gaf de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen af. Deze verklaring van geen bedenkingen met voorschriften is onderdeel van deze beschikking.

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