

Mededeling 'project-mer-beoordeling'

Project Haaksbergweg 75 te Amsterdam Zuidoost

Datum: 15 december 2025

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De gemeente Amsterdam, IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, KanAm Grund Group en CBRE werken samen aan de herontwikkeling van het perceel aan de Haaksbergweg 75. Op een steenworp afstand van het Station Amsterdam Bijlmer ArenA, de Johan Cruijff Arena en winkelcentrum Amsterdamse Poort, komt een woontoren met daarin 247 huurappartementen en een kantoortoren met 45.000 m² bvo kantoorruimte.

Beide torens staan tegen elkaar aan op een lagere basis, maar zijn constructief niet met elkaar verbonden. Er ontstaat ook ruimte voor horeca en diverse commerciële voorzieningen (1.072 m²).

Daarnaast wordt onder de torens voorzien in parkeervoorzieningen. 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 milieu met wonen, werken en evenementen.

De herontwikkeling 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
J11	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 IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH/KanAm Grund Group/CBRE B.V. Anthony Fokkerweg 15, 1059 CM Amsterdam.

2. Kenmerken van het project

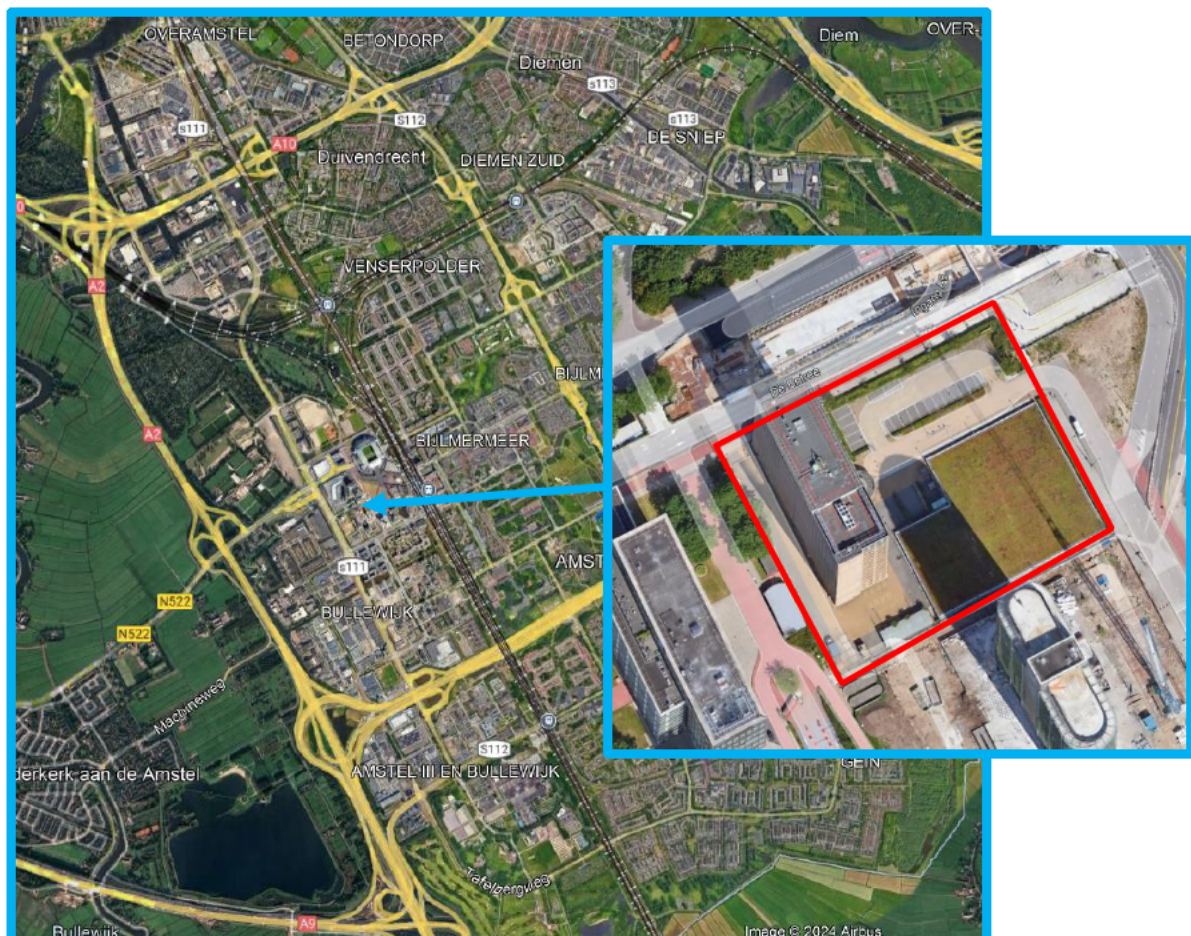
2.1. Aanleiding van de activiteit

De huidige kantoorgebouw maakt plaats voor twee nieuwe torens, een woontoren en een kantoor-toren. Daarnaast komen er ook commerciële functies in de plint en 1^e verdieping en wordt er een ondergrondse parkeerkelder gerealiseerd.

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: GoogleEarth)

Het gebied, waar de nieuwe woontoren en kantoortoren gebouwd zullen worden, bevindt zich binnen een gebied met veel hoogbouw ten westen van station Amsterdam Bijlmer ArenA op het perceel met het adres Haaksbergweg 75, kadastraal bekend als gemeente Weesperkarspel, sectie M, nummer 429.

2.3. Een beschrijving van de activiteit

De nieuwe woontoren bestaat uit 247 huurappartementen, waarvan 40% sociale huurwoningen, circa 25% middenhuurwoningen en 35% vrije sectorwoningen.

In de kantoortoren is 45.000 m² (bvo) gereserveerd voor kantoren. Daarnaast is er ruimte voor een parkeervoorziening voor parkeerplaatsen en andere technische en ondersteunende ruimten.

In de plint van het gebouw worden publiek toegankelijke commerciële voorzieningen gerealiseerd, waaronder lichte tot middelzware horeca, detailhandel, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen. In totaal wordt maximaal 1.072m² bruto vloeroppervlak (BVO) aan commerciële voorzieningen gerealiseerd, verdeeld over het kantoorgebouw en het woongebouw.

In de kantoortoren bestaat de invulling uit een combinatie van de volgende functies:

- Lichte tot middelzware horeca, met gevelverkoop, met uitsluiting van nachthoreca, fastfood en hotels (conform [Horecabeleid, 2025](#)), met een maximum van 600m². Binnen deze bandbreedte geldt er voor twee vestigingen een vestigingsgrootte van maximaal 250m² en voor de overige vestigingen een maximale vestigingsgrootte van 160m². Voor de lichte tot middelzware horeca wordt ook een terrasfunctie beoogd. Deze terrasfunctie is echter nog geen onderdeel van deze BOPA en zal later in het proces separaat worden aangevraagd en afgestemd worden op de lokale windcondities.
- Dienstverlening, met een maximum van 300m².

In de plint van de woontoren wordt maximaal 400 m² aan commerciële voorzieningen gerealiseerd, met minimaal twee verschillende vestigingen. De invulling bestaat uit:

- Lichte tot reguliere horeca, waarbij nachthoreca, fastfood en hotels nadrukkelijk worden uitgesloten ([Horecabeleid, 2025](#)), met een maximum van 300m². Binnen deze bandbreedte geldt er een vestigingsgrootte van maximaal 180m². Voor de lichte tot middelzware horeca wordt ook een terrasfunctie beoogd. Deze terrasfunctie is echter nog geen onderdeel van deze BOPA en zal later in het proces separaat worden aangevraagd en afgestemd worden op mogelijke geluidshinder en het lokale windklimaat.
- Dienstverlening, met een maximum van 300m²
- Maatschappelijke voorzieningen, zoals kleinschalige zorg, welzijn of educatie, met een maximum van 300m².

De woontoren heeft een bouwhoogte van 73 meter +NAP en de kantoortoren van 124 meter +NAP.

2.4. Het tijdspad van de activiteit

Na het verlenen van de BOPA-omgevingsvergunning wordt de omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' voor het project aangevraagd. Nadat deze vergunningen zijn verleend zal de sloop en nieuwbouw beginnen. Start bouw is in 2027. De bouwwerkzaamheden duren 3 jaar zodat oplevering in 2030 zal plaatsvinden.

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 de Haaksbergweg 75 is dan ook te beschouwen als een opzichzelfstaande ontwikkeling. Niettemin zijn in omgeving relevante projecten waar rekening mee moet worden gehouden. Concreet betreft dat de ontwikkelingen van The Vanzz, Dreeftoren en Eleven square in de omgeving van de projectlocatie.

Genoemde projecten omvatten woningbouw en de Dreeftoren ook kantoren. Van cumulatie van effecten kan dan sprake zijn met betrekking tot de verkeersgeneratie en -afwikkeling.

Het autobezit van de bewoners van de woningen is laag. Ook voor het kantoor wordt ervan uitgegaan dat veel mensen gebruik maken van de diverse OV-voorzieningen of per fiets komen. Naast een parkeergarage wordt ook voorzien in voldoende fietsplekken. De nieuwe bewoners zijn uitgesloten van parkeervergunningen. In paragraaf 4.1 wordt het uitgevoerde verkeersonderzoek nader beschreven. Er worden geen problemen verwacht.

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. De evenementenfunctie zal hierbij behouden blijven. Op de locatie zelf bevindt zich nu nog een kantoorgebouw met parkeervoorziening. 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 kantoorgebouw met van 11.327 m² bvo en de nieuwbouw van 247 woningen in verschillende prijsklassen, 45.000 m² bvo kantoren, 1.072 m² bvo aan diverse commerciële voorzieningen en diensten en parkeervoorzieningen met in totaal circa 101-106 parkeerplaatsen. 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

Uit onderzoek van V&OR en Goudappel (zie bijlagen 1 en 2) is gebleken dat de ontwikkeling van Haaksbergweg 75 resulteert in een verkeerstoename van ongeveer 2.060 motorvoertuigen per etmaal. Dit verkeer rijdt vooral via De Entree, Holterbergweg en Burgemeester Stramanweg richting de A2. Daarnaast rijdt een kleiner deel van het verkeer via de Holterbergweg richting de A9.

Deze verkeerstoename leidt niet tot knelpunten op kruispuntniveau. Uitzondering vormt kruispunt Holterbergweg – Hoogoorddreef. Hier is er wel sprake van een consequent knelpunt in zowel de ochtend- als avondspits. Dat is al het geval in de toekomstige situatie zonder ontwikkeling van Haaksbergweg 75. Wanneer de Haaksbergweg 75 ontwikkeld wordt neemt de omvang van het knelpunt beperkt toe. Aanpassing van de vormgeving van het kruispunt middels het toevoegen van enkele opstelstroken biedt voldoende ruimte in de verkeersafwikkeling om tot een acceptabele situatie te komen in zowel de autonome situatie als de plansituatie.

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 de projectlocatie 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 de Haaksbergweg 75 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.

Door de goede fietsparkeervoorzieningen met een gezamenlijke fietsenstalling nabij de woning wordt fietsgebruik in het project gestimuleerd.

Conclusie

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. Aangehouden dient te worden dat de bodem geschikt is voor het beoogde nieuwe gebruik.

In april 2025 is door onderzoeksbureau CRUX een milieuhygiënisch bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 3). Hierbij is de aanwezige fundering, de grond en het grondwater ter plaatse onderzocht. Er is geen asbest aangetroffen. In de grond zijn ten hoogste licht verhoogde gehalten gemeten en de grond heeft de kwaliteit 'industrie' of beter.

In het grondwater worden de signaleringswaarden voor de standaard parameters niet overschreden, het grondwater is niet noemenswaardig verontreinigd.

Alle grond komt indicatief in aanmerking voor hergebruik als klasse 'industrie' of beter. Chloridegehalten in de diepere ondergrond (vanaf circa 2 m-mv) resulteren mogelijk in beperkte hergebruiksmogelijkheden.

Hergebruik van grond binnen het project is mogelijk zolang er wordt voldaan aan het stand-still principe (de bestaande kwaliteit van de bodem mag niet verslechteren).

Conclusie

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde onderzoek kan geconcludeerd worden dat de milieuhygiënische kwaliteit van de locatie geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het project en geen aanleiding geeft voor het uitvoeren van een MER.

4.3. Geluid

De woontoren is gelegen binnen de geluidaandachtsgebieden van gemeentewegen, rijkswegen en hoofdspoorwegen. Vanwege de ligging van de projectlocatie in de nabijheid van de Johan Cruijff ArenA is ook inzicht noodzakelijk in het sport- en evenementengeluid vanuit de Johan Cruijff ArenA op het nieuwe complex. Tot slot is inzicht nodig in het optredende geluid als gevolg van de rijbewegingen die plaatsvinden van en naar de entree van de parkeergarage onder het bouwplan. Om die reden is door onderzoeksbureaus Cauberg Huygen en DGMR onderzoek naar het omgevingsgeluid en de uitgevoerd (zie bijlagen 4 en 5). Het rapport van Cauberg Huygen is als bijlage bij het rapport van DGMR gevoegd. De onderzoeksresultaten zijn hieronder beschreven.

Geluid door (spoor)wegen

Geluid door gemeentewegen

Het geluid door gemeentewegen bedraagt ten hoogste 54 L_{den} en treedt op ter plaatse van de zuidwest en noordwest gevel vanaf de 18e verdieping. Deels wordt de standaardwaarde van 53 L_{den} overschreden. Echter aan de grenswaarde van 70 L_{den} wordt wel overal voldaan. Voor de gevels waarbij de standaardwaarde wordt overschreden moet een hogere waarde toegestaan worden.

Geluid door rijkswegen

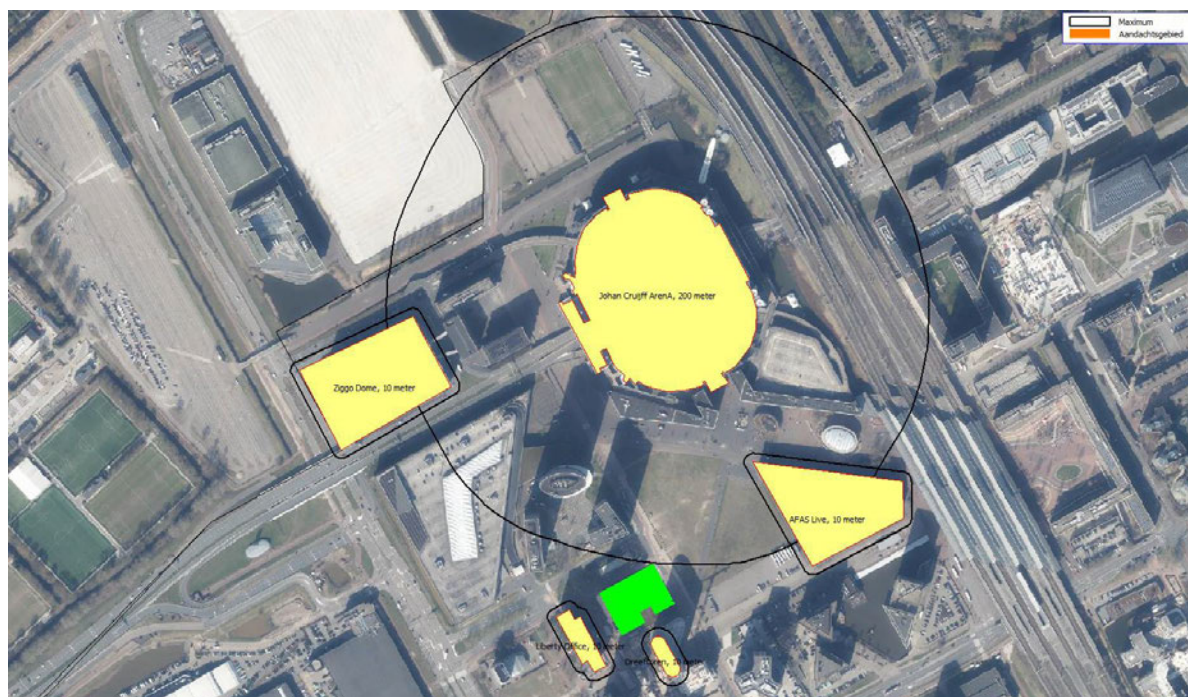
Het geluid door rijkswegen bedraagt ten hoogste 56 L_{den} en treedt op ter plaatse van de zuidwest en gevel vanaf de 22e verdieping. Deels wordt de standaardwaarde van 50 L_{den} overschreden. Echter aan de grenswaarde van 60 L_{den} wordt wel overal voldaan. Voor de gevels waarbij de standaardwaarde wordt overschreden moet een hogere waarde toegestaan worden.

Geluid door (hoofd)spoorwegen

Het geluid door rijkswegen bedraagt ten hoogste 58 L_{den} en treedt op ter plaatse van de noordoostgevel vanaf de 21e verdieping. Deels wordt de standaardwaarde van 55 L_{den} overschreden. Echter aan de grenswaarde van 65 L_{den} wordt wel overal voldaan. Voor de gevels waarbij de standaardwaarde wordt overschreden moet een hogere waarde toegestaan worden.

Geluid activiteiten

In de volgende kaart is de bedrijvigheid in de omgeving met bijbehorende richtafstanden weergegeven.



Afbeelding: belangrijkste bedrijvigheid met richtafstand, in groen de ontwikkeling

Hieruit blijkt dat de ontwikkeling niet binnen de richtafstanden ligt. Aangezien het bij de Johan Cruijff ArenA om bijzondere bedrijvigheid gaat, met bijzondere geluidbronnen, is desondanks in paragraaf 6.3.3 nader op deze bedrijvigheid ingegaan. Overige activiteiten in het gebied hebben geen invloed op het project.

Gecumuleerd geluid L_{cum}

Het gecumuleerd geluid L_{cum} (exclusief de geluidbijdrage door de JC Arena) bedraagt ten hoogste 58 L_{den} . De op het weggeluid (gemeentewegen) afgestemde toetswaarde van $L_{cum} = 73 L_{den}$ (70+3) uit het gemeentelijk geluidbeleid wordt nergens overschreden.

Gezamenlijk geluid

Het gezamenlijk geluid (exclusief de geluidbijdrage door de JC Arena) bestaat uit het geluid door gemeentewegen, rijkswegen en hoofdspoorwegen gesommeerd. Het gezamenlijk geluid bedraagt ten hoogste 60 dB.

Geluid door voertuigbewegingen parkeergarage

Ter plaatse van de zuidwestgevel van de woontoren, de gevel georiënteerd naar de in- en uitrit van de parkeergarage, treden langtijdgemiddelde geluidniveaus op van ten hoogste 48 dB(A) etmaalwaarde, waarbij de dagperiode maatgevend is. Daarmee wordt voldaan aan de standaardwaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde uit het Bkl.

Geluid door de Johan Cruijff Arena

Representatieve bedrijfssituatie

In de door Cauberg Huygen opgestelde notitie 'onderzoek omgevingsgeluid' is een compleet overzicht gegeven van het geluid door de JC Arena op basis van de representatieve bedrijfssituatie (RBS). Het geluid door de JC Arena op basis van de RBS bedraagt ten hoogste 59 dB(A) $L_{A,r,LT}$ etmaalwaarde, waarbij de avondperiode maatgevend is. Afgezien van de zuidwestgevel en de binnengevels aan de binnentuin van de woontoren worden op alle geveloriëntaties deze standaardwaarden overschreden. De (maatgevende) overschrijdingen van de standaardwaarden treden met name op bij de hoger gelegen bouwlagen.

Regelmatische afwijking van de representatieve bedrijfssituatie

Uit de geluidvoorschriften van de omgevingsvergunning van de JC Arena blijkt al dat het geluid vanwege de regelmatische afwijking van de representatieve bedrijfssituatie hoger is dan in de representatieve bedrijfssituatie.

Bij deze 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 64 dB(A) $L_{A,r,LT}$ etmaalwaarde inclusief muziekstraf en treedt op bij de kantoortoren, waarbij de avondperiode maatgevend is. Bij de woontoren bedraagt het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ten hoogste 59 dB(A) $L_{A,r,LT}$ etmaalwaarde met muziekstraf.

Incidentele bedrijfssituatie

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 standaardwaarde.

In de door Cauberg Huygen opgestelde notitie is een overzicht gegeven van het geluid door de JC Arena op basis van de incidentele bedrijfssituatie. Bij deze bedrijfssituatie is het produceren van muziek van belang, ook in de nachtperiode.

Om die reden is de muziekstrafcorrectie toegepast op alle berekende geluidniveaus. Het geluid door de JC Arena op basis van deze bedrijfssituatie bedraagt ten hoogste 77 dB(A) $L_{Ar,LT}$ etmaalwaarde inclusief muziekstraf, waarbij de nachtperiode maatgevend is. Op alle beoordelingspunten wordt hiermee de standaardwaarde overschreden.

Besluit uitgangspunt rekenwaarden JC Arena

Op basis van gemeentelijk besluit met kenmerk VN2024-012418 en naam *'Instemmen met het van toepassing verklaren van het collegebesluit d.d. 15 maart 2022, inzake geluidbelasting van JC Arena op de woningen van Eleven Square, op andere woningbouwprojecten binnen de gebiedsontwikkeling van ArenAPoort West'* die in lijn met eerdere ontwikkelingen in het ArenAPoort West gebied is vastgesteld en waarin ook het project Haaksbergweg wordt benoemd, wordt gesteld dat met betrekking tot aanvaardbaar woon- en leefklimaat en de geluidwering van de gevel, rekening gehouden moet worden met de regelmatige afwijking van de representatieve bedrijfssituatie. Dit uitgangspunt vormt de basis voor de uitgevoerde berekeningen.

Aanvaardbaarheid geluid JC Arena (VNG)

De VNG-systematiek kent vier stappen.

- Stap 1: toetsen plan aan richtafstanden voor geluid.
- Stap 2: uitvoeren geluidonderzoek met toetsingskader passend bij omgevingstype.
- Stap 3: ruimer toetsingskader met motivering waarom acceptabel.

Stap 4: bij een hogere geluidbelasting dan stap 3 is het plan doorgaans niet mogelijk. Als het bevoegd gezag toch tot inpassing wil overgaan, dan is een zeer grondige onderbouwing nodig.

Eerder is weergegeven dat er voldaan wordt aan de richtafstand. Gezien het unieke karakter van de JC Arena, is ervoor gekozen toch aanvullend akoestisch onderzoek uit te voeren. Dit betreft het onderzoek van Cauberg Huygen. Uit dit onderzoek volgt dat er zowel in de representatieve, als in de incidentele bedrijfssituatie, maar ook in de regelmatige afwijking van de representatieve bedrijfssituatie niet voldaan wordt aan de richt- en grenswaarden uit stap 2 en 3. Om tot inpassing over te gaan dient in stap 4 gemotiveerd te worden hoe dit ondanks te hoge geluidbelasting kan. Hierbij dient ook cumulatie met andere geluidbronnen te worden betrokken.

In het hiervoor genoemde Gemeentelijk besluit met kenmerk VN2024-012418 en naam *'Instemmen met het van toepassing verklaren van het collegebesluit d.d. 15 maart 2022, inzake geluidbelasting van JC Arena op de woningen van Eleven Square, op andere woningbouwprojecten binnen de gebiedsontwikkeling van ArenAPoort West'*.

Hierin is vastgelegd dat (op basis van stap 4) inpassing voorwaardelijk mogelijk is, wanneer er op een juiste wijze invulling wordt gegeven wordt aan bouwkundige maatregelen in relatie tot het gewenste binnenniveau. Dat is hier het geval en wordt in het vervolg beschreven.

Geluidwering gevel woontoren

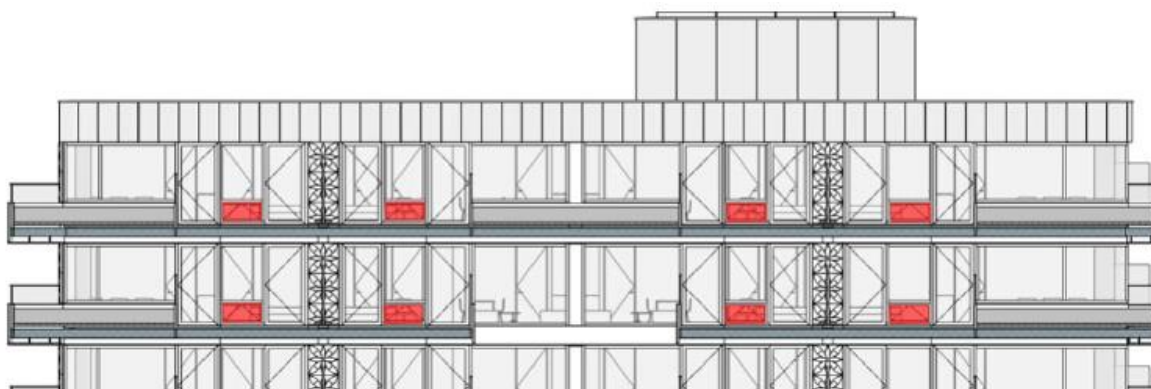
Op basis van de hiervoor beschreven onderzoeksresultaten heeft onderzoeksbureau DGMR vastgesteld of en hoe het project aan de Omgevingswet (Besluit bouwwerken leefomgeving, afgekort Bbl) en aan de aanvullende eisen van de gemeente Amsterdam voldoet.

In het rapport worden diverse maatregelen voorgesteld om aan de wet- en regelgeving te kunnen voldoen. Het gaat hierbij om volgende:

Vanaf de 7e verdieping zitten de meeste woningen boven de standaardwaarde, de daaronder gelegen woningen hebben daarmee gevels die in de basis al geluidluw zijn. Datzelfde geldt ook voor de geveloriëntaties grenzend aan het binnenterrein tussen de kantoortoren en de woontoren.

Voor het terugbrengen van de geluidbelastingen naar de standaardwaarde worden gevelmaatregelen toegepast met als voorkeur dat de geluidbelasting op buitenruimten op of onder de standaardwaarde teruggebracht worden.

Door middel van een gesloten (glazen, dan wel plantenbak) balustrade van minimaal 1,2 meter hoog en het toepassen van volledig akoestisch absorberende overstekken, wordt de geluidbelasting gereduceerd tot circa 3 dB. Voor de hoger gelegen bouwlagen (vanaf de 15e verdieping) worden half inspringende balkons (ook wel loggia's) toegepast, voorzien van de hiervoor benoemde gevelmaatregelen waarbij de zuidwestgevel een gesloten balustrade (glazen, dan wel plantenbak) van 1,5 meter hoog krijgt. De spuivoorziening van de achterliggende, aan de buitenruimte grenzende, slaapkamer wordt gespuid door middel van een te openen deel dat onder het niveau van de gesloten balustrade zit. Daarmee wordt de geluidbelasting gereduceerd tot circa 6 dB.



Afbeelding: gevelaanzicht van de zuidwestgevel, waarbij achter de gesloten balustrade van 1,5 meter hoog voorzien wordt van een spuivoorziening (rood gearceerd) waarbij de geluidbelasting tot aan de standaardwaarde wordt teruggebracht.

Geconcludeerd wordt dat alle woningen met de aangegeven voorzieningen voldoen aan de eisen uit het Bbl en aan de aanvullende eisen van de gemeente Amsterdam.

Geluidwering gevel kantoortoren

Op basis van de hiervoor beschreven onderzoeksresultaten heeft onderzoeksbureau DGMR vastgesteld of en hoe het project aan de Omgevingswet (Besluit bouwwerken leefomgeving, afgekort Bbl) en aan de aanvullende eisen van de gemeente Amsterdam voldoet (zie bijlage 5).

Ten aanzien van de geluidwering van de gevel worden er in het Bbl voor de kantoor- en bijeenkomstfunctie in de kantoortoren geen eisen gesteld. Daar waar de eisen ontoereikend zijn, kunnen aanvullende eisen worden gesteld vanuit het oogpunt van comfort. Als de gebruiker het gebouw (deels) 24/7 gebruikt voor kantoordoeleinden, moet rekening worden gehouden met de geluidbelasting vanuit de JC Arena. Vooralsnog is voor de beoordeling van de geluidwering van de gevel uitgegaan van gelijktijdig gebruik van het kantoorgebouw en de JC Arena. Daarmee zijn de geluidbelastingen door JC Arena in de avondperiode maatgevend waarop aanvullende gevelmaatregelen bepaald zijn. Wanneer het kantoorgebouw enkel tijdens reguliere kantoortijden gebruikt wordt dan komen deze aanvullende maatregelen te vervallen.

Met de aangegeven voorzieningen voor de kantoortoren kan worden voldaan aan de aanvullende geadviseerde (comfort)eis.

Conclusie geluid

Uit het onderzoek volgt dat in relatie tot het geluid vanwege de omliggende activiteiten en het geluid vanwege rail- en wegverkeer sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit onder voorwaarden dat de maatregelen aan het gebouw worden toegepast zoals beschreven.

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

4.4. Milieuzonering

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 project 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 opgenomen richtafstanden zijn geen normen, maar afstanden waarvan gemotiveerd mag worden afgeweken. De afstanden worden gemeten vanaf de grens van de bestemming die milieubelastende functies toelaat tot aan de dichtstbij gelegen gevel van de gevoelige functie.

In de publicatie wordt onderscheid gemaakt tussen de omgevingstypen 'rustige woonwijk/rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is gedefinieerd als een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Een gemengd gebied is gekenmerkt als een gebied met matige tot sterke functiemenging, waarbij direct naast woningen andere functies dan wel hoofdinfrastructuur voorkomen. In onderhavige situatie is sprake van een 'gemengd gebied', zoals ook aangehouden is in het omringende bestemmingsplan ArenaPoort West.

Beoordeling richtafstanden

In deze paragraaf wordt de voorgenomen ontwikkeling beoordeeld aan de hand van de richtafstanden. Volgens de toelichting van het omringende bestemmingsplan ArenaPoort West zijn binnen de in dit plan (ArenaPoort West) opgenomen bestemmingen, verwijzend naar de Staat van Inrichtingen, in het algemeen functies toegestaan tot maximaal milieuhindercategorie 2. Station Amsterdam Bijlmer ArenA, stadion Amsterdam ArenA vormen met een categorie 3.2, respectievelijk 4.2 de uitzonderingen hierop. De categorietoedeling van deze inrichtingen is vooral bepaald naar het aspect geluid.

De te hanteren richtafstanden voor de bedrijvigheid om het plangebied zijn derhalve als volgt:

- Station Amsterdam Bijlmer ArenA (trein-, metro- en busstation): categorie 3.2, (verkleinde) richtafstand 50 meter.
- Johan Cruijff Arena: categorie 4.2, (verkleinde) richtafstand 200 meter.
- Alle overige functies: categorie 2, (verkleinde) richtafstand 10 meter.

In paragraaf 6.3 is al aangetoond dat de locatie gelegen is buiten de verkleinde richtafstanden van de omliggende milieubelastende functies. De kantoren in de directe omgeving vormen ook geen belemmering. De programmering is afgestemd op de omgeving waarbij het kantoor- en commerciële programma is gelegen aan de drukke, levendige Noordzijde bij de Johan Cruijff ArenA, en het woonprogramma is gelegen aan de Zuidzijde. 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. Er worden echter geen problemen verwacht. Voor het project Eleven Square, dat dichterbij de ArenA ligt is reeds een vergunning afgegeven.

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.

In juli 2025 is door DGMR een beknopte analyse uitgevoerd om te beoordelen of lichthinder te verwachten is op de woontoren vanwege lichtinstallaties bij de ArenA (zie bijlage 6). De analyse is uitgevoerd op basis van een onderzoek lichthinder uitgevoerd voor UID, gelegen tussen de herontwikkelingslocatie en de ArenA.

Uit de analyse volgt dat er op basis van een vergelijking van afstanden, uitstralingsrichting verlichting en resultaten van het eerder uitgevoerde onderzoek voor UID geen onaanvaardbare lichthinder te verwachten is bij de woontoren vanwege de verlichting bij de ArenA.

Lichthinder vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit project.

Geluid

Uit onderzoeken van Cauberg Huygen en DGMR is gebleken dat het geluid van de ArenA geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het project (zie ook paragraaf 4.3).

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.

Niet in betekenende mate

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). Voor woningbouw gaat het om 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen. Bij kantoren is dat 100.000 m² bvo bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen. 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 vierkante meters kantoren, zodat geconcludeerd kan worden dat het project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er zitten ook nog commerciële functies in het programma, zodat er alsnog een berekening met de NIBM-rekentool is uitgevoerd (zie volgens tabel). Hierbij is het voorafgaande bevestigd.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024

Jaar van planrealisatie	2026
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	2060
Aandeel vrachtverkeer	2,9%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	1,19
PM ₁₀ in µg/m ³	0,22
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Tabel: resultaten NIBM-berekening

Uit de diverse luchtkwaliteitskaarten uit de Atlas leefomgeving blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse niet bijzonder is voor Amsterdam.

Amsterdamse Richtlijn gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit

De Amsterdamse Richtlijn is strenger dan het landelijke Besluit gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit. Het besluit richt zich op bescherming van mensen die verhoogd gevoelig zijn voor fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂). Dit zijn vooral kinderen, ouderen en zieken. Daarom stelt het besluit onderzoekszones in voor gevoelige bestemmingen, zoals kinderdagverblijven, scholen, ziekenhuizen of zorginstellingen. Reguliere woningbouw, kantoren en commerciële voorzieningen zijn geen gevoelige bestemmingen.

Conclusie

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

4.6. Externe veiligheid

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit veiligheid gewaarborgd wordt. Gedoeld wordt op het waarborgen van de veiligheid ter voorkoming van branden, rampen of crises.

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

Het project ligt op ca. 320 meter van de spoorlijn Breukelen aansluiting – Duivendrecht (basisnetroute 30). Het plangebied ligt daarmee buiten de aandachtsgebieden.



Afbeelding: aandachtgebieden (bron: atlas leefomgeving)

Het groepsrisico en het plaatsgebonden risico vormen geen belemmering voor het planvoornemen. Het plangebied ligt buiten het brandvoorschriftengebied en de 100%-letaliteitscontour. Er bevinden zich verder geen risicobronnen in de omgeving. Nader onderzoek is daarom niet nodig.

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 vervangt Keur en Keurbesluit

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 sinds 2021 geldende Hemelwaterverordening is met de vaststelling van de basisregeling per 31 oktober 2024 opgenomen in de regels van het Omgevingsplan van Amsterdam en is de verordening komen te vervallen. Bouwplannen dienen aan deze regels te worden getoetst. Ook het onderhavige bouwplan voor dit project is positief aan deze regels getoetst.

Waterkering

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

Grondwater

Het project heeft ook betrekking op ondergrondse bebouwing dieper dan 0,5 meter onder maaiveld. In november 2025 is daarom door onderzoeksbureau CRUX een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd om aan te tonen dat het project grondwaterneutraal gebouwd kan worden (zie bijlage 7).

Uit het onderzoek is gebleken, dat als gevolg van de realisatie van een parkeerkelder de doorstroming van grondwater op kavelniveau wordt beperkt. De gemeente Amsterdam schrijft voor dat kelders grondwaterneutraal aangelegd moeten worden. Dat houdt in dat de doorstroming van grondwater net verminderd mag worden. Aangezien de doorstroming door het project wordt beperkt, dienen mitigerende maatregelen genomen te worden.

Doorstroomcapaciteit

Voor het project zijn de kosten en de uitvoerbaarheid van mitigerende maatregelen afgewogen tegen de baten. Uit de afweging volgt dat het effect van de nieuwe te realiseren kelder op de grondwaterstand gering is. Er wordt een verlaging van maximaal 10 cm berekend direct naast de kelder en maximaal 5 cm benedenstrooms zonder negatieve gevolgen voor begroeiing (deze is afwezig). Door het feit dat de kelder nagenoeg tegen de kavelgrens wordt gebouwd en aan de zuidzijde de bestaande kelder van de Dreeftoren tevens dicht tegen de kavelgrens staat is het inpassen van mitigerende maatregelen op eigen kavel technisch lastig haalbaar. Zodoende wordt voorgesteld om geen mitigerende maatregelen voor de doorstroming toe te passen.

Het voorstel om geen mitigerende maatregelen toe te passen is, naar het oordeel van CRUX, in lijn met het afwegingskader grondwaterneutraal bouwen (pagina 18, paragraaf 2.4, 7^e bullit).

Opbarstbeheersmaatregelen

Voor het project moeten de tussenzandlaag, Eerste Zandlaag en Tweede Zandlaag worden ontlast middels een (eventueel passieve) ontlastbemaling (zonder toepassing van een pomp). De bemaling van de Tweede Zandlaag vormt een aandachtspunt voor de DO-fase (bemalingsadvies).

Deklaag

Onder de gehele kelder blijft minimaal 1,5 meter deklaag achter.

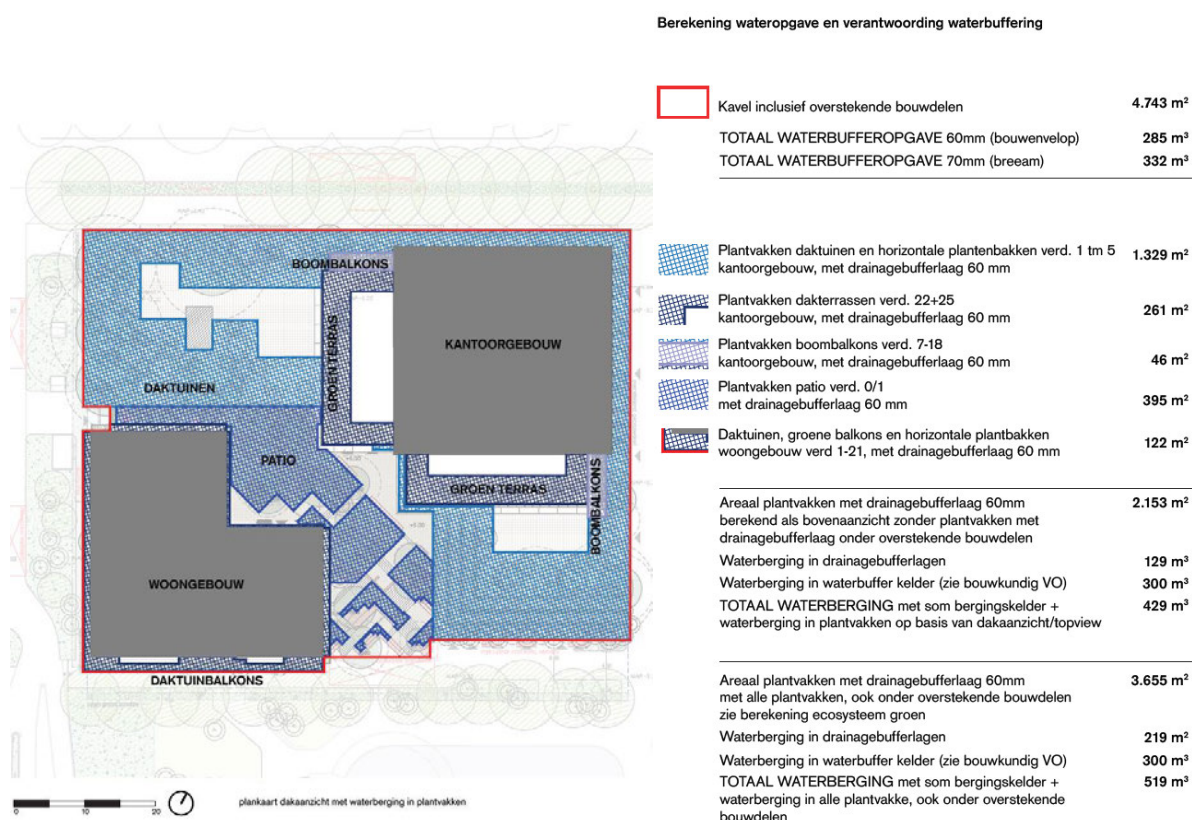
Waterberging / hemelwaterafvoer

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 geleegd. 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. De aanwezige halfverdiepte parkeergarage is voorzien van een groen dak. Door de nieuwbouw, waar deels ook wordt voorzien in groene daken zal de verharding per saldo niet of nauwelijks toenemen. Er wordt geen water gedempt. Conform het beleid van het waterschap is watercompensatie niet nodig.

Voor het project is met betrekking tot hemelwaterafvoer de volgende wateropgave berekend:



Vertraagde regenwaterafvoer en buffering

Eis van 60 liter per m² hemelwaterberging met een centraal besturingssysteem (Gemeente);

Eis van 70 liter per m² hemelwaterberging (Breeam; hier mag substraatberging meegerekend worden¹)

- Wateropgave projectkavel incl. overstekken en parkeerdek buiten rooilijn (4.743 m²) = 285 m³ (60l)/ 332 m³ (70l);
- Bergingscapaciteit daktuinen, alle plantvakken zijn voorzien van een standaard drainagebuffermat van 60 mm;

¹ de effecten van groen op het dak zijn positief. Het watervasthoudend vermogen als percentage van de gemiddelde jaarlijkse neerslag (650 – 800mm) is voor plantvakken met een substraatlaag tussen de 25cm en 50cm 70%. Dit geeft een reductie op de gemiddelde jaarlijkse neerslag dat nog afwatert naar het riool die meegerekend kan worden binnen de Breeam eis.

- daktuinen bovenaanzicht $2.153 \text{ m}^2 = 129 \text{ m}^3$;
- daktuinen bovenaanzicht + onder de overstekken $3.655 \text{ m}^2 = 219 \text{ m}^3$;
- Overtollig regenwater van de grijze daken en vertraagd afgevoerd uit de plantenbakken wordt verzameld in de regenwaterbuffertanks (totaal capaciteit ca. 300 m^3) in de kelder;
- Indien er in 24 uur tijd meer dan 60 mm (60 L/m^2) regenwater valt, dan mag dat wat meer valt met een stroomcapaciteit van 1mm per uur op straatniveau worden aangeboden (riolering) conform Breeam-eis. Om aan deze eis te voldoen is de afvoer computergestuurd: dit kan met een smartflow control systeem die rekening houdt met het maximaal aantal m^3 's die per uur afgevoerd mag worden. Of met een gestuurde klep die de max. afvoer controleert.
- Door te voldoen aan de Breeam-eis wordt ook voldaan aan de Gemeentelijke eis om maximaal 2,5 mm per uur op straatniveau aan te bieden.
- Resultaat is dat er voldoende regenwaterbuffercapaciteit aanwezig is. Zie ook plankaart met berekening.

Irrigatie

- Centraal gestuurde irrigatiesysteem: ondanks dat er veel water gebufferd kan worden in de groeiplaatsen zal er ook beregend moeten worden. Door de opwarming van de plantenbakken en valwind bij de torens droogt een groeiplaats aan de gevel en op de daken relatief snel uit. Daarom wordt voor alle plantvakken een druppelleiding toegepast.
- Voor irrigatie is gerekend met 6 L/dag/m^2 van het intensief daktingroen (dak- en gevelgroen incl. plantvakken gevelbegroeiing maaiveld = 3.985 m^2); voor een droogteperiode van 60 of 90 dagen is dan 1.435 m^3 of 2.152 m^3 nodig; uitgangspunt is een deel van de irrigatiebehoefte door hergebruik regenwater en aangevuld met leidingwater.
- Het water uit de regenwaterbuffertank is verbonden met een techniekruimte waar installatie, brektank, eigen pomp, voedingsstoffen en sturingsysteem zijn opgesteld. Hier is ook het leidingwater aangesloten. Voor de techniekruimte is een toegankelijke ruimte opgenomen naast de fietsberging. Uitgangspunt is één centrale techniekruimte voor woon- en kantoorgebouw. In het DO wordt nader onderzocht hoe de onafhankelijkheid van de gebouwen geregeld kan worden.
- Via een leiding door een schacht wordt het water gepompt naar verdeelkasten op de verdiepingen t.b.v. druppelleidingsysteem naar de plantvakken op maaiveld (gevelgroen) en de verdiepingen. Vuistregel is 1 verdeelkast per drie verdiepingen en waarschijnlijk meerdere in de patio (standaard formaat voor de kast van de installatie is $60/80 \times 60/40 \text{ cm}$ en $20/25 \text{ cm}$ diep afhankelijk van de leverancier). Deze kunnen inpandig, bijvoorbeeld in een werkkast of aan de gevel (bijv. in patio of daktuin verdieping 5 kantoorgebouw).
- Temperatuur- en vochtsensoren in de plantenbakken monitoren het vochtgehalte.
- Alles is op afstand en computergestuurd en hierbij te koppelen aan het weerbericht.

Geconcludeerd kan worden dat er voldoende waterberging is. Er wordt voldaan aan de eisen voor hemelwaterafvoer.

Waterkwaliteit

Voor de toekomstige 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

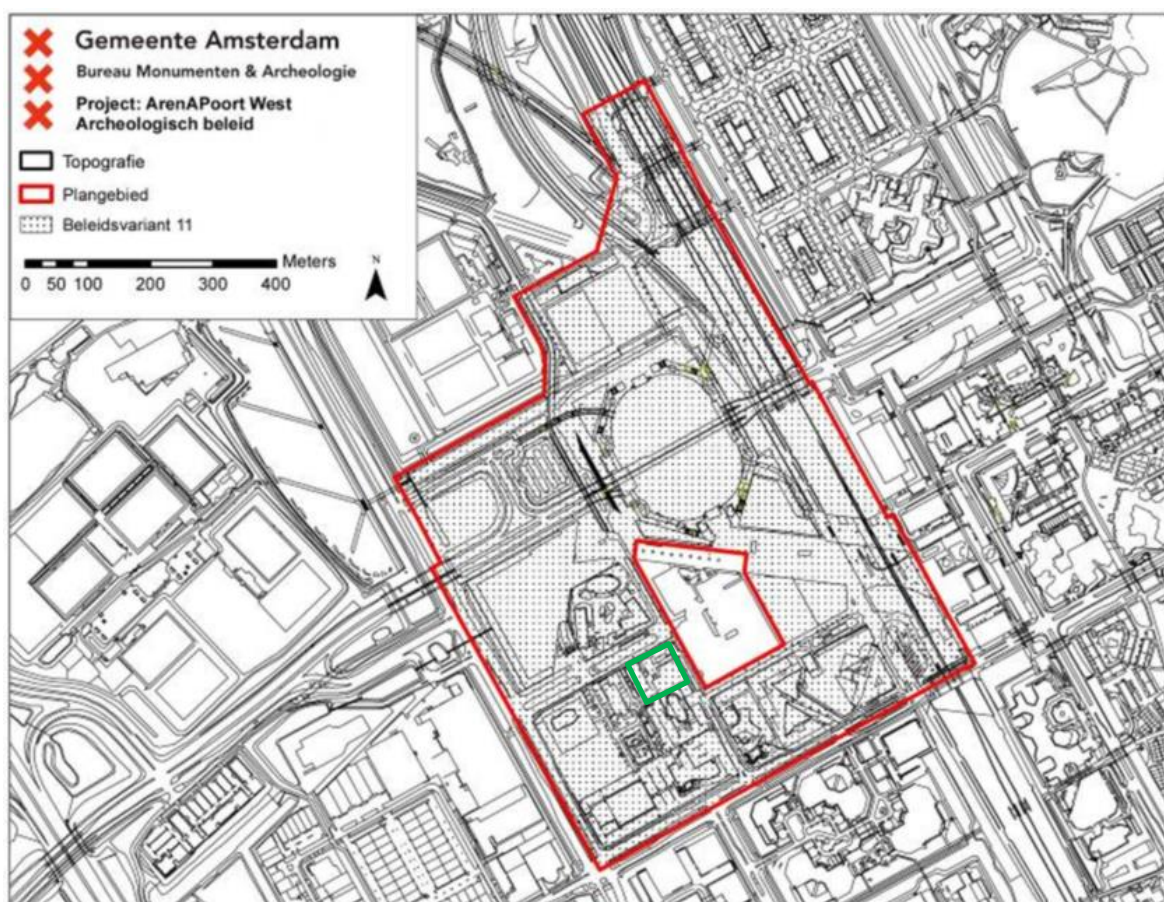
Er zijn voor wat betreft de waterhuishouding geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, die aanleiding geven voor het uitvoeren van een MER.

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 gebied geldt beleidsvariant 11, hetgeen inhoudt dat er een uitzondering geldt van archeologisch veldonderzoek bij alle bodemingrepen. Onderzoek is daarom niet nodig.



Afbeelding: Beleidszonekaart Archeologie ArenAPoort West (projectlocatie groen omrand)

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) beschermde 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.

In september 2024 is door onderzoeksbureau TAUW een ecologische quickscan uitgevoerd (zie bijlage 8). Hieruit is het volgende gebleken:

Soortenbescherming

De beoogde ontwikkeling kan negatieve effecten op door de Omgevingswet beschermde algemene broedvogels hebben. Deze kunnen echter voorkomen worden als de hieronder beschreven maatregelen getroffen worden. Deze maatregelen worden getroffen, zodat een nader onderzoek niet nodig is voor algemene broedvogels.

De kans op een broedgeval is het grootst in de periode maart tot en met augustus. Geadviseerd wordt daarom, om het verwijderen en/of snoeien van de vegetatie (zoveel mogelijk) uit te voeren buiten deze periode. Ook buiten deze periode zijn broedende vogels beschermd. Voorafgaand aan de werkzaamheden zal in samenspraak met de ecooloog van het project, TAUW, worden bepaald of er een controle op nesten van broedvogels noodzakelijk is. Mogelijk kan een deel van de werkzaamheden wel uitgevoerd worden door het aanhouden van een door een ecooloog vastgestelde verstoringsvrije zone. Binnen deze zone kunnen geen tot zeer beperkt werkzaamheden uitgevoerd worden.

Voor de overige soorten is nader onderzoek niet benodigd. Het nemen van maatregelen en/of het aanvragen van een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit is niet nodig.

Geadviseerd wordt om bij uitvoering van werkzaamheden rekening te houden met het eventuele voorkomen van andere -niet beschermde- soorten (zoals rode-lijstsoorten) waarvoor de zorgplicht van toepassing is. Met in achtneming van de specifieke zorgplicht gelden de volgende specifieke maatregelen:

- Bebouwd gebied wordt voorafgaand aan de werkzaamheden ongeschikt gemaakt voor soorten waarvoor een specifieke zorgplicht geldt (bijvoorbeeld door het groen te verwijderen)
 - Het ongeschikt maken vindt plaats binnen de minst kwetsbare periodes van de relevante soorten. Hieronder vallen: voortplantingsperiode(s) van fauna, larve- en popfase van insecten, inactiviteit tijdens de winterrust, enzovoorts
 - Indien aanwezig verzamelt een ecologisch deskundige ecooloog voorafgaand aan het ongeschikt maken de minder mobiele soorten, zoals slakken of insecten, en zet deze uit in een geschikt leefgebied buiten de invloedsfeer van het voornemen

Gebiedsbescherming

De Omgevingswet maakt onderscheidt tussen soort- en gebiedsbescherming. Bij het onderdeel 'gebiedsbescherming' wordt de aanwezigheid van beschermde natuurgebieden, zoals Natura 2000-gebieden en overige onderdelen van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), en de beoordeling of er van het voornemen een (in)direct effect uitgaat, behandeld. Is er sprake van een mogelijk negatief effect, dan is planaanpassing en/of nader onderzoek nodig.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, het NNN (voorheen EHS) of een ecologische verbindingszone binnen het NNN. Gezien de afstand tot deze gebieden en het verschil in biotoop zijn effecten op het dichtstbijzijnde deel van het NNN niet aannemelijk. Een effect op stikstofdepositie is echter niet op voorhand uit te sluiten. Daarom is in juli 2025 door onderzoeksbureau DGMR een Aeries-berekening uitgevoerd om het effect van het project op de stikstofemissie en mogelijke stikstofdepositie op de omliggende Natura 2000-Gebieden in kaart te brengen (zie bijlage 9).

Uit de resultaten volgt dat de stikstofdepositie voor zowel de gebruiks- als de aanlegfase voldoet aan de grenswaarde van afgerond 0,00 mol/ha/jaar.

Daarom zijn significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege het project uit te sluiten. Voor dit project geldt geen verplichting voor een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit.

Conclusie

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

4.10. Hoogbouweffecten: bezonning en windklimaat

Bezonning

In juli 2025 is door onderzoeksbureau DGMR een bezonningsstudie uitgevoerd (zie bijlage 10).

Hieruit is het volgende gebleken:

Omgeving

Aan de oostzijde van het plan ligt het al vergunde Eleven Square met o.a. twee woontorens. Enkel de woningen in het bouwdeel The Base grenzend aan de westgevels in deze woontoren ondervinden beperkte gevolgen van de ontwikkelingen van het project Haaksbergweg. In de basis voldoen in de bestaande situatie een aantal woningen niet aan de lichte TNO-norm (minimaal twee uur zon op 19 februari). Met de toevoeging van het plan Haaksbergweg blijft het aantal woningen dat niet voldoet aan de lichte TNO-norm gelijk.

De andere gevels van de woontorens van het project Eleven Square en van het zuidelijke gelegen project Dreeftoren ondervinden geen gevolgen door de ontwikkelingen van het project Haaksbergweg.

Gebouw Haaksbergweg 75

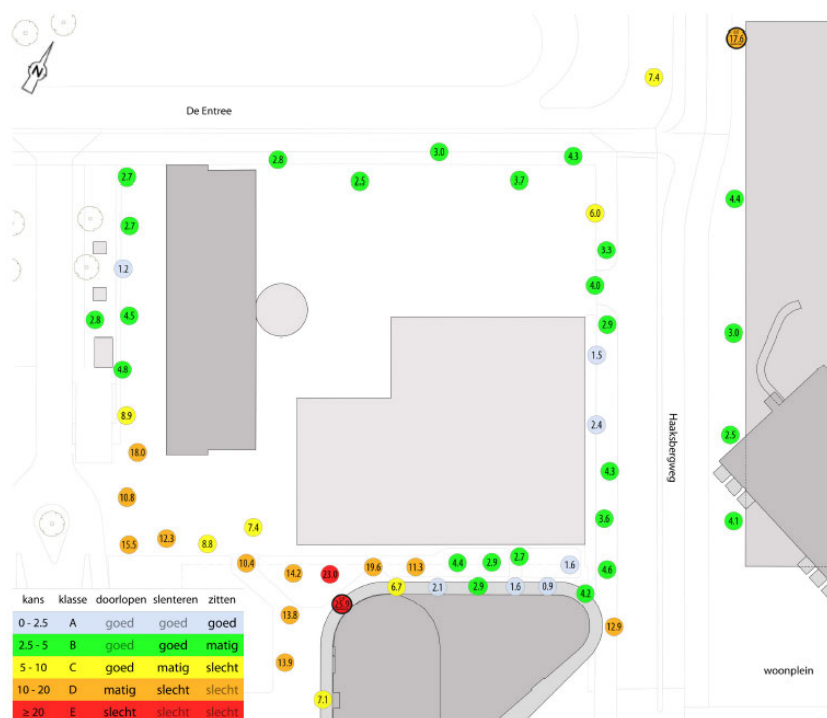
43 woningen van de in totaal 193 woningen aan de zuidoost- en zuidwestgevel van het woongebouw van het eigen project hebben op 19 februari minder dan 2 uur zon. De woningen die niet voldoen, hebben op 19 februari ten minste 1 uur en een kwartier zon. De woningen die niet voldoen niet aan de lichte TNO-norm betreffen eenzijdig georiënteerde studio's (zogenaamde doelgroep woningen) die beschikking hebben tot een algemene huiskamer met toegang tot dakterras van de binnentuin. De gemeenschappelijk woonkamer heeft gevels op noordoost- en noordwest oriëntatie waarop op 19 februari in totaal driekwartier zon aanwezig is. Daarmee hebben de bewoners van de woningen beschikking tot minimaal 2 uur zon op 19 februari.

Op basis van deze resultaten kan gesteld worden dat er geen onaanvaardbare beschaduwing optreedt door de nieuwbouw op de omgeving en vanuit het oogpunt van bezonning sprake is van een goed woon- en leefklimaat op de omgeving en in het woongebouw.

Windklimaat

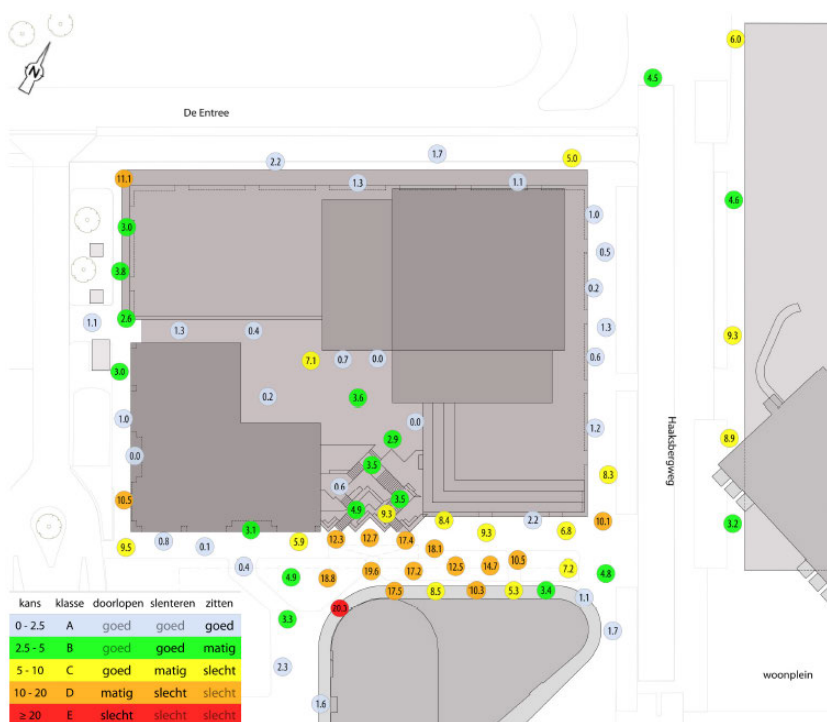
In december 2025 is door onderzoeksbureau Peutz onderzoek gedaan naar het effect van de nieuwbouw op het windklimaat (zie bijlage 12).

Gebleken is dat in de referentiesituatie het windklimaat rond de planlocatie overwegend goed is. Aan de zijde van de Dreeftoren is het windklimaat matig tot lokaal slecht, met een beperkt risico op windgevaar. Dit is met name een gevolg van de oriëntatie van de Dreeftoren.



Afbeelding: resultaten referentiesituatie

Met de realisatie van de Haaksbergweg 75 blijft het windklimaat in de doorgang tussen de Haaksbergweg 75 en de Dreeftoren matig voor de activiteit doorlopen. Langs de ronde gevel van de Dreeftoren is het windklimaat net als in de situatie zonder het bouwplan Haaksbergweg 75 zeer lokaal slecht. Er is niet langer sprake is van een beperkt risico op windgevaar, of kwalificatie gevaarlijk. Het windklimaat is hiermee duidelijk gunstiger dan in de referentiesituatie. Hiermee voldoet het windklimaat aan de uitgangspunten van het gemeentelijk beleid.

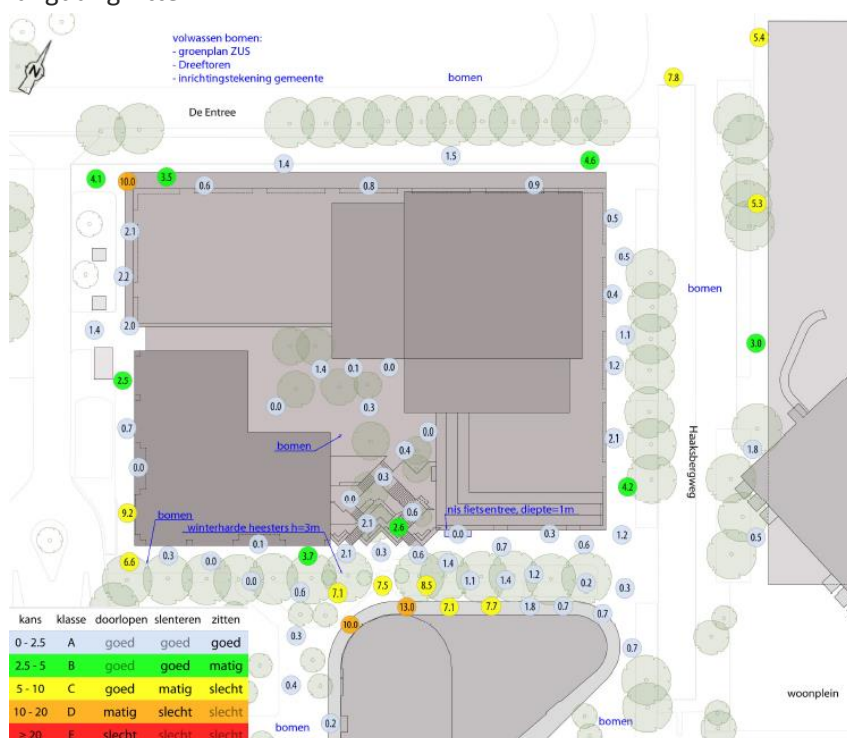


Afbeelding: resultaten geplande situatie zonder maatregelen en terrein-inrichting

Door de windafschermende werking van de geplande begroeiing neemt de hinderkans in het gebied duidelijk af. De seizoenseffecten worden deels opgevangen door de toevoeging van 3 strategisch gepositioneerde winterharde heesters met een hoogte van 3 meter in de tussenstraat tussen de Haaksbergweg 75 en de Dreeftoren.

In het gebied tussen de Haaksbergweg en de Dreeftoren is het windklimaat in deze situatie overwegend goed voor de activiteit doorlopen. Zeer lokaal is langs de gevel van de Dreeftoren sprake van klasse D, wat wordt beoordeeld als matig. Dit is een duidelijke verbetering ten opzichte van de referentiesituatie.

In de binnentuin is overal sprake van klasse A, wat wordt beoordeeld als goed voor de activiteit langdurig zitten.



Afbeelding: resultaten geplande situatie met maatregelen en terrein-inrichting

Bij de geplande hoofdentrees is overal sprake van een goed windklimaat voor de activiteit slenteren, klasse A of B.

Ter plaatse van de geplande terraszones is een goed windklimaat vastgesteld, klasse A of B.

Er wordt voldaan aan de uitgangspunten van het gemeentelijk beleid. Aan de randvoorwaarden die zijn gesteld voor het ArenAPoort gebied wordt overwegend voldaan. Zeer lokaal is nog sprake van klasse D. Dit is een gevolg van de oriëntatie van de Dreeftoren, en is niet te voorkomen met de realisatie van de Haaksbergweg 75. Hier zou van de uitgangspunten kunnen worden afgeweken.

Het windklimaat vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

Conclusie

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

De locatie bevindt zich op meer dan 320 meter afstand van een spoortraject. De afstand is zodanig dat, gezien de zware massa van het bouwvolume een relevant negatief trillingseffect op voorhand kan worden uitgesloten. Onderzoek van recente projecten in de omgeving hebben uitgewezen dat op veel korte afstand van het spoor al geen sprake was van een relevant effect.

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

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

5. Conclusie

Het huidige kantoorgebouw maakt plaats voort twee nieuwe torens met woningen, kantoren en diverse commerciële voorzieningen en diensten. 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 extra verkeersgeneratie, maar dit vormt geen belemmering van de afwikkeling van het verkeer in het gebied. Uitzondering vormt de kruising Holterbergweg – Hoogoorddreef, waar sprake is van een beperkte toename. Dit kruispunt vormt ook zonder de onderhavige ontwikkeling een knelpunt. Met toepassen van enkele opstelstroken kan de verkeersafwikkeling hier tot een acceptabel niveau verbeterd worden.
Bodem	Er zijn milieuhygiënisch geen belemmeringen voor het uitvoeren van de werkzaamheden.
Geluid	De geluidsbelastingen op de woningen zijn weliswaar hoger dan de standaardwaarden, maar niettemin toelaatbaar. Daartoe dienen hogere geluidwaarden te worden vastgesteld voor gemeentewegen. Ook het geluid vanuit de Johan Cruijff ArenA vorm geen belemmering.
Milieuzonering	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 nieuwbouw in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit betekent tot slot dat de geluideffecten op de milieugevoelige functies binnen het project vanwege de overige milieubelastende functies in beginsel aanvaardbaar zijn.
Luchtkwaliteit	Het project kwalificeert als 'niet in betekenende mate'.
Externe veiligheid	Het project ligt op ca. 320 meter van de spoorlijn Breukelen aansluiting – Duivendrecht (basisnetroute 30). Het plangebied ligt daarmee buiten de aandachtgebieden.
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.
Bezonning, 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. Verkeersonderzoek Verkeersmodel Amsterdam (VMA) Haaksbergweg 75, V&OR Gemeente Amsterdam (d.d. 20 juni 2025)
2. Verkeersonderzoek Haaksbergweg 75, Goudappel (d.d. 9 juli)
3. Milieuhygiënisch bodemonderzoek, CRUX (d.d. 16 april 2025)
4. Onderzoek omgevingsgeluid woontoren (inclusief rapport Cauberg Huygen in bijlage 1), DGMR (d.d. 13 november 2025)
5. Onderzoek omgevingsgeluid kantoortoren, DGMR (d.d. 18 september 2025)
6. Inventarisatie Lichthinder, DGMR (d.d. 7 juli 2025)
7. Onderzoek grondwaterneutraal bouwen, CRUX (d.d. 7 november 2025)
8. Quicksan Ecologie, TAUW (d.d. 30 september 2024)
9. Stikstofdepositie onderzoek, DGMR (8 juli 2025)
10. Bezonningsonderzoek, DGMR (d.d. 8 juli 2025)
11. Windklimaatonderzoek DO-fase, Peutz (d.d. 2 december 2025)