VN2024-018183

rve ruimte en duurzaamheid

Gemeente Amsterdam

DB

Voordracht voor het DB Zuidoost van 17 december 2024

Portefeuille: Ruimtelijke Ordening (23)

Agendapunt: B3

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Verlenen omgevingsvergunning en besluit Hogere grenswaarden voor Fase 1 van het project De Venser

Het dagelijks bestuur Zuidoost besluit

1. Kennis te nemen van de zienswijzen ingediend op de ontwerpomgevingsvergunning voor Fase 1 van het project De Venser

2. In te stemmen met: het verlenen van de omgevingsvergunning (olo-nummer: 8277399) voor het project De Venser Fase 1

3. In te stemmen met: het besluit Hogere waarden (geluid) voor de woningen in de omgevingsvergunning voor het project De Venser in Fase 1 ten behoeve van het toestaan van een maximale geluidsbelasting 49 dB op de gevels van de woningen vanwege wegverkeerslawaai (geluid afkomstig van wegverkeer) en 60 dB vanwege spoorwegverkeerslawaai (geluid afkomstig van de spoorweg)

4. Kennis te nemen van de gecoördineerde voorbereiding en bekendmaking als bedoeld in paragraaf 3.6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de omgevingsvergunning en het besluit Hogere waarden (geluid)

Kernboodschap

Woonzorgcentrum De Venser in Amsterdam wordt vervangen door nieuwbouw met senioren- en zorgwoningen, maatschappelijke en commerciële functies. Tijdens de inspraakperiode op de ontwerpomgevingsvergunning en het besluit over hogere grenswaarden (geluid) zijn zienswijzen ingediend. Deze zijn beoordeeld en voorzien van een reactie in de Nota van Beantwoording. De definitieve omgevingsvergunning is verleend waarmee de ontwikkeling plaats kan vinden.

Bestuurlijke achtergrond

- Vaststelling Investeringsnota De Venser in raadsvergadering van 24 januari 2023 (VN2023-025934)

In 'Koers 2025 – Ruimte voor de Stad' en in het Woningbouwplan 2018-2025 staat de ambitie beschreven voor de bouw van 50.000 woningen in een ontwikkelstrategie voor Amsterdam tot 2025. Door de herontwikkeling van het gebied De Venser ontstaat er ruimte om meer woningen te bouwen binnen het gebied. Daarmee wordt een positieve bijdrage geleverd aan de ambitie voor Zuidoost en daarmee past de ontwikkeling binnen deze bestuurlijke prioriteit.

Ook past de ontwikkeling in ambities 2.8 en 2.9 zoals verwoord in het Masterplan Zuidoost Programma 2021-2040. Er worden maximaal 160 seniorenwoningen en maximaal 170 zorgwoningen gerealiseerd. Hiermee wordt voorzien in een grote behoefte onder de stadsdeelbewoners. Met de realisatie van seniorenwoningen wordt de doorstroming van woningen verbeterd, waardoor er meer

woningen vrijkomen voor o.a. jongeren.

Bestuurlijke prioriteit

Hoog

Wettelijke grondslag

Afdeling 4.1 tot en met 4.3 Invoeringswet Omgevingswet (IOw)

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. De aanvraag voor dit project is ingediend vóór de inwerkingtreding van die wet. Op grond van artikel 4.3 IOw geldt dat op aanvragen om een omgevingsvergunning die zijn ingediend voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet het oude recht van toepassing blijft. Dit uitgangspunt geldt ook voor de besluiten met betrekking tot geluid, de aanmeldnotitie MER en de toepassing van de Crisis- en herstelwet.

Hoofdstuk 3 Aanvullingswet geluid

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is in de Aanvullingswet geluid voorzien in een overgangsregeling voor besluiten over geluid. Dit betreft o.a. besluiten voor het toestaan van een hogere geluidsbelasting op de gevel van een woning dan de voorkeursgrenswaarde (het besluit Hogere waarden).

Hoofdstuk 7 Wet milieubeheer en in het bijzonder artikel 7.17 Wet milieubeheer

Het bevoegd gezag moet beslissen of een milieueffectrapportage moet worden opgesteld. Deze beslissing vindt plaats op basis van een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r-beoordeling.

Artikel 110a en 110c Wet geluidhinder (Wgh)

Het college is bevoegd een hogere grenswaarde vast te stellen als deze betrekking heeft op o.a. het bouwen van geluidsgevoelige gebouwen (zoals een woning) binnen zones van (spoor)wegen en industrieterreinen. Alvorens de hogere grenswaarden worden vastgesteld is een ontwerp ervan ter inzage gelegd. Hierop zijn geen zienswijzen ingediend.

Hoofdstuk 2 en 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

In artikel 2.4 van de Wabo is het college aangewezen als bevoegd gezag tot het nemen van een besluit op een aanvraag om een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 van de Wabo is bepaald welke voorbereidingsprocedure van toepassing is op de aanvraag. In dit geval is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing omdat de omgevingsvergunning slechts verleend kan worden met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 Wabo.

Coördinatieverordening gemeente Amsterdam (2016, nr. 111/323)

Artikel 2 en 3 van de coördinatieverordening van Amsterdam geven de reikwijdte aan waarbij alle besluiten ter verwezenlijking van een onderdeel van het gemeentelijk ruimtelijk beleid kunnen worden gecoördineerd. Aan de hand van deze verordening vindt een gecoördineerde voorbereiding en bekendmaking plaats van de omgevingsvergunning en het besluit Hogere waarden voor het project De Venser.

Crisis- en herstelwet

Kort samengevat maakt de Crisis- en herstelwet (Chw) het mogelijk om de procedure voor een woningbouwproject van meer dan 11 woningen te versnellen. Deze procedurele versnellingen zijn opgenomen in afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Chw. Uit deze afdeling volgt onder meer dat het niet mogelijk is om na afloop van de beroepstermijn de beroepsgronden aan te vullen en dat de bestuursrechter binnen zes maanden na afloop van de beroepstermijn uitspraak doet. Het project De Venser betreft de realisatie van meer dan 11 woningen en om die reden is de Crisis- en herstelwet van toepassing op de ruimtelijke procedure.

Verordening op de stadsdelen en het stadsgebied Amsterdam 2022

In de verordening is de inrichting en werkwijze van het lokale bestuur van de stadsdelen en het stadsgebied van Amsterdam vastgelegd. Het uitvoering geven aan het dagelijks reilen en zeilen in het stadsdeel is aan het dagelijks bestuur. Op basis van de verordening (B. 15) is het dagelijks bestuur gemandateerd om te beslissen op aanvraag om een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan.

Onderbouwing besluit

Ad.1 - Kennis te nemen van de zienswijzen ingediend op de ontwerpomgevingsvergunning voor Fase 1 van het project De Venser

De ontwerpomgevingsvergunning voor de ontwikkeling van Fase 1 van het project De Venser heeft ter inzage gelegen van 5 juli 2024 tot en met 16 augustus 2024. 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.

Door de bewoners in de omgeving wordt met name gevreesd voor een aantasting van het vrije uitzicht, vermindering van het groen en zijn er zorgen omtrent het parkeren. In de Nota van Beantwoording wordt onder meer de totstandkoming van de stedenbouwkundige opzet van het projectgebied uitgelegd. Voor het groen in de openbare ruimte geldt dat de gemeente een groennorm hanteert wat is vastgelegd in het beleid van Amsterdam. Hieraan wordt voldaan. Ook het parkeren voldoet aan de Nota parkeernormen van Amsterdam.

Voor een volledig overzicht van de zienswijzen en de reacties daarop wordt verwezen naar de Nota van Beantwoording. De Nota van Beantwoording maakt integraal onderdeel uit van de definitieve omgevingsvergunning voor Fase 1 van het project De Venser (OLO-nummer 8277399).

2. In te stemmen met: het verlenen van de omgevingsvergunning (olo-nummer: 8277399) voor het project De Venser Fase 1

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".

Uit de stikstofberekening is onder meer gebleken dat de voorgenomen ontwikkeling niet leidt tot een stikstofdepositietoename op een Natura 2000-gebied. Verder is van noemenswaardig belang dat conform de Parkeernormennota van Amsterdam er 72 parkeerplaatsen worden gerealiseerd, waarvan een deel op eigen terrein en een deel in de openbare ruimte.

Ook zijn de belangen van de omwonenden betrokken en afgewogen. 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. 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.

Het plan voldoet aan de eerder vastgestelde Investeringsnota en het Stedenbouwkundig Plan voor De Venser

In een eerder stadium is voor het project De Venser een Investeringsnota en Stedenbouwkundig Plan vastgesteld door de raad. Door Stadgenoot is een plan uitgewerkt, wat voldoet aan de kaders zoals opgenomen in de hiervoor genoemde documenten. De gehele ontwikkeling ziet toe op het creëren van een groenstedelijke woonbuurt met als uitgangspunt dat de nieuwbouw voorziet in 40% sociale huurwoningen, 40% midden huur- en koopwoningen en 20% vrije sector koopwoningen. 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.

Overeenkomstig de wetgeving worden de definitieve besluiten gepubliceerd, waarmee de beroepstermijn van zes weken zal aanvangen.

Ad. 3 - Instemmen met het besluit Hogere waarden (geluid) voor de woningen in de omgevingsvergunning voor het project De Venser in Fase 1 ten behoeve van het toestaan van een maximale geluidsbelasting 49 dB op de gevels van de woningen vanwege wegverkeerslawaai (geluid afkomstig van wegverkeer) en 60 dB vanwege spoorwegverkeerslawaai (geluid afkomstig van de spoorweg)

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.

Ad. 4 Kennis te nemen van de gecoördineerde voorbereiding en bekendmaking als bedoeld in paragraaf 3.6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de omgevingsvergunning en het besluit Hogere waarden (geluid)

De Wro maakt het mogelijk de benodigde uitvoeringsbesluiten, waaronder een omgevingsvergunning te coördineren met o.a. een besluit Hogere waarden. Dit vergroot ook de transparantie doordat de samenhang tussen besluiten zichtbaarder wordt. Bijkomend voordeel is dat het doorlopen van de gecoördineerde procedurele tijdwinst oplevert. In het geval er beroep wordt aangetekend tegen de omgevingsvergunning, dan vindt dit in eerste en enige instantie direct plaats bij de hoogste bestuursrechter.

Advies, afstemming en Participatie

In het kader van de ruimtelijke procedure en het opstellen van de besluiten heeft afstemming plaatsgevonden tussen de afdelingen G& O/PMB, VTH en R&D. Specifiek in het kader van geluid is advies opgevraagd bij de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied. De Omgevingsdienst heeft het geluidsonderzoek beoordeeld en een positief advies gegeven.

De aanvraag en bijbehorende documenten zijn ook toegestuurd naar diverse overlegpartners in het kader van het wettelijk vooroverleg overeenkomstig artikel 6.18 Besluit omgevingsrecht en artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Er zijn geen reacties ingediend op het plan.

Financiële onderbouwing

Overige toelichting

Consequenties gedekt? Ja

Overige toelichting:

De omgevingsvergunning en het besluit Hogere waarden hebben wel financiële consequenties. Bij de vaststelling van de Investeringsnota door de raad is krediet beschikbaar gesteld voor het project.

Conclusie:

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben wel financiële consequenties en deze zijn reeds geraamd in de begroting (100% dekking) zoals opgenomen in de Investeringsnota.

Conclusie

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben wel financiële consequenties en deze zijn reeds geraamd in de begroting (100% dekking).

Gemeente Amsterdam

DB

Communicatie

Binnen de gemeente

Opnemen in de te publiceren besluitenlijst

Buiten de gemeente

De tervisielegging van de besluiten wordt aangekondigd op de gebruikelijke media middels de publicatie van een kennisgeving. De indieners van de zienswijzen worden per brief geïnformeerd over het besluit. Ook worden de bewoners in de omgeving geïnformeerd middels een bewonersbrief.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2024-077114	4. Tekening nieuwe situatie project De Venser d.d. 10 april 2024.pdf (pdf)
AD2024-077115	3. Besluit Hogere waarden Wet geluidhinder project De Venser Fase 1.pdf (pdf)
AD2024-077116	2. Omgevingsvergunning (olo-nummer 8277399).pdf (pdf)
AD2024-077117	1. Nota van Beantwoording zienswijzen project De Venser Fase 1 (geanonimiseerde versie voor publicatie).pdf (pdf)
AD2024-077118	5. Goede ruimtelijke onderbouwing project De Venser d.d. 24 oktober 2024.pdf (pdf)
AD2024-077119	Stadsdeel Zuidoost (1) Voordracht (pdf)

Uitslag

A Akkoord