

Mededeling 'project-mer-beoordeling'

Project 'The Vanzz', De corridor 2 te Amsterdam Zuidoost

Datum: 3 september 2024 (aangepast 9 juli 2025)

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De gemeente Amsterdam, eigenaar Vanzz Holding B.V. en ontwikkelaar SENS real estate werken samen aan de herontwikkeling van het huidige Vanzz horecapaviljoen. Op een steenworp afstand van het Station Amsterdam Bijlmer ArenA, de Johan Cruijff Arena en winkelcentrum Amsterdamse Poort, komt een woontoren met daarin 242 huurappartementen. Op de begane grond van het gebouw is ruimte voor horeca en gemeenschappelijke voorzieningen. 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 (woon)milieu.

Het voornemen past niet volledig bij recht in het geldende Omgevingsplan voor Amsterdam. Voor vergunningverlening moet worden uitgegaan van een Buitenplanse OmgevingsPlan Activiteit (BOPA) op grond van de Omgevingswet.

Ten behoeve van de omgevingsvergunningaanvraag is tevens een BOPA-motivering opgesteld. De benodigde onderzoeken ten behoeve van de ruimtelijke procedure waar de motivering voor dient, zijn reeds uitgevoerd en deze worden ook beschreven in de voorliggende notitie.

1.2. Wettelijk kader

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.

Bijlage V heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van het project van de initiatiefnemer. In kolom 4 staan de besluiten genoemd waarvoor dan de mer-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend. Dit zijn veelal instrumenten uit de Omgevingswet, zoals een omgevingsvergunning of omgevingsplan.

Daarnaast kunnen de mer-verplichtingen nog gelden voor enkele bijzondere besluiten uit andere wetten, zoals de vergunning op basis van de Kernenergiewet.

Of er voor het besluit een mer-plicht of een mer-beoordelingsplicht geldt, volgt uit de tweede en derde kolom. 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".

	Kolom 1	Kolom 2	Kolom 3	Kolom 4
Nr.	Projecten	Gevallen waarin de mer-plicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder a, van de wet)	Gevallen waarin de mer-beoordelingsplicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder b, van de wet)	Besluiten als bedoeld in artikel 11.6, derde lid, onder c, van dit besluit
J 11	Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen	Niet van toepassing	Aanleg, wijziging of uitbreiding	Het omgevingsplan

De voorliggende mededeling bevat de informatie op basis waarvan het bevoegd gezag kan en moet besluiten of er sprake is van "aanzienlijke milieueffecten", die het doorlopen van de m.e.r.-procedure wenselijk/noodzakelijk maken.

De toets is gedaan op basis van dezelfde criteria die ook gelden bij een m.e.r.-beoordeling. Deze beoordeling is dus gekoppeld aan de richtlijnen in bijlage III van de Europese Richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie criteria met uitgangspunten per criterium benoemd: kenmerken van de activiteit, plaats van de activiteit en kenmerken van het potentiële effect (zie volgende tabel).

Criterium	Beoordelingscriterium
1. Kenmerken van de projecten	Bij de kenmerken van de projecten moet in het bijzonder in overweging worden genomen: • de omvang van het project, • de cumulatie met andere projecten, • gebruik van natuurlijke hulpbronnen, • de productie van afvalstoffen, • verontreiniging en hinder, • risico van ongevallen, vooral gelet op de gebruikte stoffen of technologieën.
2. Plaats van de projecten	Bij de mate van kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop de projecten van invloed kunnen zijn moet in het bijzonder in overweging worden genomen: • het bestaande grondgebruik, • relatieve rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied, • het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor de volgende typen gebieden: 1. wetlands 2. kustgebieden 3. berg- en bosgebieden 4. reservaten en natuurparken 5. gebieden die in de wetgeving van lidstaten zijn aangeduid of door die wetgeving worden beschermd; speciale beschermingszones door de lidstaten aangewezen krachtens Richtlijn 79/409/EEG (= Vogelrichtlijn) en Richtlijn 92/43/EEG (= Habitatrichtlijn) 6. gebieden waarin de bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden 7. gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid 8. landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang
3. Kenmerken van het potentiële effect	Bij de potentiële aanzienlijke effecten van het project moeten in samenhang met de criteria van de punten 1 en 2 in het bijzonder in overweging worden genomen: • het bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking), • het grensoverschrijdende karakter van het effect • de waarschijnlijkheid van het effect, • duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect.

1.3. Naam en adresgegevens initiatiefnemer

De initiatiefnemer is SENS real estate b.v., Prinses Beatrixlaan 582, 2595 BM Den Haag.

2. Kenmerken van het project

2.1. Aanleiding van de activiteit

De huidige horecafunctie maakt plaats voor een woongebouw met gedeelde voorzieningen, gemeenschappelijke groene buitenruimte en een horecafunctie in de plint. Het voornemen past niet in het geldende Omgevingsplan voor Amsterdam. Voor vergunningverlening moet worden uitgegaan van een Buitenplanse OmgevingsPlan Activiteit (BOPA) op grond van de Omgevingswet.

2.2. De locatie van het project

De projectlocatie ligt binnen de grenzen van het stadsdeel Zuidoost, in de nabijheid van de Amsterdamse Poort en de Johan Cruijff ArenA. Op onderstaande afbeeldingen is de ligging van de projectlocatie weergegeven.



Afbeelding: ligging projectlocatie
(bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Het gebied, waar de nieuwe woontoren gebouwd zal worden, bevindt zich binnen het hoogbouwcluster ten westen van station Amsterdam Bijlmer ArenA op het perceel met het adres De corridor 2, kadastraal perceel WPK02-M-745.

2.3. Een beschrijving van de activiteit

De nieuwe woontoren bestaat uit 242 huurappartementen, waarvan circa 27 procent sociale huurwoningen, circa 36 procent middenhuurwoningen en circa 36 procent vrije sectorwoningen.

Het oppervlak van het gebouw inclusief buitenruimten is in totaal circa 22.750 m² BVO, waarvan:

- Woonfunctie circa 17.500 m² BVO in alle bouwlagen
- Bijeenkomstfunctie (horeca) circa 530 m² BVO in de eerste en tweede bouwlaag
- Overige gebruiksfunctie (gemeenschappelijke ruimte) circa 825 m² BVO in alle bouwlagen
- Gebouwgebonden buitenruimte overdekt circa 3.850 m² BVO in alle bouwlagen.

Verder bedraagt het oppervlak gebouwgebonden buitenruimte niet-overdekt bijna 50 m² BVO.

Het gebouw wordt circa 75 m hoog, gemeten vanaf maaiveld (circa 71,5m boven NAP).

2.4. Het tijdspad van de activiteit

Gelijktijdig met de BOPA-omgevingsvergunning wordt de omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' aangevraagd. Nadat deze vergunning is verleend zal de sloop en nieuwbouw beginnen. De bouwwerkzaamheden duren circa 3 jaar zodat oplevering eind 2028 zal plaatsvinden. De ontwikkeling is voor onbepaalde tijd.

2.5. Productieproces of wijze van aanleg

Gelet op de aard van de ingreep en de locatie van het project is geen sprake van grootschalig gebruik van natuurlijke hulpbronnen of van productie van afvalstoffen. Wel is sprake van afvoer van bouwafval, en in de gebruiksfase van productie en verwijdering van huishoudelijk- en bedrijfsafval e.d. De doelstelling hierbij is de grondstoffen zo veel mogelijk in gesloten kringlopen te houden, ofwel door hergebruik/revisie/upcyclen ofwel door middel van herinvoering in productieprocessen. Voor de afvoer van huishoudelijk afval worden de reguliere procedures en processen gevolgd, waardoor geen sprake is van belangrijke (rest)effecten in relatie tot een m.e.r.-procedure.

2.6. Cumulatie-effecten met nabijgelegen projecten

De projectlocatie maakt onderdeel uit van de ArenAPoort, een gebied dat al jaren in ontwikkeling is en waar komende jaren nog meer ontwikkelingen te verwachten zijn. De meeste bouwprojecten worden geïnitieerd en uitgevoerd door marktpartijen. De gemeente waakt over de samenhang, maar van één project met een grondexploitatie, planning en onderlinge afhankelijkheid is echter geen sprake. De ontwikkeling van The Vanzz is dan ook te beschouwen als een op zichzelfstaande ontwikkeling. Niettemin zijn in omgeving relevante projecten waar rekening mee moet worden gehouden. Concreet betreft dat de ontwikkeling van Eleven square op de locatie waar voorheen de ontwikkeling van Getz werd voorzien en de herontwikkeling van de Margriettoren op het perceel Haaksbergweg 75.

Eleven square omvat net als The Vanzz woningbouw en het Voorlopig Ontwerp voor Haaksbergweg 75 gaat uit van vergroting van het kantoorvloeroppervlak en de toevoeging van woningen. Van cumulatie van effecten kan dan sprake zijn met betrekking tot de verkeersgeneratie en -afwikkeling.

Een belangrijk onderdeel van het concept is dat er geen autoparkeerplaatsen worden gerealiseerd en de bewoners zijn uitgesloten van parkeervergunningen, maar er worden goede fietsenstallingsplaatsen gerealiseerd en de locatie is zeer goed ontsloten door diverse OV-voorzieningen. The Vanzz krijgt daarmee nadrukkelijk een autoluw karakter met toch een goede bereikbaarheid. Door het ontbreken van nieuwe parkeerplaatsen voor de bewoners en bezoekers zal voor parkeren in de openbare parkeergarages betaald moeten worden. Dat heeft een zodanig ontmoedigend effect dat het project nauwelijks tot nieuwe verkeersgeneratie leidt.

De nieuwe horecavestiging ter grootte van ongeveer 530 m² bvo is (veel) kleiner dan de bestaande. De verkeersaantrekkende werking van het onderdeel horeca neemt daarom af ten opzichte van de bestaande situatie.

3. Plaats van het project

Een voorgenomen activiteit vindt altijd plaats in een bepaalde omgeving, bijvoorbeeld een binnenstedelijk gebied, een historisch veenlandschap of een gebied met hoge ecologische waarden. Deze verschillende gebieden zijn in meer of mindere mate kwetsbaar voor nieuwe activiteiten.

De projectlocatie ligt in een stedelijk gebied, op een hoogstedelijk centrumgebied met uitgaans- en werkvoorzieningen dat de komende jaren kan verkleuren naar een met wonen gemengd gebied. Op de locatie zelf bevindt zich nu nog een horecagebouw. Van een voor nieuwe activiteiten kwetsbaar gebied is geen sprake.

4. Kenmerken van het potentiële effect

De voorgenomen ontwikkeling kan nadelige gevolgen hebben voor het milieu. In dit hoofdstuk zijn (de uitkomsten van de onderzoeken naar) de milieueffecten van de voorgenomen ontwikkeling per onderwerp onderzocht en beschreven.

Het project behelst de sloop van het bestaande horecagebouw van 900 m² bvo en de nieuwbouw van 242 woningen in verschillende prijsklassen en circa 530 m² bruto vloeroppervlak aan nieuwe horeca. Het bereik van het mogelijke effect beperkt zich tot de directe omgeving, omdat significante wijzigingen op de omgeving op het gebied van verkeer, geluid of luchtkwaliteit niet worden verwacht. Ook is er geen sprake van grensoverschrijdende effecten.

Deze conclusie volgt uit de uitgevoerde beschouwingen en onderzoeken die worden beschreven verderop in dit hoofdstuk.

De projectlocatie is het gebied waar de nieuwbouw wordt gerealiseerd. Het studiegebied is het gebied tot waar de effecten als gevolg van de voorgenomen activiteit kunnen reiken. In geval van de voorliggende ontwikkeling omvat het studiegebied grofweg de omliggende wegen, die zorgen voor de ontsluiting voor autoverkeer. Er is in dit geval sprake van een onomkeerbare ontwikkeling.

4.1. Verkeer

Auto

Een belangrijk onderdeel van het concept is dat er geen autoparkeerplaatsen worden gerealiseerd en de bewoners zijn uitgesloten van parkeervergunningen, maar er worden goede fietsenstallingsplaatsen gerealiseerd en de locatie is zeer goed ontsloten door diverse OV-voorzieningen. The Vanzz krijgt daarmee nadrukkelijk een autoluw karakter met toch een goede bereikbaarheid. Door het ontbreken van nieuwe parkeerplaatsen voor de bewoners en bezoekers zal voor parkeren in de openbare parkeergarages betaald moeten worden. Dat heeft een zodanig ontmoedigend effect dat het project nauwelijks tot nieuwe verkeersgeneratie leidt.

De nieuwe horecavestiging ter grootte van ongeveer 530 m² bvo is (veel) kleiner dan de bestaande. De verkeersaantrekkende werking van het onderdeel horeca neemt daarom af ten opzichte van de bestaande situatie.

Openbaar vervoer

Het is uitermate gunstig dat het Station Bijlmer op een paar honderd meter afstand ligt, een knooppunt van trein, metro en meerdere buslijnen, waardoor The Vanzz zeer goed ontsloten is met openbaar vervoer. Verdere stimulansen voor het gebruik van openbaar vervoer vormen HOV-verbindingen tussen Bijlmer en IJburg en 20 extra bussen in de spits. Het Station Duivendrecht ligt

op 2 km afstand en is opgenomen in het nationale treinnetwerk. Dit station is daarmee ook zeer relevant voor de bereikbaarheid van The Vanzz over grotere afstanden.

Fietsverkeer

De fietsvoorzieningen in Amsterdam Zuidoost zijn in het algemeen goed ontwikkeld, met kruisingsvrije voorzieningen t.o.v. het overig verkeer. Voor het Centrumgebied zijn enkele hoofdfietspaden beschikbaar die het overig fietsnet optimaal aansluiten op het Centrumgebied. Het beleid van de gemeente is nog steeds gericht op het stimuleren van het fietsgebruik. In dat kader past ook het verder uitbreiden van specifieke fietsvoorzieningen door bijvoorbeeld het autoluw maken van de Haaksbergerweg. In het concept Schetsontwerp openbare ruimte van de gemeente wordt de logistieke straat (Corridor) verandert naar een shared space rijbaan, met meer ruimte voor de fietser.

In The Vanzz zijn verschillende aspecten opgenomen die het fietsverkeer stimuleren, zoals de afwezigheid van parkeerplaatsen voor auto's en de goede fietsparkeervoorzieningen met een gezamenlijke fietsenstalling nabij de woning.

De situatie geeft geen aanleiding voor het uitvoeren van een MER.

4.2. Bodem

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in paragraaf 5.1.4.5 Bkl opgenomen. In par. 5.1.4.5 Bkl wordt bepaald voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens. Dit is opgenomen in bijlage Va van het Bkl. De toelaatbare kwaliteit van de bodem is een voorwaarde voor bouwen op verontreinigde bodem en is geen omgevingswaarde. De beoordeling van de mogelijke aanwezigheid van onaanvaardbare risico's voor de gezondheid voor bodemgevoelige gebouwen kan met de risicotoolbox bodem met de module Beoordelen van de bodemkwaliteit voor een bodemgevoelig gebouw.

Het Rijk stelt instructieregels aan gemeenten voor het toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie. De gemeenten moeten:

- Op grond van artikel 5.89i en artikel 5.89j Bkl de waarde vaststellen waarboven er bij de realisatie van gebouwen op bodemgevoelige locaties maatregelen nodig zijn
- Op grond van artikel 5.89k Bkl aangeven welke sanerende of andere beschermende maatregelen nodig zijn bij overschrijding van de waarde
- Op grond van artikel 5.89l Bkl een meldingsplicht instellen voor locaties die op grond van het omgevingsplan niet vergunningplichtig zijn
- Op grond van artikel 5.89m Bkl een bepaling opnemen over de ingebruikname.

Deze regels zorgen voor zowel een evenwichtige toedeling van functies aan locaties als het beschermen van de gezondheid en van het milieu, in het bijzonder van de bodemkwaliteit. Aangetoond dient te worden dat de bodem geschikt is voor het beoogde nieuwe gebruik.

APS Milieu B.V. heeft op 2 mei 2024 rapportage uitgebracht met betrekking tot het verkennend bodemonderzoek. De aanleiding tot het uitvoeren van het bodemonderzoek is de aanvraag van een omgevingsvergunning waar deze Motiveringbetrekking op heeft. Een dergelijk onderzoek dient te worden uitgevoerd als verkennend bodemonderzoek volgens de NEN 5740, aangevuld conform de ARVO.

De bovengrond (MM01) is verontreinigd met PCB tot boven de voormalige achtergrondwaarde. De grond wordt hiermee indicatief als klasse industrie geclassificeerd. De bovengrond (MM02) is verontreinigd met PCB en minerale olie tot boven de voormalige achtergrondwaarden. De grond wordt hiermee indicatief als klasse industrie geclassificeerd.

De ondergrond (MM03) is verontreinigd met PCB tot boven de voormalige achtergrondwaarde. De grond wordt hiermee indicatief als klasse landbouw / natuur geclassificeerd.

De ondergrond (MM04) is niet verontreinigd met de onderzochte parameters. De grond wordt hiermee indicatief als klasse landbouw / natuur geclassificeerd.

De ondergrond (MM05) is verontreinigd met PCB tot boven de voormalige achtergrondwaarde. De grond wordt hiermee indicatief als klasse industrie geclassificeerd.

De diepe ondergrond (MM06) is verontreinigd met PCB en minerale olie tot boven de voormalige achtergrondwaarden. De grond wordt hiermee indicatief als klasse industrie geclassificeerd.

Uit de analyseresultaten van het asbestonderzoek blijkt dat in VMM01 analytisch geen asbest is aangetoond. Opgemerkt wordt dat deze analyseresultaten een indicatief karakter hebben. Het was vanwege de aanwezige verharding niet mogelijk een verkennend bodemonderzoek asbest conform NEN 5707 uit te voeren.

Uit de toetsing blijkt dat de onderzochte grond wat betreft PFAS als 'toepasbaar' kan worden beschouwd. De grond kan worden toegepast in gebieden met bodemfunctieklassen wonen en industrie. Voor toepassing van de grond in gebieden met bodemfunctieklassen AW/landbouw en natuur moet rekening worden gehouden met het feit dat de op te brengen grond nooit een hogere mate van verontreiniging mag bevatten dan de oorspronkelijk ontvangende bodem. Tevens dient er rekening gehouden te worden met de indeling van de grond op basis van het Besluit Bodemkwaliteit.

Het grondwater is verontreinigd met barium, xylenen en naftaleen tot boven de voormalige streefwaarde.

Op basis van onderhavig bodemonderzoek zijn er milieuhygiënisch geen belemmeringen voor het uitvoeren van uitpandige werkzaamheden. Opgemerkt wordt dat inpandig geen boringen zijn verricht. Een groot gedeelte van het pand staat op palen in het water. Een kleiner gedeelte is

grondgebonden en is nog in gebruik. Aanbevolen wordt in overleg te treden met de omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied over de noodzaak van een inpassend bodemonderzoek.

Er is een informatieplicht voor alle graafwerkzaamheden met een omvang groter dan 25 m³. De melding graven in bodem met een kwaliteit onder of gelijk aan de interventiewaarde dient via het landelijke meldsysteem DSO (digitaal stelsel omgevingswet) minimaal één week voorafgaand aan de werkzaamheden te worden ingediend. Uitzondering op het bovenstaande betreft het tijdelijk uitplaatsen van grond. Bij het tijdelijk uitplaatsen van grond dient alle grond zonder bewerking in of in de directe omgeving van de ontgraving te worden teruggebracht. Voor het tijdelijk uitplaatsen van grond is er geen informatieplicht. Indien graafwerkzaamheden plaatsvinden ten behoeve een spoedreparatie is er een informatieplicht na afloop van de werkzaamheden.

De milieuhygienische kwaliteit van de bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project en geeft geen aanleiding voor het uitvoeren van een MER.

4.3. Geluid

Op grond van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is akoestisch onderzoek verplicht voor nieuwe geluidgevoelige bestemmingen die worden gerealiseerd binnen het aandachtgebied van industrieterreinen, wegen of spoorwegen.

Op 21 maart 2025 heeft ingenieursbureau Cauberg Huygen rapport uitgebracht met betrekking tot Omgevingsgeluid wat onder meer ingaat op geluid vanaf de gemeentewegen, Hoofdspoorwegen en lokale spoorwegen (rapport 07490-58422-03v5, zie bijlage bij de Motivering). De notitie met kenmerk 07490-58422-13 is de oplegnotitie behorende bij het rapport (notitie eveneens als bijlage bij de Motivering opgenomen). Deze notitie en rapportage vormen samen het complete onderzoek. In de notitie zijn de laatste opmerkingen verwerkt van de ODNZKG.

Uit de berekeningen blijkt het volgende:

- a. Vanwege geluid door gemeentewegen wordt de standaardwaarde overschreden, maar niet de grenswaarde.
- b. Vanwege geluid door rijkswegen wordt de standaardwaarde overschreden, maar niet de grenswaarde.
- c. Vanwege geluid door hoofdspoorwegen wordt de standaardwaarde overschreden, maar niet de grenswaarde.
- d. Het geluid door lokale spoorwegen (metro) overschrijdt niet de standaardwaarde.
- e. Het gecumuleerd geluid bedraagt ten hoogste 58 L_{den}. Het gecumuleerd geluid L_{cum} voldoet aan de in het Amsterdams geluidbeleid gestelde grenswaarde (hier: 70+3 = 73 L_{den}).
- f. Aanvullende maatregelen ter reductie van het geluid ten gevolge van de (spoor)wegen zijn vanwege overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige of financiële aard niet realiseerbaar. Maatregelen aan de bron en in de overdracht zijn niet doelmatig. Er zijn hogere geluidwaarden nodig.
- g. De volgende hogere geluidwaarden dienen te worden vastgesteld:
 - o Gemeentewegen tot ten hoogste 55 L_{den}.

- Rijkswegen tot ten hoogste 53 L_{den}.
- Hoofdspoorwegen tot ten hoogste 65 L_{den}.

De noordgevel van de woontoren bestaat uit een blinde gevel en wordt aangemerkt als een niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen als bedoeld in Bijlage 1 Bkl juncto artikel 5.78y, eerste lid, aanhef en onder a. Bkl (uitwendige scheidingsconstructie die geen te openen delen bevat anders dan als onderdeel van een gemeenschappelijke doorgang).

Conclusie

Het geluid vormt geen belemmering voor dit project. Het aspect geluid vormt daarom geen aanleiding voor het uitvoeren van een MER.

4.4. Milieuzonering

4.4.1. Richtafstanden

Systematiek

De VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering biedt een handreiking om op hoofdlijnen een ruimtelijke scheiding aan te brengen tussen milieugevoelige en milieubelastende functies. Deze VNG-publicatie is toegepast ter onderbouwing van het bestemmingsplan ArenAPoort West, zijnde het bestemmingsplan waarin de omliggende milieubelastende activiteiten gelegen zijn. Gelet hierop ligt het voor de hand om voor de beoordeling van de geluidaspecten in het kader van de ruimtelijke onderbouwing aan te sluiten bij deze VNG-publicatie.

Uitgangspunt van de VNG-publicatie is dat nieuwe milieugevoelige functies (woningen) binnen het plan Vanzz niet tot gevolg mogen hebben dat bestaande milieubelastende functies in de omgeving van de projectlocatie onevenredig worden belemmerd. Om dat te bepalen is beschouwd in hoeverre milieuhinder kan optreden voor de woningen binnen het plan vanwege toegestane bedrijven in het omliggende bestemmingsplan.

In de VNG-publicatie zijn voor een scala aan milieubelastende activiteiten richtafstanden gegeven waarbinnen mogelijk hinder voor woningen kan ontstaan. In de VNG-publicatie wordt daarbij onderscheid gemaakt tussen de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Het milieuaspect dat de grootste richtafstand met zich meebrengt, is bepalend voor de milieucategorie waarin de betreffende milieubelastende activiteit is ingedeeld. De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk. Indien de aard van de omgeving dat rechtvaardigt kan een lagere omgevingskwaliteit worden nagestreefd dan die in een rustige woonwijk. In dat geval kunnen de kleinere richtafstanden voor een gemengd gebied worden aangehouden.

De VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering definieert aan te houden richtafstanden tussen bedrijven/voorzieningen en woningen. De in de publicatie aangegeven afstanden bedraagt 30 meter in een 'rustige woonwijk' en 10 meter in een 'gemengd gebied' zoals de ArenAPoort te kenmerken is. De nieuwe woningbouw wordt op grotere afstand dan 10 meter van de bioscoop gerealiseerd.

Uit de afbeelding volgt dat de projectlocatie van Vanzz gelegen is buiten de verkleinde richtafstanden van de omliggende milieubelastende functies, behoudens de verkleinde richtafstand van de ten westen gelegen gemengde bestemming. Omdat de projectlocatie gelegen is binnen de richtafstand van de naastgelegen gemengde functie, is stap 2 nodig uit het VNG-stappenplan: onderzoek naar de geluideffecten van de naastgelegen inrichting(en), om vast te stellen of voldaan wordt aan de richtwaarden, zoals hiervoor genoemd.

Ondanks dat de nieuwe woontoren buiten de verkleinde richtafstanden is gelegen van de Johan Cruijff ArenA en de AFAS Live, is wel aandacht besteed aan de geluideffecten van de Johan Cruijff ArenA en de AFAS Live en de mogelijke lichthinder van de Johan Cruijff ArenA op de nieuwe woningen in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Dit betekent tot slot dat de geluideffecten op de milieugevoelige functies binnen Vanzz vanwege de overige milieubelastende functies in beginsel aanvaardbaar zijn. Nadere specifiek onderzoek van de overige milieu belastende functies is daarom niet uitgevoerd.

4.4.2. Lichthinder

Bedrijven zijn milieubelastende functies die hinder ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen (waaronder wonen) kunnen veroorzaken. Om deze hindersituaties te voorkomen dient bij een planologische procedure waarin milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen in elkaars nabijheid mogelijk worden gemaakt in principe uit te worden gegaan van scheiding van functies.

Op 21 maart 2024 heeft ingenieursbureau Cauberg Huygen rapport uitgebracht met betrekking tot lichthinder vanaf de Johan Cruijff ArenA (zie bijlage). Uit het onderzoek voor The Vanzz is het volgende gebleken:

- Bij de verdiepingen gelegen onder de 55 m hoogte wordt het zicht op de verlichtingsinstallatie van de ArenA afgeschermd door de dakrand. Hierdoor is op deze verdiepingen sowieso geen sprake van een risico op lichthinder.
- Bij verdiepingen gelegen boven 55 m hoogte is enkel vanaf de noordgevel zicht op de ArenA. Achter deze gevel zijn alleen algemene ruimtes gelegen die niet worden aangemerkt als hindergevoelige bestemmingen.

Geconcludeerd wordt dat vanaf de woningen in het project 'Vanzz' geen direct zicht op de ArenA mogelijk is en derhalve ook geen sprake van direct zicht op de verlichtingsinstallatie. Hierdoor is geen sprake van een risico op lichthinder ten gevolge van de ArenA.

4.4.3. Geluid

Op 21 maart 2025 heeft ingenieursbureau Cauberg Huygen rapport uitgebracht met betrekking tot Omgevingsgeluid wat onder meer ingaat op geluid vanaf de Johan Cruijff ArenA, AFAS Live en kantoren aan de straat Corridor (rapport 07490-58422-03v5, zie bijlage). De notitie met kenmerk

07490-58422-13 is de oplegnotitie behorende bij het rapport (notitie eveneens als bijlage opgenomen). Deze notitie en rapportage vormen samen het complete onderzoek. In de notitie zijn de laatste opmerkingen verwerkt van de ODNZKG.

Johan Cruijff ArenA

Uit de geluidvoorschriften van de omgevingsvergunning van de JC Arena blijkt al dat het geluid vanwege de regelmatige afwijking van de representatieve 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 regelmatige afwijking van de representatieve bedrijfssituatie hoger is dan de richtwaarde van 50 én 55 dB(A) etmaalwaarde.

Bij de representatieve 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 62 dB(A) $L_{Ar,LT}$ etmaalwaarde inclusief muziekstraf, waarbij de avondperiode maatgevend is. Daarmee wordt de richtwaarde van 50 én 55 dB(A) etmaalwaarde overschreden. Op alle geveloriëntaties van de woontoren worden deze richtwaarden overschreden. De (maatgevende) overschrijdingen treden met name op ter plaatse van de hoger gelegen bouwlagen.

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 richtwaarde van 50 én 55 dB(A) etmaalwaarde. In navolgende tabel zijn de hoogst optredende maximale geluidniveaus opgenomen vanwege de vergunde bedrijfssituaties van de JC Arena.

Bedrijfssituatie	Hoogst optredend maximaal geluidniveau L_{Amax}
Representatieve bedrijfssituatie, met stemgeluid	83 dB(A) tijdens de maatgevende avondperiode
Representatieve bedrijfssituatie, zonder stemgeluid	73 dB(A) tijdens de maatgevende avondperiode
Regelmatige afwijking van de representatieve bedrijfssituatie	62 dB(A) tijdens de maatgevende avondperiode
Incidentele bedrijfssituatie	75 dB(A) tijdens de maatgevende nachtperiode

De grenswaarden van het maximale geluidniveau uit stap 3 worden vanwege de representatieve bedrijfssituatie en de incidentele bedrijfssituatie van de JC Arena overschreden. Dat betekent dat stap 3 uit de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering noodzakelijk is.

Omdat het geluid vanwege de representatieve bedrijfssituatie op de gevels van de woontoren ten hoogste 56 dB(A) in de maatgevende avondperiode bedraagt. Daarmee wordt de verhoogde richtwaarde van 50 dB(A) in de avondperiode overschreden. Het voormelde geldt ook voor het geluid in de regelmatige afwijking van de representatieve bedrijfssituatie alsmede in de incidentele bedrijfssituatie. Tevens worden de grenswaarden van het maximale geluidniveau uit stap 3

overschreden vanwege de representatieve bedrijfssituatie en de incidentele bedrijfssituatie van de JC Arena. Dat betekent dat stap 4 noodzakelijk is.

Stap 4 biedt het College van B&W de mogelijkheid om hogere niveaus dan de verruimde richtwaarden toe te staan, mits:

- a. grondig onderzoek wordt verricht, waarvoor
- b. een onderbouwing en motivering wordt gegeven, waarin
- c. cumulatie met andere geluidbronnen betrokken wordt.

Deze drie voormelde onderdelen dienen in een later stadium nog uitgewerkt te worden, e.e.a. in overleg met de gemeente Amsterdam en de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied. Opgemerkt wordt dat een gedeelte van het grondig akoestisch onderzoek reeds heeft plaatsgevonden, op basis van ons eerder uitgevoerde akoestisch onderzoek voor het nieuwbouwplan '11 Square' / 'Urban Interactive District' (UID).

In dit kader moeten, om de realisatie van woningen op de projectlocatie mogelijk te maken, ter invulling van de laatste stap 4 in ieder geval geluidwerende maatregelen aan de woningen getroffen worden. Deze bouwkundige maatregelen moeten waarborgen dat bij de nieuwe woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd wordt.

Voor de nieuwe woontoren wordt niet gekozen voor de grootschalige toepassing van niet-geluidgevoelige gevels (voorheen: dove gevels). Een dergelijke toepassing gaat ten koste van de plankwaliteit, door de beperkende invloed op de plattegronden van wonen, maar ook van de bruikbaarheid van de woningen. De toepassing van de nodige bouwkundige maatregelen aan de gevels van de woningen ter realisatie van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat leidt tot een betere oplossing.

Tevens geldt dat binnen de nieuwe Omgevingswet / Bkl de (nieuwe) dove gevel niet ingezet mag worden ten aanzien van geluid door een (bedrijfsmatige) activiteit, tenzij een of meerdere grenswaarden van de geluidbronsoorten worden overschreden. In hoofdstuk 9 van het akoestisch rapport wordt uitgebreid beschreven welke maatregelen getroffen worden teneinde een zuinig en doelmatig ruimtegebruik en optimale leefomgevingskwaliteit in het beoogde project te kunnen bereiken. Korthedshalve wordt daarnaar verwezen.

AFAS Live

Door de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (ODNZKG) zijn aan AFAS Live maatwerkvoorschriften opgelegd voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau in de representatieve bedrijfssituatie van 55 dB(A) etmaalwaarde ter plaatse van de gevels van de woontorens van het naburige nieuwbouwplan 11 Square, gesitueerd direct aan de overzijde van de De Corridor (locatie Arenapark), en 55 dB(A) etmaalwaarde op enig ander punt op 50 meter afstand van AFAS Live. Ook voor het maximaal geluidniveau bij 11 Square is maatwerk vastgelegd van ten hoogste 69 dB(A) in de avond- en nachtperiode. Dit is opgenomen in het document 'Besluit op vaststellen maatwerkvoorschriften' met kenmerk 24155116 en datum 30 mei 2023.

The Vanzz is gelegen binnen 50 meter uit de grens van AFASLive. Gelet hierop is nader onderzoek verricht naar de geluideffecten van AFAS Live op Vanzz.

De thermische schil van de noordgevel van Vanzz kan in de aanvraag voor de omgevingsvergunning niet aangemerkt worden als een niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen als bedoeld in Bijlage 1 Bkl juncto artikel 5.78y, eerste lid, aanhef en onder a. Bkl (uitwendige scheidingsconstructie die geen te openen delen bevat anders dan als onderdeel van een gemeenschappelijke doorgang). Immers, uit de begripsbepaling van een niet-geluidgevoelige gevel in bijlage I Bkl volgt dat die alleen met toepassing van artikel 5.78y, tweede lid, 5.78aa, tweede lid, 12.13f of 12.13g (geluid vanwege de aangewezen geluidbronsoorten) als zodanig kan worden aangemerkt. Dat kan dus niet met toepassing van de regels gesteld in paragraaf 5.1.4.2 Bkl (Geluid door activiteiten).

In onderhavige situatie wordt in de aanvraag om Bopa een specifieke opbouw van de noordgevel van Vanzz aangevraagd. Zoals verderop zal blijken is het geluid van activiteiten van AFAS Live op de noordgevel hoger dan de standaardwaarde alsmede de grenswaarde (artikel 5.65 Bkl). Hogere geluidniveaus vanwege AFAS Live op de noordgevel van Vanzz is toelaatbaar, mits het binnenniveau wordt gewaarborgd (artikel 5.66 Bkl). Het bouwkundig ontwerp zal daarin voorzien. De aanvraag voor de omgevingsvergunning voorziet in bouwkundige maatregelen aan de noordgevel van The Vanzz, die overeenkomen met elementen van een niet-geluidgevoelige gevel is wel toegestaan. In het bijzonder een blinde gevel, met slechts een toegangsdeur tot een gemeenschappelijke verkeersruimte.

Deze werkwijze is dus niet strijdig met de technische regels van het Besluit bouwwerken leegomgeving (Bbl). Er wordt namelijk niets aangevraagd over de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie. In artikel 4.103, eerste lid, aanhef en onder b, Bbl is namelijk bepaald hoe groot de geluidwering moet zijn van een geluidgevoelig gebouw dat wordt belast door het geluid door activiteiten als bedoeld in paragraaf 5.1.4.2.2 Bkl. Hiervan kan niet worden afgeweken.

Ter borging van het binnengeluidniveau van de woningen in The Vanzz is het niet toegestaan dat toekomstige eigenaren of gebruikers wijzigingen aanbrengen aan de noordgevel die afbreuk doen aan de geluidwerende eigenschappen van de gevel of leiden tot een toename van de geluidsdruk binnen het gebouw. Eventuele aanpassingen aan deze gevel dienen te worden getoetst aan de geldende geluidvoorschriften en vereisen voorafgaande toestemming van het bevoegd gezag.

Kantoren

Ter plaatse van de zuidoost- en zuidwestgevel van de woontoren, de gevels georiënteerd naar het kantoorterrein, treden langtijdgemiddelde geluidniveaus op van ten hoogste 49 dB(A) etmaalwaarde, waarbij de nachtperiode maatgevend is. Daarmee wordt de richtwaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde volgens stap 2 niet overschreden.

Hierbij moet opgemerkt worden dat deze geluidniveaus zonder de geluidbijdragen zijn van de diverse installaties die op de daken van de kantoortorens zijn opgesteld. In het vervolgstadium dient dit alsnog betrokken te worden in het onderzoek naar het omgevingsgeluid.

Als gevolg van het sluiten van een portier op de dichtstbijzijnde parkeerplaatsen treden maximale geluidniveaus van ten hoogste 62 dB(A) op in de maatgevende nachtperiode. Daarmee wordt de richtwaarde van 60 dB(A) in de avondperiode volgens stap 2 overschreden. De overschrijding wordt

veroorzaakt door het sluiten van een portier van een auto op de dichtstbijzijnde parkeerplaatsen nabij de woontoren.

In de nachtperiode wordt overal wel voldaan aan de richtwaarde volgens stap 3, omdat bij deze beoordeling de piekgeluiden door aan- en afrijdend verkeer worden uitgesloten van toetsing. Hierbij wordt opgemerkt dat in de berekeningen enkel is uitgegaan van de meest maatgevende plekken op het terrein. Een overschrijding van de richtwaarde van 60 dB(A) treedt enkel op wanneer de twee meest oostelijk gelegen parkeerplekken op het dek gebruikt worden. Dit zijn tevens de twee meest veraf gelegen parkeerplekken (ten opzichte van de verkeers- en voetgangersontsluiting). Bij gebruik van alle overige parkeerplekken wordt wel voldaan ten aanzien van de richtwaarde van 60 dB(A). De frequentie waarmee een auto gebruik maakt van één van de maatgevende parkeerplaatsen, en bijgevolg de frequentie van de optredende overschrijding is derhalve zeer klein.

Vanwege de zeer beperkte frequentie van het optreden van de overschrijding van de richtwaarde van 60 dB(A) ten aanzien van het maximale geluidniveau in de nachtperiode, achten wij het toestaan van de overschrijdingen acceptabel in het kader van een verantwoord woon- en leefmilieu.

4.4.4. Conclusie

Het aspect milieuzonering vorm geen aanleiding voor het uitvoeren van een MER.

4.5. **Luchtkwaliteit**

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet toetst de overheid minder (ruimtelijke) projecten aan de regels voor luchtkwaliteit. De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in de zogenoemde aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) of fijnstof (PM₁₀). In een aandachtsgebied moet de overheid de omgevingswaarden in acht nemen.

Dit geldt voor de volgende (ruimtelijke) besluiten, als deze zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen een aandachtsgebied:

- De gemeente laat in een omgevingsplan activiteiten toe die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking). Of waarvoor luchtregels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Dit volgt uit artikel 5.51 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).
- De provincie deelt in een omgevingsverordening functies aan locaties toe (artikel 7.1 en afdeling 5.1 Bkl).
- Een projectbesluit draagt in betekenende mate bij aan de concentratie van NO₂ of PM₁₀ (artikel 9.1 en afdeling 5.1 Bkl).

De agglomeratie Amsterdam/Haarlem is aangewezen als aandachtsgebied voor zowel stikstofdioxide als fijnstof. Dit staat in artikel 5.51, lid 2 van het Bkl. De gemeenten die onder deze agglomeraties vallen staan in artikel 2.38 van de Omgevingsregeling.

Net als eerder is er een uitzondering voor activiteiten 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. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Dit volgt uit artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl.

Er zijn 2 mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze standaardgevallen NIBM vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet dan wel onder een bepaalde omvang blijven (artikel 5.54 Bkl). Valt een project binnen de genoemde categorieën, maar niet binnen de gestelde grenzen, dan kan via detailberekeningen aannemelijk gemaakt worden dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Dit kan bijvoorbeeld door middel van een kwalitatieve beschrijving of met behulp van de NIBM-tool.

Bij de NIBM-toets zet de toetsende partij de toename van de luchtverontreiniging af tegen de autonome ontwikkeling. Autonome ontwikkeling betekent: alle toekomstige ontwikkelingen en activiteiten die redelijkerwijs te verwachten of te voorzien zijn zonder het voorgenomen project.

Het onderhavige project blijft ver onder de hiervoor genoemde woningaantallen en de te realiseren horecavoorziening is ruim de helft kleiner dan de bestaande, zodat geconcludeerd kan worden dat het project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project en geeft geen aanleiding voor het uitvoeren van een MER.

4.6. Externe veiligheid

Het transport van gevaarlijke stoffen over weg, spoor of water brengt risico's met zich mee doordat bij een ongeval gevaarlijke stoffen kunnen vrijkomen. Het risico voor personen die verblijven in de omgeving van een dergelijke transportroute wordt gevat onder het begrip externe veiligheid (EV).

De Omgevingswet vult het groepsrisico anders in dan onder de Wro, Wet milieubeheer. Bij risicovolle activiteiten uit het Bal wijst het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) aandachtsgebieden aan. De gemeente moet binnen de aandachtsgebieden bij de vergunningverlening rekening houden met het groepsrisico (rekening houden met het risico van brand, explosies of gifwolken; dan gelden aanvullende bouwkundige eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). De norm van het plaatsgebonden risico (PR) blijft gelijk en daarmee ook het basisbeschermingsniveau. Het Bkl geeft in de bijlagen ook aan wat de PR-contouren en aandachtsgebieden zijn.

Wettelijk kader

De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor).
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15a Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. In het deelplan moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. Dat dient te geschieden met voorschriftengebieden. In een deelplan dient in principe een aandachtsgebied als voorschriftengebied te worden aangewezen als er met het deelplan kwetsbare gebouwen zijn toegestaan. In een voorschriftengebieden gelden de extra bouweisen van paragraaf 4.2.14 Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl).

Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl)
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl)
- Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl)
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl)

Projectlocatie

De nieuwe woontoren ligt op ca. 130 m van de spoorlijn Breukelen aansl. - Duivendrecht (basisnetroute 30). Het plangebied ligt daarmee binnen het explosieaandachtsgebied van 200 m. Er dient daarom te worden ingegaan op het aspect externe veiligheid. In de rapportage VAN ingenieursbureau AVIV d.d. 24 april 2024 wordt daarvan verslag gedaan (zie bijlage).

Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor het planvoornemen.
Het plangebied ligt buiten het brandvoorschriftengebied en de 100%-letaliteitscontour.

Het plangebied ligt binnen het explosieaandachtsgebied. Voor zeer kwetsbare gebouwen geldt dat van rechtswege een voorschriftengebied aangewezen moet worden. Omdat de ontwikkeling een

kwetsbaar gebouw betreft, is het aanwijzen van een voorschriftengebied niet noodzakelijk. Het bevoegd gezag kan met behulp van de gereedschapskist van maatregelen (zoals beschreven in hoofdstuk 5 van de rapportage, zie ook hieronder) bepalen of en welke aanvullende maatregelen genomen kunnen worden te verbetering van de externe veiligheidssituatie.

Deze gereedschapskist bestaat uit de volgende maatregelen, per maatregel wordt een korte toelichting gegeven.

- Afstand houden tot de risicobron binnen het aandachtsgebied.
Het plangebied ligt binnen het EAG op ca. 130 m van de spoorlijn. Daarmee ligt het plangebied buiten de 100%-letaliteitscontour van het scenario BLEVE.
- Aanvullende risicocommunicatie.
Met de ontwikkeling van nieuwe woningen, krijgt de locatie een verblijfsfunctie. Nieuwe bewoners dienen geïnformeerd te worden over de risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn.
- Beperken van personendichtheden in de omgeving van de risicobron.
Door de voorgenomen ontwikkeling neemt het aantal personen in het plangebied (conservatief) toe met ca. 300 personen overdag en ca. 600 personen 's nachts. Plaatselijk neemt hiermee de personendichtheid toe. Deze toename is een logisch gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.
- Vlucht- en schuilmogelijkheden.
Afhankelijk van het type calamiteit en waar deze op het spoor plaatsvindt, kunnen personen indien nodig het gebied ontvluchten in noordwestelijke en zuidwestelijke richting. Het gebouw kan worden ontvlucht via deuren aan de noordwest- en zuidwestzijde.
- Omgevingsmaatregelen.
Het plangebied ligt buiten het brandaandachtsgebied en buiten de 100%-letaliteitscontour van het maatgevende scenario BLEVE. Gezien de ligging en de afstand van het plangebied ten opzichte van de spoorlijn, wordt het treffen van aanvullende omgevingsmaatregelen niet nodig geacht.

Conclusie

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit project en geeft geen aanleiding tot het uitvoeren van een MER.

4.7. Water

Weging van waterbelang: voorheen watertoets

De watertoets is het rekening houden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Met ingang van de Omgevingswet vervangt het begrip 'weging van het waterbelang' de term watertoets.

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.

Waterschapsverordening

Voorheen stonden alle regels van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht nog in de Keur en het Keurbesluit. Deze is vervangen door 1 nieuw document: de Waterschapschapsverordening. Daarin staan alle regels over wat men wel of niet mag doen bij water, dijken en gemalen. In de Waterschapsverordening staan ook de taken van het waterschap: het beheren van de watersystemen in de regio, het schoonmaken van afvalwater en het onderhouden van wegen die het waterschap beheert. In de Waterschapsverordening staan ook regels over wanneer men bijvoorbeeld vergunning moet aanvragen of wanneer men iets moet melden. Ook staan er regels in voor het oppompen van grondwater en het lozen van bepaalde stoffen in oppervlaktewater.

Programma rainproof

Het hoofddoel van Amsterdam Rainproof is om de stad Amsterdam regenbestendiger te maken. Dit vraagt om veranderingen op vier vlakken: op het mentale, het economische, het fysieke en het organisatorische vlak. Vanuit het programma Ruimte voor de Stad onderzoekt de gemeente de fundamentele vragen die de verdichting en groei naar de stad van de toekomst met zich meebrengen en geeft daarmee richting aan projecten en beleid. Het rapport Regenbestendige Gebiedsontwikkeling, biedt alle betrokken bij gebiedsontwikkeling, van opdrachtgever, planeconoom, tenderschrijver, stedenbouwkundige, civieltechnisch projectleider, wateradviseur en jurist informatie en handvaten. Zo bevat het katern 'juridisch instrumentarium' bijvoorbeeld nieuwe inzichten voor bestemmingsplannen, een hemelwaterverordening en de omgevingswet. Het biedt ook voorbeeldteksten die in bepaalde instrumenten opgenomen kunnen worden.

Op gebouw-/perceelniveau kunnen maatregelen worden getroffen om te voorzien in een minimale waterverwerkingscapaciteit van hemelwater door middel van waterberging, hergebruik en/of infiltratie. Een ander aspect is om ervoor te zorgen dat bouwwerken minder snel wateroverlast ondervinden, door bijvoorbeeld een minimaal bouw-/vloerpeil, een maximale diepte van ondergrondse constructies en de verhouding verhard/onverhard oppervlak.

Op de interactieve Regenwaterknelpuntenkaart Amsterdam is aangegeven waar in Amsterdam de kans op regenwateroverlast groot is. Ook is informatie te vinden over welke maatregelen te nemen zijn in welke gebieden en waar rekening mee dient te worden gehouden bij het bedenken van oplossingen. Zo heeft grondwater invloed op de mogelijkheid tot infiltratie van regenwater. Op de kaart is ook aangegeven hoe hoog het water komt te staan volgens het model bij een bui van 120 mm in 2 uur.

De projectlocatie maakt geen onderdeel uit van een gebied waar sprake is van een regenwaterknelpunt. Ook is er geen sprake van een hoge grondwaterstand.

Er zijn 5 soorten oplossingen om met hemelwater om te gaan:

1. hemelwater vasthouden en bergen;
2. hemelwater afvoeren;
3. hemelwater infiltreren;
4. hemelwater gebruiken;
5. waterrobuust bouwen.

De gemeente Amsterdam heeft sinds 10 mei 2021 een Hemelwaterverordening. Bouwplannen dienen aan de Hemelwaterverordening te worden getoetst. Het onderhavige bouwplan voor dit project zal aan deze Hemelwaterverordening worden getoetst.

Waterkering

De locatie bevindt zich niet binnen de zone van een waterkering.

Grondwater

Het project heeft geen betrekking op ondergrondse bebouwing dieper dan 0,5 meter onder maaiveld. De bebouwing wordt daarmee grondwaterneutraal gebouwd en gevolgen voor het grondwater zijn uitgesloten. Er is geen geohydrologisch onderzoek nodig.

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 geleeft. 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.

De locatie waar het bouwplan wordt voorzien is in de huidige situatie deels verhard als bestaande gebouw en als openbare ruimte, ook is een deel van de locatie water. In de nieuwe situatie wordt geen extra verharding toegevoegd en wordt geen water gedempt. Voor zover het gebouw is gesitueerd ter plaatse van water, wordt het gebouw op poten gezet en blijft het water in stand. Watercompensatie is daarom niet nodig.

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.

Conclusie

Er zijn voor wat betreft de waterhuishouding geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, die aanleiding geven voor het uitvoeren van een MER.

4.8. Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

De locatie bevindt zich in een gebied dat voorafgaand aan de verstedelijking een poldergebied was. Hier kunnen sporen voorkomen die verband houden met landgebruik vanaf de middeleeuwen tot de verstedelijking in de 20^{ste} eeuw. Dergelijke overblijfselen hebben weinig tot geen samenhang en een wijde verspreiding. Bovendien zijn grote delen waarschijnlijk verstoord tijdens bebouwing van het gebied. De archeologische verwachting is daarom laag.

Op basis van de verwachtingszones is er een beleidszonekaart opgesteld. Voor het gehele plangebied geldt beleidsvariant 11, hetgeen inhoudt dat er een uitzondering geldt van archeologisch veldonderzoek bij alle bodemingrepen. Onderzoek is daarom niet nodig.

Voor het gehele plangebied geldt de wettelijke meldingsplicht. Dit houdt in dat ook in geval geen archeologisch vervolgonderzoek is vereist en toch bodemvondsten ouder dan vijftig jaar worden aangetroffen dit aan Bureau Monumenten en Archeologie gemeld wordt, zodat in overleg met de opdrachtgever maatregelen getroffen worden tot documentatie en berging van de vondsten.

Cultuurhistorie

Bij een ruimtelijk plan dient te worden beoordeeld in hoeverre het plan gevolgen heeft voor cultuurhistorische waarden. Er bevinden zich geen cultuurhistorische waarden in en rond de projectlocatie waarmee hier rekening moet worden gehouden.

Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen aanleiding voor het uitvoeren van een MER.

4.9. Ecologie en stikstofdepositie

Bij beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken en/of andere activiteiten moet rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten- en diersoorten. Deze bescherming is geregeld in de Omgevingswet. De voormalige Wet natuurbescherming is hierin per 1 januari 2024 opgegaan. De regels uit de Wet natuurbescherming werden beleidsneutraal overgeheveld naar de Omgevingswet. Dat betekent dat het normenkader en de instrumenten ongewijzigd blijven. Indien uit gegevens of onderzoek blijkt dat er sprake is van (een) beschermd soort(en) en het bouwwerk en/of de activiteit beschadiging of vernieling van voortplantings- of rustplaatsen dan wel ontworteling of vernieling veroorzaakt, zal de betreffende bouwwerkzaamheid c.q. activiteit pas kunnen plaatsvinden na ontheffing c.q. vrijstelling.

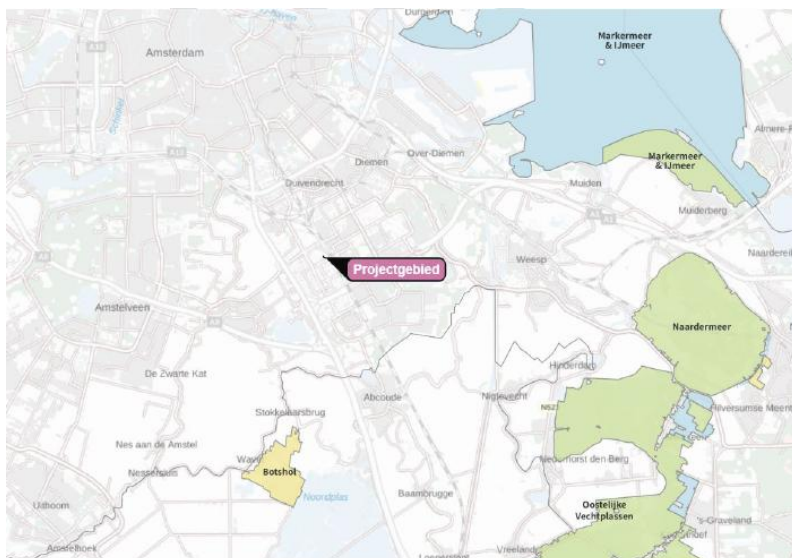
Ecologische quickscan

Uit de Quicksan Flora Fauna van CREX ecologisch advies (14 februari 2022, zie bijlage), blijkt dat het te slopen gebouw aan de buitenkant geheel uit glas bestaat en een bitumen dak heeft en dat er geen kieren of spleten aanwezig zijn waar beschermde soorten van zouden kunnen maken. Op het terrein staan geen bomen of struiken, er is nauwelijks begroeiing aanwezig. Er zijn geen beschermde soorten of sporen hiervan waargenomen noch worden er beschermde soorten verwacht. Er is geen nader onderzoek nodig en er hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd voor de sloopwerkzaamheden.

Aanbevolen wordt de sloopwerkzaamheden buiten de broedtijd (de broedtijd verschilt per soort maar valt grofweg van circa 1 maart tot 1 augustus) uit te voeren. Broedende vogels mogen namelijk niet worden verstoord en hier wordt ook geen ontheffing voor afgegeven. Aandachtspunt hierbij is het vlonder van het achterterras, een soort als de meerkoet zou hier in de broedtijd een nest kunnen maken.

Stikstofdepositie

De ontwikkeling ligt op circa 7km van het stikstofgevoelige Natura 200-gebied 'Botshol'. Daarnaast bevinden de Natura 2000-gebieden 'Nieuwkoopse Plassen & De Haack', 'Oostelijke Vechtplassen', 'Naardermeer' en 'Markermeer & IJmeer'. De stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden zijn weergegeven op navolgende afbeelding.



Afbeelding: Natura 2000-gebieden in de omgeving van het projectgebied

Vanwege de stikstofgevoeligheid van deze gebieden heeft Antea Group op 17 april 2024 een stikstofonderzoek uitgevoerd voor de aanleg- en de gebruiksfase (zie bijlage). De AERIUS Calculator (versie 2023.2) geeft voor zowel de realisatiefase als de gebruiksfase een maximale bijdrage van 0,00 mol/ha/jaar. Significante gevolgen voor de habitats in Natura 2000-gebieden ten gevolge van stikstofdepositie zijn daarmee uitgesloten. Het aspect stikstofdepositie staat verdere besluitvorming derhalve niet in de weg. Er is geen omgevingsvergunning Natura 2000-activiteiten benodigd.

Conclusie

De aspecten ecologie en stikstofdepositie geven geen aanleiding voor het uitvoeren van een MER.

4.10. Hoogbouweffecten: bezonning en windklimaat

4.10.1. Bezonning

Voor het nieuwbouwplan is een bezonningsstudie opgesteld. Deze is als bijlage bij deze Motivering gevoegd. In hoofdstuk 5 van deze studie zijn de bezonningsdiagrammen getoond voor alle relevante data en tijden. De bezonningseffecten zijn hierna beschreven, waarbij steeds wordt verwezen naar het paginanummer in de studie waar het desbetreffende schaduweffect wordt getoond.

21 maart/september

08:00 (pag 11)

Kantoor Hoogoorddreef 60-62 extra schaduw op het geveldeel aan de oostzijde, met een breedte van 15 meter over alle bouwlagen.

08:00 (pag 12)

Eleven square, extra schaduw op de onderste 10 bouwlagen van de woontoren.

10:00 (pag 12)

Eleven square, extra schaduw op het zuidoostelijke deel van de 19m hoge plint: schaduw op het dak, op een zeer klein deel van de zuidgevel (expeditiehof) en op de gehele oostgevel (expeditiehof).

16:00 (pag 18)

Kantoor Hoogoorddreef 54, extra schaduw op de gehele noordwestelijke gevel.

18:00 (20)

Kantoor Hoogoorddreef 54, extra schaduw op de gehele noordwestelijke gevel.

21 juni

08:00 (pag 22)

Kantoor Hoogoorddreef 60-62 geveldeel aan oostzijde, extra schaduw met een breedte van 15 meter over bovenste helft van het gebouw. Er was al schaduw op 1/3 deel van deze oostgevel, dat wordt nu schaduw op de helft van de oostgevel.

08:00 (pag 23)

Eleven square, extra schaduw op het zuidoostelijke deel van de 19m hoge plint: schaduw op een zeer klein deel van de zuidgevel (leisure, horeca en detailhandel)

10:00 (pag 25)

Kantoor Hoogoorddreef 60-62 extra schaduw op het geveldeel aan oostzijde, met een breedte van 15 meter over alle bouwlagen.

10:00 (pag 26)

Eleven square, extra schaduw op het zuidoostelijke deel van het 19m hoge plint: schaduw op het dak en op de helft van de zuidgevel (voornamelijk expeditiehof).

16:00 (pag 30)

Kantoor Hoogoorddreef 54, extra schaduw op de onderste helft en een deel van bovenste helft van de noordwestelijke gevel.

18:00 (pag 32)

Kantoor Hoogoorddreef 54, extra schaduw op bijna de gehele noordwestelijke gevel.

20:00 (pag 34)

Kantoor Hoogoorddreef 54, extra schaduw met een breedte van 10 meter op alle bouwlagen van het gebouw op de noordwestelijke gevel. Er was al schaduw op 1/3 deel van deze noordwestgevel, dat wordt nu schaduw op 2/3 deel van de noordwestgevel).

22 december

16:00 (pag 39)

Kantoor Hoogoorddreef 54, extra schaduw met een breedte van 20 meter over de bovenste helft van het gebouw. Er was al schaduw op de helft van deze noordwestgevel, dat wordt nu schaduw op 80% van de noordwestgevel.

Beoordeling

Deze bezonningsstudie is uitgevoerd om te beoordelen wat de effecten van de nieuwbouw zijn op de omgeving. Toetsing aan de (niet-wettelijke) TNO-normen is alleen van toepassing op de bezonning van woonkamers. Woningen bevinden zich uitsluitend in de nog te realiseren 145 meter hoge woontoren van Eleven square. Uit de bezonningsdiagrammen blijkt dat alleen in de vroege ochtend van voor- en najaar gedurende één tijdstip (08:00) nieuwe schaduw door het bouwplan wordt ondervonden maar dat de rest van de tijd de woningen geen nieuwe schaduwhinder ondervinden. Er wordt bij deze woningen dan ook voldaan aan de TNO-normen.

Binnen het project Eleven square zal voorts schaduw komen te vallen op de plint, en dan slechts gedurende een deel van de ochtend in een deel van het jaar en op de gevels van de expeditie ruimten. Daar is dan ook geen sprake van nadeel als gevolg van het nieuwbouwplan.

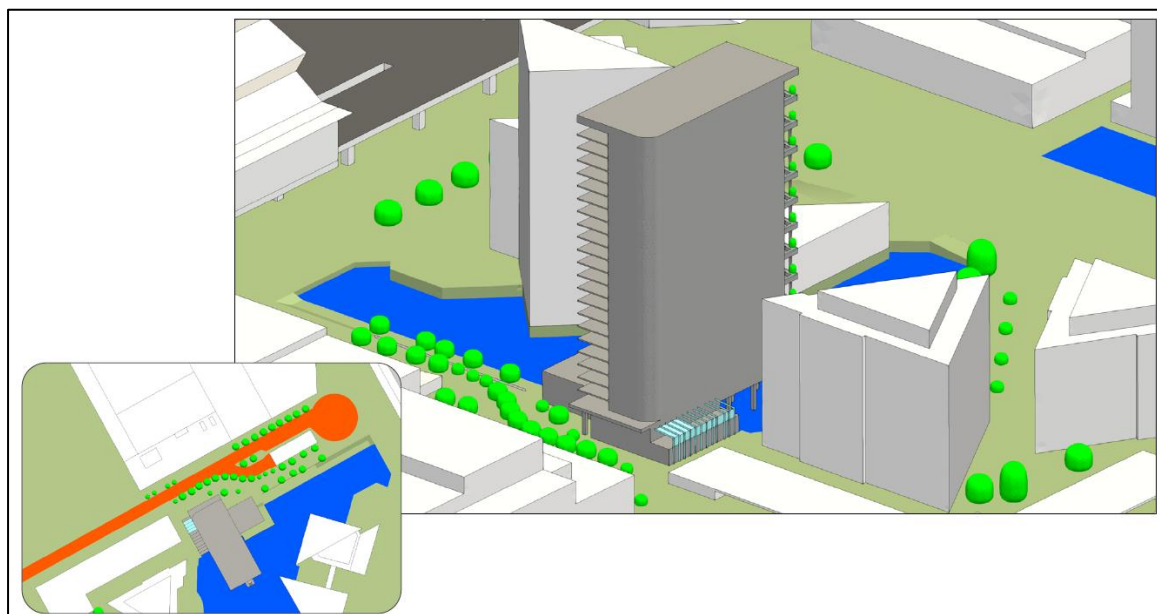
Gedurende het grootste deel van het jaar zullen de kantoorgebouwen ten westen en ten oosten van de nieuwbouw extra schaduw ondervinden. Het kantoorgebouw Hoogoorddreef 60-62 aan de westzijde zal in de ochtenden tot 10:00 extra schaduw krijgen en het kantoorgebouw Hoogoorddreef 54 aan de oostzijde aan het eind van de dag vanaf 16:00 uur.

Deze kantoorgebouwen zijn in hoogstedelijk gebied gelegen dat zich kenmerkt door een concentratie van hoogbouw die relatief op korte afstand van elkaar is gelegen. De ontwikkeling van de ArenAPoort eerst als een kantoor- en evenementenplek en de huidige transitie naar een hoogwaardig multifunctioneel (woon)milieu draagt van begin af aan in zich dat hier hoogbouw wordt gestimuleerd. Dat heeft automatisch tot gevolg dat de bezonning voor bestaande panden zal afnemen. Bovendien is de schaduwhinder beperkt tot delen van de ochtend (Hoogoorddreef 60-62) resp. het oosten (Hoogoorddreef 54). Het gebruik als kantoor kan niet gelijk worden gesteld aan een gebruik als wonen voor welk gebruik zonlichttoetreding in het algemeen van groter belang is. Er is in het geval van deze kantoorgebouwen geen sprake van bijzondere gevoeligheid voor schaduwwerking. Het bezonningseffect doet zich nauwelijks voor in de winter, zodat er geen relevant nadeel in de vorm van energiekosten voor verwarming aan de orde zal zijn. Het tegenovergestelde (dat in de zomer minder energiekosten voor koeling aan de orde zullen zijn) is aannemelijker.

4.10.2. Windklimaat

Ingenieursbureau Actiflow heeft windonderzoek uitgevoerd voor de ontwikkeling van het project (zie bijlagen). Het windklimaat is inzichtelijk gemaakt met behulp van berekeningen op basis van Computational Fluid Dynamics (CFD). In het onderzoek is gebruik gemaakt van de normstelling omtrent windhinder en windgevaar, de Nederlandse norm NEN8100:2006 'windhinder en windgevaar in de gebouwomgeving'.

In het onderzoek is het uiteindelijke ontwerp van de nieuwbouw van september 2024 beschouwd. Hierbij zijn toegevoegd de pergola aan de zuidwestzijde van het gebouw en een grotere ronding van het trappenhuis aan de noordwestzijde.



Afbeelding: nieuwbouw van september 2024

Het windonderzoek laat het volgende zien:

- De optredende condities rondom de nieuwbouw worden gekenmerkt door windhinderklassen A en B (matig tot goed voor iedere activiteit) tot met windhinderklasse D (matig geschikt voor de activiteit doorlopen). De meest kritische windhinderklasse E komt nabij de nieuwbouw niet voor.
- In de directe nabijheid van de nieuwbouw en ter plaatse van de Corridor komen vrijwel uitsluitend windhinderklassen A, B en C voor. Dit geeft onbeperkte mogelijkheid tot comfortabel doorlopen, een ten slechtste matig comfort voor slenteren en een ruime zone waarin de meest veeleisende activiteit, langdurig zitten, kan worden voorzien.
- De gebouw-entrees, aangegeven met een driehoekje in de inzet in figuur 4.1 in het rapport, liggen in een zone met windhinderklasse A. Dit biedt een goed niveau voor deze functie.
- De enige zone van significante omvang met windhinderklasse D is gelegen op geruime afstand ten zuidoosten van de nieuwbouw. Naar verwachting heeft de nieuwbouw hier geen significant effect op. De overige zones met windhinderklasse D die gevonden worden zijn minimaal in omvang en hebben derhalve geen significante invloed op de beleving van het windklimaat.

Windgevaar:

- Dit laatste geldt ook voor een kleine zone met een beperkt risico op windgevaar nabij de zuidzijde van de nieuwbouw. Vanwege de omvang van deze zone is dit te verwaarlozen.
- In figuur 4.3 van het rapport is te zien dat een zone met een beperkt risico op windgevaar aanwezig is op de Corridor. Deze is in diverse ontwerp-iteraties geminimaliseerd in omvang. Hierbij ligt deze zone nu vrijwel uitsluitend op de rijbaan en dus buiten het voetgangersgebied.
- Aan de zuidzijde van het gesloten deel van de westelijk gelegen parkeergarage is er een zone met een beperkt risico op windgevaar aanwezig. Deze zone is gelegen aan het einde van enkele parkeervakken. Gezien de functie van dit gebied en de aard en omvang van deze zone zal dit niet leiden tot overmatige hinder of gevaar.

Windklimaat private buitenruimte:

- In figuur 4.4 en 4.5 van het rapport worden enkele resultaten getoond van maatgevende bouwlagen. Figuur 4.4 laat het windklimaat zien op het dakterras, welke geplaatst is boven de technische ruimte. Dit windklimaat is acceptabel. Figuur 4.5 laat het windklimaat zien op de balkons op bouwlagen 21 en 22. Bouwlaag 21 is representatief voor alle onderliggende bouwlagen en laat een acceptabel klimaat zien. Bouwlaag 22 kent een zone van beperkte omvang met een verminderd comfortniveau. Gezien de omvang van deze zone is het windklimaat ook hier acceptabel.

Het windonderzoek gebaseerd op het bouwplan laat zien dat er nabij de nieuwbouw sprake zal zijn van een gevarieerd windklimaat. Overwegend zijn windhinderklassen A tot en met C aanwezig. Dit geeft een luw tot gematigd windklimaat. Op enkele locaties zijn kleine zones met windhinderklasse D aanwezig. Gezien de functie van het gebied en de aard en omvang van deze zones zal dit NIET leiden tot een negatieve invloed op de beleving van het windklimaat.

Op de rijbaan van de Corridor is een zone aanwezig met een beperkt risico op windgevaar.

Eveneens treedt een dergelijke zone op ter plaatse van enkele parkeervakken van de westelijk

gelegen parkeergarage. Gezien de functie van deze locaties en de aard en omvang van deze zones zal dit NIET leiden tot een negatieve invloed op de beleving van het windklimaat.

Ter plaatse van de private buitenruimten, zoals het dakterras en de balkons is sprake van een goed windklimaat.

Er kan dan ook gesteld worden dat het resulterende windklimaat in overeenstemming is met hetgeen verwacht mag worden voor comfortabel gebruik van de buitenruimte.

Uit het voorgaande blijkt dat de beoogde hoogbouw ruimtelijk goed inpasbaar. De hoogbouw geeft zodoende geen aanleiding voor het uitvoeren van een MER.

4.11. Trillingen

Op 7 mei 2024 heeft ingenieursbureau M+P rapport uitgebracht met betrekking tot een verkennend onderzoek naar trillingen veroorzaakt door railverkeer ter plaatse van een toekomstige woontoren (zie bijlage).

Uit de data verkregen van Prorail blijkt dat gedurende de meetperiode diverse goederentreinen zijn gepasseerd. Dit goederenvervoer heeft ook 's nachts plaatsgevonden. Vanwege verstoringen zijn alleen de optredende niveaus beoordeeld tijdens de nachtperiode. Er zijn geen trillingen in het gebouw gemeten ten gevolge van de passage van (goederen)treinen.

Met de realisatie van hoogbouw op deze positie kan worden gesteld dat trillingen vanwege railverkeer hier geen rol spelen hier.

Dit aspect vormt geeft geen aanleiding voor het uitvoeren van een MER.

5. Conclusie

De huidige horecafunctie maakt plaats voor een woongebouw met gedeelde voorzieningen, gemeenschappelijke groene buitenruimte en een horecafunctie in de plint. Het voornemen past niet in het geldende Omgevingsplan voor Amsterdam. Voor vergunningverlening moet worden uitgegaan van een Buitenplanse OmgevingsPlan Activiteit (BOPA) op grond van de Omgevingswet.

In onderstaande tabel worden de effecten van de herontwikkeling op het milieu samengevat.

Milieuaspect	Effecten
Verkeer	Er ontstaat geen extra verkeersgeneratie ten gevolge van de beoogde herontwikkeling en het verkeer kan zonder congestie worden afgewikkeld op de bestaande wegen.
Bodem	Er zijn milieuhygiënisch geen belemmeringen voor het uitvoeren van uitpandige werkzaamheden. Er zijn inpandig geen boringen zijn verricht. Een groot gedeelte van het pand staat op palen in het water. Een kleiner gedeelte is grondgebonden en is nog in gebruik..
Geluid	De geluidsbelastingen op de woningen zijn weliswaar hoger dan de standaardwaarden, maar niettemin toelaatbaar. Daartoe dienen hogere geluidwaarden te worden vastgesteld voor gemeentewegen tot ten hoogste 55 L _{den} en voor hoofdspoorwegen tot ten hoogste 65 L _{den} .
Milieuozonering	Ondanks dat de nieuwe woontoren buiten de verkleinde richtafstanden is gelegen van de Johan Cruijff ArenA en de AFAS Live, is wel aandacht besteed aan de geluideffecten van de Johan Cruijff ArenA en de AFAS Live en de mogelijke lichthinder van de Johan Cruijff ArenA op de nieuwe woningen in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit betekent tot slot dat de geluideffecten op de milieugevoelige functies binnen Vanzz vanwege de overige milieubelastende functies in beginsel aanvaardbaar zijn.
Luchtkwaliteit	Het project kwalificeert als 'niet in betekende mate'.
Externe veiligheid	Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor het planvoornemen. Het plangebied ligt buiten het brandvoorschriftgebied en de 100%-letaliteitscontour. Het plangebied ligt binnen het explosieaandachtsgebied. Omdat de ontwikkeling een kwetsbaar gebouw betreft en niet een zeer kwetsbaar gebouw, is het aanwijzen van een voorschriftgebied niet noodzakelijk. Het bevoegd gezag kan met behulp van de gereedheidskist van maatregelen bepalen of en welke aanvullende maatregelen genomen kunnen worden te verbetering van de externe veiligheidssituatie.
Water	Er zijn voor wat betreft de waterhuishouding geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.
Archeologie en cultuurhistorie	Er worden geen archeologische of cultuurhistorische waarden aangetast.
Ecologie en stikstofdepositie	Er is geen negatief effect op ecologie of stikstofdepositie te verwachten.
Bezoning, windhinder en andere hoogbouweffecten	De beoogde hoogbouw is ruimtelijk goed inpasbaar en er zijn geen nadelige gevolgen voor het UNESCO-gebied.
Trillingen	De afstand tot het spoor is zodanig dat geen hinder wordt verwacht.

Op basis van het voorafgaande kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van kenmerken en locatie van het plan die zouden kunnen leiden tot

aanzienlijke milieueffecten ter plaatse. Tevens blijkt voor de getoetste aspecten dat er geen significant negatieve effecten optreden. Er is geen sprake van cumulatie met andere ontwikkelingen.

De situatie geeft geen aanleiding voor het uitvoeren van een MER.

Bijlagen

1. Lichtonderzoek (Cauberg Huygen, 21 maart 2024)
2. Omgevingsgeluid (Cauberg Huygen, 21 maart 2025)
3. Project 'Vanzz' te Amsterdam ArenApoort; oplegnotitie rapport 07490-58422-05v3 (Cauberg Huygen, 18 juni 2025)
4. Trillingsonderzoek (M+P, 7 mei 2024)
5. Externe veiligheid (Aviv, 24 april 2024)
6. Verkennend bodemonderzoek (APS Milieu B.V., 2 mei 2024)
7. Quicksan Ecologie (CREX ecologisch advies, 14 februari 2022)
8. Stikstofonderzoek (Antea Group, 17 april 2024)
9. Bezonningsstudie (Van Riezen & Partners, 5 juni 2024)
10. Windhinderonderzoek (Actiflow, 5 september 2024)