Notitie

Datum:	17 september 2026	Project:	Ditlaar
Uw kenmerk:	-	Locatie:	Amsterdam
Ons kenmerk:	N003_02_L260394	Betreft:	Beoordeling bouwfysica en akoestiek omgevingsvergunning
Versie:	02		

In opdracht van de gemeente Amsterdam, contactpersoon de heer Van de Wall Bake, hebben we de transformatie van het hotel aan Ditlaar 7 in Amsterdam beoordeeld op het gebied van bouwfysica en akoestiek. Het project betreft de transformatie van een bestaand hotel naar een woonfunctie voor zorg(groepszorg woning voor zorg op afroep). De indeling in kamers, in de nieuwe situatie studio's, blijft hierbij nagenoeg gelijk. Wel vinden enkele wijzigingen plaats, zoals het realiseren van een gemeenschappelijke ruimte in het souterrain.

Wettelijk kader

Voor de beoordeling is hoofdstuk 5 voor de wijziging van de gebruiksfunctie van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) aangehouden. Dit stelt in hoofdlijnen dat voor de nieuwe woonfunctie aan de eisen voor bestaande bouw voor woonfuncties voldaan moet worden, met enkele aanvullingen voor bijvoorbeeld de geluidwering van de gevel.

Gehanteerde gegevens

Voor de beoordeling zijn de volgende gegevens gehanteerd:

[1] Bouwkundige tekeningen van de nieuwe situatie van Aiscube Studio met datum 16 september 2026

[2] De stukken van de vergunning van het gebouw in 2018 kenmerk OLO319225

[3] Gebruiksfuncties zoals opgenomen in de Bbl-tekeningen van Aiscube Studio met datum 16 september 2026

[4] Akoestisch onderzoek wegverkeer met kenmerk R005_01_L260394 en datum 14 september 2026

Daglichttoetreding

Voor de daglichttoetreding zijn in het Bbl bij een wijziging van de gebruiksfunctie de minimale eisen voor bestaande bouw van toepassing. Een verblijfsruimte moet een minimale equivalente daglichtoppervlakte van 0,5 m^2 hebben.

Voor alle studio's geldt dat hieraan voldaan wordt. Ook de nieuwe verblijfsruimten op de tweede verdieping hebben minimaal één dakraam per verblijfsruimte. Dit dakraam heeft een glasopening van minimaal 0,9 m^2. De equivalente daglichtoppervlakte is dan (bij een hellingshoek van 36 graden) minimaal 0,93 m^2.

Spuien

Voor de spuivoorziening zijn in het Bbl bij een wijziging van de gebruiksfunctie de minimale eisen voor bestaande bouw van toepassing. Een verblijfsruimte moet een minimale spuivoorziening hebben van 3 dm^3/s per m^2 vloeroppervlakte van die ruimte.
De twee maatgevende ruimten zijn:

- Studio 28 in het souterrain met een vloeroppervlakte van 30,7 m^2. De doorlaat van de spuivoorziening is 1,5 m^2. De minimale openingshoek van deze voorziening moet 17 graden zijn.
- Studio 06 op de begane grond met een vloeroppervlakte van 26,1 m^2. De doorlaat van de spuivoorziening is 1,9 m^2. De minimale openingshoek van deze voorziening moet 8 graden zijn.
- Studio 23 op de eerste verdieping met een vloeroppervlakte van 18,4 m^2. De doorlaat van de spuivoorziening is 1,9 m^2. De minimale openingshoek van deze voorziening moet 5 graden zijn.
- Studio 15A op de tweede verdieping met een vloeroppervlakte van 25,5 m^2. De doorlaat van de spuivoorziening is 2x 1,1 m^2. De minimale openingshoek van deze voorziening moet 6 graden zijn.
- Studio 14 op de tweede verdieping met een vloeroppervlakte van 14 m^2. De doorlaat van de spuivoorziening is 1,1 m^2. De minimale openingshoek van deze voorziening moet 15 graden zijn.

Thermische schil

Er worden geen aanpassingen gedaan in de thermische schil. Er worden dus geen formele eisen gesteld.

Geluid van buiten

Volgens artikel 4.103 lid 1 van het Bbl moet een gevel van een bouwwerk dat wordt gewijzigd naar een woonfunctie en die de scheiding vormt tussen een verblijfsgebied en de buitenlucht, een karakteristieke geluidwering ($G_{A;k}$) hebben. Deze geluidwering mag niet lager zijn dan het verschil tussen het gezamenlijk geluid op die gevel, volgens artikel 4.103c lid 2, en 33 dB. De minimaal vereiste karakteristieke geluidwering bedraagt 20 dB.

Een gevel van een verblijfsruimte moet een karakteristieke geluidwering hebben, die maximaal 2 dB lager ligt dan de karakteristieke geluidwering van het verblijfsgebied waarin die verblijfsruimte ligt.

Geluidbelasting
Uit het akoestisch onderzoek [4] volgt dat de maximale gezamenlijke geluidbelasting op de gevel 56 dB bedraagt. De karakteristieke geluidwering ($G_{A;k}$) moet daarmee minimaal 23 dB zijn.

Huidige prestatie van de gevel
In het project zijn suskasten in de gevels aanwezig. Dit zijn de BUVA SusStream Terra 26 ZR en de BUVA Acoustream 23 GL ZR. Verder worden er houten kozijnen toegepast. Er is geen informatie beschikbaar over het type beglazing; we gaan uit van standaardbeglazing. De dichte gevels bestaan uit HSB-binnenspouwbladen met de volgende opbouw, van binnen naar buiten:
- 15 mm gipsvezelplaat
- Dampremmende folie
- 245 mm HSB-gevel gevuld met minerale wol
- Waterkerende folie
- Spouw en houten planken gevelafwerking

De $R_{A,tr}$ van deze dichte gevel is circa 36 dB voor wegverkeer.

Met de beschreven gevel wordt een karakteristieke geluidwering ($G_{A;k}$) behaald tussen de 23 en 24 dB, afhankelijk van welke suskast is toegepast. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde eis.

Van het schuine dak is niet bekend welke isolatiesoort is toegepast. Indien dit PIR is, dan is de karakteristieke geluidwering ($G_{A;k}$) circa 3 dB lager dan de gestelde eis. Indien dit minerale wol is, dan voldoet dit wel aan de gestelde eis.

Interne geluidisolatie
Er gelden formeel geen eisen aan de interne geluidisolatie. Op basis van de ontvangen tekeningen hebben we adviezen gegeven om in de praktijk een goede geluidisolatie te kunnen realiseren en hinder zo veel mogelijk te beperken.

Installatiegeluid
Er gelden formeel geen eisen aan het installatiegeluid.

LBP|SIGHT

