

Bezoekadres
Anton de Komplein 150
1102 CW Amsterdam

Postadres
Postbus 12491
1100 AL Amsterdam



Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Zuidoost

Retouradres postbus 12491, 1100 AL Amsterdam

ADVIES RUIMTELIJKE ORDENING

Zaaknummer	: Z2024-029441
Datum van indiening	: 03-10-2024
Bouwadres	: De Corridor 2
Planologische afwijking	: hoogte/situering bebouwing en afwijken gebruik
Wabo-coördinator	: Arend Hoekema
Datum Preadvies	: --
Adviseur Ruimte & Duurzaamheid	: Christian Suurd (jurist omgevingsrecht)
Adviseur Ruimte & Duurzaamheid	: Projectteam ArenaPoort-West
Datum RO-advies	: 08-07-2025
Akkoord 2 ^e lezer	: Nathalie Berg
Conclusie	: <i>positief</i>

Inleiding

Het betreft de herontwikkeling van het huidige Vanzz horecapaviljoen. De locatie is gelegen op korte afstand van het Station Amsterdam Bijlmer ArenA, Afas Live, de Johan Cruijff Arena en winkelcentrum Amsterdamse Poort. Op de plek van het huidige horeca paviljoen komt een woontoren met daarin 242 huurappartementen. Op de begane grond van het gebouw is ruimte voor horeca en gemeenschappelijke voorzieningen. Het project past in de transitie van de ArenAPoort, dat de komende jaren gaat veranderen van een kantoor- en evenementenplek naar een hoogwaardig multifunctioneel (woon)milieu.

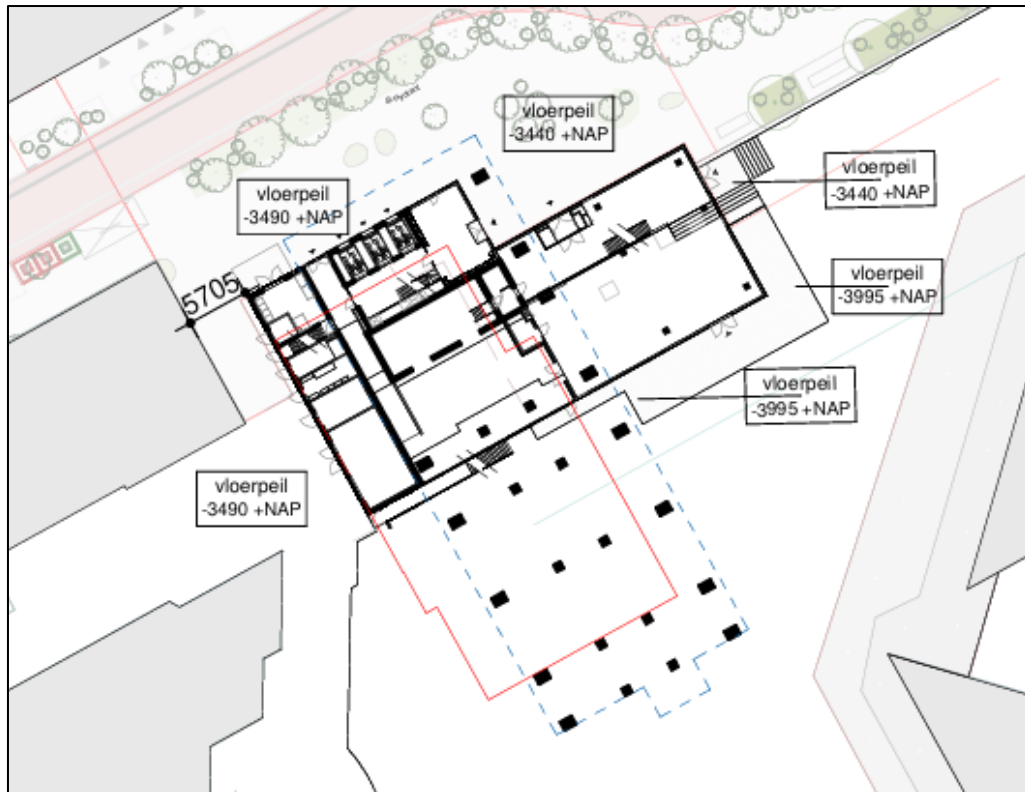
Het nieuwe gebouw wordt ca. 75 m hoog. Er is een plint met een hoogte van ca. 7m. Daarop wordt de smallere hoogbouw geplaatst.

De nieuwe woontoren bestaat uit 242 huurappartementen, waarvan circa 27 procent sociale huurwoningen, circa 36 procent middenhuurwoningen en circa 36 procent vrije sectorwoningen. Men richt zich vooral op een jonge doelgroep; stadsgezinnen en starters, single of samenwonend.

Het concept voor het woongebouw is erop gericht het gevoel 'samen te wonen' te versterken; bewoners kennen elkaar, want zij delen op kleine schaal - per verdieping - voorzieningen. Het community gevoel wordt versterkt door de volgende ontwerputgangspunten:

1. Gezamenlijke fietsenstalling per verdieping
2. Groene gemeenschappelijke buitenruimten
3. Gemeenschappelijke functies in de plint

De doorstroompotentie van de doelgroep is hoog.



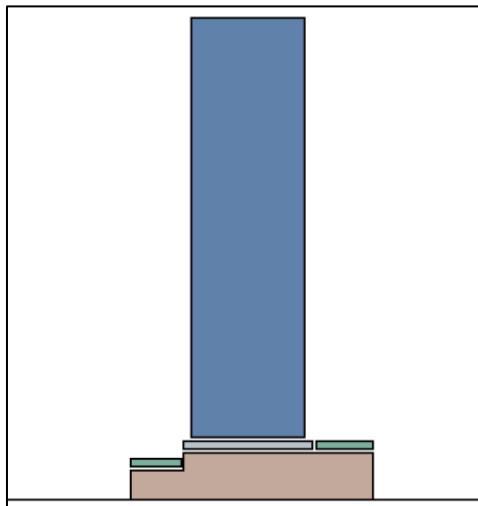
Plattegrond nieuwbouw. Het blauw gestippelde bouwdeel staat op palen in het water. De rode lijn markeert de contour het bestaande horeca paviljoen.



Impressie van noord- en westgevel



Impressie van de zuid- en westgevel



Volumeopbouw

Onderdeel van het concept is dat er geen autoparkeerplaatsen worden gerealiseerd, maar men zich richt op fietsgebruik. Op iedere verdieping wordt een gezamenlijke fietsenstalling voorzien voor bewoners en hun bezoekers. Deze stalling met een open karakter wordt op de noordhoek geplaatst, zodat deze ook daadwerkelijk zichtbaar is.

Aan de zuidkant worden groene buitenruimten met uitzicht over het water voorzien. Voor de bewoners van de studio's is het mogelijk om van een grote groene buitenruimte gebruik te maken en het geeft bewoners de kans elkaar informeel te ontmoeten.

In de plint bevinden zich de publiek toegankelijk horeca en de gemeenschappelijke functies voor de bewoners. De gemeenschappelijke functies zijn toegankelijk voor alle bewoners van het gebouw en de programmering is gebaseerd op gebruik gedurende de gehele dag. Te denken valt aan werkplekken, horeca, pakketservice en kook- en eetgelegenheid.

Ten behoeve van de horeca wordt, net als in de bestaande situatie, een terras boven het water gerealiseerd. Het oppervlak daarvan wordt circa 250 m², iets kleiner dan bestaand.

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

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

Planologie

Sinds 1 januari 2024 geldt voor het hele grondgebied van de gemeente Amsterdam van rechtswege het Omgevingsplan Amsterdam (tijdelijk deel). Alle bestemmingsplannen maken automatisch onderdeel uit van dit Omgevingsplan.

Op de planlocatie gelden de bestemmingsplannen 'ArenaPoort West' en 'Grondwaterneutrale kelders'. De hoofdbestemming ter plaatse is 'Horeca 5'. Daarnaast is het nieuwe bouwplan deels geprojecteerd op gronden met de bestemmingen 'Verkeer-4' en 'Water'.

Het bouw- en bestemmingsvlak 'Horeca-5' heeft een oppervlakte van ca. 750m² en mag voor 100% worden bebouwd. De maximale bouwhoogte bedraagt 6m.

Op de bestemmingen 'Verkeer-4' en 'Water' is slechts zeer beperkt bebouwing toegestaan, specifiek ten behoeve van deze functies.

De voor 'Horeca-5' aangewezen gronden zijn bestemd voor de horeca-categoriën II, III en IV. Ter plaatse van de aanduiding 'terras' is tevens een terras toegestaan.

De voor 'Verkeer-4' aangewezen gronden zijn bestemd voor een breed palet aan verkeersdoeleinden, zoals voet- en fietspaden, fietsparkeervoorzieningen, bruggen, viaducten, tunnels, groen en water.

De voor 'Water' aangewezen gronden mogen worden gebruikt voor water en watergangen.



Strijdigheid met het bestemmingsplan

Het plan is strijdig met het geldende omgevingsplan/bestemmingsplan op de navolgende onderdelen:

1. Bouwen buiten een bouw- en bestemmingsvlak.
2. Grotere bouwhoogte dan toegestaan (binnen bestemmingsvlak 'Horeca-5')
3. Het bouwen van een gebouw op gronden waar alleen 'andere bouwwerken zijn toegestaan (Verkeer-4 en Water).
4. Gebruik voor woondoeleinden.
5. Gebruik voor horeca voorzover het nieuwe gebouw is geprojecteerd op gronden met de bestemming 'Water' en 'Verkeer-4'.
6. Gebruik van gronden als terras.

Omdat een (parkeer)kelder geen onderdeel uitmaakt van het bouwplan, zijn de bepalingen van het bestemmingsplan 'Grondwaterneutrale kelders' hier niet toepasselijk.

Afwijken van het omgevingsplan/bestemmingsplan

Bopa

Op grond van artikel 5.1 Omgevingswet kan middels een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) worden afgeweken van het Omgevingsplan Amsterdam.

Een BOPA moet voldoen aan een “evenwichtige toedeling van functies aan locaties” (ETFAL). Dit betekent dat er een balans moet bestaan tussen verschillende functies die locaties binnen een gebied kunnen vervullen. Een Etfal is min of meer het equivalent van de vroegere term ‘een goede ruimtelijke ordening’.

MER-beoordeling

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.

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*”.

Tegelijk met de Bopa-aanvraag is door aanvrager een ‘mededeling mer-beoordeling’ gedaan. Hierop zal het bevoegd gezag een beslissing nemen over de vraag of het project leidt tot aanzienlijke milieueffecten en of er het uitvoeren van een mer noodzakelijk is.

Geluid

Omdat het woongebouw is gelegen in een geluidbelast gebied, kan niet worden voldaan aan de standaardnormen voor de geluidbelasting op de gevels. Onder de nieuwe wetgeving is in dergelijke situaties geen sprake meer van een separaat besluit ‘hogere geluidswaarden’. Daarvoor in de plaats zal als onderdeel van deze Bopa tevens een besluit worden genomen ten aanzien van het toestaan van hogere geluidswaarden op de gevel.

Motivering

Ruimtelijk

Ten behoeve van het Plan De Corridor 2 is een uitgebreid SO-VO-DO proces doorlopen. In nauwe samenspraak met stedenbouwers en planologen van de gemeente is het plan tot stand gekomen. Hierbij heeft de gemeente vooraf de ruimtelijke, stedenbouwkundige uitgangspunten zoals rooilijnen, kavelgrenzen, bouwhoogte en maaiveldinrichting vastgelegd in een bouwenvelpe. Ook zijn hierin de kwaliteitseisen vastgelegd en deze vormden het uitgangspunt bij het maken van keuzes ten aanzien van het uitwerken en het ontwerpen van het gebouw.

De nu voorliggende aanvraag is conform het door de gemeente goedgekeurde Voorlopig ontwerp, waarmee de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de ontwikkeling en daarmee de afwijking van het bestemmingsplan is aan te merken als een gegeven.

Planologische behoefte

Uit de diverse beleidsstukken blijkt dat er een grote behoefte is aan woningen. Daarnaast is in het gebied ArenaPoort al jaren sprake van een transformatie van een kantoren- en leisuregebied naar een gemengd stedelijk gebied, waarbij ook woningen toegevoegd worden. De behoefte voor

woningbouw blijkt onder andere uit 'De Amsterdamse Woonagenda 2025', het actieprogramma Woningproductie van de MRA, en het onderzoek 'Wonen in de Metropoolregio' (MRA). Bovendien is projectlocatie volgens de kaart bij de Omgevingsvisie 2050 aangewezen als 'Stationskwartier' en 'Hoogstedelijk centrum'. In de directe omgeving van de grotere stations worden (woon)buurten met een hoogstedelijke dichtheid en een gemengd voorzieningenaanbod, waaronder grootstedelijke voorzieningen, gerealiseerd. Deze buurten hebben een hoogstedelijke dichtheid, meestal op een klein oppervlak. Groen krijgt een plek in de straten, buurtparkjes en grote stadsparken. Het project is hiermee in overeenstemming. Het realiseren van de woningen past binnen deze gemeentelijke beleidskaders.

De beoogde horecavestiging ter grootte van circa 530 m² bvo is aanzienlijk kleiner dan de bestaande planologische ruimte in het bestemmingsplan en kwalificeert niet als stedelijke ontwikkeling waarvan de behoefte gemotiveerd moet worden.

Haalbaarheidsaspecten

1. Ecologie

Uit de Quicksan Flora Fauna van CREX ecologisch advies (14 februari 2022, zie bijlage), blijkt dat het te slopen gebouw aan de buitenkant geheel uit glas bestaat en een bitumen dak heeft en dat er geen kieren of spleten aanwezig zijn waar beschermde soorten van zouden kunnen maken. Op het terrein staan geen bomen of struiken, er is nauwelijks begroeiing aanwezig. Er zijn geen beschermde soorten of sporen hiervan waargenomen noch worden er beschermde soorten verwacht. Er is geen nader onderzoek nodig en er hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd voor de sloopwerkzaamheden. Aanbevolen wordt de sloopwerkzaamheden buiten de broedtijd (de broedtijd verschilt per soort maar valt grofweg van circa 1 maart tot 1 augustus) uit te voeren. Broedende vogels mogen namelijk niet worden verstoord en hier wordt ook geen ontheffing voor afgegeven. Aandachtspunt hierbij is het vlonder van het achterterras, een soort als de meerkoet zou hier in de broedtijd een nest kunnen maken.

Stikstof

Er is een Aeriusberekening uitgevoerd voor de planlocatie.

Hierbij is voor zowel de bouw- alsmede de gebruiksfase van de nieuwbouw aan de Corridor 2 te Amsterdam een stikstofdepositie berekening uitgevoerd. De uitkomsten bedragen in alle scenario's en op alle rekenpunten ten hoogste 0,00 mol/ha/jr.

In het kader van de nog aan te vragen omgevingsvergunning 'Bouwen' dient een geactualiseerde Aeriusberekening te worden aangeleverd.

2. Verkeer

Als onderdeel van de nieuwbouw worden er geen autoparkeerplaatsen gerealiseerd. De bewoners zijn uitgesloten van parkeervergunningen, wel er worden goede fietsenstallingsplaatsen gerealiseerd en de locatie is zeer goed ontsloten door diverse OV-voorzieningen.

Door het ontbreken van nieuwe parkeerplaatsen voor de bewoners en bezoekers zal voor parkeren in de openbare parkeergarages betaald moeten worden. Dat heeft een zodanig ontmoedigend effect dat het project nauwelijks tot nieuwe verkeersgeneratie leidt.

De nieuwe horecavestiging ter grootte van ongeveer 530 m² bvo is aanzienlijk kleiner dan de bestaande en wat er planologisch reeds mogelijk is. De verkeersaantrekkende werking van het onderdeel horeca neemt daarom af ten opzichte van de bestaande situatie.

Uitgaande van de parkeernormen voor woningen en horeca, neemt de parkeerbehoefte op grond van het toekomstige programma af ten opzichte van de parkeerbehoefte op grond van de maximale mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de verkeersgeneratie als gevolg van het plan kleiner is dan waarmee op grond van de bestaande planologie al rekening diende te worden gehouden.

3. *Parkeren (auto)*

Het plan voorziet niet in de realisatie van extra parkeerplaatsen op eigen terrein.

Op grond van het gemeentelijk beleid is de parkeernorm voor woningen in dit gebied minimaal 0 en maximaal 1. Wel geldt er een bezoekers-parkeernorm van 0,1 per woning. Met toepassing van de norm van 0,1 pp/woning is de behoefte 24 parkeerplekken voor bezoekers van de woningen. Voor de horeca wordt uitgegaan van een parkeernorm van 8 parkeerplaatsen per 100m² bvo. De parkeerbehoefte van het restaurant is dan 42 parkeerplekken voor bezoekers van de horeca.

De totale parkeerbehoefte van het nieuwbouwplan is dus 66 plekken.

In de bestaande situatie en het geldende planregime is niet voorzien in specifieke parkeerplaatsen op eigen terrein voor de bestaande horecavestiging. Bezoekers die met de auto komen kunnen in de parkeergarages in de ArenAPoort terecht. De bestaande situatie betreft een restaurant met een bruto vloeroppervlak van circa 900 m² bvo, waarvoor een parkeerbehoefte van 72 parkeerplaatsen van toepassing is. Overigens zou die parkeerbehoefte nog groter zijn indien wordt uitgegaan van het maximum aantal vierkante meters bvo horeca dat op grond van het bestemmingsplan toegestaan is.

De parkeerbehoefte neemt na realisatie van het project dus af met 6 parkeerplaatsen. Gelet hierop is het aanleggen van extra parkeerplaatsen op eigen terrein niet noodzakelijk. Ook in de nieuwe situatie kunnen bezoekers die met de auto komen in de parkeergarages in de ArenAPoort staan en is de beschikbare capaciteit in ieder geval toereikend.

4. *Parkeren (fiets en scooter)*

Op grond van het gemeentelijk beleid kan voor het fiets- en scooterparkeren worden uitgegaan van de Bouwbrief 2015-130 als gelijkwaardigheidsalternatief. Op basis daarvan dient voor woningen kleiner dan 50m² te worden voorzien in 2 fietsparkeerplaatsen en voor woningen tussen de 50m² en 75m² van 3 fietsparkeerplaatsen. Het is toegestaan om dubbele fietsenrekken toe te passen.

Op grond van de gemeentelijke Nota Parkeernormen fiet en scooter bedraagt de parkeernorm voor scooters 0,13 per woning en 1 per 100m² bvo bij horeca.

De aanvraag voor het project aan De Corridor 2 voorziet 748 fietsparkeerplaatsen voor de woningen en 70 plaatsen voor de horeca. Hierbij is ook rekening gehouden met brede plekken en plekken voor bakfietsen. Daarnaast is voorzien in 31 stallingsplaatsen voor scooters ten behoeve van de woningen en 5 stallingsplaatsen voor de horeca. Zie onderstaande afbeelding uit de ruimtelijke motivering.

SAMENVATTING		
Fietsen wonen	Reguliere plekken	594
	Brede plekken	110
	Bakfietsen	44
TOTAAL		748
Fietsen commercieel	Reguliere plekken	54
	Brede plekken	12
	Bakfietsen	4
TOTAAL		70
TOTAAL FIETSEN GEBOUW		818
Scooters wonen	Stallingsplaatsen	31
Scooters commercieel	Stallingsplaatsen	5
TOTAAL SCOOTERS GEBOUW		36

Met toepassing van de norm van 0,1 pp/woning is de behoefte 24 parkeerplekken voor bezoekers van de woningen. Bij een norm van 8 pp/100 m² bvo restaurant is de behoefte 42 parkeerplekken voor bezoekers van de horeca.

De totale parkeerbehoefte van het nieuwbouwplan is dus 66 plekken.

In de bestaande situatie is niet voorzien in specifieke parkeerplaatsen voor de bestaande horecavestiging. Bezoekers die met de auto komen kunnen in de parkeergarages in de ArenAPoort terecht. De bestaande situatie betreft een restaurant met een bruto vloeroppervlak van circa 900 m² bvo, waarvoor een parkeerbehoefte van 72 parkeerplaatsen van toepassing is.

De parkeerbehoefte neemt na realisatie van het project dus af met 15 parkeerplaatsen. Ook in de nieuwe situatie kunnen bezoekers die met de auto komen in de parkeergarages in de ArenAPoort staan.

Met het uiteindelijk te realiseren aantal fiets- en scooterparkeerplaatsen wordt voldaan aan de geldende normen.

5. Geluid

Voor de ontwikkeling van het project aan De Corridor 2 is een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) nodig. De nieuwe toren is een gebouw met (onder meer) woonfuncties en is daarom een geluidgevoelig gebouw. Het gebouw is gelegen binnen de geluidaandachtsgebieden van gemeentewegen (onder meer de Hoogoorddreef), rijkswegen (A2 en A9), hoofdspoorwegen, en lokale spoorwegen (Amsterdamse metro). Om die reden is een onderzoek van het geluid van deze geluidbronssoorten noodzakelijk.

De regels binnen het zogenaamde aanvullingsspoor geluid in de nieuwe Omgevingswet zijn opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving met onder meer de normstelling, en in de Omgevingsregeling met onder meer de voorschriften voor het berekenen van het geluid.

Onderdeel van de Bopa-aanvraag is akoestische rapportage, uitgevoerd voor bureau Cauberg Huygen d.d. 21 maart 2025 (ref nr. 07490-58422-03v5), aangevuld met de oplegnotitie d.d. 18 juni 2025 (ref nr.

07490-58422-13). Deze notitie en rapportage vormen samen het complete onderzoek. In de notitie zijn de laatste opmerkingen verwerkt van de ODNZKG.

Het geluid van de relevante geluidbronsorten is berekend en getoetst aan de standaardwaarde en de grenswaarde van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Inzichtelijk wordt gemaakt waar zo nodig maatregelen moeten worden toegepast. Naast het weg- en railverkeerslawaaï, is het sport- en evenementengeluid vanuit de Johan Cruijff ArenA en de AFAS Live ook relevant voor de projectlocatie. Het bedrijfsgeluid is onderzocht en onder meer getoetst aan de normstelling in het Besluit kwaliteit leefomgeving. Ten aanzien van de Johan Cruijff ArenA is voor de verschillende bedrijfssituaties het geluid berekend en getoetst aan onder meer de standaardwaarde voor geluid van activiteiten volgens het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Uit de rapportage van Cauberg Huygen blijkt dat een onderzoek is gedaan van het geluid door de verschillende geluidbronsorten. Onderzocht is of het geluid voldoet aan de standaardwaarden, vervolgens of hogere geluidwaarden kunnen worden toegestaan en waar zo nodig maatregelen moeten worden toegepast.

5.1 (Spoor)Wegen

Het berekende geluid is getoetst aan de toetswaarden uit het Bkl:

- Gemeentewegen: standaardwaarde 53 Lden; grenswaarde 70 Lden.
- Rijkswegen: standaardwaarde 50 Lden; grenswaarde 60 Lden.
- Hoofdspoorwegen: standaardwaarde 55 Lden; grenswaarde 65 Lden.
- Lokale spoorwegen: standaardwaarde 55 Lden; grenswaarde 65 Lden.

Conclusies (Spoor)Wegen

1. Vanwege geluid door gemeentewegen wordt de standaardwaarde overschreden, maar niet de grenswaarde.
2. Vanwege geluid door rijkswegen wordt de standaardwaarde overschreden, maar niet de grenswaarde.
3. Vanwege geluid door hoofdspoorwegen wordt de standaardwaarde overschreden, maar niet de grenswaarde.
4. Het geluid door lokale spoorwegen (metro) overschrijdt niet de standaardwaarde.
5. Het gecumuleerd geluid bedraagt ten hoogste 58 Lden. Het gecumuleerd geluid L_{cum} voldoet aan de in het Amsterdams geluidbeleid gestelde grenswaarde (hier: $70+3 = 73$ Lden).
6. Aanvullende maatregelen ter reductie van het geluid ten gevolge van de (spoor)wegen zijn vanwege overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige of financiële aard niet realiseerbaar.
7. Maatregelen aan de bron en in de overdracht zijn niet doelmatig. Er zijn hogere geluidwaarden nodig.

De volgende hogere geluidwaarden dienen te worden toegestaan:

1. Gemeentewegen tot ten hoogste 55 Lden voor de zuidoostgevel, de westgevel en de oostgevel.
2. Rijkswegen tot ten hoogste 53 Lden voor de zuidoostgevel en de westgevel.
3. Hoofdspoorwegen tot ten hoogste 65 Lden voor de zuidoost en oostgevel.

Gezamenlijk geluid

Het gezamenlijk geluid bestaat uit het geluid door gemeentewegen, rijkswegen en hoofdspoorwegen gesommeerd. Het gezamenlijk geluid wordt berekend volgens artikel 3.26 van de

Omgevingsregeling. Het gezamenlijk geluid bedraagt ten hoogste 65 dB.

Het gezamenlijk geluid moet in het omgevingsplan of in de omgevingsvergunning BOPA worden vastgelegd.

Het gezamenlijk geluid zal de basis zijn voor een deel van de berekeningen van de gevelgeluidwering, in het kader van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving. De resultaten van het gezamenlijke geluid zijn in een bijlage opgenomen en worden in de omgevingsvergunning (Bopa) vastgelegd.

5.2 Geluid door bedrijfsactiviteiten

In het kader van de bedrijfsactiviteiten is het sport- en evenementengeluid vanuit de Johan Cruijff ArenA en de AFAS Live inzichtelijk gemaakt en beoordeeld, alsmede het geluid vanwege rondom gelegen bedrijvigheid. Het geluid vanwege deze activiteiten is beoordeeld ten aanzien van de geluidrichtwaarden volgens de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering.

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

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 op de nieuwe woningen in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Bovendien is, om een zorgvuldige afweging van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties te kunnen maken, het geluid van de installaties op de daken van de naburige kantoren (onder meer De Olifant en Europlaza) en de Pathé inzichtelijk gemaakt.

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

Beoordeling richtafstand vanwege bedrijvigheid binnen het plangebied (horecaterras)

Binnen het project Vanzz worden niet alleen milieugevoelige functies (woningen) geprojecteerd, maar ook een milieubelastende functie. In de plint van het woongebouw Vanzz is namelijk horeca inclusief terras voorzien. Daardoor is een beoordeling van de richtafstanden binnen het plangebied ook van belang. Volgens de VNG-publicatie bedraagt de standaard richtafstand van deze functie 10 meter. Deze afstand mag met één afstandstap worden verlaagd en bedraagt derhalve 0 meter. De nieuwe milieugevoelige functies zijn daarmee binnen de richtafstand gelegen, aangezien de woningen direct grenzen aan de beoogde horecafunctie.

Geluidvoorschriften milieubelastende activiteiten

De regels over geluid uit het Activiteitenbesluit milieubeheer zijn met de invoering van de Omgevingswet komen te vervallen. Deze regels zijn verhuisd naar het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Amsterdam, de zogenaamde bruidsschatregels. Ten aanzien van de bedrijvigheid rondom de projectlocatie gelden de bruidsschatregels conform paragraaf 22.3.4 van het Omgevingsplan van de gemeente Amsterdam. Hierbij is artikel 22.63 van belang. Ter plaatse van de woningen dient voldaan te worden aan de eisen betreffende het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en het maximale geluidniveau zoals opgenomen in onderstaande tabel

Tabel 2.1 Waarde voor geluid op een geluidgevoelig gebouw

	Dagperiode 07.00-19.00 uur	Avondperiode 19.00-23.00 uur	Nachtperiode 23.00-07.00 uur
$L_{A,r,L,T}$ op de gevel van gevoelige gebouwen als gevolg van activiteiten	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
$L_{A,max}$ op de gevel van gevoelige gebouwen als gevolg van activiteiten	70 dB(A)	65 dB(A)	65 dB(A)

Hierbij wordt opgemerkt dat de grenswaarden die op basis van de bruidsschat van toepassing zijn (bovenstaande tabel), overeenkomen met de richtwaarden zoals genoemd onder stap 2 van de VNG-publicatie voor een gemengd gebied woonwijk (paragraaf 2.5.2), met dien verstande dat in de bruidsschat diverse geluidbronnen van toetsing worden uitgezonderd. Wanneer voldaan wordt aan de richtwaarde op basis van stap 2, wordt ook voldaan aan de voorschriften uit de bruidsschat.

5.2.1 Kantoren Centerpoint

Het gaat om de kantoren Centerpoint met parkeerterrein die zijn gelegen ten westen van de projectlocatie.

Ter plaatse van de zuidwestgevel van de woontoren, de gevel georiënteerd naar het kantoorterrein, treden langtijdgemiddelde geluidniveaus op van ten hoogste 49 dB(A) etmaalwaarde, waarbij de nachtperiode maatgevend is. Daarmee wordt voldaan aan de richtwaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde volgens stap 2.

Als gevolg van het sluiten van een portier op de dichtstbijzijnde parkeerplaatsen treden maximale geluidniveaus van ten hoogste 61 dB(A) op in de maatgevende nachtperiode. Daarmee wordt de richtwaarde van 60 dB(A) in de nachtperiode volgens stap 2 overschreden. Dat betekent dat stap 3 volgens paragraaf 2.5.2 noodzakelijk is.

5.2.2 Pathé bioscoop

Het gaat hier om de geluidbelasting vanwege de installaties op het dak van de Pathé bioscoop. Uit de rekenresultaten blijkt dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau niet hoger is dan 50 dB(A) in de dagperiode, 45 dB(A) in de avondperiode en 40 dB(A) in de nachtperiode. Daarmee wordt de richtwaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde volgens stap 2 voor een gemengd gebied niet overschreden.

5.2.3 Kantoor De Oliphant

Het gaat hier om de geluidbelasting vanwege de installaties op het dak van het kantoorgebouw De Oliphant.

Uit de rekenresultaten blijkt dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau niet hoger is dan 50 dB(A) etmaalwaarde. Daarmee wordt de richtwaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde volgens stap 2 voor een gemengd gebied gerespecteerd.

5.2.4 Kantoor Europlaza

Het gaat hier om de geluidbelasting vanwege de installaties op het dak van het kantoorgebouw Europlaza.

Uit de rekenresultaten blijkt dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau op meerdere beoordelingspunten hoger is dan 50 dB(A) in de dagperiode, 45 dB(A) in de avondperiode en 40 dB(A) in de nachtperiode. De twee opgestelde drycoolers op het dak van de toren zijn maatgevend in de berekende geluidimmissie. Daarmee wordt de richtwaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde volgens stap 2 voor een gemengd gebied overschreden. Dat betekent dat stap 3 noodzakelijk is.

5.2.5. Johan Cruijf Arena

Representatieve bedrijfssituatie

Het geluid door de JC Arena op basis van de RBS bedraagt ten hoogste 62 dB(A) L_{Ar,LT} etmaalwaarde, waarbij de avondperiode maatgevend is. Daarmee wordt de richtwaarde van 50 én 55 dB(A) etmaalwaarde overschreden. Op alle geveloriëntaties van de woontoren worden deze richtwaarden overschreden. De (maatgevende) overschrijdingen treden met name op ter plaatse van de hoger gelegen bouwlagen. De grenswaarden van het maximale geluidniveau uit stap 3 worden vanwege de representatieve bedrijfssituatie van de JC Arena overschreden.

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. Op voorhand is al duidelijk dat het geluid op de gevels van de geluidgevoelige bestemmingen vanwege de regelmatische afwijking van de representatieve bedrijfssituatie hoger is dan de richtwaarde van 50 én 55 dB(A) etmaalwaarde.

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

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 richtwaarde van 50 én 55 dB(A) etmaalwaarde.

Bij deze bedrijfssituatie is het produceren van muziek van belang, ook in de nachtperiode.

Daartoe is de muziekstrafcorrectie toegepast op alle berekende geluidniveaus. Het geluid door de JC Arena op basis van deze bedrijfssituatie bedraagt ten hoogste 80 dB(A) L_{Ar,LT} etmaalwaarde inclusief muziekstraf, waarbij de nachtperiode maatgevend is. Op alle beoordelingspunten worden beide richtwaarden overschreden.

De grenswaarden van het maximale geluidniveau uit stap 3 worden vanwege de incidentele bedrijfssituatie van de JC Arena overschreden.

5.2.6. Afas Live

De berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus en maximale geluidniveaus hoger liggen hoger dan de grenswaarden uit het bestaande maatwerkvoorschrift van AFASLive. Hierom is aanpassing van of een nieuw maatwerkvoorschrift benodigd van AFASLive, waarin de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus en maximale geluidniveaus vanwege AFASLive op Vanzz worden vastgelegd. Het maatwerkbesluit tot opleggen van verruimde geluidgrenswaarden van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en het maximaal geluidniveau hoeft niet genomen te zijn vóórdat het besluit op aanvraag bopa is genomen. Hierbij is wel relevant dat AFASLive inmiddels met de ODNZKG is overleg is met betrekking tot aanvraag en oplegging van aanvullende maatwerkvoorschriften in relatie tot de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus en maximale geluidniveaus vanwege AFASLive op Vanzz.

De optredende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus $L_{Ar,LT}$, de maximale geluidniveaus L_{Amax} , en de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus indirecte hinder vanwege AFAS Live op de woontoren Vanzz zijn berekend op basis van het door Cauberg Huygen aangeleverde objectenmodel ten aanzien van de navolgende bedrijfssituaties:

1. De eindsituatie waarbij alle geluidbeperkende maatregelen bij AFAS getroffen zijn, inclusief het logistieke centrum.
2. Tussensituatie 1: Zonder het nieuwe logistieke centrum voor AFAS. Laad- en losactiviteiten vinden buiten het gebouw plaats. In deze tussensituatie 1 is het dak van de black box niet geïsoleerd én is het logistiek centrum nog niet gerealiseerd.
3. De tussensituatie 2: Het dak van de Black Box is wel geïsoleerd en de installatietechnische maatregelen zijn getroffen;

AFAS Live kent daarbij een tweetal representatieve bedrijfssituaties, zijnde RBS1 en RBS2. RBS1 betreft de reguliere bedrijfssituatie, RBS2 omvat voorstellingen tot 01u00 met extra transportbewegingen (5 keer per jaar).

Eindsituatie

Voor de eindsituatie (inclusief dakisolatie Black Box AFASLive én logistiek centrum verplaatst naar 11Square) is bij alle gevels van 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 (geen dakisolatie Black Box AFASLive én logistiek centrum bij 11Square nog niet gerealiseerd) ontbreekt bij alle 66 eenkamer studio's een 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 *representatieve bedrijfssituatie 1* (géén verruimd laden en lossen in nachtperiode, wel dakisolatie Black Box én logistiek centrum bij 11Square nog niet gerealiseerd) is bij 19 van de 66 eenkamer studio's geen sprake van een geluidluwe gevel:

- 3 eenkamer studio's heeft een gevelwaarde van 41 dB(A) in de nachtperiode.
- 3 eenkamer studio's heeft een gevelwaarde van 42 dB(A) in de nachtperiode.
- 4 eenkamer studio's heeft een gevelwaarde van 43 dB(A) in de nachtperiode.
- 3 eenkamer studio's heeft een gevelwaarde van 44 dB(A) in de nachtperiode.

- 3 eenkamer studio's heeft een gevelwaarde van 45 dB(A) in de nachtperiode.
- 3 eenkamer studio's heeft een gevelwaarde van 46 dB(A) in de nachtperiode.

In tussensituatie 2 met *representatieve bedrijfssituatie 2* (wel verruimd laden en lossen in nachtperiode, wel dakisolatie Black Box én logistiek centrum bij 11Square nog niet gerealiseerd) is bij 43 van de 66 eenkamer studio's geen sprake van een geluidluwe gevel:

- 5 eenkamer studio's heeft een gevelwaarde van 41 dB(A) in de nachtperiode.
- 8 eenkamer studio's heeft een gevelwaarde van 42 dB(A) in de nachtperiode.
- 12 eenkamer studio's heeft een gevelwaarde van 43 dB(A) in de nachtperiode.
- 3 eenkamer studio's heeft een gevelwaarde van 44 dB(A) in de nachtperiode.
- 3 eenkamer studio's heeft een gevelwaarde van 45 dB(A) in de nachtperiode.
- 3 eenkamer studio's heeft een gevelwaarde van 46 dB(A) in de nachtperiode.

5.2.7. Stemgeluid van het horecaterras binnen het plangebied

Uit de rekenresultaten blijkt dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau tot en met de 14e verdieping op de oostgevel hoger is dan 50 dB(A) etmaalwaarde. Daarmee wordt de richtwaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde overschreden. Als gevolg van een roepend persoon op het terras kunnen maximale geluidniveaus tot ten hoogste 61 dB(A) optreden in de maatgevende nachtperiode op de eerste woonverdieping. Daarmee wordt de richtwaarde van 60 dB(A) in de nachtperiode volgens stap 2 overschreden. Dat betekent dat stap 3 volgens paragraaf 2.5.2 noodzakelijk is.

5.3 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Een evenwichtige toedeling wordt onder meer aangetoond door het voldoen aan het wettelijk normstelsel. Onduidelijk is nog welke aanvullende beoordelingen nodig zijn om bijvoorbeeld voor woonfuncties een goed of aanvaardbaar woon- en leefklimaat aan te tonen in relatie tot het geluid van bedrijven.

Met de komst van de Omgevingswet is de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (2009) komen te vervallen. De VNG heeft in oktober 2024 de handreiking "Activiteiten en milieuzonering" uitgebracht. In deze handreiking is een geluidregeling voor bedrijventerreinen en andere werkgebieden opgesteld, alsook voor functiemenging binnen een gemengd gebied met wonen. Net zoals bij de oude VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" wordt voor de ligging van de verschillende geluidzones ten opzichte van de woonomgeving onderscheid gemaakt tussen een rustig woongebied en een gemengd gebied.

Het uitgangspunt van de VNG-handreiking "Activiteiten en milieuzonering" is dat in een gemengd gebied met wonen alleen bedrijven zich bevinden die naar aard en invloed op de omgeving geschikt zijn voor ligging in een gebied met functie-menging inclusief wonen. Dat zijn over het algemeen kleinschalige, vaak ambachtelijke bedrijven die hoofdzakelijk in de dagperiode in werking zijn. Echter gelet op de bijzondere bedrijfsactiviteiten van bijvoorbeeld de Johan Cruijff ArenA, alsook de AFAS Live met muziekgeluid (evenementen) en stemgeluid (sportwedstrijden), ook in de avond- en nachtperiode, kan deze VNG-methode "Activiteiten en milieuzonering" niet voldoende aansluiten in onderhavige situatie. In het onderzoek is daarom met betrekking tot het geluid van de Johan Cruijff ArenA en de AFAS Live berekend en getoetst aan de geluidrichtwaarden voor langtijdgemiddelde geluidniveaus ter plaatse van woningen volgens de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (2009)

Hoewel de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (2009) formeel is vervangen door de VNG-handreiking "Activiteiten en milieuzonering", wordt het stappenplan uit de eerstgenoemde Handreiking alsnog gehanteerd omdat deze in grote lijn overeenkomt met systematiek uit paragraaf 5.1.4.2.2 Bkl

Stappenplan

De VNG-publicatie omschrijft voor de beoordeling van geluidhinder het volgende stappenplan (beknopt samengevat voor de gebiedstypering 'gemengd gebied'):

1. Indien de richtafstanden niet worden overschreden kan verdere toetsing in beginsel achterwege blijven. Verder worden geen restricties opgelegd.
2. Indien stap 1 niet toereikend is: bij een geluidbelasting op woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen in gebiedstype gemengd gebied van maximaal:
 - 50 dB(A) langtijdgemiddelde beoordelingsniveau L_{Ar,LT} (etmaalwaarde);
 - 70 dB(A) maximale geluidniveaus L_{A,max} (etmaalwaarde);
 - 50 dB(A) verkeersaantrekkende werking (etmaalwaarde).Vrijstelling is dan mogelijk.
3. Indien stap 2 niet toereikend is: bij een geluidbelasting op woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen in gebiedstype gemengd gebied van maximaal:
 - 55 dB(A) langtijdgemiddelde beoordelingsniveau L_{Ar,LT} (etmaalwaarde);
 - 70 dB(A) maximale geluidniveaus L_{A,max} (etmaalwaarde) exclusief piekgeluiden door aan- en afrijdend verkeer;
 - 65 dB(A) verkeersaantrekkende werking (etmaalwaarde).Vrijstelling is dan mogelijk met dien verstande dat het bevoegd gezag moet motiveren waarom het deze geluidbelasting in de concrete situatie acceptabel acht. Onderdeel van deze motivatie betreft het respecteren van de binnengrenswaarde (in de woning).
4. Bij een hogere geluidbelasting dan aangegeven in stap 3 dient de vrijstelling grondig onderzocht, onderbouwd en gemotiveerd te worden.

De voormelde geluidrichtwaarden in stap 3 komen overeen met de standaardwaarden uit tabel 5.65 Bkl. De werkwijze inzake het afwijken van de geluidrichtwaarden in stap 3 en 4 is identiek aan de werkwijze uit artikel 5.66 Bkl.

5.4.1. Kantoren Centerpoint

Gebleken is dat de langtijdgemiddelde geluidniveaus op de gevels van de woontoren Vanzz voldoen aan de richtwaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde volgens stap 2. Daarbij geldt als uitgangspunt dat de installaties enkel gedurende de dagperiode in bedrijf zijn conform opgave van de gebouweigenaar.

Verder blijkt dat het maximaal geluidniveau op de gevels van de woontoren vanwege de ten westen gelegen bedrijvigheid (kantoren Centerpoint met parkeerterrein) ten hoogste 61 dB(A) in de maatgevende nachtperiode bedraagt. De overschrijding wordt veroorzaakt door het sluiten van een portier van een auto op de dichtstbijzijnde parkeerplaatsen nabij de woontoren.

In de nachtperiode wordt overal wel voldaan aan de richtwaarde volgens stap 3, omdat bij deze beoordeling de piekgeluiden door aan- en afrijdend verkeer worden uitgesloten van toetsing.

Hierbij wordt opgemerkt dat in de berekeningen enkel is uitgegaan van de meest maatgevende plekken op het terrein. Een overschrijding van de richtwaarde van 60 dB(A) treedt enkel op wanneer de twee meest oostelijk gelegen parkeerplekken op het dek gebruikt worden. Dit zijn tevens de twee meest veraf gelegen parkeerplekken (ten opzichte van de verkeers- en voetgangersontsluiting). Bij gebruik van alle overige parkeerplekken wordt wel voldaan ten aanzien van de richtwaarde van 60 dB(A). De frequentie waarmee een auto gebruik maakt van één van de maatgevende parkeerplaatsen, en bijgevolg de frequentie van de optredende overschrijding is derhalve zeer klein. Bovendien zijn in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) nieuwe geluidgrenswaarden opgenomen ten aanzien van het maximaal geluidniveau. Voor de avond- en nachtperiode geldt voor piekgeluiden anders dan het aandrijfgeluid van transportmiddelen een grenswaarde van 65 dB(A) op de gevel. Als gevolg van piekgeluiden op het parkeerterrein voldoet het optredende maximale geluidniveau van 61 dB(A) aan de grenswaarde van 65 dB(A) uit het Bkl.

Afweging

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

5.4.2. Kantoor Europlaza

Als gevolg van de installaties op het dak van de kantoortoren Europlaza is sprake van geluidwaarden in de nachtperiode die hoger zijn dan 40 dB(A), de hoogst berekende waarde op de verglaasde loggia's van de eenkamer studio's bedraagt 52 dB(A) in de nachtperiode.

De geluidwaarden in de nachtperiode vanwege de technische installaties van Europlaza zijn op de gevels van 7 eenkamer studio's 1 dB(A) te hoog en op de gevels van eveneens 5 eenkamer studio's 3 dB(A) te hoog. Het betreft studio's op de 17^{de} tot en met de 22^{ste} verdieping.

De maximale geluidniveaus worden bepaald door de voertuigen op het parkeerterrein (sluiten portier). Gezien de grote afstand tussen het parkeerterrein en Vanzz, en de gebouwfachtering in het overdrachtsgebied, worden de richtwaarden ten aanzien van het maximale geluidniveau niet overschreden.

Afweging

Het interim geluidbeleid van de gemeente Amsterdam biedt de mogelijkheid om de 12 betreffende gevels van de eenkamer studio's aan te merken als bijna geluidgevoelige gevel. Immers, de geluidwaarde bedraagt ten hoogste 41 dB(A) of 43 dB(A).

Hierbij is gerekend met een worstcase scenario, waarbij is uitgegaan van de fabrikant-gegevens met betrekking tot de installaties en waarbij is uitgegaan van een situatie waarin de installaties jaar rond gedurende het gehele etmaal op vol vermogen draaien. Dit zal zich in de praktijk niet voordoen, waardoor de toch al beperkte overschrijding in werkelijkheid aanzienlijk lager zal uitvallen.

5.4.3. Afas Live

Eindsituatie

Voor de eindsituatie (inclusief dakisolatie Black Box én logistiek centrum verplaatst naar 11Square) is bij alle gevels van de eenkamer studio's sprake van een geluidluwe gevel. Tevens wordt voldaan aan de eis van voldoende spui-ventilatie. Onderdeel van de aanvraag om Bopa is een specifieke opbouw

van de noordgevel van het woongebouw. Het geluid van activiteiten van AFAS Live op de noordgevel is namelijk hoger dan de standaardwaarde alsmede de grenswaarde (artikel 5.65 Bkl). Hogere geluidniveaus vanwege AFAS Live op de noordgevel van Vanzz zijn toelaatbaar, mits het binnenniveau wordt gewaarborgd (artikel 5.66 Bkl). Het bouwkundig ontwerp zal daarin voorzien. De aanvraag voor de omgevingsvergunning voorziet in bouwkundige maatregelen aan de noordgevel van woongebouw, die overeenkomen met elementen van een niet-geluidgevoelige gevel. In het bijzonder een blinde gevel, met slechts een toegangsdeur tot een gemeenschappelijke verkeersruimte. Ter borging van het binnengeluidniveau van de woningen is het niet toegestaan dat toekomstige eigenaren of gebruikers wijzigingen aanbrengen aan de noordgevel die afbreuk doen aan de geluidwerende eigenschappen van die gevel of leiden tot een toename van de geluidsdruk binnen het gebouw. Eventuele aanpassingen aan deze gevel dienen te worden getoetst aan de geldende geluidvoorschriften en vereisen voorafgaande toestemming van het bevoegd gezag.

Hiermee wordt voldaan aan het Amsterdamse Geluidbeleid.

Voor beide in paragraaf 5.2.6 beschreven tussensituaties (1 en 2) geldt dat het een tijdelijke situatie betreft. De geluidwerende maatregelen door Afas, alsmede de verplaatsing van het logistiek centrum zijn gekoppeld aan de vigerende maatwerkvoorschriften van AFAS Live (zie 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.). Het realiseren/effectueren van deze maatregelen op grond van de maatwerkvoorschriften is gekoppeld aan de bouw en de ingebruikname van de eerste woning binnen het project 11 Square.

Gelet op het voormelde zijn er in de beide tussensituaties van AFAS Live aan de betreffende woningen binnen het project aan De Corridor 2 redelijkerwijs geen technische bouwkundige maatregelen te treffen om overal geluidluwe gevels bij de eenkamer studio's te realiseren.

Voorwaardelijke verplichting

Aan de onderhavige omgevingsvergunning voor de Bopa zal een voorwaardelijke verplichting worden verbonden, luidende:

1. Geen van 66 éénkamer studio's mag in gebruik worden genomen voordat de aanvullende maatwerkvoorschriften voor Afas live onherroepelijk in werking zijn getreden.
2. 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.).
3. Ook nadat is voldaan aan de voorwaarde dat (1) de aanvullende maatwerkvoorschriften voor Afas Live onherroepelijk in werking zijn getreden én (2) de dakisolatie aan Afas Live als bedoeld onder 2. is aangebracht, mogen 43 van 66 éénkamer studio's niet eerder in gebruik worden genomen dan nadat het toekomstig logistiek centrum voor Afas Live, gesitueerd in 11 Square, in gebruik is genomen. Het betreftde éénkamer studio's, gelegen op de 1^{ste} tot en met de 22^{de} woonlaag.

5.4.4. Johan Cruijff Arena

Gebleden is dat het geluid vanwege de representatieve bedrijfssituatie op de gevels van de woontoren ten hoogste 57 dB(A) in de maatgevende avondperiode bedraagt. Daarmee wordt de verhoogde richtwaarde van 50 dB(A) in de avondperiode overschreden. Het voormelde geldt ook voor

het geluid in de regelmatige afwijking van de representatieve bedrijfssituatie alsmede in de incidentele bedrijfssituatie. Tevens worden de grenswaarden van het maximale geluidniveau uit stap 3 overschreden vanwege de representatieve bedrijfssituatie en de incidentele bedrijfssituatie van de JC Arena. Dat betekent dat stap 4 noodzakelijk is.

Voor het nieuwbouwplan '11 Square' is door Cauberg Huygen reeds grondig en uitgebreid akoestisch onderzoek verricht, in overleg met de gemeente Amsterdam en de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied. Dit eerder verrichte grondig onderzoek is het uitgangspunt van het voorliggende onderzoek. De kern van dit onderzoek is het respecteren van de vergunde rechten van de JC Arena, zoals die zijn vastgelegd in de vigerende omgevingsvergunning 22 maart 2024. In deze omgevingsvergunning zijn geluidvoorschriften opgenomen vanwege de drie vergunde bedrijfssituaties. De meetposities zijn gelegen aan de Boris Pasternakstraat, de Burgemeester Stramanweg en bij Eleven Square bij de blokken 3.1, 4.1 en 4.2. Teneinde te bepalen of de geluideffecten op de gevels van de woningen in Eleven Square vanwege de drie vergunde bedrijfssituaties van de JC Arena in beginsel aanvaardbaar waren, zijn destijds in het grondige onderzoek de berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus en maximale geluidniveaus getoetst aan de geluidvoorschriften uit de destijds vigerende omgevingsvergunning van de JC Arena. Daaruit is gebleken dat de berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus en maximale geluidniveaus vanwege de drie vergunde bedrijfssituatie voldeden aan de geluidvoorschriften.

5.4.5. Afweging stap 4 Johan Cruijff Arena en Afas Live

De beoordeling van de geluidaspecten van de Johan Cruijff Arena en AFAS Live op de te projecteren woningen in Vanzz, is niet wettelijk gereguleerd. Er is immers geen sprake van een gezoneerd industrieterrein ingevolge de Wet geluidhinder. Evenmin heeft de gemeente Amsterdam lokaal geluidbeleid geformuleerd ten aanzien van het aspect geluid door industrie.

De 12 incidentele activiteiten in de JC Arena, die voortduren tot na 23:00 uur, zijn reeds eerder door het College aangemerkt als festiviteiten met een meer individueel karakter, zoals bedoeld in artikel 5.68, aanhef en onder b. Bkl, waarmee voor die 12 incidentele activiteiten geen geluidgrenswaarden gelden op de gevel. Hierbij is bovendien artikel 5.66, tweede lid, aanhef en onder a. juncto artikel 5.66, derde lid, aanhef en onder a. Bkl van toepassing verkaart op de 6 incidentele activiteiten in de JC Arena, die voortduren tot 23.00 uur.

Om te voldoen aan de evenwichtige toedeling van functies aan locaties in relatie tot het toestaan van de woningen in de nieuwe woontoren aan De Corridor 2 moeten bouwkundige maatregelen aan de gevels van de woningen getroffen worden ter waarborging van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Ter waarborging van de plankwaliteit en de bruikbaarheid van de woningen zal niet worden gekozen voor niet-geluidgevoelige gevels met bouwkundige maatregelen. De toepassing van de nodige bouwkundige maatregelen aan de gevels van de woningen ter realisatie van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat leidt daarentegen tot een betere oplossing.

Vanwege de benodigde hogere geluidwaarden voor het wegverkeerslawaaï en het spoorweglawaaï is conform het gemeentelijk geluidbeleid een geluidluwe zijde verplicht. Daartoe zijn in ieder geval geluidreducerende maatregelen bij de woningen noodzakelijk. Hierbij is het geluid door

hoofdspoorwegen bepalend. Daarbij moet ook rekening gehouden worden met de nachtwaaarde vanwege bedrijfsmatige activiteiten, zoals de Johan Cruijff Arena die daarin maatgevend is.

Ten aanzien van het sport- en evenementengeluid vanuit de Johan Cruijff ArenA zijn tevens bouwkundige maatregelen aan de gevels van de woningen noodzakelijk, teneinde een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen (als onderdeel van een stap 4 besluit), zowel ter realisatie van een geluidluwe zijde als ter waarborging van het binnenniveau in de geluidgevoelige ruimten van de woningen. De aard en omvang van de gevelmaatregelen dienen te worden afgestemd op de te bereiken geluidkwaliteit in de geluidgevoelige ruimten van de woningen, alsook op de aanwezigheid van een geluidluwe gevel teneinde een goed woon- en leefklimaat te waarborgen. De na te streven geluidkwaliteit in de representatieve bedrijfssituatie is hoger dan de geluidkwaliteit in de regelmatige afwijking van de representatieve bedrijfssituatie. De na te streven geluidkwaliteit in de regelmatige afwijking van de representatieve bedrijfssituatie is echter wel hoger dan de geluidkwaliteit in de incidentele bedrijfssituatie, omdat de laatstgenoemde bedrijfssituatie slechts 18 maal per jaar voorkomt.

Navolgend wordt per vergunde bedrijfssituatie van **de JC Arena** beschreven welke geluidkwaliteit in de woningen wordt nagestreefd.

Daarbij geldt dat conform artikel 4.103 lid 1b van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) bij de berekeningen van de gevelgeluidwering gerekend moet worden met het gezamenlijk geluid van alle in het omgevingsplan opgenomen geluidwaarden. In artikel 5.68 lid b van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is aangegeven dat in het omgevingsplan opgenomen waarden voor festiviteiten die plaatsvinden op een locatie waar de activiteit wordt verricht, gedurende ten hoogste 12 etmalen per jaar niet van toepassing zijn (op bepaalde dagen of dagdelen).

Representatieve bedrijfssituatie

- Een binnenniveau van 35 dB(A) etmaalwaarde voor alle verblijfsruimten.
- Een binnenniveau voor maximale geluidniveaus van 55 dB(A) in de dagperiode, 50 dB(A) in de avondperiode en 45 dB(A) in de nachtperiode voor alle verblijfsruimten.
- Geluidluwe gevel voor één verblijfsruimte.

Met voormelde binnenniveaus wordt slaapverstoring in de slaapkamers uitgesloten en worden woonkamers beschermd volgens de regels van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Regelmatige afwijking van de representatieve bedrijfssituatie (maximaal 34 maal per jaar)

- Een binnenniveau van 35 dB(A) etmaalwaarde voor alle verblijfsruimten (inclusief bijdrage 63 Hz octaafband en 10 dB(A) muziekcorrectie).
- Een binnenniveau voor maximale geluidniveaus van 55 dB(A) in de dagperiode, 50 dB(A) in de avondperiode en 45 dB(A) in de nachtperiode voor alle verblijfsruimten (inclusief bijdrage 63 Hz octaafband en exclusief 10 dB(A) muziekcorrectie). Volgens de beoordelingsregels van de Omgevingsregeling is de correctie voor muziekgeluid uitsluitend van toepassing op de beoordeling van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en niet op het maximaal geluidniveau.
- Geluidluwe gevel voor één verblijfsruimte.

Incidentele bedrijfssituatie (maximaal 18 keer per jaar)

- In de omgevingsvergunning van de JC Arena gelden de navolgende incidentele bedrijfssituaties welke van kracht zullen zijn zodra de woningen van Eleven Square zijn opgeleverd: 6x per jaar tot 23.00 uur, 6x per jaar tot 24.00 uur en 6x per jaar tot na 24.00 uur.

Navolgend wordt per vergunde bedrijfssituatie van de **Afas Live** beschreven welke geluidkwaliteit in de woningen wordt nagestreefd

Eindsituatie (met logistiek centrum) – RBS1

- Een binnenniveau van 35 dB(A) etmaalwaarde voor alle verblijfsruimten.
- Een binnenniveau voor maximale geluidniveaus van 55 dB(A) in de dagperiode, 50 dB(A) in de avondperiode en 45 dB(A) in de nachtperiode voor alle verblijfsruimten.
- Geluidluwe gevel voor één verblijfsruimte.

Eindsituatie (met logistiek centrum) – RBS2

- Een binnenniveau van 35 dB(A) etmaalwaarde voor alle verblijfsruimten.
- Een binnenniveau voor maximale geluidniveaus van 55 dB(A) in de dagperiode, 50 dB(A) in de avondperiode en 45 dB(A) in de nachtperiode voor alle verblijfsruimten.
- De aanwezigheid van een geluidluwe gevel wordt voor deze vergunde bedrijfssituatie niet nagestreefd, aangezien deze situatie slechts (maximaal) 5 maal per jaar voorkomt. Hierbij merken we op dat deze wel aanwezig is.

In de bij de aanvraag behorende akoestische rapportage is uitgewerkt welke geluidreducerende gevelmaatregelen noodzakelijk zijn om voornoemde geluidskwaliteit in de woningen te bereiken. In een toekomstige omgevingsvergunning 'Bouwen' zullen deze maatregelen moeten worden toegepast.

5.5. Stemgeluid van het horecaterras binnen het plangebied

Gebleken is dat ten aanzien van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau niet voldaan wordt aan de richtwaarde volgens stap 2 bij de oostgevel van de woontoren. Zoals beschreven in paragraaf 2.5.2 moet bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid van de geluidniveaus in stap 3 de cumulatieve geluidbelasting van de aanwezige geluidbronnen beschouwd worden. Het berekende langtijd-gemiddeld beoordelingsniveau bedraagt ten hoogste 62 dB(A) etmaalwaarde. Daarmee wordt de richtwaarde van 55 dB(A) etmaalwaarde overschreden. Dat betekent dat stap 4 noodzakelijk is.

Maximale geluidniveaus

Voorts is gebleken dat het maximaal geluidniveau op de noordoostgevel van de eerste woonverdieping bij één woning ten hoogste 61 dB(A) in de maatgevende nachtperiode bedraagt. De overschrijding wordt veroorzaakt door een roepend persoon op het terras.

Voor de nachtperiode, na 23.00 uur wordt uitgegaan van de beheersregels in het Terrassenbeleid en de APV van Amsterdam, te weten: "De uitbater draagt zorg voor een zo gering als mogelijke overlast en bezoekers van het terras hierop aanspreekt". Het roepen van bezoekers zal slechts incidenteel voorkomen. Hierdoor is toetsing voor de avondperiode toereikend. Daarmee kan geconcludeerd worden dat alsnog voldaan kan worden aan de VNG-richtwaarden.

Bovendien zijn in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) nieuwe geluidgrenswaarden opgenomen ten aanzien van het maximaal geluidniveau. Voor de avond - en nachtperiode geldt voor piekgeluiden anders dan het aandrijfgeluid van transportmiddelen een grenswaarde van 65 dB(A) op de gevel. Als gevolg van piekgeluiden op het terras voldoet het optredende maximale geluidniveau van 61 dB(A) aan de grenswaarde van 65 dB(A) uit het Bkl.

Als gevolg van het stemgeluid op het horecaterras binnen het plangebied treden langtijdgemiddelde geluidniveaus op van ten hoogste 57 dB(A) in de dagperiode, 57 dB(A) in de avondperiode en 52 dB(A) in de nachtperiode. Het terrasgeluid is berekend op basis van een verheven en continue stemgeluidproductie (gerelateerd aan het uitgaan / terras waar alcohol wordt geschonken) en een maximale bezetting gedurende de uiterste openingstijden. Dit betreft dus absoluut een worst case situatie op de drukst mogelijke dag.

De nachtwaarde veroorzaakt door het horecaterras in het plan dient in ieder geval meegenomen te worden bij de beoordeling van de geluidluwe gevels.

6. Externe veiligheid

Door adviesbureau AVIV is een studie gedaan naar de externe veiligheid (rapportage 24 april 2024, projectnr. 245699).

In verband met de voorgenomen ontwikkeling in Amsterdam zijn de risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn Breukelen aansl. - Duivendrecht onderzocht. De belangrijkste conclusies naar aanleiding van de beoordeling zijn in dit hoofdstuk benoemd.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

Aandachtsgebied

Het onderwerp Omgevingsveiligheid is nog niet in het omgevingsplan van de gemeente verwerkt.

Het plangebied ligt buiten het brandvoorschriftengebied en de 100%-letaliteitscontour.

Het plangebied ligt binnen het explosieaandachtsgebied. Voor zeer kwetsbare gebouwen geldt dat van rechtswege een voorschriftengebied aangewezen moet worden. Omdat de ontwikkeling een kwetsbaar gebouw betreft, is het aanwijzen van een voorschriftengebied niet noodzakelijk.

Bij advies van 13 november 2024 (referentie 2024/2586/ADVS) is rapport externe veiligheid van Aviv beoordeeld door de Brandweer en akkoord bevonden. Er zijn door de Brandweer geen aanvullende eisen of voorwaarden gesteld.

7. Luchtkwaliteit

De agglomeratie Amsterdam/Haarlem is aangewezen als aandachtsgebied voor zowel stikstofdioxide als fijnstof. Dit staat in artikel 5.51, lid 2 van het Bkl.

In dit verband is er een uitzondering voor activiteiten/projecten 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.

Het onderhavige project valt binnen de getalsmatige grenzen van de in artikel 5.54 Bkl aangewezen categorie Woningbouw. De grens ligt op 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

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

8. LIB

De projectlocatie ligt buiten de zones waar beperkingen aan kwetsbare functies (waaronder woningen) worden gesteld. De maximum bouwhoogte conform het LIB bedraagt 146 meter boven NAP. De maatgevende toetshoogte voor de radar van Schiphol bedraagt 63 tot 64 meter ten opzichte van NAP.

Het bouwvoornemen gaat uit van een woongebouw met een maximale hoogte van meer dan 64 meter vanaf peil. Hiervoor is bij de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) een verklaring van geen bezwaar (vvgb) aangevraagd.

De Inspectie beoordeelt op grond van een beoordeling van de Luchtverkeersleiding Nederland (LVNL) dat de doorsnijding van de radarhoogte in voorliggend geval geen gevolgen heeft voor de aan- en uitvliegroutes voor de luchthaven Schiphol. De verklaring van geen bezwaar is op 16 juli 2024 afgegeven door het ILT.

9. Hoogbouw

Bezonning

Schaduwwerking kan net als bij de beperking van het uitzicht optreden, indien de toegestane bouwhoogte toeneemt en/of de minimale afstand van nieuwe bebouwing tot planschadegevoelige objecten afneemt. Het aspect bezonning is onder andere van belang bij woningen

Er bestaan in Nederland geen formele wettelijke normen en eisen ten aanzien van de bezonning voor bebouwing. Wel zijn er normen van TNO: de lichte norm en de strenge norm.

Een gebouw voldoet aan de lichte norm wanneer er gedurende twee uren per etmaal bezonning mogelijk is in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober. Daarbij is het geen vereiste dat de bezonning aansluitend plaatsvindt. Om te voldoen aan de strenge norm moet er in de periode van 21 januari tot en met 22 november bezonning mogelijk zijn gedurende drie uren per etmaal. Ook hierbij is het geen vereiste dat de bezonning aansluitend plaatsvindt.

Woningen in de omgeving bevinden zich uitsluitend in de nog te realiseren 145 meter hoge woontoren van 11 Square. Uit de bezonningsdiagrammen blijkt dat alleen in de vroege ochtend van voor- en najaar gedurende één tijdstip (08:00) nieuwe schaduw door het bouwplan wordt ondervonden maar dat de rest van de tijd de woningen geen nieuwe schaduwhinder ondervinden. Er wordt bij deze woningen dan ook voldaan aan de TNO-normen.

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

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

Deze kantoorgebouwen zijn in hoogstedelijk gebied gelegen dat zich kenmerkt door een concentratie van hoogbouw die relatief op korte afstand van elkaar is gelegen.

Het gebruik als kantoor kan niet gelijk worden gesteld aan een gebruik als wonen voor welk gebruik zonlichttoetreding in het algemeen van groter belang is. Er is in het geval van deze kantoorgebouwen geen sprake van bijzondere gevoeligheid voor schaduwwerking.

Conclusie

De nieuwe bezonningssituatie leidt niet tot onaanvaardbare effecten op omliggende woningen, kantoren of gebouwen met andere functies.

Windhinder

In een onderzoek is het lokale windklimaat op straatniveau inzichtelijk gemaakt.

De volgende gemeentelijke uitgangspunten hebben hieraan ten grondslag gelegen:

- Windgevaar dient vermeden te worden.
- Op locaties met voor voetgangers louter een verkeersfunctie en geen verblijfsfunctie dient windhinder maximaal klasse C te zijn. (de Corridor)
- Op locaties die gezien kunnen worden als verblijfsgebied voor voetgangers dient windhinder maximaal klasse B te zijn. (rondom actieve plinten, gevels en de kiss & ride)
- Bij alle entrees (activiteitenklasse II-slenteren) is maximaal windklasse B vereist.
- Nadelige windeffecten worden op gebouwniveau opgelost en maken onderdeel uit van de architectuur van het gebouw. Optredend windgevaar is in geen enkel geval toelaatbaar.

In het VO-DO-proces is dit windonderzoek beoordeeld en akkoord bevonden.

10. Bodem

Er is een bodemonderzoek uitgevoerd. Op basis van dat onderzoek zijn er milieuhygiënisch geen belemmeringen voor het uitvoeren van uitpandige werkzaamheden.

11. Lichthinder van Johan Cruijff Arena

Onderdeel van de aanvraag is een rapport met betrekking tot lichthinder vanaf de Johan Cruijff Arena. Uit het onderzoek is het volgende gebleken:

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

Geconcludeerd wordt dat vanaf de woningen in het project aan De Corridor 2 geen direct zicht op de ArenA mogelijk is en derhalve ook geen sprake van direct zicht op de verlichtingsinstallatie. Hierdoor is geen sprake van een risico op lichthinder ten gevolge van de ArenA.

12. Water

Waterkering

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

Grondwater

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

Waterberging / hemelwaterafvoer

Door het aanbrengen van bebouwing of verharding, komt neerslag versneld tot afvoer. Dat leidt tot wateroverlast op naburige percelen of in de openbare ruimte. De versnelde afvoer kan worden tegengegaan door het realiseren van een waterberging die vertraagd wordt gelegeerd. Het waterschap Amstel Gooi en Vecht hanteert het beleid dat bij het aanbrengen van meer dan 1.000 m² verharding in stedelijk gebied of meer dan 5.000 m² in landelijk gebied 10% gecompenseerd moet worden in de vorm van oppervlaktewater voor waterberging. Door compensatie wordt voorkomen dat ernstige peilstijging optreedt door afstromend regenwater met wateroverlast tot gevolg.

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

Waterkwaliteit

Voor de toekomstige tijdelijke bebouwing wordt uitgegaan van een gescheiden rioolstelsel zodat het hemelwater separaat kan worden afgevoerd. De huisaansluitingen zullen, net als elders, worden aangesloten op het gemeentelijk riool. Er zullen geen uitlopende materialen (zoals lood, zink en koper) worden gebruikt.

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

13. Project-mer-beoordeling

Op 26 september 2024 is de "*Mededeling Project-mer-beoordeling Project 'The Vanzz, De Corridor 2'*" (hierna: "de Mededeling"), met bijlagen ontvangen in verband met het voorgenomen ontwikkelingsproject aan de De Corridor 2 te Amsterdam.

Op grond van de Mededeling wordt beoordeeld of de voorgenomen activiteit belangrijke nadelige milieueffecten tot gevolg kan hebben waarvoor een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld. Deze beoordeling dient plaats te vinden in het kader van de besluitvorming van de omgevingsvergunning ex artikel 2 artikel 5.1 lid 1 onder a van de Omgevingswet (in samenhang met artikel 8.0a lid 2 Besluit kwaliteit leefomgeving).

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.

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

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".

De beoordeling van de mededeling valt samen met de beoordeling van de ruimtelijke en milieuaspecten in het kader van de omgevingsvergunning. Voor de motivering van de beoordeling op de mededeling wordt dan ook verwezen naar de uitgebruide motivering op alle milieuaspecten in de omgevingsvergunning. Op grond daarvan kan worden geconcludeerd dat voldoende is gebleken dat door de voorgenomen ontwikkeling, geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn. Daarom is het niet noodzakelijk om bij de voorbereiding van de aanvraag om een omgevingsvergunning voor dit project, een milieueffectrapport op te stellen.

14. Nadeelcompensatie

Uit de bij de aanvraag gevoegde risicoanalyse Nadeelcompensatie is gebleken dat ten aanzien van de volgende aspecten geen risico ontstaat op nadeel dat voor compensatie in aanmerking komt

1. beperking privacy;
2. schaduwwerking;
3. toename / overlast van verkeersbewegingen;
4. beperking in bedrijfsvoering;
5. overige hinder en milieuaspecten.

Wel is er een dusdanige vermindering van het uitzicht vanuit de kantoorgebouwen Hoogoorddreef 54 en Hoogoorddreef 60 dat daardoor een risico bestaat op nadeel dat voor compensatie in aanmerking komt.

Een vermindering van 4% van de waarde van beide kantoorgebouwen onmiddellijk voor het ontstaan van de schade blijft voor rekening van de eigenaren van de kantoren en komt niet voor compensatie in aanmerking.

Alleen voor Hoogoorddreef 54 is in deze analyse ingeschat dat waardevermindering mogelijk 0,08% hoger uitvalt dan het wettelijke normaal maatschappelijk risico. Ter hoogte van het hieruit schadebedrag is door initiatiefnemer financiële zekerheid gesteld jegens de gemeente Amsterdam.

Hiermee is de planologische wijziging economisch uitvoerbaar.

15. Participatie

Uit het bij de aanvraag gevoegde Participatiedocument blijkt dat het plan voor De Corridor 2 is voorgelegd en besproken met alle mogelijk belanghebbenden, zijnde

1. Afas Live
2. Johan Cruijff Arena
3. Mediamarkt
4. Voorzitter Bouwlogistiek overleg
5. Gebiedsregisseurs Zuid-Oost
6. Projectteam ArenaPoort-West gemeente Amsterdam
7. First Sponson (belegger en eigenaar/ontwikkelaar Dreeftoren)
8. NSI
9. CBRE
10. Savills

Uit het participatiedocument blijkt dat in voldoende mate uitvoering gegeven aan participatie als bedoeld in het 'Aanwijzingsbesluit adviesrecht en verplichte participatie bij buitenplanse omgevingsactiviteiten Gemeente Amsterdam'.

Bovendien blijkt uit het participatiedocument dat geen van de belanghebbenden overwegende bezwaren hebben tegen (onderdelen van) het voorliggende plan.

Conclusie R.O.

Positief

De aangevraagde buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt wenselijk geacht, is ruimtelijk aanvaardbaar en voldoet aan de eis van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Geadviseerd wordt om mee te werken aan het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit ten behoeve van het perceel De Corridor 2 te Amsterdam.

Aan de omgevingsvergunning zullen de volgende voorwaardelijke verplichtingen worden verbonden:

1. Geen van 66 éénkamer studio's mag in gebruik worden genomen voordat de aanvullende maatwerkvoorschriften voor Afas live onherroepelijk in werking zijn getreden.
2. 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.).
3. Ook nadat is voldaan aan de voorwaarde dat (1) de aanvullende maatwerkvoorschriften voor Afas Live onherroepelijk in werking zijn getreden én (2) de dakisolatie aan Afas Live als bedoeld onder 2. is aangebracht, mogen 43 van 66 éénkamer studio's niet eerder in gebruik worden genomen dan nadat het toekomstig logistiek centrum voor Afas Live, gesitueerd in 11 Square, in gebruik is genomen. Het betreftde éénkamer studio's, gelegen op de 1^{ste} tot en met de 22^{de} woonlaag.