1.1 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

1.1.1 Algemeen

Milieuzonering is een instrument dat helpt bij het afwegen en verantwoorden van keuzes aangaande nieuwe woningbouw- en bedrijvenlocaties en beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie. Het gaat hierbij om de milieuaspecten: geluid, geur, stof en gevaar, waarbij de belasting afneemt naarmate de afstand tot de bron toeneemt. Om ervoor te zorgen dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen, is de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' opgesteld. Door toepassing te geven aan deze handreiking wordt zoveel mogelijk voorkomen dat woningen hinder en gevaar ondervinden van bedrijven en dat die bedrijven in hun milieugebruiksruimte worden beperkt.

In de handreiking zijn richtafstanden opgenomen voor een scala aan milieubelastende activiteiten, opslagen en installaties. De richtafstand geldt vanaf de grens van de inrichting tot de bestemmingsgrens van omliggende woningen en betreft nadrukkelijk een leidraad en geen norm. Indien goed gemotiveerd en onderbouwd door middel van relevant milieutechnisch onderzoek, kan ervoor worden gekozen van de richtafstand af te wijken.

Tabel 1. Richtafstanden bedrijven en milieuzonering

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

De richtafstanden zijn afgestemd op het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied. Zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat kan de richtafstand met één stap worden verlaagd indien sprake is van een omgevingstype gemengd gebied. In gemengd gebied is direct naast woningen sprake van matige tot sterke functiemenging en komen direct naast woningen bijvoorbeeld winkels, horeca en kleine bedrijven voor. Ook een drukke ontsluitingsweg kan ertoe leiden dat een gebied als gemengd wordt aangemerkt.

1.1.2 Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie betreft op dit moment een zogenaamd 'horecaverzamelgebouw' waar naast een Foodcourt met verschillende stalletjes waar eten voornamelijk afgehaald wordt, ook enkele restaurants met een ruim aantal zitplekken zijn gevestigd. Een van die restaurants is een vestiging van McDonald's met een McDrive. Het complex, genaamd World of Food, is sinds 2015 geopend in een voormalige parkeergarage en zal als onderdeel van de nieuwe ontwikkeling gesloopt worden, waarbij de functie van het Foodcourt en de McDonald's met McDrive terugkomen in de nieuwe situatie. In de directe omgeving zijn op dit moment een nieuw wooncomplex (262 woningen), een

studentencampus (ca. 1.250 woningen) en diverse kantoren (Randstad o.a.). Daarnaast is de ligging aan de kruising van de Gooiseweg en de Daalwijkdreef op dit moment een bepalende factor ten aanzien van geluid en beleving. Met deze nieuwe ontwikkeling zal dat veranderen.

De projectlocatie kent de bestemming ‘Gemengde Voorzieningen’. Omliggende bestemmingen betreffen overwegend ‘woningen’, ‘woningen c.a. gemengde voorzieningen’, ‘woningen c.a.’ en ‘verkeersareaal’. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat sprake is van gemengd gebied.

De publicatie Bedrijven en milieuzonering heeft tot doel om bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven en horeca) en gevoelige functies (zoals woningen). Zo worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen. De richtafstand wordt gemeten vanaf de voorgevel van de woningen tot de bestemmingsgrens van de niet-woonfuncties.

In de huidige situatie is reeds horeca aanwezig in de vorm van een foodcourt met productiekeuken, aangevuld met fastfood, restaurants en cafés. Tussen deze milieubelastende activiteiten en de (omliggende) woonfuncties dient voldoende afstand in acht te worden genomen. De meest bestaande nabijgelegen woningen bevinden zich op een afstand circa 30 meter van de projectlocatie. In de nieuwe situatie is een gedeelte van de woningen direct naast de McDrive gelegen. Door de ligging in gemengd gebied kunnen de richtafstanden met één stap worden verlaagd (zie tabel 2).

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van woningen aangevuld met een foodcourt met productiekeuken en aanvullende horeca, fastfoodrestaurant(keten) en huiskamerfunctie voor de bewoners.

Bedrijfscategorieën vergelijkbaar met een bijeenkomstfunctie worden in de Richtafstandenlijst Bedrijven en Milieuzonering (VNG) voornamelijk ingedeeld in milieucategorie 1 en 2 (SBI-code 2008, 59). Hogere milieucategorieën worden aangeraden voor bedrijfsmatige activiteiten, zoals recreatiecentra en vaste kermissen, dierentuinen, niet-overdekte zwembaden, stadions en open-lucht-ijsbanen. Dergelijke functies zijn niet voorzien.

Voor de beoogde woningen ter plaatse van de projectlocatie geldt dat deze bouwkundig worden afgescheiden van de beoogde bedrijfsmatige voorzieningen (foodcourt met productiekeuken en aanvullende horeca en fastfoodrestaurant(keten). De bedrijfsmatige voorzieningen hebben maximaal milieucategorie 2 waarvoor in gemengd gebied een richtafstand van 10 meter geldt waar niet aan wordt voldaan. Vanwege de nabijheid van de toekomstige McDrive en het terras van de McDonalds is een akoestisch onderzoek uitgevoerd met betrekking tot de optredende geluidbelastingen ter plaatse van omliggende woningen. De rapportage van Buro Bouwfysica van 22 mei 2024 is als bijlage bij voorliggend document toegevoegd. Bij een milieucategorie 2 is het aspect geluid maatgevend voor de richtafstand. Om die reden zijn naast dit geluidsonderzoek geen andere onderzoeken meegenomen in onderhavige motivering.

Zoals reeds benoemd wordt binnen het projectgebied bedrijvigheid toegestaan tot ten hoogste milieucategorie 2. Het akoestisch onderzoek maakt de optredende geluidbelastingen ter plaatse van omliggende woningen als gevolg van de McDrive en het terras van McDonalds inzichtelijk. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt de systematiek zoals beschreven in de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering” gehanteerd. Deze kent een stapsgewijze beoordeling van geluidsniveaus die de gemeente kan hanteren bij de beoordeling in hoeverre het desbetreffende geluidsniveau in de specifieke situatie aanvaardbaar kan worden geacht.

Hieronder is een beknopte omschrijving van de systematiek van deze VNG-publicatie voor een gebiedstype gemengd gebied opgenomen:

- Stap 1: als aan de richtafstand voor het aspect geluid wordt overschreden, kan verdere toetsing voor het aspect geluid in beginsel achterwege blijven: inpassing is mogelijk.
- Stap 2: als stap 1 niet toereikend is, is inpassing mogelijk bij een geluidsbelasting op woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen in het gebiedstype gemengd gebied van ten hoogste:
  - Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau van 50, 45 en 40 dB(A) voor de dag-, avond- en nachtperiode;
  - Maximaal geluidsniveau van 70, 65 en 60 dB(A) voor de dag-, avond- en nachtperiode;
  - Verkeersaantrekkende werking van 50, 45 en 40 dB(A) voor de dag-, avond- en nachtperiode.
- Stap 3: als stap 2 niet toereikend is, is inpassing mogelijk bij een geluidsbelasting op woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen in het gebiedstype gemengd gebied van:
  - langtijdgemiddeld beoordelingsniveau van 55, 50 en 45 dB(A) voor de dag-, avond- en nachtperiode.;
  - maximaal geluidsniveau van 70, 65 en 60 dB(A), exclusief piekgeluiden door aan- en afrijdend verkeer;
  - verkeersaantrekkende werking van 65, 60 en 55 dB(A).

Hierbij is een motivatie nodig waarom de situatie aanvaardbaar is, waarbij ook de andere bronnen in de omgeving worden betrokken. Het bevoegd gezag kan daarbij gebruikmaken van gemeentelijk geluidbeleid, als de te verwachten geluidsbelasting voldoet aan de in dat beleid vastgestelde grenswaarden voor het betreffende gebied.

- Stap 4: bij een hogere geluidsbelasting dan aangegeven in stap 3 zal inpassing doorgaans niet mogelijk zijn. Als het bevoegd gezag niettemin tot inpassing wil overgaan, moet het dit grondig onderzoeken, onderbouwen en motiveren waarbij ook de cumulatie met eventueel al aanwezige geluidsbelasting moet worden betrokken.

In onderstaand kader zijn de resultaten van de uitgebreide motivatie aan de hand van stap 4 van het toetsingskader voor geluid van de VNG-publicatie opgenomen. Ook vindt toetsing plaats op basis van het Activiteitenbesluit.

Beoordeling geluid horecabedrijven van binnen en buiten het plangebied
Om voor de nieuwe woningen binnen het plan te beoordelen of sprake is van een goed woon- en leefklimaat, is de hoogst optredende geluidbelasting bepaald afkomstig van de McDrive op de gevels van de nieuwe en bestaande woningen. Uit de toetsing van de berekeningsresultaten volgt dat als gevolg van de McDrive in de avond- en nachtperiode overschrijdingen optreden en niet zal worden voldaan aan de standaard richtwaarden uit de VNG publicatie / grenswaarden uit het Activiteitenbesluit / Besluit kwaliteit leefomgeving. Na het treffen van de bouwkundige maatregelen in de vorm van het ter hoogte van de McDrive dichtzetten van gevelopeningen en overkapping door middel van een geluidswerende luifel over de McDrive (zie rapport Buro Bouwfysica d.d. 22 mei 2024) bedraagt momenteel de hoogst optredende geluidbelasting $L_{AR,LT}$ = 56-57 dB(A) etmaalwaarde ter plaatse van de noordgevel van bouwdeel A en de galerij van bouwdeel B.

Wanneer (mede vanwege de hoge piekbelasting) op basis van stap 4 uit de VNG-publicatie en artikel 2.20 van het Activiteitenbesluit hogere waarden voor het langtijdgemiddelde beoordelings-niveau worden gehanteerd / vastgesteld van maximaal LAr,LT ≤ 55 dB(A) etmaalwaarde, zullen er nog maar een beperkt aantal overschrijdingen van circa 1 – 2 dB in de nachtperiode optreden. Rekening houdend met de loggia’s en demping als gevolg van de absorberend uitgevoerde galerij voor bouwdeel B zal in het rapport van Buro Bouwfysica (d.d. 22 mei 2024) uitsluitend een overschrijding van circa 1 dB optreden ter plaatse van de gevels van 1 woning binnen bouwdeel A.

Ten aanzien van de piekgeluiden als gevolg van de activiteiten naast laden- en lossen, zoals het optrekken van auto's, treden er voornamelijk in de avond- en nachtperiode hogere waardes op dan de richtwaarde uit de VNG publicatie / grenswaarde uit het Activiteitenbesluit.

Ook op basis van stap 3 uit de VNG-publicatie wordt voor maximale geluidniveaus een toetswaarde gehanteerd van LA,max ≤ 70 dB(A), rekening houdend met de geluidsabsorberende maatregelen aan het plafond van de galerij van bouwdeel B (demping 2 dB) en meerdere toetspunten per woning kan op basis van de momenteel gehanteerde uitgangspunten ter plaatse van circa 5 woningen niet worden voldaan. De optredende maximale geluidniveaus worden veroorzaakt door de vanuit worst-casebenadering in het model opgenomen piekgeluidbronnen (Lw,A = 96 dB(A)) voor optrekkende auto's ter plaatse van de inrit van de luifel en tijdens het wegrijden. Op basis van het akoestisch bronvermogen van Lw,A = 96 dB(A) wordt ter plaatse van de gevels van woningen op een afstand van 10 meter vanaf deze bron een piekgeluidniveau berekend van LA,max = 64 dB(A), hetgeen overeenkomt met LA,max = 74 dB(A) etmaalwaarde.
Rekening houdend met de optredende (piek)geluidniveaus als gevolg van de gezoneerde wegen kan worden overwogen een hoger piekgeluidniveau toelaatbaar te achten. In de gebruiksfase kan op basis van artikel 2.20 van het Activiteitenbesluit een Maatwerkvoorschrift worden opgesteld waarin voor het maximaal geluidniveau een hogere waarde worden vastgesteld van LAmax ≤ 75 dB(A) etmaalwaarde.

Onderbouwing aanvaardbaar woon- en leefklimaat
Maatregelen
Om de optredende geluidbelastingen te beperken wordt een luifel gerealiseerd die een groot gedeelte van de routing van de McDrive overkapt. Deze luifel komt ter hoogte van de bestelpalen tot en met de inrit naar ''lage'' onderdoorgang. Om de stoorgeluidniveaus ter plaatse van de noordgevel van bouwdeel A te beperken zal de noordzijde van de luifel (deels) gesloten (bijv. beglazing) moeten worden uitgevoerd. Dit met uitzondering van de deur ten behoeve van de bevoorrading, deze kan in de dagperiode geopend blijven maar dient in de avond- en nachtperiode te worden gesloten. Verder kan de noordoostgevel van de luifel open worden uitgevoerd, dit geldt ook voor de zuidgevel, oftewel de inrit van de luifel. De maatvoering van de luifel is afgestemd op de resultaten uit het onderzoek van Buro Bouwfysica. Het groter uitvoeren van de luifel zou nog verder geluidsbeperkend kunnen werken, maar zou dan van een dergelijke omvang worden er problemen zouden ontstaan in het aanvoeren van verse lucht in de daar gelegen gebouwinstallaties en de logistiek van de verschillende nutspartijen die aan deze zijde hun invoerruimte hebben.

Daarnaast dienen de openingen in de noordwestgevel van de (lage en hoge) onderdoorgang van de McDrive (vrijwel) volledig gesloten te worden uitgevoerd door middel van beglazing o.g. en dienen de plafonds van de luifel en de onderdoorgang volledig te worden voorzien van hoogwaardig absorberend materiaal (αw ≥ 0,8).

Het verzoek is dan ook dat het bevoegd gezag een afweging maakt om bij maatwerkvoorschrift dan wel in het (toekomstige) omgevingsplan hogere waarden voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau en het maximale geluidniveau vaststelt. Hiervoor is voor zover bekend in de regelgeving geen maximale grenswaarde aangegeven en kan worden overwogen om een langtijdgemiddeld beoordelingsniveau van LAr,LT = 55 - 56 dB(A) etmaalwaarde en maximaal geluidniveau LA,max = 74 dB(A) etmaalwaarde vast te stellen.

Op basis van de huidige uitgangspunten is ter plaatse van de woning van het type A09 op de 2e verdieping van bouwdeel A een overschrijding van circa 1 dB van de verhoogde waarde van LAr,LT = 55 dB(A) etmaalwaarde berekend.

De karakteristieke geluidwering van deze woning is reeds afgestemd op de geluidbelasting als gevolg van wegverkeer, zodat ook op basis van een geluidbelasting van LAr,LT = 56 dB(A) etmaalwaarde aan een binnenniveau van LAr,LT = 35 dB(A) kan worden voldaan. Daarnaast beschikt de woning vanwege het wegverkeer over

Daalwijkdreef / Gooiseweg over een geluidgedempte loggia (verhoogde borstwering / absorberend plafond) zodat de mogelijkheid bestaat om “geluidluw” te kunnen ventileren via de te openen delen.

Rekening houdend met een demping als gevolg van de galerij voor bouwdeel B van 2 dB wordt op basis van worst-case uitgangspunten ter plaatse van circa 5 woningen niet voldaan aan de grenswaarde voor de maximale geluidniveaus van LA,max ≤ 70 dB(A) etmaalwaarde, de overschrijdingen bedragen 1 - 4 dB. Ook hiervoor kan rekening houdend met de optredende (piek)geluidniveaus als gevolg van de gezoneerde wegen worden overwogen een hoger piekgeluidniveau toelaatbaar te achten.

In de overweging voor het vaststellen van hogere grenswaarden in een maatwerkvoorschrift of omgevingsplan kan worden meegenomen dat de geluidbelasting ter plaatse van de meest kritische woningen als gevolg van wegverkeer over de Daalwijkdreef en de Gooise weg in de bepalende nachtperiode circa Lnight = 57 - 58 dB oftewel LA,eq = 67 - 68 dB etmaalwaarde bedraagt. Hierop zijn reeds de geluid afschermende en geluidwerende voorzieningen ter plaatse van de gevels van de woningen afgestemd.

Opgemerkt wordt dat ten behoeve van het onderzoek uit is gegaan van de beschikbare gegevens voor de “13e drukste dag” van de bestaande McDrive aan de Daalwijkdreef (2023) en voor de tijdsduur tussen afronden bestelling en uitgifte van 240 seconden. Vanwege innovaties in het Drive Systeem, het “MyOrder” en het “Late Night menu” en de verbeterde keuken in de nieuwe situatie zullen voor het nieuwe restaurant de OEPE-tijden afnemen tot het huidige landelijke gemiddelde van 200 seconden, waardoor lagere geluidbelastingen zullen optreden dan momenteel op basis van de worst-casebenadering van 240 seconden zijn vastgesteld.

Bij het arriveren en vertrekken van bezoekers bij de McDrive kan sprake zijn van aanvullende geluidbronnen als gevolg van bijvoorbeeld claxonneren, hard praten of muziek in auto’s met geopende ramen. Vanwege het ontbreken van gegevens en grote onzekerheden in de optredende geluidsniveaus / bronvermogens, tijdstippen en tijdsduur / aantal van deze incidentele geluidbronnen zijn deze niet in het akoestisch onderzoek meegenomen. Elke aanname hierin is omgeven van onzekerheid en is daarom niet correct op te nemen in het akoestisch onderzoek. Daarbij komt dat er in het verleden op deze locatie geen dergelijke incidenten zijn waargenomen. Ook voor eventuele aanvullende installaties van de McDonald’s / McDrive zijn niet meegenomen in het akoestisch onderzoek omdat hier ten tijde van het onderzoek geen gegevens van bekend zijn.
Om de kans op klachten te reduceren dient aandacht aan de beschreven en eventuele andere geluidbronnen te worden besteed en dienen zo mogelijk geluiddempende voorzieningen en/of beheersmaatregelen te worden getroffen om tijdens de gebruiksfase de optredende geluidniveaus ter plaatse van de omliggende geluidgevoelige bestemmingen te beperken.

Voor eventueel aanvullende installaties zijn geluiddempende voorzieningen zeer goed toepasbaar. Om incidenten waarbij incidentele aanvullende geluidbronnen van bezoekers in de toekomstige situatie te voorkomen zal

Vanuit het restaurant zullen verschillende maatregelen genomen worden om ervoor te zorgen dat, naast de eerdergenoemde overkapping en tunnel, de mogelijke geluidshinder (zoals schreeuwen, harde muziek, claxonneren e.d.) tot een minimum beperkt wordt. Via (verlichte) bebording zullen bezoekers gewezen worden op de aanwezigheid van omwonenden rondom het McDonald’s restaurant en de McDrive. De te kiezen tekst op de genoemde bebording zal goed overlegd worden om de boodschap zo effectief mogelijk over te brengen. Daarnaast zullen werknemers geïnstrueerd worden om te handhaven indien er geluidshinder plaatsvindt. Zij zullen eventuele veroorzakers van overlast hierop aanspreken. Dit betreft met name de werknemers die werkzaam zijn na 22:00 in de avond tot aan sluitingstijd. Ten slotte zal er vanuit McDonald’s gezorgd worden dat omwonenden in contact kunnen komen met iemand van het restaurant. Wanneer zij

overlast ervaren kunnen ze dit kenbaar maken richting het personeel, die hier vervolgens direct op kan acteren.

Bovenstaande maatregelen zijn van dynamische aard. Mochten deze niet adequaat zijn, zal er op zoek worden gegaan naar extra of andere oplossingen. Daarbij zal McDonald’s in dialoog blijven met hun omgeving. Ondanks dat de ervaring leert dat een McDrive niet voor overmatig geluidniveaus zorgt, vinden wij het belangrijk om eventuele zorgen op voorhand weg te nemen.

Belangrijk is daarnaast om te vermelden is dat dergelijke gecumuleerde geluidsbelastingen niet ongebruikelijk zijn in een stedelijke omgeving. Het betreft een binnenstedelijke ontwikkeling nabij diverse geluidsbronnen, waar sprake is van reuring en derhalve een hogere geluidsbelasting aanvaardbaar wordt geacht dan in een typische woonwijk. De gemeente heeft ambities geformuleerd voor het gebied waar het plan deel van uit maakt, waarbij de wens voor het toevoegen van wonen, het realiseren van een functiemix en het behoud van horeca voor de locatie van belang zijn.

Verdichtingsopgave
Amsterdam heeft vanwege de behoefte aan woningen te maken met een verdichtingsopgave. Het plangebied is op grond van de Omgevingsvisie Amsterdam 2050 gelegen in 'luwe gebieden' en 'hoogstedelijk centrum'. In een hoogstedelijk centrum wordt ingezet op de ontwikkeling van buurten met naast wonen, het grootste aandeel werken en kennis, voornamelijk in grootschaliger gebouwen. De buurten hebben een hoogstedelijke dichtheid, meestal op een klein oppervlak. Hierbij is het gebied aangewezen als een van de verdichtingslocatie van de stad waarbij een hoge mate aan functiemenging wordt geambieerd.

Toevoegen woningen aan de stad
Steeds meer mensen willen in de stad wonen, het binnenstedelijk woonmilieu wint aan populariteit. Amsterdam wil deze behoefte accommoderen, ook in het desbetreffende gebied. De ambities zijn voor de locatie vertaald in de Amsterdamse woonagenda 2025. De wens is om een groot aantal woningen in het gebied toe te voegen en de betaalbaarheid en kwaliteit van woningen te garanderen. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in circa 350 woningen, variërend van 45-70 m² tot 108 m². In overleg met de gemeente wordt het woningbouwprogramma vastgesteld.

Wens tot verdichten met functiemix inclusief horeca
De verdichtingsambities richten zich niet alleen op woningen maar hierbij wordt een metropolitaanse functiemix (wonen, werken, winkelen, leisure) en (maatschappelijke) dienst- verlening beoogd. Nadrukkelijk wil Amsterdam de combinatie van horeca en wonen mogelijk blijven maken. Volgens het Masterplan Zuidoost Programma 2021-2040 is het, om de stad aantrekkelijk en levendig te houden, belangrijk te zorgen voor een variatie aan zowel rustige als levendige plekken en een goede mix daarvan. Dat is ook een voorwaarde voor verdere verdichting van de stad. In het Masterplan zijn nadrukkelijk drie doelen beschreven, met maatschappelijke effecten voor ogen: verbetering van het perspectief van de jeugd, verbetering van de veiligheid en verbetering van de leefbaarheid. Het woonprogramma biedt woonruimte aan verschillende doelgroepen. Mede door de huiskamerfunctie voor bewoners wordt de ontmoeting tussen verschillende bewoners gestimuleerd. Ook worden ondernemers en inwoners uitgenodigd in de voorzieningen zoals het Foodcourt met productiekeuken en aanvullende horeca en fastfoodrestaurant(keten).

De voorgeschiedenis van dit project is hierin belangrijk, namelijk dat er gezocht werd naar een broedplaats voor (food)ondernemers uit Zuidoost en dat er voor de tijdelijkheid gezocht werd naar een functie die zou bijdragen aan de sociale veiligheid in de D-Buurt. Omdat het tijdelijke project in beide doelstellingen is geslaagd is besloten te zoeken naar een permanente oplossing. Deze oplossing is alleen mogelijk met het behoud van de bestaande functies (Foodcourt en fastfoodrestaurant(keten) inclusief drivelane). Voor de huidige ondernemers is een voorwaarde om medewerking te verlenen aan deze tijdelijke sluiting dat de voorwaarden in de nieuwbouw in stand blijven. Dat geldt naast de

bestemming ook voor de omvang van de horecaruimte, de openingstijden en de mogelijkheden voor de logistieke aan- en afvoer.

Maatregelen ten behoeve van goed woon- en leefklimaat
Bij de planuitwerking is nadrukkelijk rekening gehouden met de gewenste functiemix inclusief horeca. Voor de bestaande horeca is ruimte gecreëerd binnen het plan mede om een levendige plint te kunnen creëren / te kunnen creëren met dezelfde functies/gebruikers in de huidige situatie.

Om de woningen zoveel mogelijk te beschermen, wordt in het plangebied horeca beperkt toegestaan. Zo geldt voor specifieke locaties enkel de mogelijkheid voor een bepaald type horeca. De horecaruimtes zullen gebouwd worden met geluidwerende maatregelen en zullen zich onder de luifel bevinden, waarmee een extra barrière wordt gecreëerd tussen het rumoer van de horeca(terrassen) en de woningen. Ook ter hoogte van de McDrive wordt dit zoals eerder beschreven gedaan.

Vanuit het college (gemeente Amsterdam Actieplan Geluid december 2020-2023) werd geëist dat bij nieuwe plannen elke woning minimaal één geluidsluwe zijde heeft. Er is ten aanzien van de genoemde gebouwgebonden maatregelen, specifiek de geluidsbelaste gevels, de afweging gemaakt tussen het verhogen van de geluidsmaatregelen dan wel de mogelijkheid bieden tot natuurlijke ventilatie en het gebruiken van buitenruimtes. Met de combinatie van alle voorgaande maatregelen is gezocht naar de juiste balans tussen de twee en is er vanuit initiatiefnemer de overtuiging dat deze een prettig woon- en leefkwaliteit garanderen. Daarnaast worden alle woningen aan de geluid belaste zijdes uitgevoerd met gebouw gebonden maatregelen, met name in de vorm van geluidsluwe loggia’s die geluid in de woning reduceren. Ook worden alle 351 woningen gerealiseerd op een hoogwaardig niveau, hebben deze allemaal een buitenruimte en is in de woningindelingen nagedacht over locatie van slaapkamers ten opzichte van de geluidsbelaste gevel, waarmee een prettig binnenklimaat kan worden geboden. Met het treffen van gebouw gebonden maatregelen zorgt de initiatiefnemer er hierbij voor dat in alle buitenruimten ten minste een aanvaardbaar geluidsniveau wordt gerealiseerd.

Daarnaast is het wonen zelf in een blok rondom een rustige binnentuin gesitueerd. Deze binnentuin wordt hoogwaardig uitgevoerd met voldoende bomen, beplanting en zitplekken. Deze binnentuin is bovendien verbonden met een gezamenlijke ruimte voor bewoners en zullen bewoners zoveel als mogelijk betrokken worden vanuit de horeca door bijvoorbeeld acties, workshops e.d. te organiseren. Ook rondom het gebouw bestaat er een brede groenstrook die evenals de binnentuin wordt uitgevoerd met een hoge kwaliteit. Ook de dak van de luifel zal met natuurlijk groen worden uitgevoerd.

Gezien het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de beoogde functies zorgvuldig naast elkaar zijn ingepast en nadrukkelijk rekening is gehouden met de geluidbelasting van de horeca, inclusief het gebruik van de terrassen. In alle woningen zijn de geluidsniveaus dan ook als aanvaardbaar te beschouwen.

1.1.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.