



Datum 20 december 2023
Kenmerk Z2023-NW001062
Olo 7699515

Ontwerpbesluit Omgevingsvergunning gemeente Amsterdam

Het college van burgemeester en wethouders besluit

- een omgevingsvergunning te verlenen voor het handelen in strijd met het bestemmingsplan voor het ruimtelijk inpasbaar maken van twee woonblokken, Blok 2 en 3 van het project 'Think District', op de locatie Johan Huizingalaan 765 (1066 VH) in Amsterdam.
- om op grond van artikel 6.12 lid 2 onder a Wet ruimtelijke ordening (Wro) geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Activiteiten

De omgevingsvergunning verlenen we voor de volgende activiteit(en):

- Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een planologische regeling (artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), in samenhang met artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, om af te wijken van het geldende bestemmingsplan 'Nieuwe Meer e.o.';

Voorschriften

De volgende voorschriften horen bij deze omgevingsvergunning:

Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een planologische regeling

- Voorschriften m.b.t. gebruik van gronden:
- A. Het bouwen van woonruimten en andere geluidgevoelige gebouwen is uitsluitend toegestaan indien de gevels zijn uitgevoerd als dove gevel, welke voorwaarde geldt voor gevels die zijn gelegen binnen de geluidzones voor spoorwegen of wegen, tenzij uit akoestisch onderzoek blijkt dat, al dan niet door geprojecteerde afschermende bebouwing of het toepassen van vliesgevels de geluidbelasting op de gevels van de woonruimten en andere geluidgevoelige gebouwen ten gevolge van elk van deze zones lager of gelijk is aan:
 1. de voorkeursgrenswaarde zoals bedoeld in de Wet geluidhinder of
 2. de voor deze gebouwen vastgestelde hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;
- B. aanvullend op het bepaalde onder A geldt dat gevels van woonruimten en andere geluidgevoelige gebouwen eveneens als dove gevel moeten worden uitgevoerd voor zover ten behoeve van deze gevels

- artikel 110f Wet geluidhinder van toepassing is en de gecumuleerde waarde op de gevel, niet zijnde een vliesgevel, meer dan 3 dB hoger is dan de hoogste van de maximaal toegestane ontheffingswaarden;
- C. woonruimten met een dove gevel moeten worden voorzien van minimaal één stille zijde;
- D. woonruimten waarvoor hogere waarden zijn vastgesteld zoals bedoeld in de Wet geluidhinder mogen uitsluitend worden gerealiseerd indien zij worden voorzien van minimaal één stille zijde;
- E. De woongebouwen mogen slechts in gebruik worden genomen indien de volgende maatregelen zijn getroffen:
1. Om de gevolgen van een gifwolk te beperken moet mechanische ventilatie kunnen worden uitgeschakeld. De BHV-organisatie wordt geïnstrueerd om dit voor het gebouw te kunnen doen.
 2. Bij een calamiteit moet men altijd van de risicobron af kunnen vluchten; het gebouw heeft uitgangen aan de noordzijde en noordoostzijde die hiervoor kunnen worden gebruikt.
 3. De beglazing aan de zuidzijde wordt voorzien van stralingswerende coating. Daarmee wordt de impact van een fakkelbrand of BLEVE beperkt, al hangt het effect af van de inkomende warmtestraling.
 4. Een koude BLEVE (meestal ontstaan door een botsing) ontstaat zodanig snel dat men geen tijd heeft om te reageren en te vluchten. Om de effecten van een drukgolf te beperken wordt versterkt glas toegepast. Een voorstel voor de ontwerpeisen voor deze beglazing staat uitgewerkt in bijlage 2 van het rapport van DGMR.
 5. Bij een warme BLEVE (door een brand nabij neemt de druk in een vat toe tot het explodeert) kan men mogelijk vluchten, maar kan schuilen een veiligere optie zijn. Het gebouw wordt voorzien van meerdere trappenhuisen die brandwerend gescheiden zijn van de rest van de verdieping, zodat men in het gehele gebouw op korte afstand een schuilplek kan bereiken. Via deze trappenhuisen kan men naar de ondergrondse parkeerkelder vluchten, waar men is afgeschermd van de impact van een eventuele warme BLEVE.
- F. Bij de uitvoering van het bouwplan neemt de vergunninghouder het ecologische werkprotocol in acht die als bijlage 7.2 van de ruimtelijke onderbouwing bij dit besluit is gevoegd.

Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij deze omgevingsvergunning:

- B001_OLO_7699515_Aanvraagformulier;
- B002_OLO_7699515_Ruimtelijke_Onderbouwing_Blok_2 en_3;
- B003_OLO_7699515_Quicksan_ecologie;
- B004_OLO_7699515_Nader_ecologisch_onderzoek;
- B005_OLO_7699515_Verkennend_bodemonderzoek;
- B006_OLO_7699515_Nader_bodemonderzoek;
- B007_OLO_7699515_Windhinderonderzoek;
- B008_OLO_7699515_Bezonningsonderzoek;
- B009_OLO_7699515_Onderzoek_Externe_Veiligheid;
- B010_OLO_7699515_Stikstofonderzoek;
- B011_OLO_7699515_AERIUS_berekening_bouwjaar_1;
- B012_OLO_7699515_AERIUS_berekening_bouwjaar_2;
- B013_OLO_7699515_AERIUS_berekening_bouwjaar_3;
- B014_OLO_7699515_AERIUS_berekening_bouwjaar_4;
- B015_OLO_7699515_Nadere_toetsing_Wet_Natuurbeheer;
- B016_OLO_7699515_Ecologisch_werkprotocol;
- B017_OLO_7699515_Geohydrologisch_onderzoek;

- B018_OLO_7699515_Luchtkwaliteitsonderzoek;
- B019_OLO_7699515_Verleggen_Kabels_Leidingen;
- B020_OLO_7699515_Verkeersonderzoek;
- B021_OLO_7699515_Doorwerking_tabel_OER;
- B022_OLO_7699515_Akoestisch_onderzoek;
- B023_OLO_7699515_Memo_Natuurinclusiviteitspunten_Blok_2;
- B024_OLO_7699515_Memo_Natuurinclusiviteitspunten_Blok_3;
- B025_OLO_7699515_Programmaboek;
- B026_OLO_7699515_Goedkeuring_ILT;
- B027_OLO_7699515_Verlegging_50_kv;
- B028_OLO_7699515_Plattegronden_Blok_2_en_3.

Bijlage: Ontwerpbesluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder

ONTWERP

Rechtsbescherming

Zienswijze tegen dit ontwerpbesluit

Bent u het niet eens met dit ontwerpbesluit? Dan kunt u binnen de termijn dat het ontwerpbesluit ter inzage ligt schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen.

Stuur uw zienswijze naar:
de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving, stadsdeel Nieuw-West
Postbus 2003
1000 CA Amsterdam

Vermeld in uw zienswijze altijd:

- uw naam, adres en telefoonnummer
- de datum waarop u de zienswijze schrijft en uw handtekening
- het zaaknummer van het ontwerpbesluit
- waarom u een zienswijze indient
- eventueel uw e-mailadres

Misschien dient iemand anders namens u de zienswijze in. Stuur dan een machtiging mee.
Na ontvangst informeren wij u over de afhandeling van uw zienswijze.

U mag ook mondeling een zienswijze indienen. Neem dan contact op met M. Postma, via 06 3900 6030 of stuur een e-mail naar menno.postma@amsterdam.nl.

Nadat wij een besluit hebben genomen, kunt u beroep indienen bij de Rechtbank. Wel kan de Rechtbank besluiten het beroep niet-ontvankelijk te verklaren als u geen zienswijze indiende.

Inwerkingtreding besluit

De beschikking treedt in werking na de beroepstermijn volgens artikel 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht. Dat is de dag na afloop van de termijn van 6 weken voor het indienen van een beroepsschrift volgens artikel 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 6.1, tweede lid, onder b, van de Wabo.

De beschikking treed niet eerder in werking dan dat de bevoegde rechter op een verzoek om voorlopige voorziening heeft beslist (artikel 6.1, derde lid, van de Wabo).

Crisis- en herstelwet

Deze omgevingsvergunning maakt de bouw van meer dan 11 woningen mogelijk. Hierdoor is de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing. Dit heeft gevolgen voor de beroepsfase. De toepasselijkheid van de Chw brengt onder meer met zich mee dat bij een eventueel beroep alle beroepsgronden in het beroepsschrift dienen te worden opgenomen, en deze na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld. Het beroep zal niet-ontvankelijk worden verklaard, indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend. Verder verloopt de behandeling van het beroep versneld.

Intrekking en projectoverdracht

Intrekking

Wij kunnen de omgevingsvergunning onder andere intrekken als:

- er tijdens een bepaalde termijn geen handelingen zijn verricht met gebruik van deze vergunning, of
- de vergunninghouder om intrekking vraagt, of
- voor intrekking een zwaarwegend belang aanwezig is.

Soms moeten we de omgevingsvergunning intrekken. Bijvoorbeeld op verzoek van een ander bestuursorgaan of een adviseur, als deze bij de beschikking betrokken is geweest (artikel 2.29 en artikel 2.33 van de Wabo).

Wij kunnen de omgevingsvergunning ook intrekken volgens artikel 7 van de Wet bevordering integriteitbeoordeling door het openbaar bestuur (Wet Bibob). Dat doen we als er feiten en omstandigheden zijn zoals in artikel 3 van deze wet staan. Dit kan onder andere gebeuren bij projectoverdracht of wijziging van de betrokkenen.

Projectoverdracht

Het is mogelijk om een omgevingsvergunning over te schrijven, zodat iemand anders dan de aanvrager vergunninghouder wordt. Het stadsdeel moet minimaal een maand voor de gewenste overschrijving hier een melding van ontvangen (artikel 2.25, tweede lid, van de Wabo).

Bij die melding zijn de volgende gegevens nodig:

- naam en adres van de vergunninghouder
- de omgevingsvergunning(en) met kenmerk waar de melding over gaat
- naam, adres en telefoonnummer van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden
- een contactpersoon van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden
- de datum waarop de overschrijving zal plaatsvinden

Verloop van de procedure

Procedureverloop van de aanvraag omgevingsvergunning:

- Op 31 maart 2023 is de aanvraag ontvangen.
- Op 4 april 2023 is de aanvraag gepubliceerd op basis van artikel 3.8 van de Wabo.
- De beschikking is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo.

Terinzagelegging en zienswijzen

Het ontwerpbesluit ligt van 22 december 2023 tot en met 2 februari 2024 ter inzage. Op 22 december 2023 maakten we de terinzagelegging van het ontwerpbesluit bekend via de websites:

www.amsterdam.nl/bekendmakingen en www.officielebekendmakingen.nl/staatscourant.

Beoordeling van het project

Planologisch strijdig gebruik

(artikel 2.1, eerste lid, onder c, Wabo)

Voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' is een omgevingsvergunning nodig. We beoordeelden het project aan de toetsingscriteria vanuit artikel 2.12 van de Wabo.

Bestemmingsplan

Het project ligt in een gebied waar het bestemmingsplan 'Nieuwe Meer e.o.' geldt.

Het project is gesitueerd op gronden met de enkelbestemmingen 'kantoor', 'Groen-1' en 'Verkeer-1' en met de nadere gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie – schiphol' en 'luchtvaartverkeerzone – lib artikel 2.2.3 (vogels)'.

Strijdigheden

Het project is in strijd met artikel 10.1, artikel 13.1 en 13.2 en artikel 17.1 en 17.2 van het bestemmingsplan omdat het realiseren van gebouwen voor wonen, voorzieningen en maatschappelijk binnen het vigerende bestemmingsplan "Nieuwe Meer e.o." niet is toegestaan. Ter plaatse van de projectlocatie is geen bouwvlak opgenomen en zijn gebouwen als gevolg niet toegestaan. Daarnaast past de beoogde functie niet binnen de bestemmingen.

Projectafwijkingsbesluit

Het is mogelijk om van de bepalingen van dit bestemmingsplan af te wijken.

Het project heeft een goede ruimtelijke onderbouwing die de afwijking van het bestemmingsplan voldoende motiveert.

Wij besluiten onder voorwaarden, met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo af te wijken van artikel 10.1, artikel 13.1 en 13.2 en artikel 17.1 en 17.2 van de bepalingen van dit bestemmingsplan. De ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van deze beschikking.

Motivering

Het initiatief betreft drie nieuw te realiseren gebouwen voor maximaal 442 woningen en maatschappelijke en commerciële voorzieningen. Het gaat om blokken 2 en 3 van het zogenoemde Think District dat op het voormalige IBM-terrein een belangrijke invulling aan het Innovatie District gaat geven. Blok 2 bestaat feitelijk uit twee woontorens. Blok 3 is een groter woongebouw waarin tevens een coderingsschool is voorzien. Andere activiteiten, zoals bouwen, worden apart aangevraagd. Daarom ligt nu in de aanvraag alleen de beoordeling van de aanvaardbaarheid van de planologische afwijking voor.

Het initiatief past in de projectnota Schinkelkwartier die het college 14 december 2021 heeft vastgesteld. In die projectnota zijn de ambities van het gemeentebestuur geformuleerd om Schinkelkwartier te transformeren van een geïsoleerd werkgebied tot een inclusieve, levendige en groene stadswijk die goed verbonden is met de omgeving. In het gebied is ruimte voor 11.000 woningen, 1.020.000 m2 werkruimte (ten opzichte van circa 700.000 m2 in de huidige situatie) en 450.000 m2 maatschappelijke en commerciële voorzieningen.

Het 'Think District' is onderdeel van het innovatiedistrict Nieuwe Meer. Nieuwe Meer Oost wordt een buurt met kantoren, woningen en voorzieningen die met name gericht zijn op kenniswerkers en internationale doelgroepen. Binnen het innovatiedistrict is er sprake van een verdeling tussen wonen (50%) circa 250.000 m² bvo (40% sociaal, 40% middelduur, 20% vrije sector) en bedrijven en kantoren (40%)* circa 180.000 m² bvo Voorzieningen (10%)* circa 45.000 m² bvo. De totale vloeroppervlakte bedraagt circa 475.000 m² bvo.

De aanvraag past binnen deze programmering. De exacte invulling van het voorzieningenprogramma is nog afhankelijk van verdere gesprekken met de initiatiefnemer via het erfpachtspoor. De gemeente Amsterdam werkt momenteel aan een Investeringsnota, waarin onderwerpen zoals infrastructuur en de openbare inrichting van openbare ruimte en groen worden uitgewerkt. De gebouwen van het Think District staan in een parkachtige omgeving, die door de gemeente wordt aangelegd. Langs de rijksweg A4 is een parkwal bedacht, die een belangrijke geluidwerende functie gaat krijgen. De parkachtige omgeving en de parkwal gaan zorgen voor een prettige omgeving voor wonen, recreëren en werken.

Planning

De twee woontorens van blok 2 staan op de toekomstige ondergrondse parkeergarage. Hiervoor loopt een aanvraag voor een omgevingsvergunning. De parkeergarage wordt gelijktijdig met het nieuwe multi-tenant kantoorgebouw van het Think District gebouwd. Het plan is om de woontorens van blok 2 direct te bouwen na de realisatie van de parkeergarage. Blok 3 markeert de grens van de IBM-kavel aan noord-westzijde. Deze wordt gelijktijdig met blok 2, na realisatie van onderliggende parkeerkelder, gebouwd. In de parkeergarage wordt ook de parkeerbehoefte van blokken 2 en 3 opgelost. Na de realisatie van blokken 1, 2 en 3 werken ontwikkelaars RED en COD/Timeless gezamenlijk richting het oosten om de overige woonblokken te realiseren.

Vooroverleg

In november 2023 is vooroverleg met de Provincie, Waternet, Prorail, TenneT en Alliander gevoerd. De provincie Noord-Holland heeft bevestigd dat er gelet op de aanvraag en de verkregen VVGB van ILT geen provinciale belangen worden geraakt. Waternet heeft verzocht enkele tekstuele aanpassingen te doen in de ruimtelijke onderbouwing. Deze opmerkingen zijn meegenomen. In de alinea met kopje water wordt nader ingegaan op de reactie van Waternet. TenneT, Prorail en Alliander hebben aangegeven geen aanleiding te zien voor het maken van opmerkingen.

Woningprogramma

De realisatie van het gewenste woningaantal, de gemiddelde woninggrootte en de differentiatie vindt over het gehele Think District plaats en is geborgd via privaatrechtelijke afspraken met RED.

Parkeren

Het autoparkeren van de ontwikkeling vindt plaats in de parkeergarage onder blokken 1 en 2 van het Think District. Voor blok 1 en de parkeergarage heeft inmiddels een ontwerpbesluit voor de omgevingsvergunning ter inzage gelegen. Het fietsparkeren vindt grotendeels ondergronds plaats. De bezoekers fietsparkeerplaatsen worden in overleg met het ontwerpteam van het projectteam Schinkelkwartier van de gemeente Amsterdam geplaatst.

Ruimtelijk beleid

In de ruimtelijke onderbouwing bij de aanvraag is op goede gronden gemotiveerd dat de aanvraag in het landelijke, provinciale en gemeentelijke ruimtelijke beleid past.

Onderzoeken

Onderzoeken tonen voldoende aan dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Er zijn potentiële omgevingseffecten t.a.v. geluid, bezonning en windhinder maar dat deze worden beperkt door treffen van maatregelen die in het plan via de omgevingsvergunning bouwen of in de verdere uitwerking van de openbare ruimte door de gemeente Amsterdam zijn geborgd.

Bij de bouw en tijdens het gebruik van het kantoorgebouw en de parkeervoorziening moet vanwege de soortenbescherming het ecologisch werkprotocol in acht worden genomen. Dit protocol is aan de vergunning verbonden en maakt daarom integraal onderdeel hiervan uit.

Duurzaamheid

Voor de verdere uitwerking van het bouwplan vindt overleg plaats met de gemeente die verantwoordelijk is voor het ontwerp en de realisatie van de openbare ruimte in het Think District. Daarin worden ook maatregelen meegenomen die nodig zijn en verband houden met het bouwplan, zoals maatregelen ter voorkoming van hittestress en voor het veranderende klimaat. Via het erfpachtspoor regelt de gemeente het verhaal van kosten. De uitvoerbaarheid van het bouwplan is daarmee voldoende aangetoond. Er bestaat daarom geen bezwaar tegen de voorgenomen afwijking van het bestemmingsplan.

Geluid

Uit akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder op diverse gevels van het bouwplan wordt overschreden. Op sommige gevels van blok 2 en op een enkele woning van blok 3 wordt als gevolg van het wegverkeersgeluid van de rijksweg A4 ook de maximale ontheffingswaarde overschreden. Voor het bouwplan worden op grond van de Wet geluidhinder hogere waarden vastgesteld. Hiervoor wordt verwezen naar het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder blokken 2 en 3 Think District. Via het erfpachtspoor en de aanvraag bouwen wordt getoetst of het bouwplan aan de voorwaarden van het besluit hogere waarden voldoet.

Water

Vanwege de watertoets, specifiek door de geplande ondergrondse bebouwing en het dempen van oppervlaktewater, is overleg gevoerd met Waternet. Het geohydrologische onderzoek is voor wat betreft de parkeerkelder voor blokken 1 en 2 goedgekeurd. Voor de ondergrondse bebouwing onder blok 3 is aanpassing van het onderzoek nodig. Daarover vindt afstemming met Waternet plaats. Vooralsnog is voldoende aannemelijk dat met aanpassing van het onderzoek sprake is van een uitvoerbaar bouwplan. Bij het nemen van het besluit op de aanvraag wordt het aangepaste en goedgekeurde onderzoek alsnog toegevoegd. Voor het dempen van het oppervlaktewater is een watervergunning aangevraagd.

Kostenverhaal

Via het erfpachtspoor regelt de gemeente het verhaal van kosten. De uitvoerbaarheid van het bouwplan is daarmee voldoende aangetoond. Er bestaat daarom geen bezwaar tegen de voorgenomen afwijking van het bestemmingsplan.

Overleg 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Rijk

Er is geen overleg gevoerd met het betrokken Ministerie omdat dit niet is vereist.

Provincie

In het kader van de benodigde omgevingsvergunningprocedure heeft conform het bepaalde in artikel 3.1.1 Bro en artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht overleg plaatsgevonden met de Provincie Noord-Holland. De Provincie Noord-Holland heeft bevestigd dat er gelet op de aanvraag en de verkregen VVGB van ILT geen provinciale belangen worden geraakt.

Waterschap

Vanwege de geplande ondergrondse bebouwing en het dempen van oppervlaktewater is overleg gevoerd met Waternet. Vooral nog is voldoende aannemelijk dat met aanpassing van het onderzoek sprake is van een uitvoerbaar bouwplan. Voor het dempen van het oppervlaktewater is een watervergunning aangevraagd en verkregen.

Overige instanties

Onderhavig project beoogt geen ontwikkeling waarvoor andere instanties geraadpleegd dienen te worden. Een overleg is derhalve niet nodig en ook niet gevoerd.

Verklaring van geen bedenkingen

Voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' is een verklaring van geen bedenkingen nodig (artikel 2.27 Wabo en artikel 6.5, eerste lid, van het Bor). De gemeenteraad heeft in zijn besluit van 8 september 2010 een lijst van categorieën van gevallen vastgesteld waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet nodig is (artikel 2.27 Wabo en artikel 6.5, derde lid van het Bor). Het project past binnen deze categorieën van gevallen.

Een verklaring van geen bedenkingen is daarom niet nodig.

Wet luchtvaart en Luchthavenindelingbesluit Schiphol

De locatie van het project valt binnen gronden met de gebiedsaanduiding 'Luchtvaartverkeerzone – lib artikel 2.2.3 (vogels)'.

Voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' is een verklaring van geen bezwaar nodig van de minister van Infrastructuur en Milieu (artikel 8.9, derde lid van de Wet luchtvaart).

Voor het bouwplan is een verklaring van geen bedenkingen van het ministerie van ILT ontvangen voor de strijdigheid met het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol.

Afsprakenbrief en planschade

Er is een afsprakenbrief opgesteld tussen de initiatiefnemer en de gemeente Amsterdam.

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente Amsterdam wordt een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten met daarin de afwenteling van eventuele planschade. Wanneer deze overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente Amsterdam niet gesloten wordt, zal de vergunning op basis van artikel 2.12 (Wabo) alsnog geweigerd worden.

Conclusie

Het project voldoet aan de toetsingscriteria voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' met inachtneming van de voorschriften die horen bij deze omgevingsvergunning.

ONTWERP

Nadere aanwijzingen

Huurovereenkomst terrein

De omgevingsvergunning is geen privaatrechtelijke toestemming voor het feitelijk gebruik van het terrein. U moet hiervoor een huurovereenkomst afsluiten met stadsdeel Nieuw-West. Zonder huurovereenkomst mag u het terrein niet in gebruik nemen.

Alle risico's bij het niet aangaan van deze overeenkomst zijn voor uw rekening. Informatie vindt u via www.amsterdam.nl/veelgevraagd.

Erfpacht

Wij geven grond in erfpacht uit. Bent u erfpachter en wilt u iets veranderen aan uw erfpachtrecht (bijvoorbeeld uw woning of bedrijfspand)? Dan is een omgevingsvergunning niet voldoende. Ook het erfpachtcontract moet worden aangepast. Pas daarna kunt u de (vergunde) wijziging aan uw erfpachtrecht doorvoeren.

Uw verzoek om het erfpachtcontract te veranderen stuurt u naar erfpacht@amsterdam.nl. Daarna hoort u of het erfpachtcontract aangepast kan worden. Kan dit niet? Dan mag u de omgevingsvergunning niet uitvoeren. Als het wel kan, dan ontvangt u van ons een nieuw erfpachtcontract. In dat nieuwe erfpachtcontract kunnen wij de voorwaarden aanpassen, zoals de erfpachtcanon.

Op www.amsterdam.nl/erfpacht vindt u meer informatie. U kunt ook met ons bellen via 14 020. U kunt hier ook vragen of u erfpachter bent.

**Ontwerpbesluit hogere waarden
Wet geluidhinder omgevingsvergunning
Blokken 2 en 3 Think District
Johan Huizingalaan 765**

Colofon

Gemeente Amsterdam

Status

Ontwerp

Versie

december 2023

Contact

schinkelkwartier@amsterdam.nl

Inhoud

1	Inleiding	4
2	Plangebied	5
3	Toetsingskader	7
4	Akoestisch onderzoek.....	9
5	Overwegingen en randvoorwaarden	15
6	Zienswijzen	16
7	Besluit.....	17

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 14 december 2021 heeft het college van B&W de projectnota Schinkelkwartier vastgesteld. In de projectnota zijn de ambities, opgaven en uitgangspunten van het gemeentebestuur geformuleerd om Schinkelkwartier te transformeren van een geïsoleerd werkgebied tot een inclusieve, levendige en groene stadswijk die goed verbonden is met de omgeving. In het gebied is ruimte voor 11.000 woningen, 1.020.000 m² werkruimte en 450.000 m² maatschappelijke en commerciële voorzieningen. In de projectnota is een stedenbouwkundig kader opgenomen dat richtinggevend is voor de stedenbouwkundige plannen per deelgebied in de volgende fase en bouwenveloppen voor initiatieven in Schinkelkwartier.



Figuur 1 – Plangebied Schinkelkwartier

De erfpachter van de locatie Johan Huizingalaan 765 heeft het voornemen om nieuwbouw te realiseren in de vorm van drie gebouwen voor woningen en maatschappelijke en commerciële voorzieningen. Deze drie gebouwen vormen 'blokken 2 en 3' van het Think District. Eerder is een aanvraag ingediend voor blok 1, voor het nieuwe multi-tenant kantoor van o.a. IBM. Het beoogde programma voor het plangebied bestaat uit maximaal 442 woningen en maximaal 4.550 m² bvo maatschappelijke en commerciële voorzieningen. De beoogde ontwikkeling is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan. Initiatiefnemer heeft een aanvraag ingediend om van het bestemmingsplan af te wijken om de voorgenomen planontwikkeling mogelijk te maken. Een aanvraag voor de activiteit bouwen volgt nadat omgevingsvergunning voor de afwijking van het bestemmingsplan is verkregen.

1.2 Doel

In het kader van voorgenoemde aanvraag omgevingsvergunning dient ook de akoestische situatie in beeld te worden gebracht. Bij het opstellen van een bestemmingsplan, dat geluidgevoelige functies (in dit geval wonen) mogelijk maakt, moeten de normen uit de Wet geluidhinder in acht worden genomen. Indien de voorkeursgrenswaarden worden overschreden en geluidbeperkende maatregelen niet of onvoldoende mogelijk zijn, biedt de Wet geluidhinder de mogelijkheid om hogere waarden vast te stellen.

Dit is ook noodzakelijk voor de aanvraag omgevingsvergunning voor blokken 2 en 3. Deze hogere waarden moeten gelijktijdig met het besluit op de aanvraag worden vastgesteld. Een ontwerpbesluit voor de hogere waarden ligt gelijktijdig met het ontwerpbesluit voor de omgevingsvergunning ter inzage.

2 Plangebied

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in Amsterdam Nieuw-West, deelgebied Nieuwe Meer Oost. Het plangebied ligt globaal ten noorden van de A4 en ten westen van de A10. Het plangebied grenst aan de westzijde aan de Johan Huizingalaan. Ten noorden van het plangebied staat het bedrijfsverzamelgebouw B.Amsterdam en de toekomstige woonbebouwing van B@Home. Ten oosten bevindt zich het voormalige IBM kantoorgebouw en ten zuiden is het nieuwe multi-tenant kantoorgebouw beoogd.



Figuur 2 – Plangebied Johan Huizingalaan 765

2.2 Vigerend juridisch-planologisch kader

Het vigerende bestemmingsplan Nieuwe Meer E.O. (2013) voorziet voor het plangebied in de bestemmingen Groen-1, Kantoor en Verkeer-1.



Figuur 3 – bestemmingsplan Nieuwe Meer EO ter plaatse van Johan Huizingalaan 765

Strijdigheid bestemmingsplan

Het bouwplan is in strijd met artikel 10.1, artikel 13.1 en 13.2 en artikel 17.1 en 17.2 van het bestemmingsplan omdat het realiseren van gebouwen voor wonen, voorzieningen en maatschappelijk niet in de bouw- en gebruiksregels past.

Overige bestemmingsplannen

Van strijdigheid met het bestemmingsplan 'Drijvende bouwwerken' en de voorbereidingsbesluiten 'Darkstores/flitsbezorgers' en 'hyperscale datacenters' is geen sprake aangezien binnen voorliggend plan geen drijvend bouwwerk noch een darkstore of hyperscale datacenter beoogd.

Op grond van het bestemmingsplan "Grondwaterneutrale kelders" behoort het projectgebied binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone 2'. Ter plaatse van de gebiedsaanduidingen 'overige zone 1' en 'overige zone 2' zijn de betreffende gronden, naast de daarvoor aangewezen andere bestemmingen en aanduidingen mede bestemd voor de bescherming van het belang van grondwaterneutraal bouwen.

3 Toetsingskader

3.1 Wet geluidhinder

In de Wet geluidhinder zijn normen voor toelaatbare geluidsniveaus opgenomen. De normstelling in de Wet geluidhinder bestaat uit een voorkeursgrenswaarde en een ten hoogste toelaatbare geluidbelasting of maximale ontheffingswaarde. In onderstaande tabel zijn de voorkeursgrenswaarden en maximale ontheffingswaarden voor geluid van industrie, snelwegen, stedelijke wegen, spoorweg en metro opgenomen. Scheepvaartgeluid en luchtvaartgeluid zijn niet geregeld in de Wet geluidhinder. Voor scheepvaartgeluid gelden geen wettelijke normen, voor luchtvaartgeluid moet rekening worden gehouden met de bepalingen in het Luchthavenindelingbesluit (LIB) Schiphol.

	Voorkeursgrenswaarde	Maximale ontheffingswaarde
Industriegeluid	50 dB(A)	55 dB(A)
Snelweggeluid	48 dB	53 dB
Geluid stedelijke wegen	48 dB	63 dB
Metrogeluid	48 dB	63 dB
Spoorweggeluid	55 dB	68 dB

Figuur 3 – Voorkeursgrenswaarden en maximale ontheffingswaarden Wet geluidhinder

Indien de voorkeursgrenswaarden worden overschreden en geluidbeperkende maatregelen niet of onvoldoende mogelijk zijn, biedt de Wet geluidhinder de mogelijkheid om hogere waarden vast te stellen. Indien de maximale ontheffingswaarden worden overschreden is het maken van een dove gevel (een gevel zonder te openen delen) of vliesgevel een voorwaarde.

3.2 Amsterdams geluidbeleid

Het Amsterdams geluidbeleid is opgesteld voor de beoordeling van ruimtelijke ontwikkelingen, met als doel het borgen van een akoestisch aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de bouw van woningen (en andere geluidgevoelige gebouwen) op geluidbelaste locaties. Van belang voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is het rustig kunnen slapen met geopend raam in het slaapvertrek. Het geluidbeleid stelt aanvullende voorwaarden voor de goedkeuring van plannen waarvoor hogere waarden nodig zijn.

Voorwaarden voor het vaststellen van hogere waarden zijn:

- De nieuw te realiseren woningen moeten een stille zijde hebben. De stille zijde is die zijde van de woning waar ten hoogste de voorkeursgrenswaarde heerst vanwege bronnen als genoemd in de Wet geluidhinder. Aan de stille zijde worden bij voorkeur de slaapkamers gesitueerd zodat met open raam kan worden geslapen.
- Als het redelijkerwijs niet mogelijk is om maatregelen te treffen om de geluidbelasting te verlagen tot de voorkeursgrenswaarde, is een stille zijde waarop sprake is van een geringe overschrijding van de voorkeursgrenswaarde ook acceptabel, mits voorzien van een deugdelijke motivering. Deze verhoging ten opzichte van de voorkeursgrenswaarde is maximaal 3 dB.
- Wanneer een woning wordt uitgevoerd met een dove gevel, moet deze altijd beschikken over een stille zijde.
- Bij nieuwe woningen die beschikken over een buitenruimte ter plaatse van de stille zijde, is de buitenruimte bij voorkeur ook stil.
- Dove gevels mogen worden onderbroken door geveldelen zoals verglaasde balkons, loggia's, serres of vergelijkbare voorzieningen.

- f. Er treedt een onaanvaardbare geluidbelasting op als de gecumuleerde waarde meer dan 3 dB hoger is dan de hoogste van de maximaal toegestane ontheffingswaarden. Als de gecumuleerde geluidbelasting tenminste 2 dB hoger is dan de niet gecumuleerde geluidbelasting wordt aanbevolen de gevel zodanig te dimensioneren dat het akoestisch binnenklimaat van 33 dB/35 dB(A) wordt behouden.

ONTWERP

4 Akoestisch onderzoek

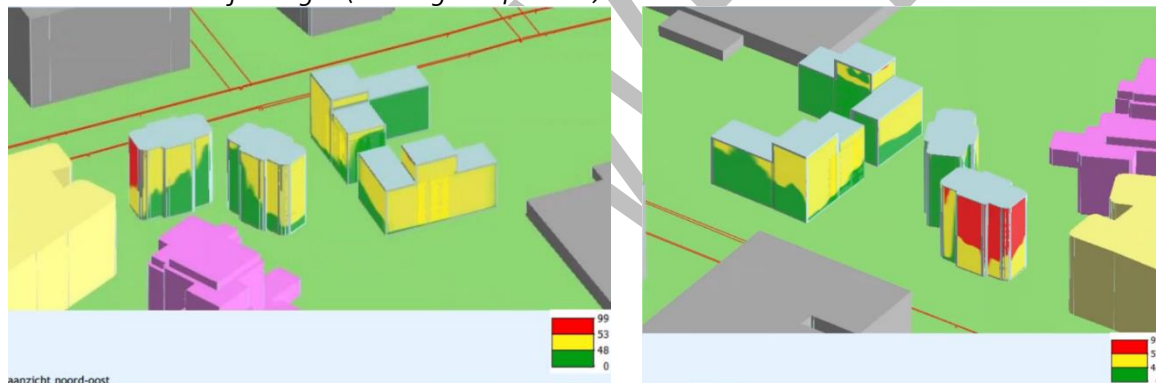
4.1 Inleiding

In de huidige situatie is sprake van diverse geluidsbronnen die van invloed zijn op het beoogde plan voor blokken 2 en 3 van het Think District. In opdracht van de initiatiefnemer heeft DGMR een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Akoestisch onderzoek Think District, onderzoek omgevingslawaaai blokken 2 en 3, 7 november 2023, B.2019.1397,01a,R002). Voor inhoudelijke details wordt verwezen naar deze rapportage. In dit hoofdstuk worden de conclusies verkort herhaald weergegeven.

4.2 Onderzoekresultaten

Het plangebied B@Home, Johan Huizingalaan 765 ligt in een sterk geluidbelaste omgeving en is gelegen binnen de geluidzones van de snelwegen A4 en A10, de stedelijke wegen Johan Huizingalaan en Sloterweg de naastgelegen spoor- en metrolijn. Daarnaast ligt het plangebied in de nabijheid van luchthaven Schiphol. In het bestemmingsplan zijn luchtvaartgeluid en grondgeluid betrokken bij de beoordeling van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het plangebied ligt buiten de geluidzones van gezoneerde industrieterreinen en wordt niet beïnvloed door scheepvaartgeluid.

Geluid buitenstedelijke wegen (snelwegen A4 en A10)

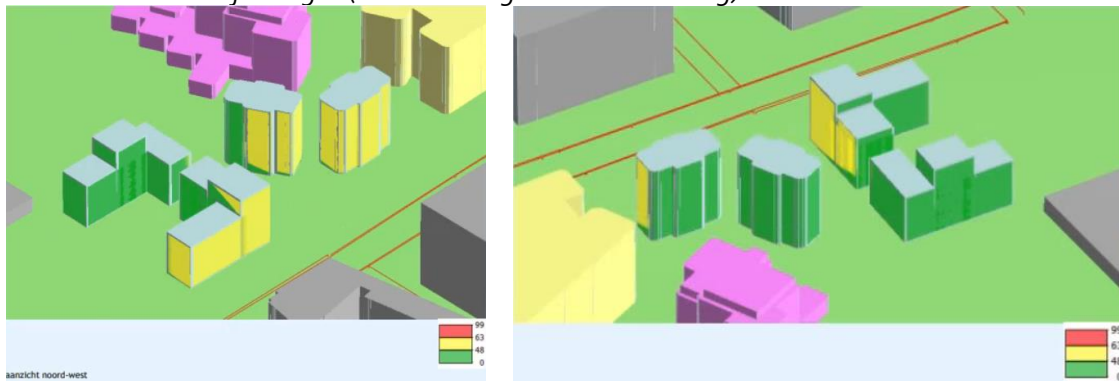


Figuur 3 – berekende geluidbelasting snelwegverkeer inclusief aftrek

Uit het akoestisch onderzoek blijkt het volgende:

- De geluidsbelasting als gevolg van de A4/A10 voldoet bij een groot aantal gevels niet aan de voorkeurswaarde van 48 dB. De hoogst berekende geluidsbelasting is 61 dB na aftrek bij blok 2.
- De maximale grenswaarde van 53 dB wordt overschreden (rode vlakken), voornamelijk op de zuidelijk en westelijk georiënteerde gevels van blok 2. Voor de gevels waarop deze grenswaarde wordt overschreden, kunnen de volgende oplossingen van toepassing zijn:
 - geen geluidgevoelige bestemmingen achter deze gevel situeren, zoals bijvoorbeeld een trappengat of installatieruimte;
 - gevels zonder te openen delen uitvoeren of afschermen tot tenminste de maximale grenswaarde;
 - voor deze gevels wordt een hogere waarde aangevraagd van 53 dB.
- Voor de appartementen met een geluidsbelasting hoger dan de voorkeurswaarde maar lager of gelijk aan 53 dB, zijn hogere waarden nodig voor de A4/A10 (gele vlakken).

Geluid binnenstedelijke wegen (Johan Huizingalaan en Sloterweg)



Figuur 4 – berekende geluidbelasting wegverkeer Johan Huizingalaan inclusief aftrek

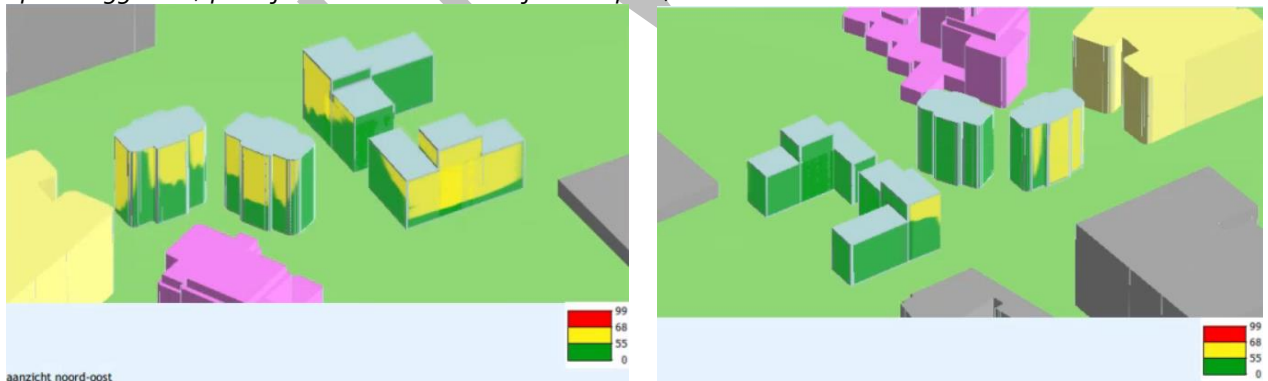
Uit het akoestisch onderzoek blijkt het volgende:

- Bij de blokken 2 en 3 de geluidsbelasting van de Johan Huizingalaan hoger is dan de voorkeurswaarde van 48 dB. De hoogst berekende geluidsbelasting is 57 dB na aftrek.
- De maximale grenswaarde van 63 dB voor geprojecteerde woningen in een binnenstedelijk gebied wordt niet overschreden.
- Voor appartementen in blokken 2 en 3 zijn hogere waarden nodig voor de Johan Huizingalaan (gele vlakken).

Sloterweg

Uit de resultaten blijkt dat de geluidsbelasting als gevolg van de Sloterweg bij alle gevels voldoet aan de voorkeurswaarde van 48 dB. De hoogst berekende geluidsbelasting is 41 dB na aftrek.

Spoorweggeluid (spoorlijn Amsterdam Sloterdijk – Schiphol)

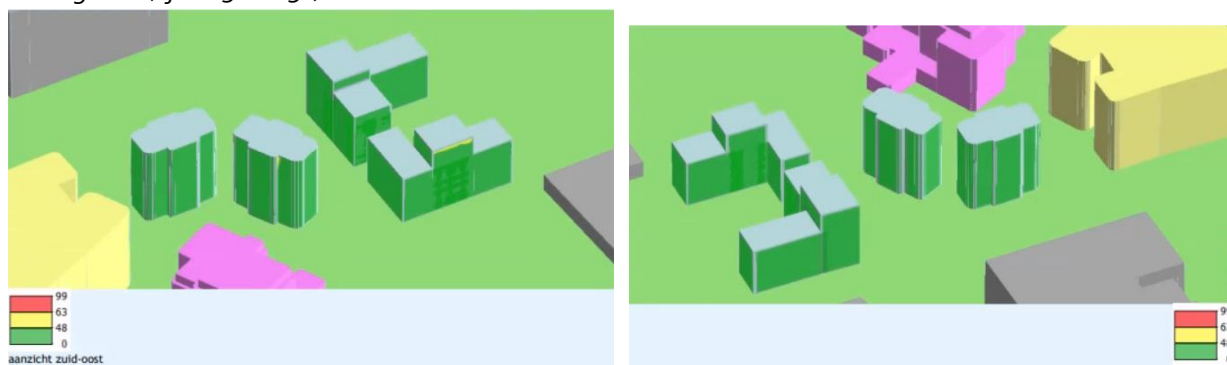


Figuur 5 – berekende geluidbelasting spoorgeluid inclusief aftrek

Uit het akoestisch onderzoek blijkt het volgende:

- De geluidsbelasting, als gevolg van het spoor, voldoet bij een groot aantal gevels niet aan de voorkeurswaarde van 55 dB. De hoogst berekende geluidsbelasting is 61 dB bij blok 2.
- De maximale grenswaarde van 68 dB voor geprojecteerde woningen wordt niet overschreden.
- Voor de appartementen met een geluidsbelasting hoger dan de voorkeurswaarde maar lager of gelijk aan 68 dB, zijn hogere waarden nodig voor het spoor (gele vlakken).

Metrogeluid (lijnen 50 en 51)



Figuur 6 – berekende geluidbelasting metrogeluid inclusief aftrek

Uit de resultaten blijkt dat de geluidsbelasting als gevolg van de metro bij de blokken 2 en 3 bijna volledig wordt voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB. Alleen bij blok 3 wordt deze waarde overschreden op de bovenste etage van de oostzijde. De hoogst berekende geluidsbelasting is 49 dB na aftrek. De maximale grenswaarde van 68 dB voor geprojecteerde woningen wordt daarmee niet overschreden. Voor de betreffende appartementen in blok 3 zijn hogere waarden nodig voor de metro (gele vlakken).

30 km/u wegen

De geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de 30km-wegen in de omgeving hoeft volgens de Wet geluidhinder niet beoordeeld te worden, maar in het kader van een goed woon- en leefklimaat maken we de geluidsbelasting wel inzichtelijk. De hoogst berekende geluidsbelasting is 43 dB zonder aftrek.

Cumulatieve geluidbelasting

Uit het akoestisch onderzoek blijkt het volgende:

- Binnen het plan is sprake van relevante optelling door de geluidsbelasting van de rijksweg A4/A10, de Johan Huizingalaan, de metrolijnen en het spoor.
- De jaargemiddelde geluidbelasting vanwege luchtvaartgeluid in het plangebied bedraagt 49-50 dB(A) Lden. Vanwege de ligging buiten het beperkingengebied van Schiphol hoeft luchtvaartgeluid niet in de berekening van cumulatie te worden meegenomen.
- Het plangebied ligt buiten de geluidzone van industrieterrein Schiphol-Oost. Gezien de bouwhoogte wordt door de Omgevingsdienst nog specifiek onderzoek naar de geluidbelasting op de gevels uitgevoerd op basis van het zonemodel van Schiphol-Oost. Indien de geluidbelasting op grotere hoogte hoger is dan 50 dB(A) dan worden dit betrokken bij het definitieve besluit over de hogere waarden.
- Voor het bepalen van de gecumuleerde geluidsbelasting is de geluidsbelasting vanwege het railverkeer, volgens de regels uit het Rekenvoorschrift en meetvoorschrift geluid 2012 (bijlage 1), met de onderstaande gewogen factor toegevoegd aan de bovenstaande opgetelde geluidsbelastingen als gevolg van wegverkeer en spoor. De hoogste geluidsbelasting door de geluidsbron 'wegverkeer' is 63 dB zonder aftrek.
- De hoogst berekende gecumuleerde waarde (wegverkeer, spoor en industrie tezamen) op de gevels is 65 dB zonder aftrek.

Nb. Naar het geluid van industrieterrein Schiphol-Oost wordt nog een herberekening uitgevoerd waaruit een lagere geluidbelasting kan volgen. De resultaten van dat onderzoek worden bij het definitieve besluit verwerkt.

Conclusie hogere waarden

Naar aanleiding van het akoestisch onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Voor meerdere geprojecteerde woningen is het nodig om hogere waarden vast te stellen.
- De hogere waarden gelden voor de gebouwdelen als hierboven is omschreven. In de omgevingsvergunning tot bouwen toont de initiatiefnemer per gevel en per bouwlaag aan, dat aan deze vastgestelde waarden voldaan wordt.

4.3 Andere geluidbronnen (niet Wet geluidhinder genormeerd)

4.3.1 Luchtvaartgeluid

Luchtvaartgeluid

Blokken 2 en 3 liggen buiten de LIB-5 zone van het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol. Daarmee is luchtverkeersgeluid in beginsel niet genormeerd. Luchtverkeersgeluid kan wel grote invloed hebben op het woon- en leefklimaat. Geluidadaptief bouwen blijkt in delen van Schinkelkwartier de blootstelling aan piekgeluiden door vliegverkeer aanzienlijk te kunnen verminderen. De effectiviteit van maatregelen is afhankelijk van de ligging ten opzichte van de vliegroutes. Afscherming en beperking van reflectie kan bereikt worden door een aangepaste bouwhoogte en voldoende afstand tussen gevels. Andere effectieve maatregelen zijn afsluitbare loggia's, luifels en geluidabsorberende gevelmaterialen en veel groen en water in de openbare ruimte. Omdat er nog altijd een zekere mate van hinder wordt ondervonden is het van belang dat toekomstige bewoners tijdig worden geïnformeerd over luchtvaartgeluid en eventuele getroffen maatregelen. Zodoende wordt het mogelijk een bewuste keuze te maken voor wonen in een door luchtvaartgeluid belast gebied.

Spelregel OER

Bij ontwikkeling van nieuwe geluidgevoelige functies wordt gemotiveerd in hoeverre sprake is van een aanvaardbaar geluidniveau vanwege luchtvaart, waarbij wordt aangegeven op welke wijze invulling is gegeven aan geluidadaptieve maatregelen om de blootstelling aan luchtvaartgeluid te beperken.

Onderzoek blokken 2 en 3

Uit het rapport van DGMR blijkt dat de jaargemiddelde geluidsbelasting in het plangebied door luchtverkeersgeluid 48 - 49 dB(A) Lden bedraagt. De jaargemiddelde geluidsbelasting in het plangebied in de nachtperiode (tussen 23.00 en 7.00 uur) bedraagt ongeveer 39 dB(A) Lnight. De geluidsbelasting in het plangebied vanwege luchtvaart is daarmee beperkt. Momenteel wordt onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor geluidadaptief bouwen voor blokken 2 en 3. De resultaten van dit onderzoek worden in het besluit hogere waarden verwerkt.

4.3.2 Grondgeluid

Hinder door grondgeluid

Naast geluid van vliegtuigen in de lucht kan ook het geluid van vliegtuigen op de grond een zekere mate van hinder veroorzaken. Uit eerder onderzoek van NLR (2011) naar grondgeluid in onder andere Amsterdam-West blijkt dat grondgeluid in Schinkelkwartier, met name bij winterse omstandigheden, waarneembaar is en in sommige gevallen als hinderlijk kan worden ervaren. Het verkennend onderzoek van TNO naar grondgeluid voor het OER bevestigt dat hinder door grondgeluid mogelijk is.

Beoordeling

Er zijn geen normen voor grondgeluid. Ook is er geen breed geaccepteerde beoordelingsmethode om de aanvaardbaarheid van grondgeluid vast te kunnen stellen. Om de mate van hinder in Schinkelkwartier te kunnen beoordelen zijn de berekende niveaus vergeleken met de niveaus in Vrijschot-Noord (Hoofddorp), waar enige ervaring is met hinder als gevolg van grondgeluid van de Polderbaan. In deze woonwijk wordt hinder door grondgeluid ervaren sinds de ingebruikname van de Polderbaan in 2003. Destijds is geconcludeerd dat geluidniveaus buitenshuis bij voorkeur tot 80 dB beperkt moeten worden om voor de bewoners acceptabel te zijn.

Hieruit volgde de doelstelling om het niveau van het grondgeluid in Vrijschot-Noord met 10 dB te verminderen. Daartoe zijn tussen de Polderbaan en de woonwijk wigvormige heuvels (ribbels) gerealiseerd die de geluidniveaus met ruim 5 dB hebben verminderd. De hinder is daarmee afgenomen, maar is nog niet voor alle bewoners aanvaardbaar.

Uitkomst blokken 2 en 3

In het kader van de ontwikkeling van blokken 2 en 3 wordt door TNO een meting naar grondgeluid verricht. Dit rapport komt medio januari 2024 beschikbaar en wordt verwerkt bij de definitieve beslissing op de aanvraag.

4.3.3 Bedrijven en milieuzonering

Bedrijven en milieuzonering

In de nabijheid van blokken 2 en 3 liggen industrieën die in het kader van geluidbelasting beoordeeld zijn. Deze hebben geen geluidzone vanwege industriegeluid, maar kunnen wel nadelige invloed hebben op het woon- en leefklimaat. Maatgevend voor geluidbelasting op blokken 2 en 3 zijn Global Switch aan de noordzijde en de milieustraat aan de oostzijde.

Beoordeling

Op basis van de VNG-publicatie mag de geluidsbelasting niet meer bedragen dan 50 dB(A)-etmaalwaarde om met zekerheid sprake te laten zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Het datacentrum Global Switch beschikt over een wijzigingsvergunning uit 2018. Daarnaast is er door geluidbureau Peutz onderzocht welke geluidsbelasting het bedrijf kent voor diverse toekomstscenario's. De details voor het rekenmodel en de omgeving staan weergegeven in rapport FJ 15231-1-RA-003 (01-11-2013).

De hoogst berekende langtijdgemiddelde geluidsbelasting als gevolg van de verschillende scenario's staan in de onderstaande tabel weergegeven.

Rekenscenario	Hoogst berekende geluidsbelasting op gevel (etmaalwaarde)
A	48 dB
B	43 dB
C	51 dB
D	48 dB

Figuur 13 – berekende geluidniveaus op de meest noordelijke gevel blok 3 van de vier scenario's ontwikkeling Global Switch

De geluidbelasting van de milieustraat kan – gelet op de afstand tussen blokken 2 en 3 – als verwaarloosbaar worden beschouwd. De afstand voldoet ruimschoots aan de richtafstanden die de VNG aanhoudt voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Resultaat blokken 2 en 3

Voor het aspect Bedrijven en milieuzonering is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De bedrijvigheid vindt overwegend buiten de richtafstanden plaats. Voor Global Switch is een aanvullende analyse gedaan op basis van de vergunning en afspraken tussen het bedrijf en de gemeente. Daaruit blijkt dat bij de ontwikkellocatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.4 Advies TAVGA

Het TAVGA heeft op 14 december 2023 geadviseerd over het vaststellen van hogere waarden ten behoeve van blokken 2 en 3 van het Think District. Het TAVGA is akkoord met het vaststellen van hogere waarden. TAVGA merkt voorts over luchtvaartgeluid en grondgeluid het volgende op:

- Bij de beoordeling van het geluidbeleid is vliegtuiglawaai betrokken.
- De Aalsmeerbaan wordt 's nachts niet gebruikt, de metingen zijn gedurende de dag uitgevoerd
- De Kaagbaan wordt wel gebruikt maar deze ligt verder weg en geeft minder hinder.
- Op gebiedsniveau worden effectieve akoestische maatregelen voorzien, zoals een parkwal en een geluidsscherm langs het spoor. Deze maatregelen worden in de investeringsnota uitgewerkt.
- Een gevelmaatregel om grondgeluid te weren is praktisch onuitvoerbaar.
- Bewoners worden vooraf geïnformeerd over de geluidssituatie.
- De woongebouwen beschikken over een geluidluw binnenterrein.

5 Overwegingen en randvoorwaarden

Ten aanzien van het vaststellen van hogere waarden Wet geluidhinder ten behoeve van de omgevingsvergunning voor blokken 2 en 3 van het Think District zijn de volgende overwegingen en randvoorwaarden van belang:

- Binnen het Amsterdam geluidsbeleid geldt als voorwaarde voor het verlenen van een hogere waarde dat een woning moet beschikken over een stille zijde. Er is sprake van een stille zijde als het geluid op een gevel de voorkeursgrenswaarde niet overschrijdt, al dan niet doordat een serre of loggia of andere geluidwerende voorziening aan de gevel is/wordt gerealiseerd waardoor de voorkeursgrenswaarde op de scheidingsconstructie van de achtergelegen verblijfsruimte wordt bereikt. Deze voorwaarde wordt daarom aan de omgevingsvergunning verbonden, zodat bij de aanvraag bouwen hieraan kan worden getoetst.

Bronmaatregelen

- Het verlagen van de rijsnelheid op de rijksweg A4/A10 is verkeerskundig niet gewenst, de wegen hebben een stroomfunctie. Als de rijsnelheid zou worden verlaagd, daalt de geluidsbelasting in het plangebied maar in beperkte mate.
- Op de rijksweg ligt momenteel al enkellaags- en (op een beperkt wegvak) tweelaags zeer open asfalt beton (ZOAB). Het enkellaags wegdek vervangen door tweelaags ZOAB (over een minimale lengte van 1.200 meter op alle rijbanen) vermindert het geluid in het plangebied met circa 2 dB. De maximale grenswaarde wordt met deze maatregelen nog steeds overschreden.
- Met het toepassen van raildempers kan een geluidreductie van 2 dB tot 3 dB behaald worden (minimale lengte van 1.000 meter op alle sporen). Alleen bij blok 3 kan dan worden voldaan aan de voorkeurswaarde, bij blok 2 niet.
- De rijsnelheid van de passerende treinen is nabij het plangebied ongeveer 80 km/uur. Verlagen van deze snelheid zou een kleine winst in geluidreductie opleveren. Daarnaast is het verlagen van de rijsnelheid op het spoortraject onwenselijk, gezien de grote hoeveelheid treinen die dit traject passeert. De doorstroom wordt hiermee beperkt.
- Met het toepassen van raildempers (metrospoor) kan een geluidreductie van 2 dB tot 3 dB behaald worden (over een minimale lengte van 350 meter op alle metrolijnen). Hiermee zou voor alle woningen voldaan worden aan de voorkeurswaarde.
- Het verlagen van de rijsnelheid van de metro's is onwenselijk, hiermee wordt de doorstroom en capaciteit beperkt.
- Op de Johan Huizingalaan ligt gewoon asfalt (referentiewegdek). Dit wegdek zou vervangen kunnen worden door een stillere variant (SMA-NL8G+, geluidreductie ~3 dB) over een lengte van 500 meter op beide rijbanen. Deze reductie is onvoldoende om de geluidsbelasting in het plangebied te verlagen tot de voorkeurswaarde.
- Het verlagen van de rijsnelheid op Johan Huizingalaan is verkeerskundig niet gewenst, de weg heeft een stroomfunctie.

Een bronmaatregel stuit hierdoor op bezwaren van verkeerskundige en/of financiële aard.

Overdrachtsmaatregelen

- Langs de rijksweg A4 en het plangebied kan een geluidsscherm geplaatst worden. Een scherm met een lengte van ongeveer 750 meter en een hoogte van 10 meter reduceert de geluidsbelasting als gevolg van de rijksweg op alle gevels van de blokken 2 en 3 tot onder de maximale grenswaarde.

- Tussen het spoor en het plangebied kan een geluidsschermbaan geplaatst worden. Een scherm met een lengte van ongeveer 700 meter en een hoogte van 7 meter vermindert de geluidsbelasting bij de blokken, maar blijft hoger dan de voorkeurswaarde.
- De metrolijnen liggen ten oosten van het spoor. Plaats voor een scherm tussen beide geluidsbronnen is niet aanwezig. Het scherm dat hierboven bij het spoor is beschreven, heeft ook een beperkte geluidreducerende werking voor de metro's. Aan de voorkeurswaarde zou daarmee wel worden voldaan.
- Tussen de Johan Huizingalaan en het plangebied is niet voldoende ruimte om een geluidsschermbaan te kunnen plaatsen, daarnaast zou een scherm alleen een reducerend effect opleveren voor de onderste bouwlagen. Het plaatsen van schermen in een stedelijke situatie stuit bovendien op bezwaren van stedenbouwkundige aard.

Maatregelen bouwplan

- De gevels waar de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden worden doof uitgevoerd. Dit is een voorwaarde aan de omgevingsvergunning. Voor deze gevels worden tevens de maximale hogere waarden vastgesteld.
- Binnen het Amsterdam geluidbeleid geldt als voorwaarde voor het verlenen van een hogere waarde dat een woning moet beschikken over een stille zijde. Als voorwaarde aan de omgevingsvergunning is daarom een verplichte stille zijde voor woningen opgenomen. Er is sprake van een stille zijde als de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden, al dan niet doordat een serre of loggia of andere geluidwerende voorziening aan de gevel is/wordt gerealiseerd waardoor de voorkeursgrenswaarde op de scheidingsconstructie van de achtergelegen verblijfsruimte wordt bereikt.

Cumulatieve geluidbelasting

- Volgens het Amsterdams geluidbeleid is een gecumuleerde geluidbelasting die maximaal 3 dB hoger is dan de hoogste maximaal toegestane ontheffingswaarde, nog aanvaardbaar. De hoogste maximaal toegestane ontheffingswaarde bedraagt 68 dB, waarmee de maximaal aanvaardbare cumulatieve geluidbelasting uitkomt op 71 dB.
- De berekende gecumuleerde geluidbelasting op de beoogde woningen is 65 dB en kan volgens het Amsterdams geluidbeleid als aanvaardbaar worden beschouwd.

Maatregelen investeringsnota Nieuwe Meer Oost

In de investeringsnota Nieuwe Meer Oost worden overdrachtsmaatregelen uitgewerkt die voor een betere woon- en leefklimaat in heel het gebied moeten zorgen, zoals schermen langs het spoor en een parkwal langs de rijksweg A4. Hoewel deze maatregelen nu in tijd en omvang nog niet concreet zijn, zullen deze op den duur wel worden uitgevoerd. In de tussengelegen periode zorgen gebouwgebonden maatregelen voor een goed woon- en leefklimaat in de woningen.

Advies TAVGA

- Het TAVGA heeft ingestemd met het vaststellen van de hogere waarden.

6 Zienswijzen

[Gereserveerd]

7 Besluit

Burgemeester en wethouders van Amsterdam hebben besloten tot de vaststelling van de navolgende hogere waarden voor spoorweg- en wegverkeersgeluid zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. Deze hogere waarden worden vastgesteld voor de geluidsgevoelige functies (wonen) zoals deze op grond van de omgevingsvergunning voor blokken 2 en 3 van het Think District (Johan Huizingalaan 765) worden mogelijk gemaakt.

1. ten behoeve van de geprojecteerde woningen ter plaatse van Johan Huizingalaan 763a de volgende hogere waarden vast te stellen op grond van artikel 110a van de Wet geluidhinder:

Gebouw	Rijksweg A4/A10	Johan Huizingalaan	Spoor	Metro	industrie
Blok 2	53	55	61	-	55
Blok 3	53	57	58	49	55

2. te bepalen dat dit besluit direct in werking treedt;
3. te bepalen, dat zodra het besluit onherroepelijk wordt, overeenkomstig het bepaalde in artikel 110i van de Wet geluidhinder, de vastgestelde hogere waarden zo spoedig mogelijk worden ingeschreven in de openbare registers.

De hogere waarden worden vastgesteld ten behoeve van nog onbekende kadastrale percelen. Zodra deze kadastrale percelen bekend zijn, dienen de vastgestelde hogere waarden daaraan te worden gekoppeld.

Amsterdam, december 2023
Het college van burgemeesters en wethouders