

Notitie 07490-58422-14
Project 'Vanzz' te Amsterdam ArenApoort
Reactie op advies ODNZKG van 18 juli 2028, zaaknummer
13262927 fase 3

Bezoekadres:
 Condensatorweg 54
 1014 AX Amsterdam
 Postadres:
 Hoofdweg 76
 3067 GH Rotterdam

T +31 (0)88-5152505
 E info@cauberg Huygen.nl
 W <http://www.cauberg Huygen.nl>

K.V.K. 58792562
 IBAN NL71RABO0112075584

Datum	Referentie	Behandeld door
23 juli 2025	07490-58422-14	

1 Inleiding

In opdracht van SENS real estate heeft Cauberg Huygen een onderzoek van het omgevingsgeluid verricht voor het project 'Vanzz' in Amsterdam ArenApoort. Op de locatie van het huidige horecapaviljoen Vanzz, gesitueerd aan de zuidzijde van De Corridor en de AFAS Live, ontwikkelt SENS een circa 75 m hoge woontoren met in totaal ca. 242 woningen. In de plint van het woongebouw is een horecavoorziening opgenomen.

De resultaten daarvan zijn opgenomen in rapport 07490-58422-03v5 d.d. 21 maart 2025 alsmede notitie 07490-58422-13 d.d. 18 juni 2025.

Vornoemde documenten zijn inhoudelijk beoordeeld door Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (hierna: ODNZKG). De ODNZKG heeft in haar notitie van 18 juli 2025, zaaknummer 13262929 fase 3, verslag uitgebracht hetgeen resulteert in een negatief advies.

In voorliggende notitie wordt een reactie gegeven op het advies van ODNZKG, omdat het advies eenvoudigweg niet juist is.

Navolgend worden de opmerkingen integraal overgenomen en aansluitend voorzien van onze reactie.

2 Aantal woningen met overschrijding binnenwaarde 35 dB(A) etmaalwaarde en toepassing muziektoeslag

2.1 Opmerking ODNZKG

Navolgend is de opmerking van ODNZKG integraal weergegeven.

Die situatie is dat momenteel het dak van AFAS nog niet extra geïsoleerd is en dat het logistiek gebeuren voor AFAS nog niet intern is gerealiseerd.

De consequentie hiervan is dat in die huidige situatie de geluidbelasting op een aanzienlijk deel (zie verder) van de geplande Vanzz woningen zodanig is dat het geluidniveau in die geplande woningen niet aan de

waarde van 35 dB(A) zal gaan voldoen. Hierbij kan opgemerkt worden dat uit notitie nr 13 van het bureau Cauberg Huygen het niet geheel duidelijk wordt hoeveel woningen dit betreft. Onder andere is niet duidelijk of de muziekcorrectie is toegepast.

Wel is aangetoond dat een aanzienlijk aantal woningen in die situatie onder de grens van 35 dB(A) zouden gaan komen. Het spitsen van die huidige situatie naar een aanname dat het logistiek centrum wel en het dak nog niet is verbouwd (en omgekeerd) doet hier weinig aan af.

In de volgende paragraaf is onze reactie verwoord.

2.2 Reactie

In bijlage II van notitie 07490-58422-13 is oplegnotitie 07490-58422-09v2 opgenomen, inzake de geluidwering van de gevel. In paragraaf 2.1 van oplegnotitie 07490-58422-09v2 is uitgebreid beschreven in welke gevallen de muziektoeslag is gehanteerd en vervolgens samengevat in tabel 1. Navolgend is tabel 1 integraal overgenomen.

Tabel 1: Gehanteerde bronsituaties

Bedrijfssituatie	Muziekstraftcorrectie	Geluidgrootheid	Maatgevende geluidwaarde [dB(A)]			Grenswaarde toelaatbaar geluid in verblijfsruimten [dB(A)]
			Dag	Avond	Nacht	
Representatieve bedrijfssituatie AFAS tussensituatie 1 (RBS1/RBS2)	Ja	L_{nacht}	--	--	68 ¹⁾	25
Representatieve bedrijfssituatie AFAS tussensituatie 2 (RBS1/RBS2)	Nee	L_{nacht}	--	--	58	25
Representatieve bedrijfssituatie AFAS eindsituatie (RBS1/RBS2)	Nee	L_{nacht}	--	--	44	25
Piekgeluiden AFAS	Nee	$L_{A,max}$	--	--	70	45
Indirecte hinder AFAS	Nee	L_{nacht}	--	--	47	25

¹⁾ Inclusief 10 dB(A) muziekstraftcorrectie

Ten aanzien van het aantal woningen, waarbij sprake is van een overschrijding van de binnenwaarde van 35 dB(A) etmaalwaarde, hebben we de volgende reactie.

In tussensituatie 1 (dak van de black box niet geïsoleerd én is het logistiek centrum nog niet gerealiseerd) is sprake van een overschrijding van de grenswaarde van het binnenniveau van 35 dB(A) etmaalwaarde. De overschrijding van het binnenniveau bedraagt ten hoogste 3 dB(A) voor RBS1 en ten hoogste 6 dB(A) voor RBS2.

- i. In tussensituatie 1, RBS1 hebben alle appartementen, die gelegen zijn aan de westzijde, een voldoende gevelgeluidwering, zodat het binnenniveau van 25 dB(A) is gewaarborgd (inclusief muziekgeluidcorrectie).
- ii. In tussensituatie 1, RBS1 hebben 94 van de 132 appartementen, die gelegen zijn aan de oostzijde, een voldoende gevelgeluidwering, zodat het binnenniveau van 25 dB(A) is gewaarborgd (inclusief muziekgeluidcorrectie). Bij **38 appartementen** aan de oostzijde is het binnenniveau dus hoger dan 25 dB(A) in de nachtperiode.

- iii. In tussensituatie 1, RBS2 hebben alle appartementen, die gelegen zijn aan de westzijde, een voldoende gevelgeluidwering, zodat het binnenniveau van 25 dB(A) is gewaarborgd (inclusief muziekgeluidcorrectie).
- iv. In tussensituatie 2, RBS2 hebben 32 van de 132 appartementen, die gelegen zijn aan de oostzijde, een voldoende gevelgeluidwering, zodat het binnenniveau van 25 dB(A) is gewaarborgd (inclusief muziekgeluidcorrectie). Bij **100 appartementen** aan de oostzijde is het binnenniveau dus hoger dan 25 dB(A) in de nachtperiode.

3 Geluid op de locatie waar een gevel mag komen, als het gaat om een nieuw te bouwen geluidgevoelig gebouw, niet aanvaardbaar

3.1 Opmerking ODNZKG

Navolgend is de opmerking van ODNZKG integraal weergegeven.

Binnen de Omgevingswet – en overigens ook binnen het oude recht (WABO)- is de planologische situatie bepalend voor de wijze waarop bedrijven hun geluidssituatie naar omliggende woningen in moeten richten. Of anders gesteld: op het moment dat de BOPA voor Vanzz verleend zou zijn, zijn de woningen planologisch gezien aanwezig en dient AFAS zijn bedrijfsvoering zodanig in te richten dat ze rekening houden met aanwezigheid van deze woningen. Dit impliceert dat op het moment dat deze BOPA verleend zou zijn dit naar verwachting leidt tot een inperking van de bedrijfsvoering van dit bedrijf omdat zij dan voor een acceptabel geluidsniveau op de gevels, alsmede voor geen overschrijding van de grens van 35 dB(A) in die woningen zorg moeten dragen.

Het voorstel vanuit het stadsdeel is om bovenstaand knelpunt te voorkomen in is om de voorgenomen BOPA voor Vanzz op te nemen dat de betreffende woningen niet bewoond mogen worden zolang het AFAS-dak nog niet geïsoleerd is en het logistiek centrum nog niet intern is. Dit is helaas echter geen valide insteek: op het moment van afgeven van de BOPA moet bepaald worden of op er op dat moment sprake is van een Evenwichtige toedeling van Functies aan locaties. Het moment van het nemen van het besluit is hiervoor het toets moment. Helaas moeten we constateren dat de combinatie van AFAS in de huidige bedrijfsvoering en het ontwikkelen van een 75 meter hoog woongebouw niet als acceptabele ETFAL aangemerkt kan worden. Binnen het huidig recht is niet mogelijk om dit moment vooruit te schuiven tot het moment dat de woningen in gebruik worden genomen.

Hierbij moet ook in ogenschouw worden genomen dat de voorwaardelijke verplichting dat AFAS het dak van het gebouw isoleert, niet in de handen van de aanvrager ligt en het is daarom niet mogelijk om hiervan uit te gaan. Vergelijk met de voorwaardelijke verplichting dat een aanvrager een geluidsscherm realiseert op eigen terrein om eigen te ontwikkelen woningen tegen geluidsoverlast te beschermen. Dan is het in de macht van de aanvrager om het geluidsscherm te realiseren en zou dat als voorwaarde in een BOPA opgenomen kunnen worden. In dit geval ligt het isoleren van het AFAS-dak (en verbouw logistiek centrum) echter nu niet in de macht van de aanvrager.

Aangezien er op dit moment zolang het dak niet geïsoleerd (en het logistiek centrum niet intern is) is daarom geen sprake is van een ETFAL gezien de geluidsbelasting op alsmede in de woningen en de gevolgen van het bouwplan voor AFAS.

In de volgende paragraaf is onze reactie verwoord.

3.2 Reactie

De opmerking van de ODNZKG is niet alleen onjuist vanuit het systeem van de Ow maar ook in strijd met de flexibiliteitsbepalingen uit de Ow en het Bkl. We lichten het navolgend toe, beginnend met het systeem van de Ow.

Daarvoor is het volgende gedeelte uit de reactie van de ODNZKG van belang: *Dit is helaas echter geen valide insteek: op het moment van afgeven van de BOPA moet bepaald worden of op er op dat moment sprake is van een Evenwichtige toedeling van Functies aan locaties. Het moment van het nemen van het besluit is hiervoor het toets moment.*

De gehanteerde redenering van de ODNZKG is, gezien vanuit het systeem van de Ow, niet juist. Daarvoor maken wij een vergelijking met de (fictieve) ontwikkeling van een woonwijk in het geluidaanbachtgebied van een snelweg. Vanwege de ligging van die woonwijk in het geluidaanbachtgebied is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Daaruit blijkt dat het geluid vanwege de snelweg hoger is dan de standaardwaarde 50 L_{den}. Voorts blijkt uit het akoestisch onderzoek dat met het realiseren van een scherm van 5 meter hoog tussen de snelweg en de woonwijk het geluid van de snelweg alsnog voldoet aan de standaardwaarde 50 L_{den}. Reden om het scherm op te nemen in het omgevingsplan, waarna het omgevingsplan wordt vastgesteld.

Zodra het omgevingsplan in werking treedt zijn de woningen geprojecteerd en moet – naar analogie van voornoemd standpunt van de ODNZKG – worden voldaan aan de standaardwaarde 50 L_{den}. Dit is echter nog niet het geval, want het scherm staat er nog niet. Als het standpunt van de ODNZKG valide zou zijn, dan zal dus in voornoemd voorbeeld van de woonwijk, eerst het geluidscherm gerealiseerd moet zijn, alvorens het omgevingsplan voor de nieuwe woonwijk vastgesteld zou kunnen worden.

Dat is natuurlijk niet het geval. Volstaan kan worden met het planologisch mogelijk maken van het geluidscherm, met daaraan de voorwaardelijke verplichting dat de woningen pas in gebruik genomen mogen worden indien en zodra het geluidscherm is opgericht en in stand wordt gehouden.

Voorgaande werkwijze geldt evenzo voor de ontwikkeling van Vannz nabij AFASLive. Uit het akoestisch onderzoek blijkt AFASLive geluidbeperkende maatregelen moet treffen, teneinde een aanvaardbare geluidssituatie bij Vannz te realiseren. Appartementen in het plangebied Vannz kunnen dan in gebruik worden genomen, daarmee wordt voldaan aan het systeem van de Ow.

Daarmee komen we toe aan de flexibiliteitsbepalingen in het Bkl en de Ow, waaruit zal blijken dat de voorgestelde werkwijze van het stadsdeel inzake de voorwaardelijke verplichting, leidt tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Daarvoor maken wij nogmaals duidelijk dat de aanleiding tot het treffen van geluidwerende maatregelen door AFASLive niet voortkomen uit de ontwikkeling van Vannz, maar vanuit het bestaande besluit tot opleggen maatwerkvoorschriften aan AFASLive,¹ vanwege de ontwikkeling, bouw en gebruik van appartementen in het nabijgelegen plangebied 11Square. In voorschrift 1.3.1 is aan AFASLive de verplichting opgelegd om de geluidwerende maatregelen te treffen, zoals beschreven in het akoestisch onderzoek behorende bij de aanvraag om voornoemd maatwerkvoorschrift.

¹ (primair) Besluit 30 mei 2023, zaaknummer 11833119 van ODNZKG alsmede beslissing op bezwaar 28 december 2023, kenmerk JB.23.012314.001 van College van B&W gemeente Amsterdam.

Project 'Vannz' te Amsterdam ArenApoort

Reactie op advies ODNZKG van 18 juli 2028, zaaknummer 13262927 fase 3

De voormelde geluidwerende maatregelen bij AFASLive zijn het uitgangspunt voor de geluideffecten vanwege AFASLive op de appartementen van Vanzz. De uitdaging is niet gelegen in het antwoord op de vraag of ze worden aangebracht, maar meer in het antwoord op de vraag wanneer ze worden aangebracht. Immers in voorschrift 1.3.1 van het maatwerkbesluit is bepaald dat de geluidwerende maatregelen zijn getroffen of doorgevoerd op het moment dat de eerste nieuwbouwwoning in de UID woontorens (=11Square) in gebruik wordt genomen.

Naar verwachting worden appartementen in plangebied Vanzz eerder in gebruik genomen dan dat de eerste nieuwbouwwoning in de UID woontorens (=11Square) in gebruik wordt genomen. Dit betekent dat (een deel van) de geluidwerende maatregelen nog niet getroffen zijn. Dit is ook beschreven in ons akoestisch onderzoek.

Om te voorkomen dat geluidhinder ontstaat én om te borgen dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies, is voorgesteld om een voorwaardelijke verplichting² te verbinden aan de omgevingsvergunning, inhoudende dat bepaalde appartementen niet in gebruik genomen mogen worden voordat (bepaalde) geluidwerende maatregelen bij AFASLive zijn getroffen.

In weerwil van de opmerking van de ODNZKG is een dergelijke voorwaardelijke verplichting weldegelijk toegestaan op grond van artikel 5.71 Bkl. Daarvoor is de volgende uitgebreide uiteenzetting gegeven.

Eerst leggen we uit waar in de wettelijke regels zou staan dat voldaan zou moeten worden aan geluidgrenswaarden op de geprojecteerde appartementen in Vanzz.

Elk appartement in het plan van Vanzz is geluidgevoelig gebouw. Dit volgt uit het samenstel van regels uit het Bkl. Artikel 1.1 Bkl verwijst ten aanzien van de begrippen naar bijlage I Bkl. Daarin wordt voor de definitie van het begrip geluidgevoelig gebouw verwezen naar artikel 3.21 Bkl. In artikel 3.21, derde lid Bkl wordt onder een geluidgevoelig gebouw ook verstaan een geluidgevoelig gebouw dat nog niet aanwezig is, maar op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit mag worden gebouwd. Dit is van toepassing op de appartementen van Vanzz.

Artikel 5.59, eerste lid Bkl bepaalt dat in een omgevingsplan³ rekening gehouden wordt met het geluid door activiteiten op geluidgevoelige gebouwen. Artikel 5.59, tweede lid geeft vervolgens aan dat een omgevingsplan erin voorziet dat het geluid door een activiteit op geluidgevoelige gebouwen aanvaardbaar is.

Aansluitend bepaalt artikel 5.60, aanhef en onder a. sub 2° Bkl dat de waarden in het omgevingsplan voor het geluid door een activiteit gelden op een geluidgevoelig gebouw, anders dan een woonschip of woonwagen, op de locatie waar een gevel mag komen, als het gaat om een nieuw te bouwen geluidgevoelig gebouw.

² Deze houden in dat het realiseren van een bestemming niet verplicht is, maar als iemand de bestemming realiseert hij wel moet voldoen aan bepaalde regels (*Kamerstukken II 2013/14, 33962, 3, p. 142*). Het wetsvoorstel hanteert daarom het begrip «voorwaardelijke verplichting» niet. Het uitgangspunt dat het omgevingsplan functies mogelijk maakt, maar deze niet verplicht te realiseren en het uitgangspunt dat bepaalde functies alleen gerealiseerd mogen worden als aan in het omgevingsplan opgenomen regels wordt voldaan, blijven uiteraard bestaan (*Kamerstukken II 2013/14, 33962, 3, p. 143*).

³ Hoewel het hier een aanvraag omgevingsvergunning om Bopa betreft, zijn de instructieregels voor het opstellen van een omgevingsplan van overeenkomstig van toepassing. Dit volgt uit artikel 5.18 Ow, juncto artikel 5.18, tweede lid aanhef en onder c. sub 2° Ow juncto artikel 8.0a, tweede lid Bkl juncto artikel 4.2 eerste lid Ow juncto artikel 5.1 Bkl.

Voornoemde waarden van het geluid door een activiteit zijn aanvaardbaar ingeval voldaan wordt aan de standaardwaarden uit artikel 5.65 Bkl danwel aan de grenswaarden uit artikel 5.66 Bkl, met in acht name van de grenswaarden in geluidgevoelige ruimten binnen geluidgevoelige gebouwen conform tabel 5.66 Bkl.

Voorgaande uiteenzetting leidt voor de ODNZKG tot de conclusie dat de projectie van de appartementen binnen plangebied Vanzz slechts aanvaardbaar is als voldaan wordt aan standaardwaarden danwel grenswaarden van geluid vanwege AFAS Live. Uit het akoestisch onderzoek blijkt echter dat de waarden van het geluid vanwege AFASLive hoger zijn dan zowel de standaardwaarden als de grenswaarden in geluidgevoelige ruimten binnen geluidgevoelige gebouwen. ODNZKG is daarmee van mening dat geen sprake is van een aanvaardbare situatie en niet ondervangen kan worden met de voorgestelde voorwaardelijke verplichting. Daarmee gaat de ODNZKG ten onrechte voorbij aan de flexibiliteitsbepaling uit artikel 5.71 Bkl.

Alvorens in te gaan op artikel 5.71 Bkl zetten we hierna kort uiteen wat de wetgever verstaat onder flexibiliteit. In de memorie van toelichting van de Ow is in paragraaf 5.3 ondermeer het volgende verwoord (*Kamerstukken II 2013/14, 33962, 3, p. 264*):

[...]

Een flexibel stelsel draagt bij aan twee verbeterdoelen van de stelselherziening van het omgevingsrecht: het vergroten van de afwegingsruimte en betere besluitvorming over projecten. Het wetsvoorstel biedt verschillende vormen van flexibiliteit bij de besluitvorming over activiteiten in de fysieke leefomgeving. Met «flexibiliteit» wordt in dit verband bedoeld op de afwegingsruimte die een actor binnen het wettelijk kader heeft om zelf keuzen over een activiteit te maken, waaronder de mogelijkheden voor maatwerk. Die actor kan de overheid als beleidsmaker, regelgever, bevoegd gezag of uitvoerder zijn maar ook de initiatiefnemer die een activiteit wil gaan uitvoeren.

[...]

De wetgever heeft daartoe in de Ow verschillende vormen van flexibiliteit opgenomen, die samengevat zijn in tabel 7 van de memorie van toelichting van de Ow, waarvan navolgend de relevante uitsnede is gegeven (*Kamerstukken II 2013/14, 33962, 3, p. 273*):

Tabel 7: Overzicht van mogelijkheden die bijdragen aan de flexibiliteit van de Omgevingswet.

Instrument	Heeft betrekking op	Houdt in	Onderdeel wet	Voorbeeld
Instructieregels	Regels voor het bereiken van omgevingswaarden en andere doelstellingen voor de fysieke leefomgeving	<i>Bij besluiten</i> Bij de uitwerking van andere doelstellingen als materiale beslisnorm kan bandbreedten en flexibiliteitsmogelijkheden worden ingebouwd	Paragraaf 2.5.1	Normen die zich niet goed lenen om als omgevingswaarde te worden vastgesteld

Uit voorgaande tabel 7 blijkt dat in paragraaf 2.5.1 Ow regels zijn opgenomen aangaande de flexibiliteit. Paragraaf 2.5.1 Ow bevat artikel 2.24 Ow, die de grondslag vormt voor het opstellen van het Bkl. In hoofdstuk 5 van het Bkl zijn instructieregels te vinden met betrekking tot (de inhoud van) omgevingsplannen, onder meer over geluid, namelijk paragraaf 5.1.4.2 Bkl. Artikel 5.71 Bkl maakt onderdeel uit van laatstgenoemde paragraaf, waarmee dus invulling is gegeven aan de flexibiliteitsbepalingen van de wetgever. Daarmee komen we toe aan de inhoudelijke bespreking van artikel 5.71 Bkl.

Artikel 5.71 Bkl luidt als volgt: *een omgevingsplan kan in plaats van de waarden, bedoeld in artikel 5.65, andere regels bevatten.* In de Nota van toelichting is in de artikelsgewijze toelichting hierover het volgende opgenomen (Stb. 2018, 292, p. 723):

[...]

In beginsel geldt bij geluid door activiteiten dat in het omgevingsplan als waarden voor de toegelaten geluidimmissie de standaardwaarden, bedoeld in artikel 5.65, eerste lid, onder a, worden opgenomen. In plaats van die standaardwaarden kunnen de waarden, bedoeld in artikel 5.65, tweede tot en met vierde lid, opgenomen worden. Ook moeten in het omgevingsplan de grenswaarden voor in- en aanpandige geluidgevoelige gebouwen worden opgenomen. Er kan echter een maatschappelijke of bestuurlijke wens zijn om voor het geluid door activiteiten in het omgevingsplan geen waarden, maar gebruiksregels op te nemen. Het gaat daarbij om regels als sluitingstijden voor bedrijven of terrassen of aan te houden afstanden of venstertijden voor transport. Dit artikel biedt hiervoor de mogelijkheid. Gebruik van de afwijkmogelijkheid die dit lid biedt, vergt een deugdelijke motivering.

[...]

Voorts wordt in diezelfde Nota van toelichting in paragraaf 8.1.6.2 Geluid het volgende geschreven over het afwijken van de standaardwaarden (Stb. 2018, 292, p. 359-360):

[...]

Het besluit biedt ook de mogelijkheid om geen waarden voor de geluidimmissie in het omgevingsplan op te nemen. In plaats van dergelijke waarden zou dan wel gebruik gemaakt kunnen worden van gebruiksregels.

[...]

Een andere mogelijke toepassing van deze flexibiliteitsbepaling is een overgangsregeling voor geluidgevoelige gebouwen en die nog niet gerealiseerd zijn. De gemeente kan dan waarden opnemen die pas van toepassing zijn op het moment dat de bijvoorbeeld woonbebouwing feitelijk aanwezig is.

Als de bestuurlijke afweging voor de locatie heeft geleid tot de conclusie dat activiteiten anders gereguleerd moeten worden dan met de standaardwaarden, worden alternatieve waarden of regels in het omgevingsplan opgenomen.

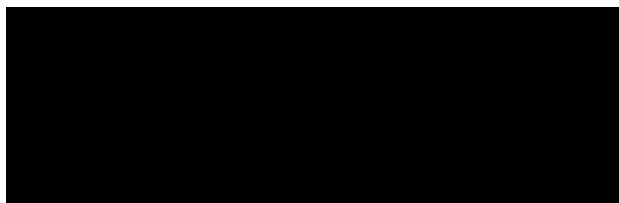
[...]

Uit het voormelde concluderen wij dat artikel 5.71 Bkl het mogelijk maakt om geen waarden op te nemen in het omgevingsplan, maar om daarvoor in de plaats een gebruiksbeepaling op te nemen teneinde te waarborgen dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarmee biedt artikel 5.71 Bkl de gewenste flexibiliteit waarin de wetgever heeft voorzien.

Ingeval van Vanzz wordt dus voor die geprojecteerde appartementen, waarvan het geluid vanwege AFASLive tijdelijk te hoog is, voorzien in een gebruiksregel inhoudende dat die appartementen tijdelijk niet gebruikt mogen worden totdat alle benodigde geluidwerende maatregelen bij AFASLive worden getroffen.

Daarmee is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en kan alsnog een instemmend besluit op aanvraag worden genomen.

Cauberg Huygen B.V.



Senior adviseur