Nummer VN

Directie

Gemeente Amsterdam

College van burgemeester en wethouders

Voordracht voor de vergadering van 15 maart 2022

Portefeuille

Grond en Ontwikkeling

Agendapunt

<*automatisch*>

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

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.

Gevraagde beslispunten

1. Kennis te nemen van de situatie rondom de aanvraag omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan GETZ voor het project Eleven Square. Hierbij gaat het om de geluidbelasting op de gevel en in de woningen van het project Eleven Square veroorzaakt door incidentele concerten en dance events die zijn vergund aan de Johan Cruyff Arena Om het project te realiseren is een afwijking van het bestemmingsplan nodig in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening;

2. Kennis te nemen van het advies van de gemeenteadvocaat Pels Rijcken met betrekking tot de vraag of het plan kan worden gerealiseerd in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening;

3. Kennis te nemen van de brief van de JC Arena aan de gemeente Amsterdam inzake het voorstel tot aanpassing van de milieuvergunning en opstellen van een convenant (zie bijlage 2). En het projectteam en de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (vanaf nu OD) de opdracht te geven dit verder uit te werken;

4. Kennis te nemen van het advies van de OD. Zij adviseert ten aanzien van het ter inzage leggen van het ontwerpbesluit om het plan, in deze vorm, niet ter inzage te leggen omdat er geen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en daarmee van een goede ruimtelijke ordening, voor de toekomstige bewoners wegens overmatig geluidshinder (zie bijlage 1)

5. Kennis te nemen van het standpunt van Grond & Ontwikkeling/Team GO ten aanzien van deze afwijkingsprocedure. G&O adviseert:

    - Om in het belang van de ontwikkeling van een grootstedelijk kerngebied en de mogelijkheid om hier nu 970 en uiteindelijk 3.000 woningen te bouwen, de ontwerpaanvraag wel ter inzage te leggen;
    - Daarnaast stelt zij voor om in het belang van de bedrijfsvoering van de JC Arena de milieuvergunning niet terug te brengen van 18 naar 12 incidentele afwijkingen per jaar;
    - In het kader van een goede nachtrust voor 6 van deze incidentele

evenementen de eindtijd wel terug te brengen naar 23.00 uur;
- Om van de 34 regelmatige afwijkingen de eindtijd terug te brengen van 01.00 uur naar 23.00 uur;
- De Ontwikkelcombinatie OMC B.V. (hierna: OMC B.V.) niet te vragen om hun plan aan te passen omdat op basis van het huidige ontwerp geen verdere geluid-verbeterende maatregelen kunnen worden toegepast. Dit is namelijk al maximaal gedaan (triple glas, zware steenachtige gevels, buitenruimtes met geluiddempers in de borstwering, harbour fensters etc.). Bij verdergaande isolatie zullen de woningen verworden tot dichte bunkers. Dit is ook zo bevestigd door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

6. Af te wijken van het advies van het Technisch Ambtelijk Vooroverleg Geluid Amsterdam (TAVGA) van 24 juni 2021 in het kader van de vaststelling van hogere waarden geluidhinder, in zoverre dat niet wordt voldaan aan de hierin gestelde voorwaarde dat *het aantal incidentele evenementen in de* milieuvergunning van de JC Arena wordt aangepast, althans dat er zicht is op aanpassing van deze vergunning;

7. 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. te accepteren als goede ruimtelijke ordening, onder de volgende mitigerende maatregelen:

    a. De eindtijd van de 34 regelmatige afwijkingen van de reguliere bedrijfssituatie in de vergunning van de JC Arena, voor onder meer bedrijfsfeesten, wordt in overleg met de JC Arena te teruggebracht van respectievelijk 01.00 uur naar 23.00 uur en
    b. Voor 6 incidentele afwijkingen van de reguliere bedrijfssituatie voor concerten en dance events, wordt de eindtijd van 00.00 uur naar 23.00 uur teruggebracht.
    c. In de contracten met nieuwe bewoners worden zij nadrukkelijk gewezen op de geluidsituatie (zie bijlage 3 brief OMC B.V.).
    d. Gezamenlijke informatievoorziening voor (toekomstige) bewoners vanuit de venues (Ziggo Dome, AFAS Live en JC Arena) over geprogrammeerde evenementen en mogelijke overlast.

8. De OD op te dragen met in achtneming van het gestelde ad. 2, 5, 6 & 7 de ontwerpbeschikking verder te beoordelen in het kader van een goede ruimtelijke ordening en onder voorbehoud van een positieve beoordeling op overige relevante aspecten (m.n. stikstof), ter inzage te leggen, tezamen met het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder.

Bestuurlijke achtergrond

De ontwikkeling van de GETZ-kavel is het sluitstuk van de ontwikkeling van het Arenapoort-gebied die is ingezet met het Structuurplan 'Kiezen voor stedelijkheid' (2003). Daarbij is het gebied aangewezen als grootstedelijk kerngebied naast het stadscentrum en de Zuidas. Het gaat daarbij om een gemengd stedelijk milieu, waarvan wonen een onderdeel is.

Het bestemmingsplan GETZ is vastgesteld door de gemeenteraad op 30 november 2005 waarin onder andere de bouw van 300 woningen mogelijk wordt gemaakt.

Deze Structuurvisie uit 2003 is later voortgezet in de Structuurvisie Amsterdam 2040, die spreekt over een ontwikkelzone met 'metropolitane potenties' en de ambitie uitspreekt "om het centrumgebied van Zuidoost, ArenAPoort (Arenagebied en winkelcentrum de Amsterdamse Poort) verder te ontwikkelen als *grootstedelijk kerngebied*, een plek om te winkelen, uit te gaan, te werken en te wonen".

De recent vastgestelde Omgevingsvisie 2050 en Ontwikkelstrategie Arenapoort West 2030 bestendigen deze lijn. In Arenapoort West geldt: "Evenementen, ontspanning en werk blijven vooropstaan (...). Maar er komt ook ruimte voor mensen die het fijn vinden om te wonen in een evenementengebied met veel drukte. Dit gebied is aangewezen als stimuleringsgebied voor hoogbouw."

Bestuurlijke prioriteit

Het College wordt gevraagd een bestuurlijke afweging te maken met betrekking tot het geluidsaspect bij de omgevingsvergunningaanvraag voor het project Eleven Square in het Arenagebied.

Relevant daarbij is enerzijds het belang van stedelijke ontwikkeling, het maatschappelijke belang om woningen te kunnen bouwen voor de stad en het realiseren van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor toekomstige bewoners en anderzijds de belangen m.b.t. de bedrijfsvoering van de JC Arena.

*Stedelijke ontwikkelin*g:
De Omgevingsvisie 2050 stelt als ambitie dat er de komende dertig jaar circa 150.000 woningen binnen de stadsgrenzen worden bijgebouwd. Om dit te bereiken is verregaande verdichting, met name rond ov-knooppunten, noodzakelijk. In de recent door de raad vastgestelde Ontwikkelstrategie ArenAPoort wordt Arenapoort West aangewezen als een gemengd, hoog stedelijk centrumgebied, waar in de toekomst nadrukkelijk meer gewoond wordt.

Woningbouw:
De gemeente heeft in het Woningbouwplan 2018-2025 een taakstelling opgenomen 52.500 woningen, te bouwen tot 2025. Dat zijn 7.500 woningen per jaar, waarvan 2500 sociale huurwoningen en 1670 middel dure huurwoningen. Op termijn kunnen in dit gebied circa 3.000 woningen worden gebouwd.

Het bestemmingsplan GETZ staat 300 woningen toe. In afwijking daarvan wordt nu toestemming gevraagd voor de bouw van 970 woningen.

Daarnaast is in de rest van dit gebied (buiten het gebied van bestemmingsplan GETZ) reeds een start gemaakt: in afwijking van het bestemmingsplan Arenapoort West is in februari 2022 gestart met de bouw van 312 woningen op de nabijgelegen Dreefkavel. Bij de verlening van de omgevingsvergunning is het woon- en leefklimaat positief beoordeeld.

Daarnaast zijn er ook plannen voor de Vanzz-kavel (circa 250 woningen), de Centerpoint-kavel, de Europlaza-kavel en de Atlas kavel.

Goed woon- en leefklimaat voor toekomstige bewoners:
Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te kunnen realiseren voor de toekomstige bewoners van Eleven Square zijn vanuit gebiedsontwikkeling Arenapoort verschillende maatregelen voorbereid.

- JC Arena is bereid, onder nog nader te bespreken voorwaarden, een deel van de vergunde geluidsruimte in te leveren. Per saldo betekent dit voor de incidentele afwijken dat maximaal 6 keer per jaar de geluidsnormen worden overschreden, de eindtijd van deze 6 incidentele afwijkingen wordt teruggebracht van 00.00 uur 's nachts naar 23.00 's avonds. De eindtijd van 34 regelmatige afwijkingen wordt teruggebracht van 01.00 uur naar 23.00 uur 's avonds. De nachtrust van toekomstige bewoners is daarmee gegarandeerd.
  Overigens heeft de JC Arena in de periode tussen 2010 en 2021 geen gebruik gemaakt van de volledige geluidruimte in de milieuvergunning.
- Op dit moment zijn de hiervoor genoemde maatregelen nog niet geeffectueerd. Bij het verlenen van de vergunning kan vanuit het bevoegd gezag de voorwaarde worden gesteld dat de woningen pas in gebruik kunnen worden genomen na herziening van de milieuvergunning van de JC Arena.
- De toekomstige bewoners van Eleven Square worden door de verkoper/verhuurder, er bij acceptatie van het contract, nadrukkelijk gewezen dat zij gaan wonen in een geluidgevoelige omgeving. Zie hiervoor de eerdergenoemde brief van Ontwikkelcombinatie OMC B.V. (AM en Ballast Nedam).
- Vanuit de venues inclusief JC Arena wordt ingezet om bewoners te informeren over aanstaande evenementen en mogelijke overlast die zij daarbij kunnen ervaren.

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 c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 2.12 lid 1 onder a., onder 3. Wet algemene bepalingen omgevingsrecht
Het college is wettelijk bevoegd om af te wijken van het bestemmingsplan.

Onderbouwing besluit

1. Inleiding
De ontwikkeling van woningbouw voor de stad Amsterdam in het Arenapoort West is een lang gekoesterde bestuurlijke ambitie en de overheid staat bovendien in dit tijdsgewricht voor een enorme woningbouwopgave. De gemeente heeft derhalve groot belang bij de ontwikkeling van Eleven Square met onder meer 970 woningen waarvan 334 in het sociale segment. Het project kent een duurzame energievoorziening middels LT restwarmte uit een van de datacentra in Amstel III.

In deze onderbouwing wordt kort ingegaan op de geschiedenis van het project Eleven Square, de huidige impasse en de gevolgen daarvan. Vervolgens is het advies van Pels Rijcken opgenomen waarin drie opties worden geschetst.

2. Korte geschiedenis

Vanaf 2017 wordt voor de derde maal gewerkt aan de ontwikkeling van de GETZ-kavel. Eerdere initiatieven zijn stopgezet, onder meer vanwege de economisch crisis van 2008. Wel is eerder een bestemmingsplan vastgesteld dat de bouw van 300 woningen op de kavel voor de JC Arena mogelijk maakt.
De 970 woningen zijn niet toegestaan in het bestemmingsplan GETZ. Daarvoor is een afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk. Die afwijking wordt getoetst aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening.

Het college is op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bevoegd te beslissen op een dergelijke aanvraag tot afwijking van het bestemmingsplan. De aanvraag valt bovendien binnen de algemene verklaring van geen bedenkingen die de gemeenteraad, als de bestemmingsplanwetgever, heeft afgegeven voor afwijkingsprocedures. Een afwijking bestemmingsplan zoals hier bedoeld wordt beoordeeld op grond van een "Goede ruimtelijke onderbouwing", waaraan diverse onderzoeken ten grondslag liggen, zoals dat ook bij een bestemmingsplan het geval is.

De OD heeft in dit project zowel de rol van adviseur (sinds ongeveer 5 jaar) als toetser/vergunningverlener.

In augustus 2020 heeft ontwikkelcombinatie OMC B.V. (AM en Ballast Nedam) bij de OD middels een omgevingsvergunningaanvraag een verzoek gedaan tot afwijking van het bestemmingsplan GETZ voor de ontwikkeling van het project Eleven Square.

De beslistermijn voor deze afwijkingsprocedure is 26 weken. Echter, deze aanvraag is tot op heden niet afgerond. Een beslissing op de aanvraag wordt thans belemmerd door twee factoren: het stikstofaspect en het geluidsaspect.

Wat betreft stikstof dient naast een besluit op de omgevingsvergunningaanvraag door de OD tevens een besluit te worden genomen door de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord (OD NHN) in het kader van de Wet natuurbescherming. OMC B.V. heeft met de nieuwe Aerius-calculator berekeningen uitgevoerd, met een positieve uitkomst, en de aanvraag Wet natuurbescherming ingediend. De OD NHN zal naar verwachting in april dit jaar de ontwerp-beschikking voor Eleven Square publiceren. Voor het onderwerp stikstof is dat voldoende om vervolgens ook de ontwerp-beschikking op omgevingsvergunningaanvraag voor de afwijking bestemmingsplan ter inzage te leggen.

Over het geluidaspect gaat deze collegevoordracht.

3. Stand van zaken omgevingsvergunning – het geluidaspect

De ontwikkeling van Eleven Square op de GETZ-kavel bevindt zich in een impasse. De beslissing op de omgevingsvergunningaanvraag wordt vertraagd door discussie

over de geluidssituatie.

Op 24 juni 2021 heeft het Technisch Ambtelijk Vooroverleg Geluid Amsterdam (TAVGA) een positief advies afgegeven voor wat betreft de vraag of het geluid van de JC Arena een aanvaardbaar woon- en leefklimaat oplevert. Daarbij werd als voorwaarde meegegeven dat de vergunning van de JC Arena ofwel wordt geactualiseerd of dat *wordt gemotiveerd dat voldoende aannemelijk is dat de vergunning binnen een redelijke termijn kan worden geactualiseerd*. Het besluit tot aanpassing van de Arenavergunning zou daarbij niet voorwaardelijk zijn voor het besluit tot afwijking bestemmingsplan.

In lijn met dit TAVGA advies is op 30 juni 2021 in de Projectenstaf besloten het aanpassingstraject van de milieuvergunning JC Arena op te starten parallel aan het besluit over de afwijkingsprocedure van het bestemmingsplan GETZ.

OMC B.V. heeft op basis van de met de OD en gemeente gekozen uitgangspunten en het positieve TAVGA advies, het ontwerpproces naar een Definitief Ontwerp voortgezet en inmiddels zo'n € 25 miljoen geïnvesteerd. OMC heeft in een brief d.d. 19 januari 2022 de zorg over de voortgang van het project uitgesproken en de gevolgen aangegeven. OMC stelt:

"Kortom, OMC heeft een grote voorinvestering (ca. €25 mln.) gedaan en de gemaakte kosten blijven snel oplopen omdat er veel in het werk wordt gesteld om de planning te halen te weten een starbouw voor 1 december 2022. Door de reeds opgelopen vertraging i.v.m. de afwijking van het bestemmingsplan is er geen ruimte meer in de planning om eventuele tegenvallers op te vangen en dient de overeenkomst te worden verlengd.
Gezien het tekort aan woningbouw en lange aanloop van dit project (vanaf midden jaren negentig) en enorme investeringen die zijn gedaan door beide partijen (OMC en gemeente) en het momentum waarop we nu zitten met een bijna definitief ontwerp van twee grote clusters (50% van het programma) verzoeken wij de gemeente in het belang van dit project de voortgang centraal te stellen."

De brief van OMC B.V. is als bijlage 4 bijgevoegd.

De OD geeft aan dat m.b.t. woningbouw op deze locatie vooralsnog geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening omdat de in de milieuvergunning verleende geluidsruimte van de JC Arena maakt dat de te bouwen woningen geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat zullen hebben door de huidige niet afdoende getroffen geluidsisolerende maatregelen.

De beoordeling van de in augustus 2020 ingediende aanvraag ligt vooralsnog stil. Vanuit het projectteam is Pels Rijcken gevraagd voor advies (zie bijlage 5).

4. Advies Pels Rijcken (integrale tekst opgenomen)

De discussie over het geluid door de activiteiten van de ArenA op het project Eleven Square is kritisch. Voor een goed begrip van de geluidsdiscussie is van belang dat de milieuvergunning van ArenA drie typen activiteiten onderscheidt:

- <u>Representatieve bedrijfssituatie</u>:

Denk hierbij aan sportevenementen, besloten bedrijfsfeesten en andere openbare evenementen zonder relevante muziekgeluidemissie.

- 34 keer per jaar regelmatige afwijkingen van de representatieve bedrijfssituatie: De situaties die luider zijn dan de representatieve bedrijfssituatie. Denk hierbij aan luidere besloten bedrijfsfeesten en concerten (opera en klassiek).

- 18 keer per jaar incidentele bedrijfssituaties:

De meest luide situaties. Denk hierbij aan popconcerten/dance party's.

Uit het akoestisch rapport van OMC B.V. blijkt dat tijdens de 34 regelmatige afwijkingen alle (eerste en tweede) slaapkamers voldoen aan de norm van 35 dB(A). Dat geldt niet voor de woonkamers, omdat daarbinnen in de nachtperiode een overschrijding van de norm plaatsvindt. Op het moment dat de eindtijd van deze 34 afwijkingen wordt vervroegd van 01:00 uur naar 23:00 uur is de verwachting dat in alle woningen (geheel, dus incl. woonkamers) wordt voldaan aan de norm van 35 dB(A). Het geluid tijdens de 34 afwijkingen in de woningen voldoet dan aan een goede ruimtelijke ordening.

Daarmee resteert de vraag hoe om te gaan met de 18 incidentele bedrijfssituaties. Voor 12 incidentele bedrijfssituaties kan uit de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening en de rechtspraak worden afgeleid dat deze niet worden getoetst aan een goede ruimtelijke ordening. Dat standpunt lijkt ook de OD in te nemen. Er is geen vergelijkbare rechtspraak bekend over meer incidentele bedrijfssituaties. Het is om die reden risicovol om het standpunt in te nemen, dat deze 18 incidentele bedrijfssituaties niet worden getoetst aan een goede ruimtelijke ordening.

De 6 extra incidentele bedrijfssituaties vormen dus een risico voor de omgevingsvergunning.. Welke mogelijkheden zijn er om met dit risico met te gaan?

Optie 1:
Optie 1 is de milieuvergunning van de ArenA wijzigen, zodat nog slechts 12 incidentele bedrijfssituaties worden toegestaan. Deze 12 incidentele bedrijfssituaties worden dan niet getoetst aan een goede ruimtelijke ordening.[1] Dat maakt de omgevingsvergunning voor de woningen juridisch sterker, waardoor deze optie de voorkeur heeft. De verwachting is echter dat de ArenA niet met deze wijziging van de milieuvergunning akkoord gaat en beroep zal instellen tegen het aanpassen van haar milieuvergunning én tegen de omgevingsvergunning voor de woningen.

Optie 2:
Optie 2 is de eindtijd van de 6 extra incidentele bedrijfssituaties vervroegen van 24:00 uur naar 23:00 uur. Ook daarvoor is een aanpassing van de milieuvergunning van de ArenA nodig, maar die aanpassing zal wellicht tot minder verzet van de ArenA leiden. dBvision heeft deze oplossingsrichting doorgerekend. Hieruit blijkt dat het geluid tijdens deze 6 incidentele bedrijfssituaties (met eindtijd 23:00 uur) in de woning nog altijd te hoog is. De optie is daarmee dus niet de oplossing voor het probleem, maar kan – zoals hierna zal blijken – wel worden gebruikt in de argumentatie voor optie 3.

[1] AbRvS 29 september 2021, ECLI:NL:RVS:2021:2177, r.o. 7.2.2. Zie ook AbRvS 18 december 2019, ECLI:NL:RVS:2019:4278, r.o. 7.2.

Optie 3:
Optie 3 is in de omgevingsvergunning voor de woningen te motiveren waarom het geluid in de woningen tijdens de 18 incidentele bedrijfssituaties voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Dat zal niet eenvoudig zijn. Hierover zal een politiek-bestuurlijk standpunt moeten worden ingenomen: een afweging in een breder kader tussen het belang van woningbouw en de gezondheid van toekomstige bewoners. Door de eindtijd van 6 extra incidentele bedrijfssituaties in de milieuvergunning van ArenA terug te brengen van 24:00 uur naar 23:00 uur (de hierboven beschreven optie 2), kan in de afweging worden betrokken dat er wel iets is gedaan om geluidhinder in de nachtperiode te voorkomen. Een argument die daarbij mogelijk kan worden gebruikt, is dat de 18 incidentele bedrijfssituaties niet alleen worden ingezet voor grote concerten, maar ook voor de minder geluidbelastende sound checks. Een ander argument zou gelegen kunnen zijn in een informatieplicht bij aankoop van de woning, waardoor de toekomstige bewoners bewust wordt gemaakt van de overbelaste geluidsituatie. Bij gebrek aan rechtspraak is het onzeker of deze motivering door een rechter wordt geaccepteerd. Dat maakt deze optie juridisch kwetsbaar. Wij sluiten niet uit dat de motivering door een rechter wordt getoetst. ArenA zou in beroep kunnen gaan tegen de omgevingsvergunning, omdat zij het risico loopt door de toekomstige bewoners aangesproken te worden met een vordering uit onrechtmatige hinder. Dat risico wordt wellicht verkleind, omdat de ArenA niet wil dat (een deel van) haar milieuvergunning wordt ingetrokken. Ook kan gedacht worden aan een stichting of vereniging, die opkomt voor de gezondheidsbelangen van Amsterdammers. De toekomstige bewoners zijn nog niet in beeld, waardoor zij geen partij zullen zijn in een beroepsprocedure tegen de omgevingsvergunning.

5. Voorstel aanpassing vergunning JC Arena

Met de JC Arena zijn diverse ambtelijke en bestuurlijke gesprekken gevoerd over aanpassing van hun milieuvergunning. Daarover dient nog overeenstemming te worden bereikt.

De volgende punten zijn daarbij onderdeel van het gesprek:

- JC Arena is bereid mee te werken aan een aanpassing van de eindtijd van de 34 regelmatige afwijkingen (van 1.00 ’s nachts naar 23.00 uur ’s avonds). Hiermee wordt verstoring van de nachtrust van toekomstige bewoners voorkomen.
- De JC Arena houdt vast aan het aantal van 18 vergunde incidentele afwijkingen maar is bereid voor 6 van de 18 incidentele evenementen de eindtijd terug te brengen van 24.00 uur middernacht naar 23.00 uur ’s avonds.
- JC Arena geeft aan niet in beroep te zullen gaan tegen het verlenen van de omgevingsvergunning voor woningbouw op het Eleven Square kavel.

In ruil daarvoor vragen zij een verlenging van de gedoogbeschikking voor het parkerenop P-Noord van 5 jaar (in afwachting van de realisatie van de Smart Mobility Hub) en een aantal andere wensen rondom wijziging van hun vergunning. Deze gaan bijvoorbeeld over het vervroegen van de aanvangstijd van evenementen met een kwartier, de verplichting Wang B gesloten te houden en het scharen van de sound checks onder de 34 regelmatige afwijkingen. De OD gaat over de aanpassing van de milieuvergunning en zal dit gesprek op korte termijn

voeren.

Daarmee is nog geen structurele oplossing gevonden voor de 6 incidentele bedrijfssituaties.

6. Belangenafweging

De 970 woningen worden maximaal geïsoleerd. Zo wordt het beste op de markt verkrijgbare beglazingspakket toegepast (triple glas, harbour fensters), worden zware steenachtige gevels toegepast en komen er verglaasde buitenruimtes met waar nodig geluiddempers in de borstwering. Verdere geluidwerende maatregelen zijn niet mogelijk omdat de woningen dan niet meer voldoen aan het bouwbesluit en verworden tot dichte bunkers.

Na aanpassing van de milieuvergunning van de JC Arena zullen in het gebied 12 incidentele afwijkingen van de reguliere bedrijfssituatie (evenementen) plaatsvinden die niet behoeven te worden meegenomen in de geluidsbeoordeling in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Dan resteren nog 6 evenementen die mogelijk wel moeten worden beoordeeld. Het risico is dat de Raad van State een uitspraak doet over 18 in plaats van 12 evenementen en oordeelt dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit risico ontstaat op het moment dat er door een belanghebbende beroep wordt ingesteld. Op het moment dat er geen beroep wordt ingesteld is dat risico er niet. Er is geen jurisprudentie bekend waaruit blijkt hoe de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in het kader van een goede ruimtelijke ordening oordeelt over de geluidbelasting van 18 incidentele evenementen.

De woningen van Eleven Square voldoen in de avonduren tot 23.00 uur 's avonds niet volledig aan een binnenwaarde van 35 dB(A).

De 34 regelmatige afwijkingen, met een lagere geluidbelasting, worden teruggebracht naar 23.00 uur 's avonds. De 6 incidentele evenementen worden in tijd teruggebracht van 00.00 uur naar 23.00 uur 's avonds. De in het kader van een goede ruimtelijk ordening te beoordelen geluidbelasting vanuit de JC Arena op de te bouwen woningen, is dus daartoe beperkt.

Deze aanpassing van de vergunning is een andere aanpassing dan geadviseerd door TAVGA. In die zin wordt dus, gemotiveerd, afgeweken van dat advies.

De gemeenteraad van Amsterdam heeft in verschillende opeenvolgende Structuurvisies het belang aangegeven van de ontwikkeling van Arena Poort als woon- en werkgebied met als doelgroep mensen die bewust kiezen voor een grootstedelijke omgeving.

In de woningbouwplannen voor de stad is daarnaast de woningbouwopgave van 7.500 woningen neergelegd. Daarbij is het belang aangegeven om woningen te realiseren op knooppunten van openbaar vervoer. Aan die voorwaarde voldoet het Arenapoort West-gebied bij uitstek.

Doordat de JC Arena meewerkt aan een aanpassing van haar milieuvergunning op verzoek, kan niet worden gezegd dat de JC Arena wordt geschaad in haar

bedrijfsbelang.

Er worden ten behoeve van de toekomstige bewoners de hiervoor genoemde mitigerende maatregelen getroffen.

Op basis van deze gronden wordt het college gevraagd om te beslissen op het verzoek mee te werken aan de door Eleven Square gevraagde afwijking van het bestemmingsplan GETZ (waarin 300 woningen mogelijk zijn gemaakt terwijl er nu een plan ligt van 970 woningen) en de daarbij behorende afwijkende geluidbelasting voor de woningen voor 6 evenementen van de JC Arena per jaar.

Participatie

Niet van toepassing

Financiële onderbouwing

Financiële onderbouwing: Nee

De grondinkomsten van het project Eleven Square zijn opgenomen in de grondexploitatie die is vastgesteld door de gemeenteraad op 26 januari 2022 als onderdeel van de 'Ontwikkelstrategie ArenAPoort 2030'. De grondinkomsten van de vier clusters samen bedragen € 58.472.511,-.

Communicatie

n.v.t

Binnen de gemeente

Buiten de gemeente

Adviezen en afstemming

DMC:

BMA:

DJZ: Vanwege de complexiteit van dit dossier is de gemeenteadvocaat om advies gevraagd. Een samenvatting van dit advies is opgenomen bij de onderbouwing van dit besluit in paragraaf 4.

OD:
Zoals onderbouwd en aangegeven in bijlage 1 is de OD vanuit haar inhoudelijke expertise en onafhankelijke rol, op grond van de aangegeven risico's, van mening dat het plan in deze vorm niet ter inzage moet worden gelegd.
De OD is van mening dat OMC B.V. ervan overtuigd moeten worden het plan zodanig aan te passen dat wel voldaan wordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening (goed woon en leefklimaat). Dit heeft mogelijk tot gevolg dat er minder woningen gerealiseerd kunnen worden en/of dat meer isolerende maatregelen aan de gevels moet worden genomen

Portefeuille Gemeente Amsterdam

Agendapunt College van burgemeester en wethouders

Voordracht voor de vergadering van <datum>

Finale adviezen

Overige afstemming

Documenten

Registratienr.	**Naam**
<*automatisch*>	Advies Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied
<*automatisch*>	Brief d.d. 10 februari 2022 Johan Cruyff Arena >
	Brief d.d. 16 februari 2022 OMC B.V.
	Brief d.d. 19 januari 2021 OMC B.V.

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

G&O: Annique Guyaux, 06-52524021, a.guyaux@amsterdam.nl

Besluit college van burgemeester en wethouders