



Datum 23 oktober 2026
Kenmerk Z2024-029441
DSO 2024092501241

Overwegende dat

1.

Het college van burgemeester en wethouders van gemeente Amsterdam op 25 juli 2025 aan SENS Real Estate B.V. (vergunninghoudster) een omgevingsvergunning heeft verleend voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, met kenmerk Z2024-029441, voor het realiseren van een woongebouw met gedeelde voorzieningen op de locatie De Corridor 2 in Amsterdam bestaande uit:

- Woonfunctie 17.500 m2 BVO in alle bouwlagen.
- Bijeenkomstfunctie (horeca) 530 m2 BVO in de eerste en tweede bouwlaag.
- Overige gebruiksfunctie (gemeenschappelijke ruimte) 825 m2 BVO in alle bouwlagen.
- Gebouwgebonden buitenruimte overdekt 3.850 m2 BVO in alle bouwlagen.
- Gebouwgebonden buitenruimte niet-overdekt bijna 50 m2 BVO.

En aan die omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden.

2.

Tegen deze omgevingsvergunning door een belanghebbende tijdig bezwaar is aangetekend, waarop thans nog niet is beslist. De omgevingsvergunning thans wel in inwerking is getreden maar nog niet onherroepelijk is geworden.

3.

Uit de geluidonderzoeken die behoren tot de aanvraag van de verleende omgevingsvergunning van 25 juli 2025 blijkt dat – als gevolg van het vergunde woongebouw aan De Corridor 2 – concertzaal AFAS Live niet kan voldoen aan de reguliere geluidwaarden, zoals opgenomen in tabel 9.42a, behorende bij artikel 9.42, eerste lid Omgevingsplan Amsterdam.

4.

AFAS Live op 4 december 2025 een verzoek heeft gedaan tot het vaststellen van maatwerkvoorschriften voor het aspect geluid, waarbij is verzocht om een verruiming van de voor haar geldende reguliere geluidwaarden uit het omgevingsplan. In het maatwerkverzoek wordt voor verschillende situaties gevraagd om maatwerkvoorschriften te stellen.

5.

Het hiervoor onder 4. genoemde verzoek om verruiming van de geluidwaarden tevens met zich meebrengt dat ingevolge artikel 5.66, tweede lid Bkl aangetoond moet worden dat voldaan wordt aan de grenswaarden van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en maximaal geluidniveau binnen geluidgevoelige gebouwen, anders dan in- en aanpandige geluidgevoelige gebouwen (i.c. het vergunde woongebouw aan De Corridor 2).

6.

Uit de door Cauberg Huygen B.V. opgestelde notitie 07490-58422-09v4, gedateerd 5 november 2025, blijkt dat met de daarin voorgestelde bouwkundige maatregelen aan de gevels van de appartementen van De Corridor 2— vanwege het geluid vanuit AFAS Live - voldaan wordt aan de grenswaarden uit artikel 5.66, tweede lid Bkl.

7.

Het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam op 23-10-2026 het besluit heeft genomen, waarin aan AFAS Live maatwerkvoorschriften worden verleend.

8.

Om de voorgestelde bouwkundige maatregelen aan het woongebouw aan De Corridor 2 te borgen, het noodzakelijk is dat in verband hiermee (aanvullende) voorschriften worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het woongebouw aan De Corridor 2, d.d. 25 juli 2025 (zaaknummer Z2024-029441).

9.

Onderhavig besluit tot wijziging van de voorschriften behorende bij de omgevingsvergunning voor het woongebouw aan De Corridor 2, d.d. 25 juli 2025 (zaaknummer Z2024-029441) bijdraagt aan de evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

10.

Met wijziging van de vergunningsvoorschriften tevens tegemoet wordt gekomen aan deze grond van bezwaar van belanghebbende.

11.

Het gezamenlijk geluid in het omgevingsplan of in de omgevingsvergunning BOPA moet worden vastgelegd en dit ook in de vergunning voor het woongebouw aan De Corridor 2 is vastgelegd. Het gezamenlijk geluid vormt onder meer de basis voor de benodigde gevelgeluidwering van een geluidgevoelig gebouw.

12.

Teneinde te waarborgen dat de juiste geluidwerende voorzieningen aan de gevels van de appartementen aan De Corridor 2 worden getroffen, niet uitsluitend kan worden volstaan met het verbinden van voorschriften waarin het gezamenlijk geluid is vastgelegd. Het gezamenlijk geluid is op de locatie van het vergunde woongebouw aan De Corridor 2 niet bepalend voor de vereiste geluidwering van de gevels, omdat de waarde van het gezamenlijk geluid bijna overal lager is dan de hoogste etmaalwaarde van het geluid vanwege AFAS Live in de bedrijfstoestand tussensituatie 1 (zijnde de bedrijfstoestand met de hoogste optredende etmaalwaarden), inclusief de muziektoeslag van 10 dB vanwege hoorbaar muziekgeluid.

13.

De maatgevende waarde van het geluid voor de geluidwering van de gevel de etmaalwaarde van het geluid van de regelmatige afwijking van de representatieve bedrijfssituatie van de Johan Cruijff Arena is.

14.

Geluid van activiteiten (onder andere Johan Cruijff Arena, AFASLive en Pathé) niet is betrokken bij het bepalen van het gezamenlijke geluid en het noodzakelijk is dat met dit besluit tot wijziging van de omgevingsvergunning voor het woongebouw aan De Corridor 2, d.d. 25 juli 2025 (zaaknummer Z2024-029441) een aanvullend voorschrift wordt verbonden, waarin de berekende geluidwaarden alsmede het geluidsspectrum in de regelmatige afwijking van de representatieve bedrijfssituatie van de Johan Cruijff Arena zijn opgenomen. Deze waarden fungeren dan als uitgangspunt voor het berekenen van de geluidwering van de gevel, die voortvloeit uit artikel 4.103, eerste lid aanhef en onder b. Besluit bouwwerken leefomgeving.

15.

Dit aanvullende voorschrift borgt dat de geluidwering van de gevels van het vergunde woongebouw aan De Corridor 2 gebaseerd worden op de etmaalwaarde alsmede het geluidsspectrum in de regelmatige afwijking van de representatieve bedrijfssituatie van de Johan Cruijff Arena en de geluidwering van de gevels daarmee (automatisch) borgt dat wordt voldaan aan de grenswaarden uit artikel 5.66, tweede lid vanwege het geluid vanwege AFAS Live.

16.

Voor de eindsituatie (na dakisolatie Black Box AFAS Live én logistiek centrum in gebruik is genomen) bij alle gevels van alle appartementen in het vergunde woongebouw aan De Corridor 2, inclusief de eenkamer studio's, sprake is van een geluidluwe gevel en tevens wordt voldaan aan de eis van voldoende spuiventilatie.

17.

Aan de omgevingsvergunning voor het woongebouw aan De Corridor 2, d.d. 25 juli 2025 (zaaknummer Z2024-029441) voorschriften zijn verbonden op grond waarvan een aantal van de appartementen in de tussensituatie(s) pas in gebruik mogen worden genomen nadat voldaan is aan hetgeen in die voorschriften is bepaald, te weten:

- Geen van de 66 éénkamer studio's mag in gebruik worden genomen voordat de aanvullende maatwerkvoorschriften voor AFAS Live onherroepelijk in werking zijn getreden. Dit betreft de maatwerkvoorschriften voor AFAS Live waarin de geluidgrenswaarden vanwege AFAS Live op de gevels van de nieuwe appartementen aan de Corridor 2 worden verruimd tot de berekende waarden van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en het maximaal geluidniveau.
- Geen van de 66 éénkamer studio's mag in gebruik worden genomen voordat het dak van AFAS Live is voorzien van geluidsisolatie als bedoeld in de vigerende maatwerkvoorschriften van AFAS Live zoals neergelegd in het besluit 30 mei 2023, zaaknummer 11833119 alsmede beslissing op bezwaar 28 december 2023, kenmerk JB.23.012314.001, in het bijzonder voorschrift 1.3.1.).
- 43 van de 66 eenkamer studio's, gelegen op de 1ste tot en met de 22de woonlaag, mogen niet eerder in gebruik worden genomen dan nadat het toekomstig logistiek centrum voor AFAS Live, dat nu gesitueerd is aan De Corridor (achterzijde van AFAS Live) buiten gebruik is gesteld in verband met de verplaatsing daarvan naar een gedeelte van het toekomstige plan 11 Square.

Deze voorschriften werden ten tijde van de vergunningverlening noodzakelijk geacht vanwege het ontbreken van een geluidluwe zijde vanwege het geluid van AFAS Live in de nachtperiode in de tussensituatie(s).

18.

De tussensituaties slechts optreden, tot het moment dat de eerste woningen in cluster 3 en 4 van het nabijgelegen bouwplan 11Square in gebruik genomen zijn en deze thans naar verwachting eind 2029 in gebruik genomen zijn. De bouw van de appartementen aan De Corridor 2 niet eerder start dan in 2027, waarbij de beoogde datum van ingebruikname eveneens eind 2029 zal zijn. Gelet hierop het voldoende aannemelijk is dat geen van de toekomstige appartementen in het woongebouw aan De Corridor 2 in gebruik zullen worden genomen gedurende de tussensituaties van AFAS Live. Bovendien gelden in de tussensituaties voor AFAS Live afwijkende geluidvoorschriften op grond van het maatwerkbesluit met kenmerk Zaaknummer: 13862927 en documentnummer: D2026-07-101634

19.

De navolgende voorschriften uit de omgevingsvergunning van 25 juli 2025 niet meer doelmatig zijn en daarom kunnen worden ingetrokken:

- Geen van de 66 éénkamer studio's mag in gebruik worden genomen voordat de aanvullende maatwerkvoorschriften voor Afas Live onherroepelijk in werking zijn getreden. Dit betreft de maatwerkvoorschriften voor Afas Live waarin de geluidgrenswaarden vanwege AFAS Live op de gevels van de nieuwe appartementen aan de Corridor 2 worden verruimd tot de berekende waarden van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en het maximaal geluidniveau.
- Geen van de 66 éénkamer studio's mag in gebruik worden genomen voordat het dak van Afas Live is voorzien van geluidsisolatie als bedoeld in de vigerende maatwerkvoorschriften van Afas Live zoals neergelegd in het besluit 30 mei 2023, zaaknummer 11833119 alsmede beslissing op bezwaar 28 december 2023, kenmerk JB.23.012314.001, in het bijzonder voorschrift 1.3.1.).
- 43 van de 66 éénkamer studio's, gelegen op de 1ste tot en met de 22de woonlaag, mogen niet eerder in gebruik worden genomen dan nadat het toekomstig logistiek centrum voor Afas Live, dat nu gesitueerd is aan De Corridor (achterzijde van Afas Live) buiten gebruik is gesteld in verband met de verplaatsing daarvan naar een gedeelte van het toekomstige plan 11 Square.

Daarvoor in de plaats worden nieuwe voorschriften aan het besluit toegevoegd.

Het college van burgemeester en wethouders besluit

Overeenkomstig artikel 5.40, eerste lid aanhef en onder a. Ow, juncto artikel 8.97, eerste lid Bkl, juncto artikel 5.42 eerste lid Ow

1.

De volgende voorschriften, verbonden aan de omgevingsvergunning van 25 juli 2025, kenmerk Z2024-029441, *in te trekken*:

- Op grond van artikel 8.0B Bkl in samenhang met de artikelen 5.78U en 5.78AD Bkl bedraagt het gezamenlijk geluid op de afzonderlijke appartementen, de waarde zoals die is weergegeven in bijlage VI bij het van deze omgevingsvergunning deel uitmakende akoestische onderzoek van bureau Cauberg Huygen d.d. 21 maart 2025, referentienummer 07490-58422-03v5.
- Geen van de 66 éénkamer studio's mag in gebruik worden genomen voordat de aanvullende maatwerkvoorschriften voor Afas Live onherroepelijk in werking zijn getreden. Dit betreft de maatwerkvoorschriften voor Afas Live waarin de geluidgrenswaarden vanwege AFAS Live op de

gevels van de nieuwe appartementen aan de Corridor 2 worden verruimd tot de berekende waarden van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en het maximaal geluidniveau.

- Geen van 66 éénkamer studio's mag in gebruik worden genomen voordat het dak van Afas Live is voorzien van geluidsisolatie als bedoeld in de vigerende maatwerkvoorschriften van Afas Live zoals neergelegd in het besluit 30 mei 2023, zaaknummer 11833119 alsmede beslissing op bezwaar 28 december 2023, kenmerk JB.23.012314.001, in het bijzonder voorschrift 1.3.1.).
- 43 van 66 éénkamer studio's, gelegen op de 1ste tot en met de 22de woonlaag, mogen niet eerder in gebruik worden genomen dan nadat het toekomstig logistiek centrum voor Afas Live, dat nu gesitueerd is aan De Corridor (achterzijde van Afas Live) buiten gebruik is gesteld in verband met de verplaatsing daarvan naar een gedeelte van het toekomstige plan 11 Square.

2.

De volgende voorschriften *te verbinden* aan de omgevingsvergunning van 25 juli 2025, kenmerk Z2024-029441:

- 1) Het gezamenlijke geluid, op grond van artikel 5.78 AD van het Besluit Kwaliteit Leefomgeving, bedraagt op de afzonderlijk appartementen, de waarde zoals die is weergegeven in bijlage VI van het bij deze omgevingsvergunning deel uitmakende akoestische onderzoek van bureau Cauberg Huygen d.d. 21 maart 2025, referentienummer 07490-58422-03v5.
- 2) Geen van de appartementen in Vanzz mag in gebruik worden genomen voordat de aanvullende maatwerkvoorschriften voor AFAS live onherroepelijk in werking zijn getreden. Dit betreft de maatwerkvoorschriften voor AFAS Live waarin de geluidgrenswaarden vanwege AFAS Live op de gevels van de nieuwe appartementen aan de Corridor 2 worden verruimd tot de berekende waarden van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en het maximaal geluidniveau.
- 3) Voor de bepaling van de karakteristieke geluidwering, op grond van Artikel 4.103 lid 1 onderdeel b van het Besluit bouwwerken leefomgeving, moet voor het geluid door activiteiten worden uitgegaan van de geluidwaarden die zijn vermeld in bijlage IX van het akoestisch rapport van 21 maart 2025 en referentienummer 07490-58422-03v5.
- 4) Bij de bepaling van de karakteristieke geluidwering dient gebruik te worden gemaakt van het volgende spectrum:

	63	125	250	500	1000	2000	4000
Spectrum	-7,8	-5,9	-6,7	-8,8	-8,3	-10,9	-24,1

- 5) Notitie 07490-58422-09v4 van Cauberg Huygen van 5 november 2025 maakt onderdeel van deze omgevingsvergunning.
- 6) Voor de bouwkundige uitgangspunten moet worden uitgegaan van tenminste dezelfde geluidsisolatiewaarden zoals opgenomen in tabel 4 van de notitie 07490-58422-09v4 van Cauberg Huygen van 5 november 2025.
- 7) De plattegronden dienen conform de bouwtekeningen van Team V Architectuur project 210091 tekeningnummer 01-01 & 01-02, dd. 25-07-2024, gewijzigd 15.01.2025) uitgevoerd te worden.

3.

Voor het overige de omgevingsvergunning van 25 juli 2025, kenmerk Z2024-029441 ongewijzigd in stand te laten.

Bijlagen:

Bijlage W001 Z2024-029441 OW Wijzigingsbeschikking 2026 Def

Bijlage W002 Z2024-029441 OW Beschikking 2025

Bijlage W003 WEP 07490-58422-03v5 (Rapport) geredigeerd

Bijlage W004 WEP 07490-58422-09v4 (Notitie) geredigeerd

Bijlage W005 07490-58422-09v4 (Notitie)

Bijlage W006 Publicatietekst besluit tot wijziging OW Z2024-029441 (De Corridor 2)

Vorbereiding van het besluit

Het besluit wordt ambtshalve genomen en is voorbereid volgens de reguliere procedure in paragraaf 16.5.2 van de Omgevingswet en Afdeling 4.1 van de Algemene wet bestuursrecht

Motivering van het besluit

Omgevingswet, artikel 4.7 en paragraaf 5.1.3

Wij beoordeelden de aanvraag volgens de regels in de toepasselijke wetgeving.

Voor de motivering van dit besluit wordt verwezen naar de tekst onder het kopje 'Beoordeling van de aanvraag'. De beoordeling maakt deel uit van dit besluit.

Inwerkingtreding

Omgevingswet, artikel 16.79

Dit besluit treedt volgens artikel 16.79, lid 1, onder a Ow in werking met ingang van de dag na de dag waarop het besluit is bekendgemaakt.

Bezwaar maken tegen dit besluit

Bent u het niet eens met dit besluit? Belanghebbenden kunnen binnen zes weken na de dag waarop het besluit verzonden is bezwaar maken.

U kunt met uw DigiD of E-herkenning digitaal bezwaar maken via: www.amsterdam.nl/bezwaar/jb

U kunt ook bezwaar maken per post:

Gemeente Amsterdam

t.a.v. Juridisch Bureau

Postbus 483

1000 AL Amsterdam

Vermeld in uw bezwaarschrift altijd:

- uw naam, adres en telefoonnummer
- de datum waarop u het bezwaarschrift schrijft en uw handtekening
- het besluit waartegen u bezwaar maakt, met datum en referentienummer van het besluit
- de reden(en) waarom u bezwaar maakt
- eventueel: uw e-mailadres

Een gemachtigde mag ook namens u het bezwaarschrift indienen. Stuur dan een machtiging mee.

Na ontvangst informeren wij u over de afhandeling van uw bezwaarschrift.

Meer informatie over het indienen van een bezwaarschrift tegen een besluit van de gemeente Amsterdam vindt u op:

- www.amsterdam.nl/veelgevraagd
- keuze 'Contact'
- keuze 'Bezwaar maken tegen een gemeentelijk besluit' (onderaan de pagina)

Voorlopige voorziening

Indienen van een bezwaarschrift heeft geen schorsende werking. Dat wil zeggen: het besluit blijft geldig totdat over het bezwaar is beslist.

U kunt dat voorkomen door een voorlopige voorziening bij de bestuursrechter te vragen. Daar moet u wel voor betalen. Ga voor de kosten daarvoor en de informatie over de voorwaarden naar:

- www.rechtspraak.nl
- kies aan de bovenkant van het scherm het tabblad 'de Rechtspraak'
- kies links in het zojuist geopende scherm voor 'Organisatie'
- kies midden in het scherm onder de kop 'U en de rechtspraak' voor 'Rechtsgebieden'
- kies rechts in het scherm onder het kopje 'Bestuursrecht' voor 'Hoe werkt het bestuursrecht'
- kies onder het kopje 'Voorlopige voorzieningen' voor 'Voorlopige voorzieningen'

U dient een verzoek om een voorlopige voorziening in bij:

Voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam

Afdeling Publiekrecht - team Bestuursrecht

Postbus 75850

1070 AW Amsterdam

Motivering van de ambtshalve wijziging Omgevingsvergunning d.d. 25 juli 2025, zaaknummer Z2024-029441

1. Procedure

Huidige vergunnings situatie

Op 25 juli 2025 is aan SENS Real Estate B.V. een omgevingsvergunning verleend, met kenmerk Z2024-029441 voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit ingevolge artikel 5.12, eerste lid, aanhef en onder a. Ow, voor het project Vanzz, zijnde een woongebouw met gedeelde voorzieningen op de locatie De Corridor 2 in Amsterdam bestaande uit:

- Woonfunctie 17.500 m2 BVO in alle bouwlagen
- Bijeenkomstfunctie (horeca) 530 m2 BVO in de eerste en tweede bouwlaag
- Overige gebruiksfunctie (gemeenschappelijke ruimte) 825 m2 BVO in alle bouwlagen
- Gebouwgebonden buitenruimte overdekt 3.850 m2 BVO in alle bouwlagen.
- Gebouwgebonden buitenruimte niet-overdekt bijna 50 m2 BVO.

Tegen deze omgevingsvergunning is door een belanghebbende tijdig bezwaar aangetekend, waarop thans nog niet is beslist. De omgevingsvergunning is thans wel inwerking getreden maar is nog niet onherroepelijk.

Bevoegd gezag

Ingevolge artikel 5.8 Ow is het college van burgemeester en wethouders bevoegd gezag voor het beslissen op de aanvraag om verleende omgevingsvergunning van 25 juli 2025.

Ingevolge artikel 5.40, eerste lid aanhef en onder a. Ow juncto artikel 8.97, eerste lid Bkl is het college van burgemeester en wethouders tevens bevoegd om de voorschriften te wijzigen, die verbonden zijn aan de verleende omgevingsvergunning.

Ingevolge artikel 6:19, eerste lid Algemene wet bestuursrecht (Awb) komt aan het college van burgemeester en wethouders tevens de bevoegdheid toe om het bestreden besluit te wijzigen hangende het bezwaar.

Procedure

Op de aanvraag om verleende omgevingsvergunning is ingevolge artikel 16.62 Ow de reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing. Gelet hierop is voor de ambtshalve wijziging van die omgevingsvergunning eveneens de reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing.

De reguliere procedure bestaat uit de korte procedure van de Awb, alsmede bijzondere artikelen over de afhandeling van een aanvraag in paragraaf 16.5.2 Ow. Bij ambtshalve besluiten zijn regels over de aanvraag niet relevant. Er is dus geen artikel in de Omgevingswet dat de reguliere procedure van overeenkomstige toepassing verklaart op ambtshalve besluiten.

Adviezen

Deskundigen brachten adviezen uit met betrekking tot de ambtshalve aanpassing van de voorschriften van de omgevingsvergunning:

- Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Deze adviezen nemen wij over en maken en zijn verwerkt in deze besluitvorming

Toetsingskader en overwegingen

Algemeen

Overeenkomstig artikel 5.40, eerste lid aanhef en onder a. Ow, juncto artikel 8.97, eerste lid Bkl, kan het bevoegd gezag voorschriften die aan een omgevingsvergunning zijn verbonden wijzigen. Uit artikel 5.42, eerste lid Ow volgt dat het bepalen van de gronden tot wijziging van voorschriften plaatsvindt met hetzelfde oogmerk waarmee op grond van artikel 5.18 Ow beoordelingsregels voor die activiteit worden gesteld. Er bestaat daarmee samenhang tussen het belangenkader dat geldt bij de beslissing op aanvraag van de omgevingsvergunning (*Kamerstukken II 2013/14, 33962, 3, p. 508-509*). Dit is verwoord in artikel 8.97, eerste lid Bkl.

Een aanvraag om de buitenplanse omgevingsplanactiviteit mag volgens de beoordelingsregels ingevolge artikel 8.0a, tweede lid Bkl alsmede artikel 8.0b Bkl alleen worden verleend als er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en de activiteit niet in strijd is met de instructieregels van in hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving en volgens de instructieregels van de Provincie Noord-Holland in hoofdstuk 6 van de Omgevingsverordening NH 2022.

Dit betekent dat voor het ambtshalve wijzigen van de voorschriften ook diezelfde beoordelingsregels gelden. Bij deze beoordeling zijn alle betrokken belangen opnieuw afgewogen. Daarbij zijn ook de belangen van belanghebbende betrokken die in de bezwaarprocedure naar voren zijn gebracht. De wijziging is mede erop gericht om tegemoet te komen aan de ingediende bezwaren.

Nieuw geluidgevoelig gebouw

Met de inwerkingtreding van het besluit van 25 juli 2025 zijn de beoogde appartementen aan De Corridor 2 aan te merken als een geluidgevoelig gebouw, zoals bedoeld in artikel 3.21 Bkl. Dit heeft tot gevolg dat het nabijgelegen bedrijf AFAS Live ingevolge artikel 9.37, eerste lid Omgevingsplan Amsterdam (hierna: omgevingsplan) juncto 9.39 omgevingsplan moet voldoen aan de geluidwaarden in tabel 9.42a bij artikel 9.42, eerste lid omgevingsplan.

Uit de geluidonderzoeken die behoren tot de aanvraag van de verleende omgevingsvergunning van 25 juli 2025 blijkt dat niet voldaan kan worden aan laatstgenoemde geluidwaarden. Daartoe heeft AFAS Live op 4 december 2025 een verzoek gedaan tot het stellen van maatwerkvoorschriften voor geluid. In het maatwerkverzoek wordt voor verschillende situaties gevraagd om maatwerkvoorschriften te stellen. Het verzoek behelst samengevat de volgende maatwerkvoorschriften:

- voor de periode vanaf het verlenen van de BOPA voor project Vanzz tot aan tussensituatie 1: geen geluidwaarden op de voorziene gevels van de woningen van het project Vanzz;
- voor tussensituatie 1, 2 en de eindsituatie: hogere geluidwaarden op de gevels van de woningen van project Vanzz voor twee representatieve bedrijfssituaties;
- voor alle situaties: hogere geluidwaarden voor indirecte hinder.

Voor genoemd verzoek van AFAS Live om verruiming van de geluidgrenswaarden brengt tevens met zich mee dat ingevolge artikel 5.66, tweede lid Bkl aangetoond moet worden dat voldaan wordt aan de grenswaarden van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en maximaal geluidniveau binnen

geluidgevoelige gebouwen, anders dan in- en aanpandige geluidgevoelige gebouwen (i.c. de vergunde woningen aan De Corridor 2). Daartoe is door Cauberg Huygen B.V. de notitie 07490-58422-09v4, gedateerd 5 november 2025, opgesteld. Daaruit blijkt dat met de voorgestelde bouwkundige maatregelen aan de gevels van de appartementen – vanwege het geluid vanuit AFAS Live - voldaan wordt aan de grenswaarden uit artikel 5.66, tweede lid Bkl.

Om de voorgestelde bouwkundige maatregelen te borgen, is het noodzakelijk dat in verband hiermee (aanvullende) voorschriften worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het woongebouw aan De Corridor 2, d.d. 25 juli 2025 (zaaknummer Z2024-029441). Tevens wordt daarmee tegemoetgekomen aan deze grond van bezwaar van belanghebbende.

De Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied heeft namens het College van burgemeester en wethouders gemeente Amsterdam op 23-10-2026 het besluit genomen, waarin aan AFAS Live maatwerkvoorschriften worden verleend.

Vanwege laatstgenoemd besluit tot opleggen van maatwerkvoorschriften, waarin verruiming van de optredende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus en maximale geluidniveaus vanwege AFAS Live op de gevels van Vanzz wordt toegestaan, vervalt de noodzaak tot het opnemen van de grenswaarden aan de omgevingsvergunning van 25 juli 2025. Immers, het maatwerkbesluit is genomen ingevolge artikel 4.5 Ow en artikel 9.5 omgevingsplan. Afwijking van het omgevingsplan op dit onderdeel is derhalve niet (meer) aan de orde.

Gezamenlijk geluid en geluid vanwege Johan Cruijff Arena

Het gezamenlijk geluid bestaat uit het geluid door gemeentewegen, rijkswegen en hoofdspoorwegen gesommeerd. Het gezamenlijk geluid wordt berekend volgens artikel 3.26 Omgevingsregeling (Or). Het gezamenlijk geluid vanwege de geluidbronsoorten bedraagt ten hoogste 65 dB.

Het gezamenlijk geluid moet in het omgevingsplan of in de omgevingsvergunning BOPA worden vastgelegd. In artikel 5.78ad Bkl staat: *Bij de toepassing van de artikelen 5.78u, 5.78v, 5.78w, 5.78x, 5.78y en 5.78aa wordt het gezamenlijke geluid op het geluidgevoelige gebouw bepaald en in het omgevingsplan vastgelegd.* Het gezamenlijk geluid is ingevolge artikel 1.1 Bkl juncto bijlage I Bkl gedefinieerd als gezamenlijk geluid als bedoeld in artikel 3.39 Bkl. Ingevolge artikel 3.39, tweede lid Bkl is het gezamenlijke geluid *het geluid door geluidbronsoorten en andere activiteiten tegelijk, energetisch opgeteld zonder correctie voor de verschillen in hinderlijkheid.*

Artikel 3.39, derde lid Bkl verklaart artikel 3.38, derde lid Bkl overeenkomstige van toepassing. Ingevolge artikel 3.38, derde lid Bkl wordt bij het bepalen van het gecumuleerde geluid (lees: gezamenlijk geluid) in ieder geval betrokken (samengevat gesteld):

- a. Het geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein als een geluidgevoelig gebouw in een geluidaanachtsgebied van die weg, spoorweg of industrieterrein ligt.
- b. Het geluid door luchtvaart voor een geluidgevoelig gebouw binnen de $48 L_{den}$ geluidcontour van een luchthaven, met 2 uitzonderingen:
 - i. dit geldt niet voor kleine luchthavens waarvoor alleen een luchthavenregeling nodig is, en
 - ii. als de geluidcontouren voor een luchthaven in Kosteneenheden zijn uitgedrukt, geldt dit binnen de 20 Kosteneenheden geluidcontour

- c. Het geluid door een windturbine of een windpark op een industrieterrein als dat hoger is dan 43 dB L_{den} , en
- d. Het geluid door een civiele buitenschietsbaan, militaire buitenschietsbaan of militair springterrein op een industrieterrein als dat hoger is dan 50 dB $B_{S,dan}$

In geval van het woongebouw aan De Corridor 2 is uitsluitend sprake van het geluid door wegen en spoorwegen; van de overige bronnen in artikel 3.38, derde lid Bkl is geen sprake. Het gezamenlijk geluid is opgenomen in bijlage VI van rapport 07490-58422-03v5.

Dit betekent dat in het gezamenlijk geluid, het geluid vanwege activiteiten in het algemeen en vanwege Afas Live en de Johan Cruijff Arena in het bijzonder niet is betrokken. Immers, artikel 3.38, derde lid Bkl verplicht daar niet toe.

Teneinde te waarborgen dat de juiste geluidwerende voorzieningen aan de gevels van de beoogde appartementen De Corridor 2 worden getroffen, kan dus niet uitsluitend worden volstaan met het verbinden voorschriften waarin het gezamenlijk geluid is vastgelegd. Het gezamenlijk geluid is namelijk niet uitsluitend bepalend voor de vereiste geluidwering van de gevels. Want, de waarde van het gezamenlijk geluid is bijna overal lager dan de hoogste etmaalwaarde van het geluid vanwege AFAS Live in de bedrijfstoestand tussensituatie 1 (zijnde de bedrijfstoestand met de hoogste optredende etmaalwaarden), inclusief de muziektoeslag van 10 dB vanwege hoorbaar muziekgeluid.

Echter, de hoogste etmaalwaarde van het geluid vanwege AFAS Live in de bedrijfstoestand tussensituatie 1, inclusief de muziektoeslag van 10 dB vanwege hoorbaar muziekgeluid, is evenmin de maatgevende waarde van het geluid voor de geluidwering van de gevel.

De maatgevende waarde van het geluid voor de geluidwering van de gevel is namelijk de etmaalwaarde van het geluid van de regelmatige afwijking van de representatieve bedrijfssituatie van de Johan Cruijff Arena. Laatstgenoemde waarde is niet op elk beoordelingspunt aan het woongebouw De Corridor 2 de hoogste (absolute) waarde, maar het geluid van de regelmatige afwijking van de representatieve bedrijfssituatie van de Johan Cruijff Arena heeft een dermate geluidspectrum (namelijk veel lage bastonen), waardoor dit geluid maatgevend is voor de geluidwering van de gevel. Dit blijkt uit het samenstel van tabel 12.2 van rapport 07490-58422-03v5 en tabel 2 van notitie 07490-58422-09v4, zoals navolgend is overgenomen (de geluidspectra inzake AFAS Live uit tabel 12.2 zijn door voortschrijdend inzicht vervangen door de geluidspectra uit tabel 2):

Tabel 12.2: Gehanteerde geluidspectra

Bronsituatie		63	125	250	500	1000	2000	4000
JC ArenA	Representatieve bedrijfssituatie	-36,3	-27,9	-13,0	-5,7	-2,8	-8,2	-20,1
	Regelmatige afwijking	-7,8	-5,9	-6,7	-8,8	-8,3	-10,9	-24,1
	Incidentele bedrijfssituatie	-7,4	-5,8	-6,3	-9,1	-8,9	-11,7	-25,3
Gezamenlijk geluid	Wegverkeerslawaaisspectrum	--	-14	-10	-7	-4	-6	--

Tabel 2: Gehanteerde geluidspectra

Bronsituatie		63	125	250	500	1000	2000	4000
AFAS	Representatieve bedrijfssituatie tussensituatie 1	-17,0	-19,2	-10,2	-8,0	-4,2	-6,6	-9,7
	Representatieve bedrijfssituatie tussensituatie 2	-17,3	-19,2	-10,2	-8,0	-4,2	-6,6	-9,7
	Representatieve bedrijfssituatie eindsituatie	-5,6	-7,4	-9,5	-9,2	-8,0	-10,9	-11,5
	Maximaal geluidniveau laden/lossen (tussensituaties)	-42,9	-23,4	-10,1	-8,0	-4,0	-6,5	-9,5
	Maximaal geluidniveau voertuigen (tussen- en eindsituatie)	-20,6	-15,5	-11,5	-7,0	-3,6	-6,6	-14,3

Teneinde te waarborgen dat de juiste geluidwerende voorzieningen aan de gevels van de beoogde appartementen aan De Corridor 2 worden getroffen, kan dus niet uitsluitend worden volstaan met het verbinden voorschriften waarin het gezamenlijk geluid is vastgelegd. Er wordt dus met dit besluit een aanvullend voorschrift verbonden aan de omgevingsvergunning Bopa d.d. 25 juli 2025, zaaknummer Z2024-028441.

Dit aanvullende voorschrift borgt dat de geluidwering van de gevels van het woongebouw aan De Corridor 2 gebaseerd worden op de etmaalwaarde alsmede het geluidspectrum in de regelmatige afwijking van de representatieve bedrijfssituatie van de Johan Cruijff Arena.

Daartoe worden met dit besluit de voorschriften gewijzigd, waarmee de berekende geluidwaarden alsmede het geluidspectrum in de regelmatige afwijking van de representatieve bedrijfssituatie van de Johan Cruijff Arena is opgenomen. Deze waarden fungeren dan als uitgangspunt voor het berekenen van de geluidwering van de gevel, die voortvloeit uit artikel 4.103, eerste lid aanhef en onder b. Besluit bouwwerken leefomgeving. Immers, het geluid van de milieubelastende activiteit is niet betrokken bij het bepalen van het gezamenlijke geluid.

Met de bouwkundige maatregelen aan de gevels van de appartementen in het beoogde woongebouw aan De Corridor 2 die hieruit voortvloeien, wordt tevens (automatisch) geborgd dat het geluid vanwege AFAS Live, voldoet aan de grenswaarden uit artikel 5.66, tweede lid Bkl, zie daartoe paragraaf 3.2.

Met het verbinden van deze voorschriften aan de omgevingsvergunning wordt voldaan aan de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Tevens wordt daarmee tegemoetgekomen aan deze grond van bezwaar van belanghebbende.

Geluidluwe gevel

Aan de omgevingsvergunning van 25 juli 2025 zijn ondermeer de volgende voorschriften verbonden:

- Geen van 66 éénkamer studio's in gebruik worden genomen voordat de aanvullende maatwerkvoorschriften voor Afas live onherroepelijk in werking zijn getreden. Dit betreft de maatwerkvoorschriften voor Afas Live waarin de geluidgrenswaarden vanwege AFAS Live op de gevels van de nieuwe appartementen aan de Corridor 2 worden verruimd tot de berekende waarden van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en het maximaal geluidniveau.
- Geen van 66 éénkamer studio's mag in gebruik worden genomen voordat het dak van Afas Live is voorzien van geluidsisolatie als bedoeld in de vigerende maatwerkvoorschriften van Afas Live zoals neergelegd in het besluit 30 mei 2023, zaaknummer 11833119 alsmede beslissing op bezwaar 28 december 2023, kenmerk JB.23.012314.001, in het bijzonder voorschrift 1.3.1.).
- 43 van 66 éénkamer studio's, gelegen op de 1ste tot en met de 22de woonlaag, mogen niet eerder in gebruik worden genomen dan nadat het toekomstig logistiek centrum voor Afas Live, dat nu gesitueerd is aan De Corridor (achterzijde van Afas Live) buiten gebruik is gesteld in verband met de verplaatsing daarvan naar een gedeelte van het toekomstige plan 11 Square.

Voorname voorschriften zijn toentertijd noodzakelijk geacht vanwege het ontbreken van een geluidluwe zijde vanwege het geluid van AFAS Live in de nachtperiode. Vanwege voortschrijdende inzichten, ontstaan vanuit nieuwe akoestische onderzoeken die onderdeel uitmaken van de nieuwe maatwerkvoorschriften voor AFAS Live en zijn beschreven in de door Cauberg Huygen B.V. opgestelde notitie 07490-58422-09v4, gedateerd 5 november 2025, worden met dit besluit voornoemde voorschriften ingetrokken.

Ten aanzien van de geluidluwe gevel en de bijna geluidluwe gevel is aangesloten bij de definities daarvan uit de Beleidsregel geluidluwe gevel Amsterdam, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 17 oktober 2023, beschikbaar via <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR702224>.

Eindsituatie

Voor de eindsituatie (inclusief dakisolatie Black Box AFAS Live én ingebruikname van het logistiek centrum in 11Square, is bij alle gevels van alle appartementen, inclusief de eenkamer studio's, sprake van een geluidluwe gevel. Tevens wordt voldaan aan de eis van voldoende spuiventilatie.

Tussensituatie 1

In tussensituatie 1 met beide representatieve bedrijfssituaties van Afas Live (geen dakisolatie Black Box AFAS Live, geen isolatie van zuidgevel van AFAS Live én logistiek centrum bij 11Square nog niet in gebruik genomen) hebben alle appartementen aan de westzijde van het gebouw De Corridor 2 een geluidluwe gevel. Aan de oostzijde van het gebouw hebben 64 appartementen een geluidluwe of een bijna geluidluwe gevel. De overige 68 appartementen aan de oostzijde hebben geen geluidluwe gevel. Oorzaak hiervan is de akoestische waarneembaarheid van het muziekgeluid, waardoor een muziektoeslag van 10 dB in rekening gebracht dient te worden.

Tussensituatie 2

In tussensituatie 2 met beide representatieve bedrijfssituaties (wel dakisolatie Black Box AFAS Live, geen isolatie zuidgevel AFAS Live én logistiek centrum bij 11Square nog niet in gebruik genomen, hebben alle appartementen aan de westzijde van het gebouw De Corridor 2 een geluidluwe gevel. Aan

de oostzijde van het gebouw hebben 66 appartementen geluidluwe of een bijna geluidluwe gevel. De overige 66 appartementen aan de oostzijde van het gebouw hebben geen geluidluwe gevel. Oorzaak hiervan is de akoestische waarneembaarheid van het muziekgeluid, waardoor een muziektoeslag van 10 dB in rekening gebracht dient te worden.

Uit voormelde opsomming blijkt dat in de eindsituatie, bij alle appartementen in het beoogde woongebouw aan De Corridor 2, sprake is van een geluidluwe gevel, ingeval van AFAS Live dus ten hoogste 40 dB(A) in de nachtperiode. In beide tussensituaties, ontbreekt bij een beperkt deel van de appartementen aan de oostzijde van het gebouw een geluidluwe gevel. Benadrukt wordt dat wel in alle gevallen voldaan wordt aan de vereiste grenswaarde van het binnenniveau.

Teneinde te bepalen of een geluidluwe gevel in de tussensituaties noodzakelijk is, wordt het navolgende overwogen. De tussensituaties treden slechts op, tot het moment dat de eerste woningen in cluster 3 en 4 van het nabijgelegen bouwplan 11Square in gebruik genomen zijn. Naar verwachting zal dat eind 2029 zijn.

De bouw van de appartementen aan De Corridor 2 zal niet eerder starten dan in 2027, waarbij de beoogde datum van ingebruikname eveneens eind 2029 zal zijn.

Gelet hierop is het voldoende aannemelijk dat de beoogde appartementen aan De Corridor 2 niet in gebruik zullen/kunnen zijn gedurende de tussensituaties van AFAS Live. Daarom wordt ten aanzien van het ontbreken van geluidluwe gevels in de beide tussensituaties de Beleidsregel geluidluwe gevel Amsterdam buiten toepassing gelaten. Die bevoegdheid is geregeld in artikel 8 Beleidsregel geluidluwe gevel Amsterdam. Buiten toepassing laten van Beleidsregel geluidluwe gevel Amsterdam is mogelijk als dat met het oog op het beschermen van de gezondheid aanvaardbaar is. Zoals hiervoor is gemotiveerd, zijn de appartementen in Vanzz niet in gebruik gedurende de tussensituaties van AFAS Live. Dat betekent dat de toekomstige bewoners van de appartementen van Vanzz, in de nachtperiode niet blootgesteld worden aan geluid vanwege AFAS Live in de beide tussensituaties. De gezondheid van toekomstige bewoners van de appartementen van Vanzz is daarmee gewaarborgd. In het bijzonder ook, omdat in de eindsituatie, dus na ingebruikname van de woningen in cluster 3 en 4 van het nabijgelegen bouwplan 11Square, bij alle appartementen van Vanzz sprake is van een geluidluwe gevel vanwege AFAS Live.

Met het intrekken van voormelde voorschriften wordt bijgedragen aan de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Tevens wordt daarmee tegemoetgekomen aan gronden van bezwaar van belanghebbende.