

Notitie

Aan: [REDACTED]

Kopie aan: [REDACTED]
[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Telefoon: [REDACTED]
E-mail: [REDACTED]

Datum: 18 juli 2025
Zaaknummer: Zaak 13262927 fase 3

Onderwerp: Aanvullend advies aangaande woningbouw Vanzz aan de Corridor 2

Binnen de ODnzk is gekeken naar de samenhang tussen het functioneren van AFAS en de voorgenomen ontwikkeling van het woongebouw Vanzz aan de Corridor 2.

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 Huijgen 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.

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 huidige 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.

De ODnzk is bereid tot verder overleg over de nu ontstane situatie. Het is hierbij niet aan de OD om alternatieven aan te dragen, maar een mogelijkheid zou kunnen zijn dat door de aanvrager onderzocht wordt of er tijdelijke maatregelen aan het bouwplan kunnen worden getroffen, welke mogelijk dit knelpunt in de tijdelijke situatie in zouden kunnen gaan vullen.