Gemeente Amsterdam

Voordracht voor de College vergadering van 17 september 2024

Portefeuille: Grond en Ontwikkeling (22)
Ruimtelijke Ordening (23)

Agendapunt: B22

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

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

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. Kennis te nemen van van het collegebesluit d.d. 15 maart 2022, waarmee is vastgelegd dat de geluidbelasting van de JC ArenA op de woningen van Eleven Square onder voorwaarden als goede ruimtelijke ordening wordt beschouwd.
2. Kennis te nemen van de gewijzigde milieuvergunning van de JC ArenA (mei 2024) en het afwijkingsbesluit bestemmingsplan GETZ (2006) voor de ontwikkeling van Eleven Square (juni 2024).
3. Het collegebesluit d.d. 15 maart 2022, ZD2022-002906, ook van toepassing te verklaren op alle andere huidige en toekomstige woningbouwprojecten binnen de gebiedsontwikkeling van ArenAPoort West.

Kernboodschap

Het college stemt in met het van toepassing verklaren van het eerdere besluit op alle andere huidige en toekomstige woningbouwprojecten binnen ArenAPoort West. Hierdoor worden er meer woningen gerealiseerd en ArenAPoort West transformeert van een evenementen- en kantoorlocatie naar een gemengd hoogstedelijk centrum. Het college heeft in 2022 besloten dat Eleven Square (1.123 woningen) door moet gaan ondanks dat het binnen de geluidcontour van de ArenA valt. De vergunning van de ArenA moest worden aangepast, wat is gebeurd. Ondertussen zijn er meer woningbouwplannen ontwikkeld. Deze liggen verder van de ArenA af, maar binnen de geluidcontour. Voor de Omgevingsdienst is een collegebesluit nodig om de omgevingsvergunningen goed te keuren.

Bestuurlijke achtergrond

- Het collegebesluit d.d. 15 maart 2022, ZD2022-002906, getiteld *Te bepalen dat de geluidbelasting op de gevel en in de 970 woningen van het te realiseren project Eleven Square conform de aanvraag omgevingsvergunning van OMC B.V. onder voorwaarden wordt gezien als goede ruimtelijke ordening*.
- In de *Omgevingsvisie Amsterdam 2050* (juli 2021) is de ambitie vastgelegd om de komende jaren veel woningen te bouwen, met het behoud van huidige werk- en recreatiefuncties. Er wordt hierbij ingezet op een meerkernige ontwikkeling van Amsterdam, onder andere door de transformatie van ArenAPoort naar een meer gemengd stedelijk centrum.
- In de *Ontwikkelstrategie 2035: Bouwen aan buurten van de toekomst* (juni 2024) is de ambitie en strategie vastgelegd om Amsterdam als meerkernige stad verder te ontwikkelen. ArenAPoort is aangewezen als een van deze stadskernen. Door in te zetten op meer woningbouw een wordt er een gemengd stedelijk milieu gecreëerd.
- In de *Ontwikkelstrategie ArenAPoort 2030* (26 januari 2022) is de ambitie vastgelegd om ArenAPoort in de komende jaren te transformeren tot een gemengd hoogstedelijk centrumgebied. De toevoeging van ongeveer 5.700 woningen moet zorgen voor een gezonde mix van wonen, werken en recreëren.

Bestuurlijke prioriteit

Amsterdam kampt met een grote woningbouwopgave. In het Woningbouwplan 2022-2028 is de ambitie vastgelegd om ieder jaar 7.500 woningen in de stad te bouwen. Om deze ambitie te realiseren is het van groot belang dat woningbouwplannen doorgang kunnen vinden. ArenAPoort in Amsterdam Zuidoost is in de Ontwikkelstrategie 2035 aangewezen als een van de nieuwe stadskernen, waarin de woningbouw gestimuleerd wordt en tot een gemengd stedelijk milieu leidt. ArenAPoort kent twee deelgebieden: ArenAPoort Oost (bestaande uit de Amsterdamse Poort, waar al veel woningen zijn en worden gerealiseerd) en ArenAPoort West (hoogstedelijke evenementengebied waar de komende jaren veel woningen moeten worden gerealiseerd). Op grond van de Omgevingsvisie en de Ontwikkelstrategie dienen er in ArenAPoort ongeveer 5.000 tot 6.000 woningen te worden gebouwd. De nieuwe woningbouw moet passen binnen de eisen van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (voorheen: 'goede ruimtelijke ordening en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat'). Met het collegebesluit d.d. 15 maart 2022 is bepaald dat, onder voorwaarden, de woningbouw van Eleven Square in ArenAPoort West als zodanig kan worden gerealiseerd. Dit project en de overige (toekomstige) woningbouwprojecten in ArenAPoort West dragen bij aan de ambitie om de woningbouw te stimuleren en het woningtekort terug te dringen. Om de overige en toekomstige woningbouw in ArenAPoort West te kunnen realiseren, is er een aanvullend collegebesluit nodig.

Wettelijke grondslag

Artikel 160, eerste lid, onder a Gemeentewet

Het college is bevoegd om het dagelijks bestuur van de gemeente te voeren

Artikel 2.1, lid 1, onder Omgevingswet c.a

Artikel 5.1, lid 1, onder a. Omgevingswet c.a

Het college is bevoegd om een vergunning te verlenen die in strijd is met het omgevingsplan.

Onderbouwing besluit

Ad. 1. Kennis te nemen van het collegebesluit d.d. 15 maart 2022, waarmee is vastgelegd dat de geluidbelasting van de JC ArenA op de woningen van Eleven Square onder voorwaarden als goede ruimtelijke ordening wordt beschouwd.

Op 15 maart 2022 heeft het college besloten dat de geluidbelasting van de JC ArenA op de toekomstige woningen van Eleven Square onder voorwaarden als goede ruimtelijke ordening kan worden beschouwd. Het collegebesluit was contrair aan het advies van de Omgevingsdienst, die stelde dat als gevolg van de geluidoverlast er geen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dus ook geen goede ruimtelijke ordening. Enkele belangrijke voorwaarden die zijn gesteld:

- Maximale ingrepen op gebouwniveau door Eleven Square om geluidhinder terug te dringen (toepassing triple glas, buitenruimtes met geluidsdempers, zware gevels). Al deze maatregelen zijn toegepast in het huidige ontwerp van Eleven Square. Het is niet mogelijk om nog verder te isoleren, zo is ook bevestigd door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (nu: COK).
- Aanpassen van de milieuvergunning van de JC ArenA. In de vergunning is een deel van de eindtijden van de evenementen teruggebracht. Per mei 2024 is de gewijzigde milieuvergunning van de JC ArenA onherroepelijk.
- De gezamenlijke verplichting voor ontwikkelaar en venues om de (toekomstige) bewoners te wijzen op de geluidsituatie in het gebied en actief te blijven informeren over geprogrammeerde evenementen en mogelijke overlast.

Ad. 2. Kennis te nemen van de gewijzigde milieuvergunning van de JC ArenA (mei 2024) en het afwijkingsbesluit bestemmingsplan GETZ (2006) voor de ontwikkeling van Eleven Square (juni 2024).

Per mei 2024 is de gewijzigde milieuvergunning van de Johan Cruijff ArenA door de Omgevingsdienst verstrekt. Hierin zijn onder meer de eindtijden van een deel van de evenementen teruggebracht.

Per juni 2024 is vervolgens de afwijking op het bestemmingsplan GETZ (2006) voor de

ontwikkeling van Eleven Square onherroepelijk verklaard. De woningbouw van Eleven Square (1.123 woningen) kan hiermee, onder voorbehoud van een onherroepelijke omgevingsvergunning, worden gerealiseerd.

Ad. 3. Het collegebesluit d.d. 15 maart 2022, ZD2022-002906, ook van toepassing te verklaren op alle andere huidige en toekomstige woningbouwprojecten binnen de gebiedsontwikkeling van ArenAPoort West.

Er zijn nog meer woningbouwprojecten binnen de gebiedsontwikkeling in ArenAPoort West. De ambitie is om in ArenAPoort West tot ongeveer 3.000 woningen te realiseren en het daarmee te transformeren tot een gemengd hoogstedelijk centrumgebied (een en ander zoals vastgesteld door de Raad in de *Ontwikkelstrategie ArenAPoort 2030*, de *Ontwikkelstrategie 2035* en de *Omgevingsvisie 2050*).

Projecten in ArenAPoort West	Aantal woningen	Start bouw (prognose)
Dreefkavel	312	In uitvoering
Eleven Square	1.123	Eind 2025
The Vanzz	242	Eind 2025
Margrietkavel	247	2026
Kavel 12	500	2029
Totaal	**2.424**	

Fig. 1: Overzicht van de lopende woningbouwprojecten in ArenAPoort West (stand: augustus 2024)

Om bovengenoemde woningbouwprojecten (en mogelijk toekomstige transformaties met woningbouw) mogelijk te maken, is het voorstel om het collegebesluit van 15 maart 2022, dat alleen betrekking had op Eleven Square, van toepassing te verklaren op alle huidige en toekomstige woningbouwprojecten binnen de gebiedsontwikkeling van ArenAPoort West. Als geluidadviseur heeft de Omgevingsdienst een collegebesluit nodig om positief te adviseren op deze woningbouwplannen in ArenAPoort West. De gehanteerde voorwaarden blijven in stand (of zijn in het geval van de aangepaste milieuvergunning al verwezenlijkt) en er wordt zo voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zoals dat inmiddels in de nieuwe Omgevingswet wordt genoemd.
Voor geluid vanuit een inrichting als de JC ArenA gelden geen harde wettelijke normen in relatie tot de gevelbelasting op omliggende woningen. Wel dient de geluidbelasting inzichtelijk te worden gemaakt en dient te worden gemotiveerd waarom er in dat specifieke geval sprake is van een goede ruimtelijke ordening c.q. een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor het geluidsniveau *binnen* een woning (uitgaande van gesloten ramen) gelden overigens wel vaste wettelijke normen waar ook altijd aan zal worden voldaan. Voor de nog te vergunnen woningbouwplannen in ArenAPoort West geldt dat de geluidbelasting op de gevels in ieder geval niet hoger zal zijn dan in het geval van de woningen in Eleven Square, waarmee uw College al heeft ingestemd. Dit omdat Eleven Square het dichtst bij de JC ArenA is gelegen en voor de andere woningbouwlocaties geldt dat er meer sprake is van tussenliggende bebouwing.

Het collegebesluit maakt mogelijk dat er een groot aantal woningen kan worden gerealiseerd, wat bijdraagt aan de gemeentelijke woningbouwambities, en heeft een positief effect op de grondexploitatie ArenAPoort West en daarmee het gemeentelijk Vereveningsfonds. Het besluit heeft geen nadelig effect op de milieuvergunning en de bedrijfsvoering van de Johan Cruijff ArenA.

Participatie

Als onderdeel van de Omgevingswet zijn ontwikkelaars/initiatiefnemers verplicht om te participeren op hun ontwikkelingen. In ArenAPoort West is het platform ‘Bouwen tussen Evenementen’ opgericht. Dit platform, bestaande uit o.a. gemeente, ontwikkelaars en venues in het projectgebied, komt meermaals per jaar samen om de gebiedsontwikkeling en evenementensituaties in het gebied te bespreken en af te stemmen. Het platform wordt ook gebruikt om (woningbouw)plannen te presenteren en hierop te participeren. Recent (april 2024) is dit ook gebeurd voor de plannen van Eleven Square, The Vanzz en Margrietkavel. Verdere participatie en afstemming op de woningbouwplannen gebeurt op initiatief van de partijen zelf.

Financiële onderbouwing

De grondinkomsten van transformaties en gebiedsontwikkelingsprojecten zijn samen met alle investeringen opgenomen in de grondexploitatie ArenAPoort West (950307). De grondexploitatie is in januari 2022 door de gemeenteraad vastgesteld. Op dit moment heeft de grondexploitatie een positief saldo van + € 81,0 miljoen (ncw, pp 1-1-2024). De grondinkomsten van The Vanzz, Margrietkavel en kavel 12 maken hier deel van uit.

Communicatie

Binnen de gemeente: Opnemen in de besluitenlijst

Buiten de gemeente: Opnemen in de besluitenlijst

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2024-053295	College van B&W Voordracht (pdf)
AD2024-053309	Bijlage: Collegevoordracht 15 maart 2022 Geluid Eleven Square.pdf (pdf)
AD2024-053740	Advies (pdf)

Besluit college van burgemeester en wethouders

Conform besloten