



Ruimtelijke onderbouwing

Hotel Jansen 'not for tourists'

Valschermkade 19 te Amsterdam Zuid



Versie: Definitief
Datum: 11 november 2024

Van Riezen & Partners
bureau voor planologie & planontwikkeling bv

Amstelplein 1 (3^e etage)
1096 HA Amsterdam
telefoon 020 625 70 25
e-mail info@vanriezenenpartners.nl
website www.vanriezenenpartners.nl

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding en doelstelling.....	1
1.2.	Ligging en begrenzing projectlocatie	2
1.3.	Planologische regeling	2
2.	Het project	4
2.1.	Tijdelijk vergund hotel	4
2.2.	Nieuwe aanvraag omgevingsvergunning.....	5
2.3.	Afwijkingen van het bestemmingsplan en motivering	6
3.	Beleidskader	8
3.1.	Rijksbeleid	8
3.2.	Provinciaal beleid	9
3.3.	Gemeentelijk beleid	11
4.	Milieu en omgevingsaspecten	18
4.1.	Verkeer.....	18
4.2.	Geluidhinder	18
4.3.	Bedrijven en milieuzonering	19
4.4.	Luchtkwaliteit	20
4.5.	Natuur en stikstofdepositie	21
4.6.	Bodemkwaliteit.....	22
4.7.	Archeologie	22
4.8.	Waterhuishouding	22
4.9.	Externe veiligheid	24
4.10.	Duurzaamheid.....	28
4.11.	Luchthavenindelingsbesluit	33
4.12.	Bezonning	36
4.13.	Milieueffectrapportage.....	36
5.	Uitvoerbaarheid	38
5.1.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
5.2.	Financiële uitvoerbaarheid	38

Bijlagen

1. Uitwerking overnachtingsbeleid
2. Bodemonderzoek
3. Brief omgevingsdienst beëindiging grondwatermonitoring
4. Plan-/Objectanalyse i.v.m. Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB)

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doelstelling

Op 28 januari 2015 heeft het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam op grond van het kruimelgeval ex. artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) jo. artikel 4, elfde lid, van het Besluit omgevingsrecht (Bor) een tijdelijke omgevingsvergunning voor de duur van maximaal 10 jaar afgegeven voor de bouw van Hotel Jansen 'not for tourists' op het perceel gelegen aan de Valschermkade 19-21 te Amsterdam.

Door het succes van Hotel Jansen als student-/stagehotel en de positieve invloed daarvan op de directe omgeving, is de doelstelling van Hotel Jansen 'not for tourists' om het gebruik te kunnen voortzetten. Dat betekent echter wel dat het bestaande tijdelijk bouwwerk dat bestaat uit houten prefab units, langer gebruikt zal moeten worden.

Met de gemeente Amsterdam is daarom gesproken over de mogelijkheid om Hotel Jansen voorlopig nog als tijdelijk bouwwerk voort te zetten. Dat is mogelijk, omdat van de maximale instandhoudingstermijn van 15 jaar voor een tijdelijk bouwwerk als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van het Bouwbesluit 2012 tot nog toe slechts 10 jaar zijn vergund. Omdat de maximale duur van het kruimelgeval ex. artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2°, van de Wabo jo. artikel 4, elfde lid, van het Bor echter op 27 januari 2025 zal aflopen, zal voor het tijdelijk bouwwerk wel opnieuw een tijdelijke omgevingsvergunning moeten worden verleend, maar dan op basis van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3, van de Wabo in combinatie met artikel 2.23 van de Wabo. Hierbij dient het voornemen opnieuw getoetst te worden aan alle relevante beleidsstukken, het nieuwe stappenplan (voorheen hotelladder) en de relevante milieu- en omgevingsaspecten.

1.2. Ligging en begrenzing projectlocatie

Op de onderstaande afbeelding is de locatie van het hotel aan de Valschermkade 19 in Amsterdam Zuid te zien.



Afbeelding: ligging en begrenzing projectlocatie

1.3. Planologische regeling

Ter plaatse van de projectlocatie geldt het bestemmingplan 'Bedrijventerrein Schinkel – Aalsmeerplein e.o.', vastgesteld op 29 mei 2013.

De projectlocatie is bestemd als 'Bedrijf', artikel 3 van de planregels. In het vervolg worden de voor dit bouwplan relevante regels beschreven.



Afbeelding: uitsnede bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Schinkel – Aalsmeerplein e.o.'

Toegestane functies (artikel 3.1)

Het bedrijventerrein is vrijwel geheel aangewezen als een gezoneerd industrieterrein. Binnen de bestemming zijn de gronden onder andere bestemd voor bedrijven, horeca 4 (zoals restaurants, eetcafés, lunchroom, koffie-/theehuizen, juicebars en ijsalons), parkeervoorzieningen en terrassen. Hotels zijn uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca - hotel' toegestaan. Deze aanduiding ontbreekt hier.

Bouwregels (artikel 3.2)

Op en onder de in het eerste lid genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat gebouwen slechts zijn toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. Deze mogen volledig bebouwd worden met een maximum bouwhoogte van 20 meter. Bij nieuwbouw geldt over het algemeen voor de eerste bouwlaag een minimale bouwhoogte van 4,5 meter. Voor de onderhavige locatie geldt een uitzondering. Hier is ook een bouwhoogte van 3 meter toegestaan. Vanwege de functieaanduiding 'parkeergarage' geldt hier ook een minimum bouwhoogte van 2,5 meter.

Bij nieuwbouw dient langs de noordgrens van de kavel de gevel van een gebouw voor 100% direct op de bestemmingsgrens gerealiseerd te worden.

2. Het project

2.1. Tijdelijk vergund hotel

In 2015 is in afwijking van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van een tijdelijk studenten/stagehotel voor een periode van 10 jaar. Het gebouw bestaat uit prefab modulaire units op betonvloeren van circa 3 x 6 meter met een hoogte van 3 meter per verdieping. De bouwhoogte is 18,95 meter + peil. Ter plaatse van de uitsteek trappenhuis en liftschaft is dat 20,43 + peil.

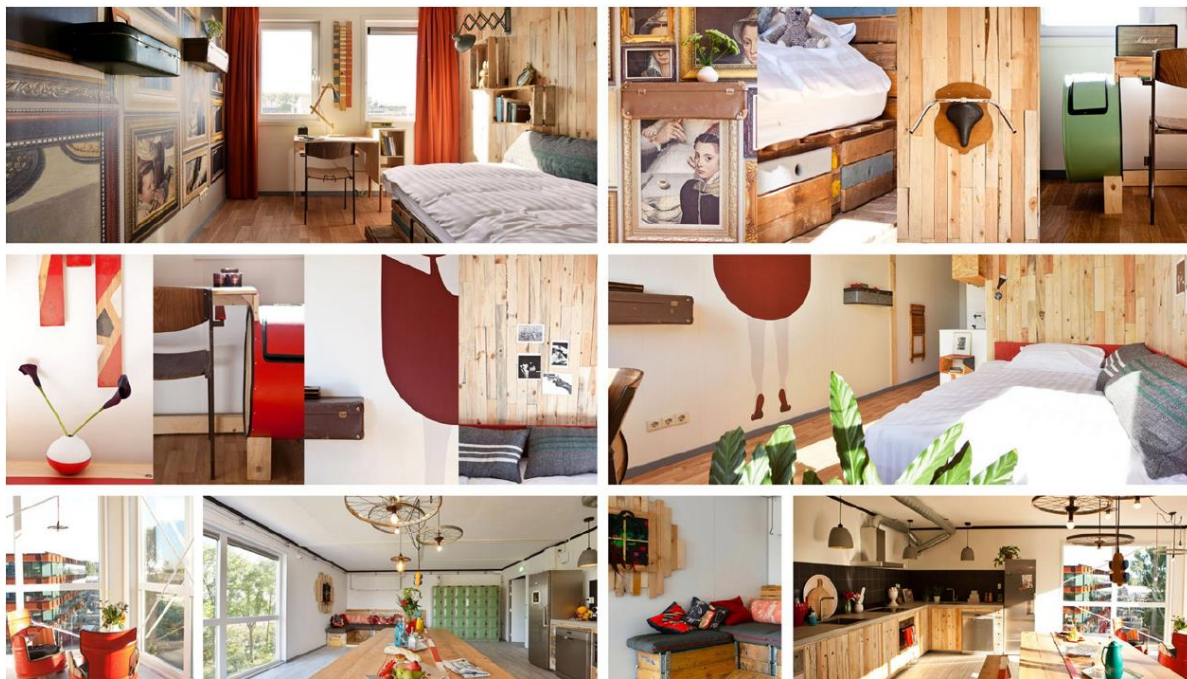


Afbeelding: huidige situatie hotel Jansen



Het hotel heeft 166 gemeubileerde kamers voorzien van eenpersoonsbedden voor betaalbare, flexibele eerste opvang of kort verblijf voor (inter)nationaal jong talent dat naar Amsterdam komt voor werk of studie. Hotel Jansen is daardoor geen regulier hotel in de traditionele zin. Gasten overleggen bewijs van inschrijving onderwijsinstelling, een kopie stage contract en/of bewijs dat ze familie of vrienden zijn van bovengenoemde doelgroep.

Alle kamers grenzen aan de buitengevels en alle verkeersruimten liggen inpandig. De kamers hebben een oppervlakte van ca. 18 m² met faciliteiten als eigen badkamer (voorzien van douche, toilet en wastafel), een comfortabel eenpersoonsbed, bureau, Wi-Fi, waterkoker en koffieapparaat. Per verdieping is er een Clubroom. In een Clubroom kunnen de gasten gezamenlijk koken, studeren en socializen. Daarnaast is er een wasserette aanwezig die voorzien is van wasmachines en drogers. De gasten kunnen hier tijdens hun verblijf de was doen.



Afbeelding: kamers, verblijfsruimten hotel Jansen

De begane grond bestaat deels uit kamers en deels uit een restaurant, bar & loungeruimte en doet dienst als facilitaire horeca voor de hotelgasten evenals dag- en avondhoreca voor derden. In het horecagedeelte (categorie IV) worden alcoholische dranken geschonken worden, waarvoor separaat een drank- en horecawetvergunning is verstrekt voor de categorie "dagzaak". Deze mag van zondag t/m donderdag open zijn van 07.00 uur 's ochtends tot 01.00 uur 's nachts, en in het weekeinde (vrijdag en zaterdag) tot 03.00 uur 's nachts. In de horecaruimte is ook de receptie voor het hotel. In de horecaruimte wordt dagelijks (o.a. voor hotelgasten) ontbijt geserveerd met 'take a way' koffie, lunch (ook take a way lunch) en diner met een dagelijkse hap (low budget) voor hotelgasten en derden. Achter het gebouw is op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid voor fietsen (fietsenstallingen), zodat alle fietsen uit het zicht en op eigen terrein gestald worden. Tevens zijn er achter het gebouw op eigen terrein een aantal parkeerplaatsen voor auto's.

Hotel Jansen heeft tot doel, dat het modulaire gebouw, dat na het verstrijken van de extra gebruiksperiode in 2030 volledig zal worden gedemonteerd en verwijderd.

2.2. Nieuwe aanvraag omgevingsvergunning

De nu voorliggende aanvraag voorziet niet in een nieuwe ontwikkeling. Er wordt niet voorzien in bouwwerkzaamheden of aanpassingen van het bestaande programma. De vergunningaanvraag voorziet alleen in een verlenging van de tijdelijk vergunde situatie met 5 jaar tot 2030. Hiervoor dient wel een nieuwe omgevingsvergunning aangevraagd te worden en dient het voornemen opnieuw getoetst te worden aan alle relevante beleidsstukken, het nieuwe stappenplan (voorheen hotelladder) en de relevante milieu- en omgevingsaspecten.

2.3. Afwijkingen van het bestemmingsplan en motivering

Samengevat wordt met de omgevingsvergunningaanvraag op de volgende punten afgeweken van het geldende bestemmingsplan:

- a. het gebruik van de bestaande locatie van Hotel Jansen voor een student-/stagehotel; en
- b. het overschrijden van de maximale bouwhoogte van 20 meter met 43 cm.

Ad. a:

Studenten, stagiaires en jong talent, waaronder binnenlandse en buitenlandse studenten zijn van groot belang voor de levendigheid, economie en het kennisniveau van de stad. Naast de levendigheid, economie en verhoging van het kennisniveau van de stad die studenten met zich meebrengen, hebben onderwijsinstellingen, hotels en bedrijven, die omwille van specifieke kennis met tijdelijke studenten/stagiaires werken, een belangrijk aandeel in/op de werkgelegenheid binnen Amsterdam.

Om het voor studenten aantrekkelijk te maken om een stage te komen lopen of een tijdelijke opleiding te volgen, is het van cruciaal belang dat deze studenten een tijdelijk onderkomen kan worden aangeboden. Veel studenten die naar Nederland komen voor een stage of het volgen van een semester op een hogeschool of universiteit verblijven vaak maximaal een half jaar. Veelal moeten zij zelf een tijdelijke woonruimte zoeken, hetgeen een hele uitdaging is in Amsterdam. Hotel Jansen biedt tijdelijke huisvesting voor deze studenten. Hotel Jansen biedt ook mogelijkheden aan een versnel traject voor een zomerschool voor korte tijd.

95% van de kamers zijn bedoeld voor extended stay en circa 5% voor kort verblijf. De kamers zijn bedoeld voor (internationale) studenten (voor semester, summer school en/of academisch onderzoek), trainees en graduates (als entry level, voor stage of traineeship), Young talent & expats (in het start-up ecosysteem of bij multinationals) alsook familie en vrienden daarvan.

De verblijfsduur bij Hotel Jansen is maximaal 6 maanden. Masterstudenten hebben behoefte aan een langer verblijf en zijn dus niet geschikt voor Hotel Jansen. De reden hiervan is dat Hotel Jansen geen ruimte kan bieden aan studenten die langer verblijven, omdat er dan sprake is van duurzame bewoning. Leerlingen en studenten sluiten een hotelcontract voor een paar dagen of een paar maanden; er is dus geen sprake van huurrechten opbouwen. Met Hotel Jansen wordt dan ook de drempel voor studenten om tijdelijk naar Amsterdam te komen aanzienlijk verlaagd. Dit is goed voor de studenten, de (onderwijs) instellingen en voor de stad Amsterdam.

De locatie waar Hotel Jansen is gerealiseerd ligt binnen de ring en ligt centraal ten opzichte van diverse onderwijsinstellingen (universiteit, VU, VUMC, Hotelschool, Rietveld Academie, Slotervaart Ziekenhuis etc) en diverse bedrijfs- en kantoorlocaties waar stagiaires hun stage lopen. Langs de locatie loopt tevens een fietsroute waar dagelijks veel fietsverkeer langs komt van en naar Amsterdam West / Zuidas en omgeving. Honderden fietsers per dag tonen de levensvatbaarheid van het Schinkelgebied aan. Door de toevoeging van Hotel Jansen is de afgelopen jaren de levendigheid alleen maar vergroot. Zeker als er onderweg iets te doen is: horeca en hotel dan is er

ook een reden om in het gebied te blijven i.p.v. er doorheen te rijden op weg naar een andere bestemming.

Hotel Jansen ligt ook heel strategisch langs de route voor fietsers van en naar onder andere Slotervaart, Hoofddorppleinbuurt en de Zuidas. Zodoende is het gebleken dat dit een ideale plek is voor Hotel Jansen. Er zijn de afgelopen jaren vanuit de buurt of de gasten van het hotel geen klachten bekend.

Ad. b:

De bouwhoogteoverschrijding door de liftopbouw is met 43 cm zeer beperkt en heeft geen negatief effect op de omgeving en is daarom aanvaardbaar.

3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 15 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. Met de NOVI wil het Rijk een langetermijnvisie geven op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Het betreft hier een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving, groot en veelzijdig en vaak met elkaar verweven. Het is een nationale visie die zelfbindend is voor het Rijk. De aanpak van de NOVI gaat uit van de nationale belangen die in de leefomgeving aan de orde zijn, inclusief de opgaven die daaruit zijn afgeleid. Waar op deze opgaven een geïntegreerde aanpak noodzakelijk is, geeft de NOVI richting. Op andere onderwerpen wordt naar sectoraal beleid verwezen. De NOVI is continu aanpasbaar.

Waar de opgaven vragen om een geïntegreerde benadering, komen deze samen in vier prioriteiten. Op deze prioriteiten worden beleidskeuzes gemaakt. De vier prioriteiten zijn:

- I. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- II. Duurzaam economisch groeipotentieel;
- III. Sterke en gezonde steden en regio's;
- IV. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om de beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het afwegen en prioriteren van de verschillende belangen en opgaven:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- Afwentelen wordt voorkomen.

De afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van een tijdelijk hotel is niet in strijd met de NOVI. Het hotel bevindt zich reeds sinds 2015 op de onderhavige locatie. Hierdoor is er door de nu voorliggende vergunningaanvraag geen sprake van nieuw of groter beslag op de ruimte. Het gebouw en de functie zijn hier immers al bijna 10 jaar aanwezig. De nieuwe tijdelijke vergunning maakt ook niet meer bebouwing of een groter programma mogelijk dan eerdere vergunning, zodat hier geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit geldt ook voor verleende omgevingsvergunningen, waarbij is afgeweken van het omgevingsplan. Dat is hier het geval. Hierdoor is een toets aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' niet aan de orde.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden. In het Barro zijn regels opgenomen met betrekking tot onderwerpen die een nationaal belang hebben. Het gaat hierbij onder meer om Rijksvaarwegen, de ecologische hoofdstructuur en primaire waterkeringen.

De onderhavige locatie is een binnenstedelijke locatie waarbij de in het Barro aangegeven Rijksbelangen niet in het geding zijn. Het tijdelijke hotel raakt geen nationaal belang. Het rijksbeleid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bouwplan.

3.2. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie NH 2050 - Balans tussen economische groei en leefbaarheid (NH2050)

De omgevingsvisie is op 19 november 2018 vastgesteld en sinds 7 december 2018 in werking. De provincie wil balans tussen economische groei en leefbaarheid. Dit betekent dat in heel Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd. Er zijn randvoorwaarden geformuleerd hoe om te gaan met klimaatverandering. De provincie ontwikkelt zoveel mogelijk natuurinclusief en met behoud van (karakteristieke) landschappen, clustert ruimtelijke economische ontwikkelingen rond infrastructuur en houdt rekening met de ondergrond. De Omgevingsvisie is uitsluitend zelfbindend voor de provincie en heeft geen gevolgen voor dit bestemmingsplan. De Omgevingsvisie werkt door in de Omgevingsverordening.

Omgevingsverordening NH2020

De provincie heeft op 22 oktober 2020 een nieuwe verordening vastgesteld, zijnde de Omgevingsverordening NH2020. In de Omgevingsverordening NH2020 worden de eerste stappen gezet om de sturingsfilosofie uit de Omgevingsvisie NH2050 te vertalen in juridische regels. Deze sturingsfilosofie luidt als volgt: We gaan uit van het principe 'Lokaal wat kan, regionaal wat moet', gelet op de diversiteit aan regio's, om ruimte te bieden aan maatwerk en om vorm te kunnen geven aan een wendbare samenleving. Hierbij staat de opgave centraal. Dat bepaalt de wijze van sturing en samenwerking.

Deze verordening is het aangewezen instrument als het gaat om algemene regels omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. Wel zal hierin duidelijk het provinciaal belang naar voren moeten komen. Het uitgangspunt daarbij is dat de bevoegdheden ter doorwerking van het ruimtelijk beleid zoveel mogelijk proactief worden ingezet en het provinciale beleid daarbij zoveel mogelijk eenduidig wordt geregeld.

Voor de projectlocatie zijn de volgende regels met betrekking tot 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', 'klimaatadaptatie' en de '20 Ke-contour' relevant:

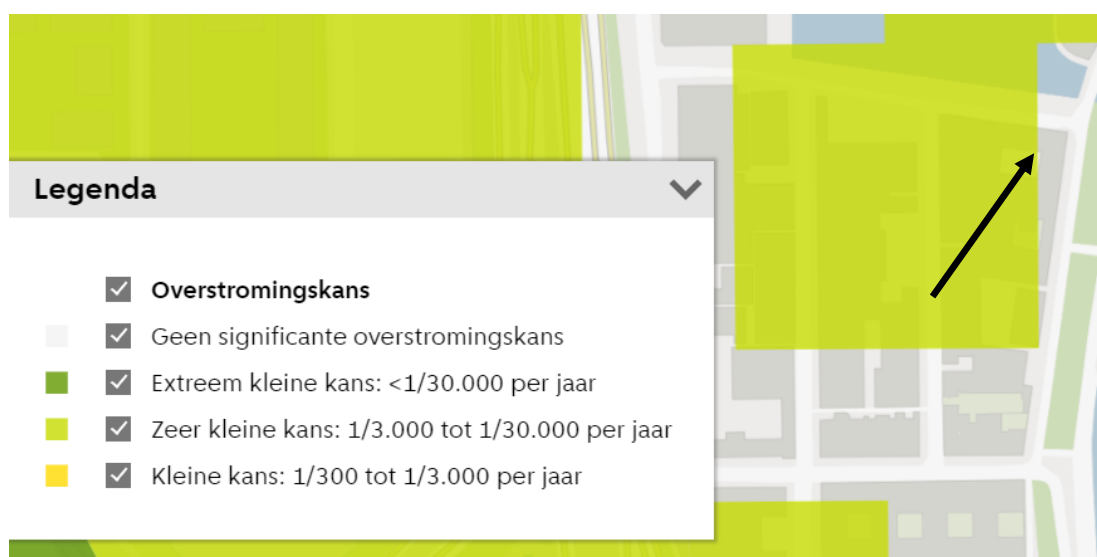
- Stedelijke ontwikkeling: Een ruimtelijk besluit of plan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt een ontwikkeling verstaan als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid onder i van het Besluit ruimtelijke

ordering: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Onderhavig initiatief heeft betrekking op het verlengen van een reeds vergunde situatie. Er wordt niet voorzien in nieuwe bebouwing of een nieuw programma. Het gaat alleen om een verlenging van de huidige vergunning met 5 jaar tot 2030. Er is daarom hier geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

- **Klimaatadaptatie:** In de toelichting van een ruimtelijk plan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt dient beschreven te worden hoe in het plan rekening is gehouden met de risico's van klimaatverandering. Hierbij dient ingegaan te worden op de risico's van wateroverlast, overstroming, hitte en droogte.

Zoals hiervoor aangegeven gaat het hier niet om een nieuwe ontwikkeling. Er verandert dan ook niets in de bebouwing of het gebruik van de kavel. De locatie bevindt zich niet in een risicogebied voor overstroming. Voor een deel van de locatie geldt een zeer kleine kans op overstroming (zie volgende afbeeldingen).



Afbeeldingen: uitsneden kaarten overstromingskans, bron <https://maps.amsterdam.nl/klimaatadaptatie/>

De locatie bevindt zich niet in een gebied, waar sprake kan zijn van wateroverlast.

- **LIB 5 zone Schiphol:** De projectlocatie ligt binnen de 20 Ke-contour. Voor de gronden binnen de 20 Ke-contour wordt in de toelichting van een ruimtelijk plan rekenschap gegeven van het feit dat op de betreffende locatie sprake is van geluid vanwege het luchtverkeer en worden de redenen vermeld die ertoe hebben geleid om op de betreffende locatie nieuwe woningen te bestemmen. Er wordt niet voorzien in nieuwe woningen. Wel is in paragraaf 4.8 van deze ruimtelijke onderbouwing rekenschap gegeven in het kader van het LIB, omdat het LIB niet alleen beperkt is tot woningen, maar ontwikkelingen in het algemeen.

Omgevingswet

Met de Omgevingswet is ook de nieuwe Omgevingsverordening op 1 januari 2024 in werking getreden. Voor dit project blijft echter nog de hiervoor beschreven omgevingsverordening toetsingskader.

Conclusie

Het onderhavige vergunningaanvraag is in overeenstemming met het provinciale beleid.

3.3. Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Amsterdam 2050 Ruimte voor overmorgen

Op 8 juli 2021 is de Omgevingsvisie Amsterdam 2050 vastgesteld in de gemeenteraad. Deze vervangt de Structuurvisie Amsterdam 2040 en is een wettelijk verplicht instrument van de nieuwe Omgevingswet. Hierop zijn twee uitzonderingen: de Hoofdgroenstructuur en het hoogbouwbeleid, die integraal opgenomen waren in de structuurvisie. Deze blijven van kracht tot vervangend beleid is vastgesteld. Recentelijk is het hoogbouwbeleid herzien, maar dit is niet relevant voor deze aanvraag.

De visie is gebaseerd op 5 strategische keuzes.

1. Meerkernige ontwikkeling: Amsterdam is uit balans met één centrum waar alles op gericht is. Een van de hoofddoelen van de visie is een stad en regio te worden met meer stedelijke kernen. Deze ingreep in de structuur van de stad is mogelijk door bedrijventerreinen te ontwikkelen tot bruisende stadsbuurten.
2. Groeien binnen grenzen: Amsterdam streeft naar minimaal 150.000 woningen erbij voor 250.000 nieuwe inwoners in 2050, plus 200.000 nieuwe arbeidsplaatsen. Deze groei mag alleen plaatsvinden binnen de huidige stadsgrenzen. Op die manier wordt de kwaliteit van bestaande buurten versterkt, kunnen overal woningen en bedrijfsgebouwen worden verduurzaamd en blijven de kwetsbare landschappen open. Dit kan door bedrijventerreinen om te bouwen tot gebieden waar zowel gewoond als gewerkt wordt. Daarnaast is er ruimte voor groei in de naoorlogse wijken van Nieuw-West, Zuidoost en Noord, waar op een slimme manier verdicht kan worden. Een goede woonkwaliteit, met leefbare straten en pleinen en veel plek voor ontmoeting, staat hierbij voorop. Hoogbouw (gebouwen hoger dan 70 meter) concentreert zich rond grotere stations als Bijlmer ArenA, Amstel, Zuid en Sloterdijk en langs het IJ. De stad wordt ingericht op hergebruik van materialen en grondstoffen en op een andere, meer zelfvoorzienende energieopwekking zoals stadsverwarming en zonne- en windenergie.
3. Duurzaam en gezond bewegen: om ruimte te houden voor groen, spelen en verblijven en voor de fietser en voetganger, moet de auto een stap terug doen. Door verdichting wordt draagvlak gecreëerd voor OV in de hele stad en komen voorzieningen op loop- en fietsafstand. Buurten worden verbonden door een netwerk van veilige fietsroutes en openbaar vervoer.
4. Rigoureuus vergroenen: Verdichting wordt gecombineerd met vergroening van de stad. Daarbij is meer en vooral beter groen het doel, door minder verharding en meer groen aan en op gebouwen. Een ander belangrijk doel is tegengaan van hittestress en vergroten van het waterbergend vermogen van de stad.

5. Samen stadmaken: De omgevingsvisie combineert ruimtelijke inrichting met doelen op groen, wonen, werken, duurzaamheid, leefomgeving. Het stadsbestuur gaat sturen op hoofdlijnen. De principiële keuze daarbij is dat de regels zo worden dat naast de klassieke partijen als ontwikkelaars en woningcorporaties, Amsterdammers ook zelf aan de slag kunnen.

Voor dit project is de keuze voor meerkernige ontwikkeling relevant. Amsterdam is volgens de Omgevingsvisie namelijk uit balans met één centrum waar alles op gericht is. Eén van de hoofddoelen van de visie is daarom een stad en regio te worden met meer stedelijke kernen. Deze ingreep in de structuur van de stad is mogelijk door bedrijventerreinen te ontwikkelen tot bruisende stadsbuurten, zoals Schinkelkwartier.



Uitsnede Visiekaart Amsterdam 2050, de rode ovaal (locatie Hotel Jansen 'not for tourists') geeft de ligging van het plangebied aan

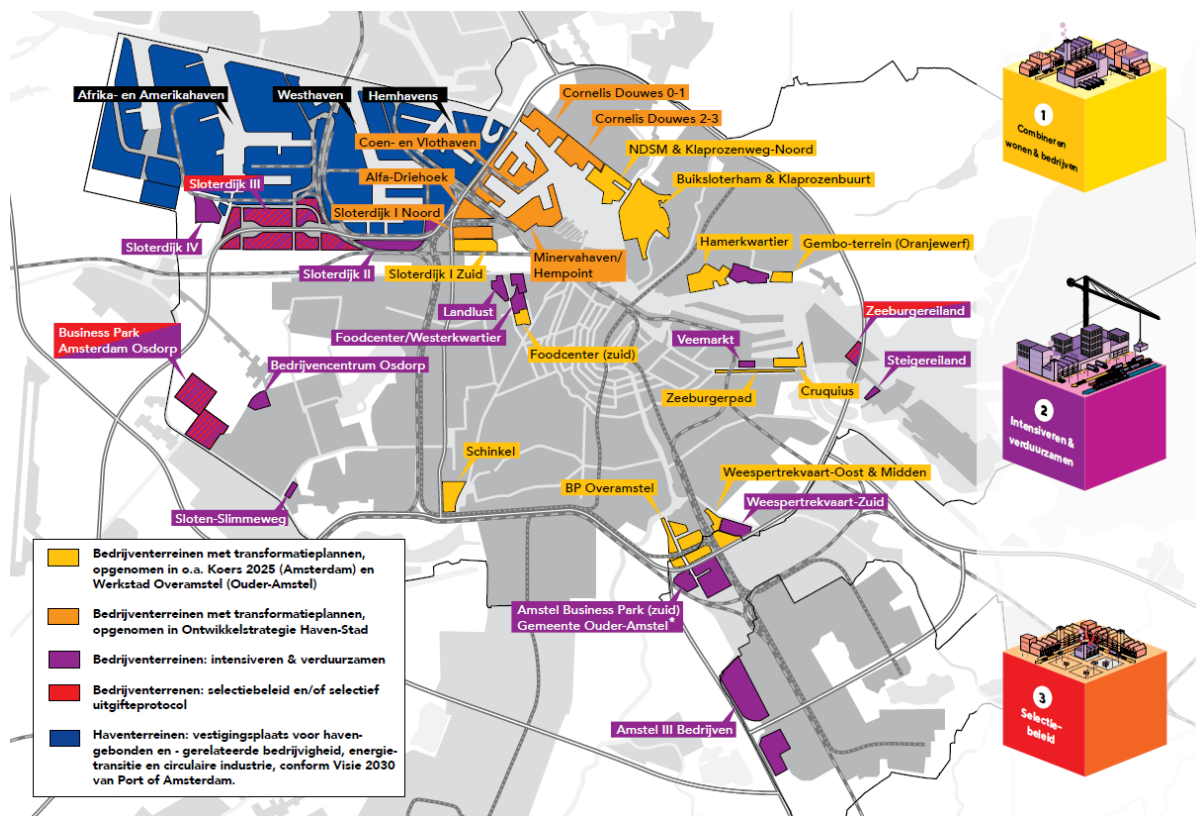
Verder is in de Omgevingsvisie vermeld dat Schinkelkwartier een kenniskwartier is waar ruimte wordt gemaakt voor synergie tussen samenleving, economie en onderzoek. Ook wordt in de Omgevingsvisie nog gerefereerd aan de vaststelling van de Regionale Hotelstrategie 2016-2022 en de herziening van het Amsterdamse deel daarvan, dat tot doel heeft om de groei van het aantal hotels te beperken.

Hotel Jansen 'not for tourists' voldoet aan de Omgevingsvisie. Het hotel is namelijk geen gewoon hotel voor toeristen. Het is een bijzonder concept voor tijdelijk verblijf (van enkele dagen tot enkele maanden) voor studenten, stagiaires en Young Professionals, waarmee Hotel Jansen 'not for tourists' aldus bijdraagt aan de ontwikkeling van Schinkelkwartier tot kenniskwartier enerzijds en bruisende stadsbuurt anderzijds, zonder dat de leefbaarheid van de buurt onder druk komt te

staan. Hotel Jansen heeft gezorgd voor sociale cohesie en sociale veiligheid. Toen Hotel Jansen zich in 2015 vestigde op de Schinkel, was het een ruige rafelrand van de stad, waar je 's avonds liever niet kwam. Hotel Jansen heeft met haar bewoners voor levendigheid gezorgd en voor een prettiger gevoel in de buurt. Daarnaast trekt Hotel Jansen met Café Jansen meer mensen richting De Schinkel. Hotel Jansen past daarmee in de transformatie van De Schinkel van een industriegebied naar een levendige stadswijk.

Bedrijvenstrategie 2020-2030

Op 20 mei 2020 is de bedrijvenstrategie voor de periode 2020-2030 vastgesteld. Schinkel is één van de bedrijventerreinen in de stad met transformatieplannen naar creatieve wijken, namelijk woon-werkwijken die door menging met kleine zelfstandige kantoorruimtes, maar ook grote bedrijfsverzamelgebouwen, de interactie versterken en voorzien in de behoefte aan een informeel stedelijk werkmilieu, en daarbij pragmatisch aansluiten op het bestaande centrummilieu binnen de ring A10.



Het hotel Jansen 'not for tourists' draagt bij aan het transformatieplan wonen-werken door te voorzien in tijdelijk verblijf voor studenten, stagiaires en Young Professionals, alsook een horecaruimte die fungeert als huiskamer voor de buurt.

Notitie Uitwerking Overnachtingsbeleid 2021 en verder

Op 27 november 2013 heeft de gemeenteraad van Amsterdam de Regionale hotelstrategie 2016-2022 vastgesteld.

Kern van het beleid is 'kwaliteit boven kwantiteit' en 'het juiste hotel op de juiste plaats'.

De gemeenteraad van Amsterdam heeft op 14 juli 2016 de herziening van het Amsterdamse deel van de Regionale hotelstrategie 2016-2022 vastgesteld: 'Van hotelbeleid naar overnachtingsbeleid'. Aanleiding voor deze herziening is de groei van de vraag naar overnachtingen, die niet langer alleen in hotels wordt gefaciliteerd maar ook in andere vormen van logies. Om die reden is niet langer sprake van hotelbeleid maar van overnachtingsbeleid.

Voor hotels in Amsterdam is de strategie gewijzigd van 'Ja, mits', naar 'Nee, tenzij'. Er wordt nog meer ingezet op kwaliteit, met als doel inhoud te geven aan de spreiding van toeristen naar nieuwe gebieden en het voorkomen van overlast voor bewoners.

De 'Notitie Uitwerking Overnachtingsbeleid 2021 en verder' is van dat beleid een uitwerking en vormt het ruimtelijk planologisch toetsingskader. Het bevat twee delen. In deel I worden de onderdelen van het nieuwe stappenplan (voorheen hotelladder) toegelicht en aan welke voorwaarden een nieuw initiatief voor hotelontwikkeling of –uitbreiding dient te voldoen. Het betreft de voorwaarden 'buurtbetrokkenheid', 'duurzaamheidstoets' en 'socialer ondernemen'. Ook is in dit deel een gebiedskaart opgenomen. Deel II bestaat uit het ruimtelijk planologisch toetsingskader. Hierin worden de ruimtelijk planologische onderdelen weergegeven waaraan het hotelinitiatief wordt getoetst. De uitwerking van het Overnachtingsbeleid 2021 is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

De gemeente Amsterdam werkt in dit geval mee aan het initiatief onder voorwaarden dat:

1. de door Hotel Jansen 'not for tourists' gedane toezeggingen in een afzonderlijke privaatrechtelijke overeenkomst tussen de gemeente Amsterdam en initiatiefnemer worden vastgelegd. (aanvragen is de afspraken met de gemeente privaatrechtelijk vast te leggen); en
2. voldaan wordt aan deel II van de Notitie Uitwerking Overnachtingsbeleid 2021 en verder.

Uitwerking Overnachtingsbeleid 2021 en verder: Deel I en Deel II

De 'Uitwerking Overnachtingsbeleid 2021 en verder' bevat twee delen. In Deel I worden de onderdelen van het nieuwe stappenplan toegelicht en wordt uitgelegd aan welke voorwaarden een nieuw initiatief voor hotelontwikkeling of –uitbreiding dient te voldoen. Het betreft de voorwaarden bijzonder hotelinitiatief, buurtbetrokkenheid, duurzaamheidstoets en sociaal ondernemen. Ook is in dit deel een gebiedskaart opgenomen. Deel I is op 1 januari 2017 in werking getreden en in november 2021 geactualiseerd.

Deel II bestaat uit het ruimtelijk planologisch toetsingskader. Hierin worden de ruimtelijk

planologische onderdelen weergegeven waaraan het hotelinitiatief wordt getoetst. Dit deel is op 1 april 2017 in werking getreden en in november 2021 geactualiseerd.

Voor de toets aan Deel 1 wordt hier verwezen naar bijlage 1. Voor Deel II is vooral de toets aan de in hoofdstuk 3 opgenomen beleidsregels van belang, waarvan de punten 3.4 t/m 3.7 relevant zijn voor Hotel Jansen.

3.4 Kwaliteitsimpuls voor de omgeving

Het hotel, wat al bijna 10 jaar op deze plek gevestigd is heeft invulling gegeven aan een braakliggend kavel. Door de invulling van de kavel met een studentenhotel is de kwaliteit van de locatie duidelijk verbeterd, wat ook een positief effect op de omgeving heeft. De invulling met een hotel zorgt voor meer functiemenging, waardoor meer levendigheid in de avonduren ontstaat. Juist dan zijn de meeste bedrijven in de omgeving gesloten en zijn de straten leeg. Door het hotel komen ook bezoekers na werkuren naar het gebied. Hierdoor wordt ook de sociale veiligheid bevorderd.

3.5 Kwaliteitsimpuls aan een bestaand pand

Bij voorliggende aanvraag gaat het om een bestaand pand met een bestaande functie, waarvoor een tijdelijke vergunning is verleend. Met de huidige aanvraag wordt de periode met 5 jaar verlengd. Er verandert verder niets. Wel zullen twee maanden na verlening van de omgevingsvergunning extra PV-panelen worden aangebracht. De aan te brengen panelen kunnen na verwijderen van gebouw hergebruikt worden op andere locaties. Hierdoor wordt de duurzaamheid van het gebouw verbeterd.

3.6 Bereikbaarheid

Het hotel bevindt zich op loopafstand tot diverse OV-haltes, zoals Metrostation Henk Sneevlietweg en Bushalte Aalsmeerplein. In combinatie met fietsverhuur voor gasten voor een periode van het verblijf, is de locatie dan ook goed te bereiken. Vanwege de doelgroep (studenten) is de verkeersaantrekkende werking minimaal en heeft geen relevant negatief effect op de veilige afwikkeling van het verkeer op de bestaande wegen in de omgeving. De capaciteit van de wegen is gericht op de invulling van het gebied met bedrijven. Deze hebben deels een duidelijk hogere verkeersaantrekkende werking dan dit studentenhotel. De capaciteit van omliggende wegen wordt dan ook voldoende geacht. Het hotel is er al bijna 10 jaar en er zijn geen problemen of knelpunten geconstateerd. Gasten van het hotel komen nooit met een touringbus.

Er zijn ruim voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig.

3.7 Stedenbouw

Het bouwvolume van het hotel past in principe binnen de bouwregels van het bestemmingsplan. Enige afwijking is een bouwhoogteoverschrijding met 43 cm ter plaatse van de liftopbouw. Dat is vanuit de omgeving niet of nauwelijks te zien. Het gebouw is gerealiseerd in de voorgeschreven gevellijn. Hierdoor is het gebouw, dat er natuurlijk ook al bijna 10 jaar staat goed stedenbouwkundig inpasbaar. Het gebouw past ook qua materialisatie en uitstraling in het gebied.

Het past binnen de beleidsregels van het Overnachtingsbeleid.

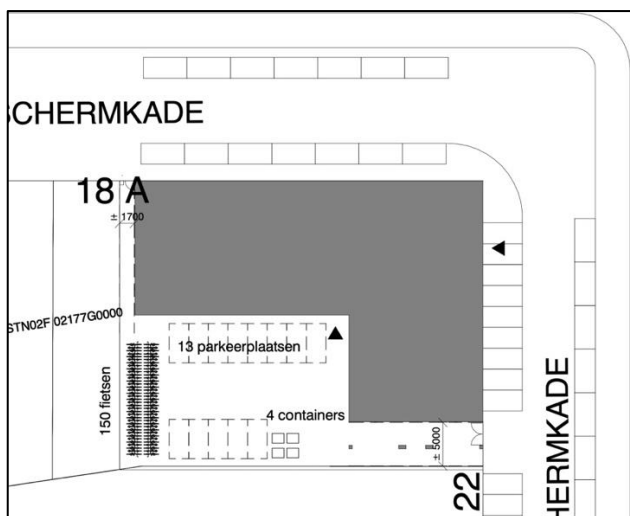
Nota Parkeernormen Auto

De gemeente Amsterdam voert al jaren parkeerbeleid. Parkeerbeleid heeft invloed op de bereikbaarheid en leefbaarheid in de stad. Recentelijk zijn in de Schinkelhaven de parkeerkosten op straat aanzienlijk verhoogd, wat de aantrekking van auto's en de behoefte om er langer te parkeren aanzienlijk heeft verminderd.

In de "Nota Parkeernormen Auto" van de gemeente Amsterdam wordt per type gebouw/gebruiker een parkeernorm aangegeven. Echter de categorie "student-/stagehotel" is niet separaat opgenomen in de Nota Parkeernormen Auto. Het valt niet onder de reguliere hotels, maar ook niet onder woningen. Beide categorieën hebben in de praktijk een aanzienlijk hogere parkeernorm dan een student-/stagehotel.

- Zoals eerder aangegeven is de afgelopen jaren gebleken dat ca. 98% van de studenten die in Hotel Jansen verbleven per vliegtuig of trein naar Amsterdam kwamen. De overige 2% wordt meestal door ouders gebracht. De gasten hebben dus geen auto die in de nabijheid van het Hotel Jansen geparkeerd moet worden;
- Ten aanzien van de parkeerbehoefte van personeel zijn er gemiddeld 3 à 4 personeelsleden gelijktijdig aanwezig. Theoretisch zou dit een parkeerbehoefte van 4 parkeerplaatsen betekenen als zij allemaal met de auto naar hun werk zouden gaan. Echter in de praktijk wonen de personeelsleden in Amsterdam en komen zij per fiets of openbaar vervoer naar hun werk.
- Werknemers van nabijgelegen bedrijven of buurtgenoten die de horeca bezoeken, hebben reeds hun auto bij hun eigen woning of bedrijf staan.

Autoparkeren is dan ook geen relevant thema bij Hotel Jansen. Desondanks zijn op eigen terrein achter het hotel 13 parkeerplaatsen gerealiseerd (zie volgende afbeelding), aangezien dit in 2015 een eis was van de gemeente Amsterdam.



Situatietekening bestaande situatie Hotel Jansen

Nota Parkeernormen fiets en scooter

Het merendeel van de gasten van Hotel Jansen 'not for tourists' zijn internationale studenten. Zij reizen met name met het openbaar vervoer of per fiets. Vandaar dat achter het gebouw van Hotel Jansen 'not for tourists' een ruime fietsenstalling is gepositioneerd. Conform de nota "Parkeernormen fiets en scooter maart 2018" is de huidige norm 0,4 fietsplek per kamer. Er zijn 166 kamers dus er moeten minimaal 67 stallingsplekken zijn. Hier wordt ruimschoots aan voldaan, want er is plaats voor minimaal 150 fietsen.

Om studenten te motiveren om de fiets te gebruiken, kunnen studenten een fiets bij Hotel Jansen huren gedurende hun verblijf. Dit is goed voor het milieu en voor de gezondheid van de gasten.

Voor scooters geldt geen norm maar een onverplichte richtlijn. Deze gaat uit van 0,03 stallingsplaats per kamer. Voor 166 kamers betekent dat 5 stallingsplaatsen. Gezien de zeer geringe behoefte aan scooters bij de gasten van Hotel Jansen is ervoor gekozen om niet specifieke scooterplaatsen aan te wijzen. Echter er is ruimschoots voldoende plaats om scooters te stallen bij de fietsen.

Het aantal hotelkamers en bedden blijft ongewijzigd.

4. Milieu en omgevingsaspecten

4.1. Verkeer

Het hotel is vooral gericht op studenten, waarvan het autobezit minimaal is. De meeste gasten maken gebruik van het openbaar vervoer of (in het hotel te huren) fietsen. Er komen geen gasten met touringcars. Gezien de aard en omvang van de voorziening en het betaald parkeerregime is er geen aanleiding te verwachten dat de het hotel leidt tot een relevante toename van verkeer. Dat is ook de afgelopen jaren zo gebleken (zie ook paragraaf 3.3 onder "Uitwerking Overnachtingsbeleid 2021 en verder: Deel I en Deel II").

4.2. Geluidhinder

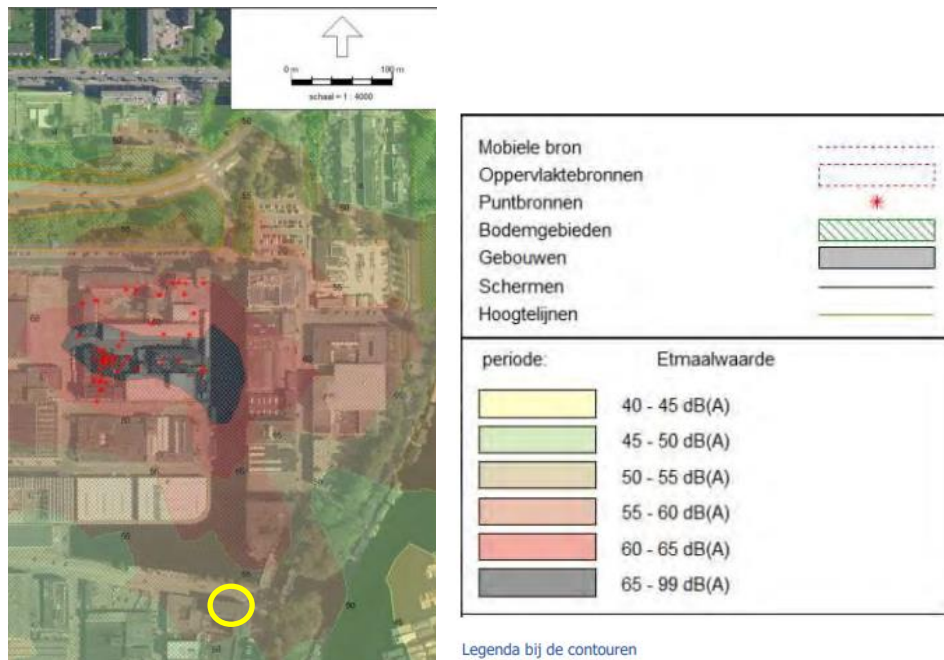
Op grond van artikel 77 van de Wet geluidhinder is akoestisch onderzoek verplicht indien nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk worden gemaakt in de geluidszones van wegen, spoorwegtrajecten en industrieterreinen.

Hotel Jansen 'not for tourists' is geen geluidsgevoelige functie, zodat de onderhavige aanvraag omgevingsvergunning geen akoestisch onderzoek vergt. Desondanks moet wel aangetoond worden dat het gaat om een aanvaardbare situatie. Het bestemmingsplan staat in de omgeving bedrijven uit maximaal categorie 3.2 toe. Uitzondering vormt het Nationaal Lucht- en Ruimtevaartlaboratorium aan de Anthony Fokkerweg 2. Hierbij gaat het om een categorie 5 bedrijf. Binnen de geluidzone gelden beperkingen voor geluidsgevoelige functies. Zoals aangegeven is een hotel niet geluidsgevoelig.

Hotel Jansen ligt op het gezoneerd industrieterrein Schinkelhaven. Op het industrieterrein zijn geen geluidsgevoelige objecten toegestaan. Voor een geleidelijke transformatie van het deelgebied Schinkelhaven naar gemengd stedelijk gebied en om in de toekomst woningbouw mogelijk te kunnen maken, is het nodig de begrenzing van het gezoneerde industrieterrein te wijzigen. Deze grens wordt verlegd naar de perceelsgrenzen van de enige nog geluidzoneringsplichtige inrichting op industrieterrein Schinkel, het NLR en de geluidzone wordt daarop aangepast. Het plan "Aanpassing geluidzone industrieterrein Schinkel" is echter nog in ontwerp fase.

Voor de beoordeling van de geluidsbelasting als gevolg van het NLR is gekeken naar de geluidcontouren kaarten behorende bij het Omgevingseffectrapport (OER) Schinkelkwartier. In het OER Schinkelkwartier zijn alle aspecten van de fysieke leefomgeving betrokken. In dit verband zijn in het Achtergrondrapport geluid (bijlage 10 bij het Oer Schinkelkwartier) o.a. de geluidscontouren van het NLR inzichtelijk gemaakt.

Het laboratorium bevindt zich op 200 meter afstand tot de onderhavige projectlocatie. In volgende afbeelding is de geluidcontour weergegeven.



Afbeelding: geluidscontour Nationaal Lucht- en Ruimtevaartlaboratorium (bron: Bijlage 10 OER Schinkelkwartier Achtergrondrapport geluid), projectlocatie geel omrand

De projectlocatie bevindt zich op de contourenkaart uit het OER Schinkelkwartier in de zone met een geluidsbelasting van 50-55 dB(A). De meeste kans op geluidsoverlast komt daarom vooral vanaf de ring A10 en het spoor ten zuiden. Beide De A10 bevindt zich op minimaal 250 meter afstand van de locatie. Het spoor op meer dan 450 meter. Tussen de ring en het spoor en het studentenhotel bevinden zich diverse gebouwen die als geluidsscherm fungeren en het geluid vanuit de snelweg (55-63 dB) en het spoor (55-68 dB) reduceren. Hierdoor is het aannemelijk de geluidbelasting op de gevels duidelijk minder is. De geluidisolatie van de buitenwand van het hotel bedraagt $R_w = 32$ dB RA, $v = 29$ dB. De isolatie is hiermee zodanig, dat het geluidsklimaat aan de binnenkant van het hotel aanvaardbaar is.

Dit wordt bevestigd door het feit dat er in de praktijk de afgelopen jaren ook geen klachten zijn geweest van hotelgasten over geluidsoverlast van buitenaf. De situatie wordt dus aanvaardbaar geacht en vormt hierdoor geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het voornemen.

4.3. Bedrijven en milieuzonering

De aanwezigheid van bedrijven kan de kwaliteit van de leefomgeving beïnvloeden. Bedrijven kunnen geur, stof, geluid en gevaar veroorzaken. Voorkomen moet worden dat bedrijven hinder veroorzaken naar de omgeving, vooral indien het woongebieden of andere gevoelige bestemmingen betreft. Daarnaast moeten bedrijven zich kunnen ontwikkelen en eventueel uitbreiden. Om dit te bereiken is het van belang dat bedrijven en gevoelige bestemmingen ruimtelijk goed gesitueerd worden zodat de bedrijven zo min mogelijk overlast opleveren en woongebieden de bedrijven zo min mogelijk beperken in hun bedrijfsuitvoering.

Onderhavige aanvraag ziet op het verlengen van een bestaande tijdelijk functie met 5 jaar. Het gaat om een hotel. Een hotel is minder gevoelig voor hinder dan woningen, omdat de gasten (bewoners) van een hotel kort verblijven (enkele dagen tot enkele weken/maanden).

In de omgeving zijn volgens het bestemmingsplan maximaal bedrijven uit categorie 3.2 toegestaan. Uitzondering vormt het Nationaal Lucht- en Ruimtevaartlaboratorium aan de Anthony Fokkerweg 2. Hierbij gaat het om een categorie 5 bedrijf. Het hotel bevindt zich met 200 meter afstand op duidelijk grotere afstand dan de dichtstbijzijnde woningen aan de Generaal Vetterstraat (circa 90 meter). De geluidssituatie ter plaatse van het hotel wordt aanvaardbaar geacht (zie ook paragraaf 4.2).

De aanwezige en volgens het bestemmingplan toegestane (categorie 3.2) bedrijven in de omgeving zorgen niet voor een zodanige hinder, dat een tijdelijk hotel op deze locatie niet aanvaardbaar is. Ook zal de bedrijfsvoering van dit soort bedrijven niet belemmerd worden. Daarnaast is ook van belang dat geldende richtafstanden betrekking hebben op richtafstanden tot gevoelige functies zoals woningen. De onderhavige vergunning heeft geen betrekking op een gevoelige bestemming.

Milieuzonering vormt geen belemmering voor de verlenging van een reeds aanwezige tijdelijke functie.

4.4. Luchtkwaliteit

Voor luchtkwaliteit is titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen), beter bekend als de Wet luchtkwaliteit kader. Daarin is bepaald dat in ruimtelijke plannen moet worden voldaan aan grenswaarden voor onder meer stikstofdioxide en fijnstof. In het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen' is bepaald dat indien een plan/project kan worden beschouwd als 'niet in betekenende mate' er geen toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' is voor een aantal specifieke projecten een berekening gemaakt bij welk bouwprogramma er nog sprake is van 'niet in betekenende mate'. Dit is als het project betrekking heeft op maximaal 1.500 woningen of 100.000 m² kantoren (bij één ontsluitingsweg) of een combinatie van beide.

Gezien de aard en omvang van de voorziening, de doelgroep (studenten) en het betaald parkeerregime is er geen aanleiding te verwachten dat het hotel leidt tot een relevante toename van verkeer (lang niet zoveel als bij 1.500 woningen of 100.000 m² kantoren) en dus ook niet tot een relevante wijziging van de luchtkwaliteit. Bovendien is het hotel al sinds 2015 hier gevestigd. Om te illustreren dat het geen relevant effect heeft is hieronder een luchtkwaliteitsberekening uitgevoerd met aantallen verkeersbewegingen die horen bij een 2-sterren-hotel. Het werkelijke aantal voertuigbewegingen zal beduidend lager zijn.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2023

Jaar van planrealisatie	2026
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	80
Aandeel vrachtverkeer	4,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,06
PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Het onderhavige hotel is geen gevoelige bestemming, zoals bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit, zodat de 'Richtlijn gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit Amsterdam' hier niet van toepassing zijn.

4.5. Natuur en stikstofdepositie

Soortenbescherming

Bij beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken en/of andere activiteiten moet rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten- en diersoorten. Deze bescherming is geregeld in de Wet natuurbescherming. Indien uit gegevens of onderzoek blijkt dat er sprake is van (een) beschermd(e) soort(en) en het bouwwerk en/of de activiteit beschadiging of vernieling van voortplantings- of rustplaatsen dan wel ontworteling of vernieling veroorzaakt, zal de betreffende bouwwerkzaamheid c.q. activiteit pas kunnen plaatsvinden na ontheffing c.q. vrijstelling.

De aangevraagde nieuwe tijdelijke omgevingsvergunning heeft betrekking op het tijdelijk voortzetten/hanteren van een in 2015 geplaatst gebouw. Er vinden geen nieuwe bouwwerkzaamheden plaats. De in de nu voorliggende ruimtelijke onderbouwing aan de orde zijnde gebruiksfwijking is het aspect flora en fauna niet van invloed. Nader onderzoek is niet nodig.

Gebiedsbescherming (stikstofdepositie)

Het verlengen van een tijdelijke situatie voor een periode tot 2030 heeft geen relevant effect op stikstofdepositie. Er is geen sprake van bouwactiviteiten en de gebruiksfase is al een 10 jaar lang bestaande situatie die nu voor een periode van 5 jaar langer blijft bestaan. Er verandert nu hierdoor niets. Daarnaast kunnen op deze kavel ook bedrijven gevestigd worden, die voor duidelijk meer emissies kunnen zorgen dan een studentenhotel. Ook andere effecten op beschermde gebieden

zijn op voorhand uit te sluiten. Dit aspect vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

4.6. Bodemkwaliteit

In het verleden zijn enkele grondonderzoeken uitgevoerd. Hieruit kwam naar voren dat er vervuiling in de grond zat. Naar aanleiding hiervan is op het perceel in 2008 een bodemsanering uitgevoerd. De vervuiling bestond deels uit vervuilde grond en deels uit vervuild grondwater die onder de Valschermkade doorloopt. De vervuiling die destijds in de grond zat is afgegraven en de put is aangevuld met nieuw zand. De 'vervuiling' / verhoogde waarden in het grondwater is echter onderdeel van vervuiling die onder de Valschermkade loopt. Dit is niet specifiek voor de kavel van Hotel Jansen, maar valt onder een breder gebied. In 2008 is afgesproken het grondwater jaarlijks te monitoren. In de jaren 2011 t/m 2016 is gebleken de gemeten concentraties in ieder geval de signaalwaarden niet meer overschreden. Destijds is gesteld dat het aannemelijk is dat de grondwaterverontreiniging als gevolg van natuurlijke afbraak (verder) is afgenomen. In 2016 is daarom geconcludeerd dat er geen sprake meer is van een sterke grondwaterverontreiniging en er derhalve geen verspreiding plaatsvindt. Op basis daarvan is destijds met de het bevoegd gezag overeengekomen dat de periodieke grondwatermonitoring beëindigd kon worden. Een kopie van de bevestigingsbrief van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied en het toen uitgevoerd bodemonderzoek zijn in de bijlagen opgenomen.

De aangevraagde nieuwe tijdelijke omgevingsvergunning heeft betrekking op het tijdelijk voortzetten/hanteren van een in 2015 geplaatst gebouw. Er vinden geen nieuwe bouwwerkzaamheden plaats en er wordt niet 'geroerd' in de grond.

De voorliggende afwijking van het bestemmingsplan heeft geen betrekking op nieuwe bouwwerkzaamheden, ondergrondse bebouwing of het roeren van de bodem. Onderzoek is voor de voorliggende omgevingsvergunning niet nodig.

4.7. Archeologie

De voorliggende afwijking van het bestemmingsplan heeft geen betrekking op nieuwe bouwwerkzaamheden, ondergrondse bebouwing of het roeren van de bodem. Onderzoek is voor de voorliggende omgevingsvergunning niet nodig.

4.8. Waterhuishouding

Waterbeheerprogramma 2022-2027 (waterschap Amstel Gooi- en Vechtstreek)

Het Waterbeheerprogramma (WBP) 2022-2027 geeft de koers aan voor een toekomstbestendig watersysteem in het beheersgebied van het waterschap voor de komende zes jaar. Waterschappen staan de komende jaren voor een grote uitdaging. We maken met elkaar steeds meer gebruik van de schaarse ruimte. Dit heeft gevolgen voor water in kwalitatieve en kwantitatieve zin. De samenhang met de opgaves op het gebied van ruimtelijke ordening neemt daarnaast verder toe. Wat dit betekent is terug te zien in het Waterbeheerprogramma 2022-2027. Daarin wordt

geschetst welke keuzes het waterschap maakt om het waterbeheer in de regio toekomstbestendig te maken. Het WBP is een programma onder de nieuwe Omgevingswet en is wettelijk verplicht. Onderdeel van het Waterbeheerprogramma zijn de maatregelen die het waterschap wil nemen om het oppervlaktewater schoner en gezonder te maken. Het waterschap houdt hierbij rekening met de eisen die de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) stelt. De maatregelen die het waterschap neemt om de KRW doelen te halen leggen we vast in het WBP. De KRW doelen liggen vast in de regionale Waterprogramma's van de provincies en het totaalpakket is terug te vinden in het door het Rijk vast te stellen Stroomgebiedbeheerplan (SGBP).

Waterveiligheid

Insteek van het waterschap is een waterrobuuste inrichting van de omgeving. In 2024 zullen naast de grondlichamen ook de niet-waterkerende objecten (zoals huizen, kabels, leidingen) en de waterkerende kunstwerken (zoals sluizen) zijn getoetst. In 2030 zullen de regionale waterkeringen volledig op orde zijn.

Voldoende water

Doel is dat er sprake is van een robuust watersysteem die de functies van gebieden faciliteren, en wateroverlast en watertekort voorkomen. In tijden van (extreme) neerslag en droogte zorgt het waterschap ervoor dat het watersysteem dit goed op kan vangen en dat het water aan- en afgevoerd wordt. Er is voldoende water beschikbaar voor vitale functies, nu en in de toekomst.

Schoon water

Het waterschap wil ervoor zorgen dat al het water in het beheergebied geschikt is voor de vastgestelde gebruiksfunctie: voor veeteelt en akkerbouw, als grondstof voor drinkwater, voor recreatie en visserij, als proceswater en voor de natuur. Doel is dat inwoners en bezoekers het water in het gebied ervaren als een verrijking van de omgeving. Van geen van de wateren mag de kwaliteit achteruitgaan.

Waterschapsverordening

De Waterschapsverordening vervangt de Keur en het Keurbesluit. Voorheen stonden alle regels van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht nog in de Keur en het Keurbesluit. Deze is vervangen door 1 nieuw document: de Waterschapsverordening. Daarin staan alle regels over wat men wel of niet mag doen bij water, dijken en gemalen. In de Waterschapsverordening staan ook de taken van het waterschap: het beheren van de watersystemen in de regio, het schoonmaken van afvalwater en het onderhouden van wegen die het waterschap beheert. In de Waterschapsverordening staan ook regels over wanneer men bijvoorbeeld vergunning moet aanvragen of wanneer men iets moet melden. Ook staan er regels in voor het oppompen van grondwater en het lozen van bepaalde stoffen in oppervlaktewater.

Programma Rainproof

Waternet heeft het initiatief genomen het programma Amsterdam Rainproof op te zetten, als start van een maatschappelijke beweging om de stad en de stedelingen regenbestendiger te maken.

Grondslag voor het initiatief is de gemeentelijke zorgplicht voor doelmatig en doeltreffend afvoeren van hemelwater welke Waternet namens de gemeente Amsterdam uitvoert. In Amsterdam Rainproof wordt dit ingevuld door het faciliteren van de beweging, die na de looptijd van het programma op eigen kracht verder gaat. Amsterdam Rainproof wil met doelgroepen als huishoudens, bedrijven, instellingen en overheid een platform bouwen om alle Amsterdammers te verleiden tot regenbestendig handelen. Amsterdam Rainproof staat daarmee niet alleen voor het fysiek veranderen van de stad, maar juist ook voor een mentale verandering in het denken en doen (of juist laten) van haar inwoners, haar ondernemers en haar instellingen. Je bent regenbestendig als je bewust bent van de gevolgen, bewust bent van de mogelijkheden en kansen om nuttig met regenwater om te gaan en er naar handelt of juist niet. In het laatste geval accepteer je dan de gevolgen.

Het programma richt zich primair op de opgave van (zeer) hevige regenbuien. Raakvlakken met andere water- en milieuthema's als klimaatadaptatie, grondwateroverlast en –onderlast, waterkwaliteit, waterbestendig maken van de stad, hittebestendigheid en duurzame energie worden alleen benut als er een zinvolle relatie is tussen de processen (bijvoorbeeld communicatie uitingen en of gezamenlijke bijeenkomsten) en doelstellingen en de oplossingen van de andere thema's.

Amsterdam Rainproof richt zich in eerste instantie tot het stedelijk grondgebied van de gemeente Amsterdam. Het past in de 800 jaar lange traditie waarin Amsterdam als verantwoordelijke hoofdstad van Nederland Waterland functioneert: ondernemend en pro-actief. Voor het behoud van deze vooraanstaande positie is een succesvol Amsterdam Rainproof van groot belang. De aanpak van Rainproof is kopieerbaar naar andere steden in Nederland en daarbuiten.

Hemelwaterverordening

In het kader van Rainproof is op 26 april 2021 de Hemelwaterverordening Amsterdam vastgesteld. Deze verordening stelt regels aan nieuwe gebouwen en voor bestaande gebouwen die ingrijpend worden gerenoveerd, maar niet aan tijdelijke gebouwen.

Watertoets

Het gebouw is reeds in 2015 gebouwd. Voorliggende aanvraag heeft uitsluitend betrekking op het tijdelijk voortzetten van het gebruik van een bestaand tijdelijk bouwwerk tot 2030. Er vinden dus geen aanvullende bouwkundige werkzaamheden of veranderingen plaats, die van invloed kunnen zijn op de waterhuishouding.

4.9. Externe veiligheid

Het hotel bevindt zich binnen het invloedsgebied van vervoer gevaarlijke stoffen over de A10. Vervoer van LPG heeft een invloedsgebied van 355 meter, de afstand van de A10 tot het hotel bedraagt 277 meter. Conform het Uitvoeringsbeleid Externe Veiligheid Amsterdam dient beperkte groepsrisico verantwoording afgelegd te worden en dient advies gevraagd te worden aan de veiligheidsregio met betrekking tot zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

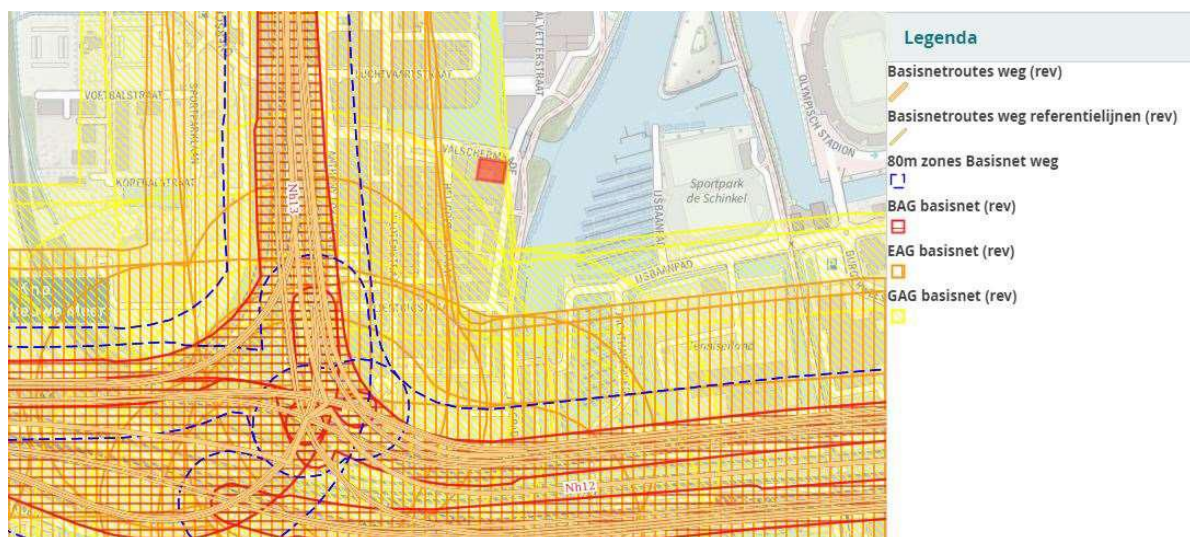
Voorliggende vergunningaanvraag voorziet niet in een ander of groter programma (verblijvende personen), zodat er ook geen negatief effect op het groepsrisico ten opzichte van de huidige situatie ontstaat.

Advies Veiligheidsregio/Brandweer Amsterdam-Amstelland

Op 21 oktober 2024 heeft de veiligheidsregio advies uitgebracht over dit voornemen met. Het advies externe veiligheid geeft inzicht in de gevaren, gevolgen en risico's van mogelijke ongevalsscenario's met gevaarlijke stoffen nabij het plangebied. Verder geeft het advies inzicht in de mogelijkheden voor zelfredzaamheid en hulpverlening.

Risicobron weg

In het advies wordt bevestigd, dat zich de locatie binnen de contour externe veiligheid van de A10 bevindt (Gifwolkaandachtsgebied GAG). valt geheel over het plangebied. Zie figuur 2 hieronder voor de locatie van bouwplan ten opzichte van de EV-bron basisnet weg en voor het gifwolkaandachtsgebied A10.



Afbeelding: contour Externe Veiligheid Explosie- en gifwolkaandachtsgebied

Gevaren en gevolgen

De kans op een ongeval met gevaarlijke stoffen is (zeer) klein, maar een ongeval is niet onmogelijk. Om de mogelijke gevolgen voor het plangebied te kunnen bepalen is inzicht in het potentiële gevaar nodig. Hieronder zijn de maatgevende ongevalsscenario's en de gevolgen voor het plangebied beschreven.

Giftige wolk

Bij een ongeval met een tankwagen met een giftige stof kan een giftige wolk ontstaan. Afhankelijk van specifieke omstandigheden zoals het weer kan de giftige wolk tot op honderden meters voor slachtoffers zorgen. Met name buiten aanwezige personen ter plaatse van het plangebied kunnen slachtoffer worden van de giftige wolk.

Geadviseerd wordt de beschreven maatregelen te overwegen en bij de afweging over de acceptatie van het risico de mogelijkheden voor zelfredzaamheid en hulpverlening te betrekken.

Zelfredzaamheid

Personen in het plangebied zijn in de eerste minuten na een ongeval met gevaarlijke stoffen op zichzelf en andere personen in de directe omgeving aangewezen. Wanneer personen snel handelen hebben zij meer kans om zichzelf en anderen in veiligheid te kunnen brengen. De zelfredzaamheid kan worden bevorderd door aanwezigen te informeren over het handelingsperspectief bij een incident en ze daarmee voor te bereiden op de gevolgen van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Weten wat de gevaren zijn bevordert snel handelen.

Gifwolk

Bij een toxisch scenario zijn personen ter plaatse van het plangebied die zich binnen in gebouwen bevinden of (snel) naar binnen kunnen vluchten grotendeels beschermd. In het geval van een giftige wolk is de luchtdichtheid van gebouwen, de mogelijkheid tot het uitschakelen van de ventilatie en het sluiten van ramen en deuren van belang.

Overige risico's (niet maatgevend)

Ligging binnen aanvliegroute

Het plangebied bevindt zich binnen een aanvliegroute van Schiphol. De ligging binnen deze aanvliegroute betekent dat hier een verhoogde kans is op luchtvaartongevallen met effecten voor aanwezige personen op de grond. Als gevolg van de aanwezigheid van (grote hoeveelheden) brandstof kunnen secundaire brandhaarden ontstaan binnen en buiten de directe omgeving van het rampgebied. Het is niet reëel om voor gebouwen bouwkundige maatregelen te adviseren tegen het respectievelijk voorkomen of beperken van de gevolgen van een luchtvaartongeval. De mogelijkheden van zelfredzaamheid van aanwezigen op de grond zullen mede afhankelijk zijn van de specifieke omstandigheden van de aard, omvang en locatie van een luchtvaartongeval.

Hulpverlening

Brandweer Amsterdam-Amstelland is voorbereid op ongevallen met gevaarlijke stoffen. De brandweer kan een ongeval met gevaarlijke stoffen niet voorkomen, maar richt zich voornamelijk op het redden en helpen van gewonden, het afschermen van de omgeving en het beperken van de gevolgen van het ongeval. Indien noodzakelijk wordt de bevolking gewaarschuwd, bijvoorbeeld via het waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS sirenes) en/of via een NL-Alert (Sms-bericht).

Bij een giftige wolk ligt de focus op het beperken van lekkage en afschermen omgeving via verdunnen van wolk.

De mogelijkheden voor hulpverlening van de brandweer bij een luchtvaartongeval op de grond zullen mede afhankelijk zijn van de specifieke omstandigheden van de aard, omvang en locatie van dat ongeval.

Bij alle genoemde scenario's kan in het effectgebied redding en evacuatie plaatsvinden nadat er bepaald is door de brandweer of dat veilig kan gebeuren. Het brandweeroptreden kan in het geheel enkele uren duren.

Maatregelen

Hieronder zijn een aantal maatregelen aangegeven die de in dit advies behandelde risico's voor het plangebied kunnen beperken en/of de mogelijkheden voor hulpverlening en zelfredzaamheid kunnen vergroten. De opsomming is niet limitatief, er zijn wellicht nog andere maatregelen die toegepast kunnen worden. In dit geval zijn de genoemde maatregelen toe te passen door het bevoegd gezag, niet door de aanvrager.

- Een goede ontsluiting van het plangebied realiseren c.q. te behouden waarbij het plangebied via twee onafhankelijke richtingen wordt ontsloten;
- Voorlichting en risicocommunicatie voor de aanwezigen in het plangebied met betrekking tot het handelingsperspectief bij incidenten;

Advies

De brandweer heeft inzake externe veiligheid geen bezwaar tegen de bovengenoemde ontwikkeling, indien de benoemde maatregelen worden genomen.

Consequenties voor dit project

Voor het studentenhotel wordt ervan uitgegaan dat de gasten zichzelf en anderen goed kunnen redden. Er worden geen functies voorzien voor personen met een minder fysieke gesteldheid, die daardoor een beperkte zelfredzaamheid hebben.

De bereikbaarheid van de locatie verandert niet. Er is voldoende rekening gehouden met de bereikbaarheid voor nood- en hulpdiensten. De locatie is van meerdere kanten bereikbaar.

In het hotel zijn vluchtroutes duidelijk aangegeven. Het personeel wordt regelmatig geïnformeerd en getraind voor noodsituaties. Gasten worden geïnformeerd met folders, die beschikbaar zijn op de kamers en bij de receptie.

Nader onderzoek is niet nodig. Dit aspect vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit project.

4.10. Duurzaamheid

Duurzaamheid wordt vaak uitgedrukt met de drie P's: People (mens), Planet (milieu) en Profit (economie). Het gaat er bij duurzaamheid om dat deze drie met elkaar in evenwicht zijn. Het voorzien in onze eigen behoeften (en die van de toekomstige generaties) moet in evenwicht zijn met dat wat de aarde aankan. Op die manier zorgen we dat de aarde niet uitgeput raakt en dat deze ook op langere termijn leefbaar blijft.

Bij nieuwbouw is het vanzelfsprekend dat het gebouw voldoet aan BREEAM of LEED. Daarbij wordt vooral gekeken naar een duurzaam gebouw tijdens de exploitatie periode. Wat vaak vergeten wordt is dat sloop en nieuwbouw een enorme negatieve impact hebben op het milieu en een behoorlijke CO₂-stoot veroorzaken tijdens de sloop en nieuwbouw. Bij een exploitatieperiode van 30 à 40 jaar wordt dit ruimschoots gecompenseerd met minder Co-2 uitstoot tijdens de exploitatie.

Het gebouw van Hotel Jansen 'not for Toerists' aan de Valschermkade is echter een bestaand gebouw. Het is opgebouwd uit demontabele units.

Om een bestaand pand te laten voldoen aan bijvoorbeeld de BREEAM eisen, zullen aanzienlijke aanpassingen aan het pand gedaan moeten worden. De voorliggende aanvraag tijdelijke omgevingsvergunning, gaat echter over een periode van maximaal 5 jaar. Vandaar dat een goede afweging gemaakt moet worden tussen:

1. De impact op het milieu van eventuele aanpassingen/verduurzaming nu, in vergelijking met:
2. de besparing op uitstoot Co₂ en het gebruik fossiele brandstoffen bij verduurzaming gedurende de exploitatie van 5 jaar.

Gezien de korte exploitatietijd is het milieutechnisch en ook financieel niet voordeliger om het bestaande pand grootschalig te verduurzamen om aan BREEAM te kunnen voldoen.

Wel is onderzoek verricht naar het energieverbruik van het huidige gebouw. Tevens is er gekeken waar verbeteringen te behalen zijn om de prestaties van het gebouw te verduurzamen. Daarbij is de norm van Paris Proof en BENG2 gehanteerd als referentie. Deze normen streven naar het drastisch verminderen van de CO₂-uitstoot van gebouwen door energiebesparing en gebruik van duurzame energiebronnen.

Toelichting Paris Proof en BENG 2

Onderstaand wordt kort een toelichting gegeven op de uitgangspunten van Paris Proof en BENG2. Vervolgens wordt ingegaan op het huidige energieverbruik door middel van een WEii berekening (Werkelijke Energie intensiteit indicator).

Vervolgens worden een aantal verbeteringen benoemd die theoretisch doorgevoerd kunnen worden aan het bestaande pand. Aansluitend wordt per theoretische verbetering ingegaan op de haalbaarheid en redelijkheid ten opzichte van het doorvoeren van deze verbeteringen op het bestaande pand.

Paris Proof

Een "Paris-proof" gebouw gebonden installatie verwijst naar een installatie in een gebouw die voldoet aan de doelstellingen en normen voor energie-efficiëntie en koolstofneutraliteit zoals vastgesteld in het kader van het Klimaatakkoord van Parijs. Om "Paris-proof" te zijn, moeten gebouwen en hun installaties aanzienlijk bijdragen aan het verminderen van de uitstoot van broeikasgassen. Dit kan worden bereikt door verschillende maatregelen.

- Energie-efficiëntie:
- Duurzame energiebronnen:
- Elektrificatie:
- Energieopslag:
- Slimme gebouwbeheersystemen:
- Vermindering van watergebruik:
- Monitoring en rapportage:



BENG2

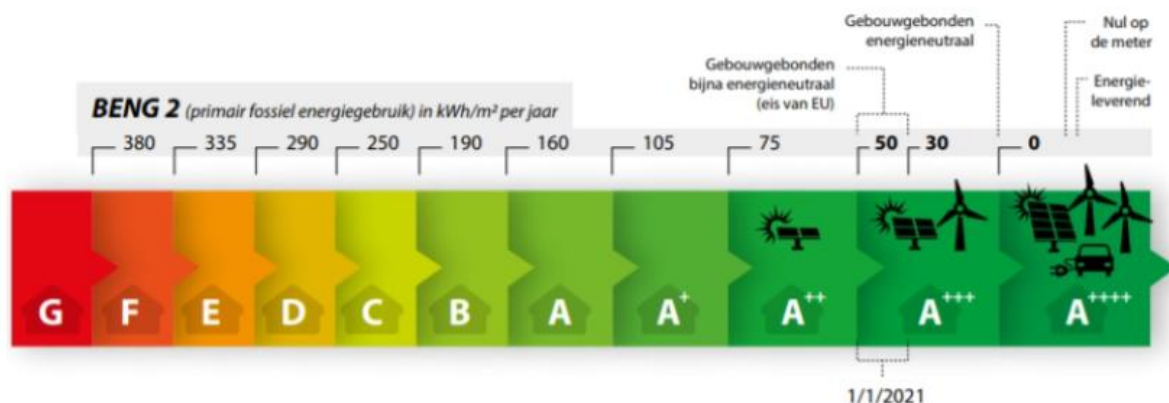
Beng2 staat voor "Bijna Energieneutraal Gebouw niveau 2" en is een term die wordt gebruikt in de context van energie-efficiëntie in de bouwsector.

BENG2 houdt verband met de energiebehoefte voor verwarming en koeling van een gebouw en heeft betrekking op de volgende aspecten:

- Energiebehoefte voor verwarming: Dit verwijst naar de hoeveelheid energie die nodig is om een gebouw te verwarmen tijdens de koudste periode van het jaar.
- Energiebehoefte voor koeling: Dit heeft betrekking op de energie die nodig is om een gebouw te koelen tijdens de warmste periode van het jaar.
- Primaire energiefactor: Dit is een maatstaf voor de efficiëntie van de energiebronnen die worden gebruikt om het gebouw van energie te voorzien. Het omvat niet alleen de energie die direct wordt gebruikt in het gebouw (bijvoorbeeld elektriciteit voor verwarming en koeling) maar ook de energie die wordt verbruikt bij de productie en distributie van die energie.

Het doel van BENG2 is om de energiebehoefte voor verwarming en koeling van gebouwen aanzienlijk te verminderen, waardoor ze efficiënter worden en minder afhankelijk zijn van fossiele brandstoffen. Dit draagt bij aan het verminderen van de uitstoot van broeikasgassen en het bevorderen van duurzaamheid in de bouwsector.

Bij BENG 2 gaat het over het energieverbruik in kWh per m2 per jaar. Echter gaat het hier uitsluitend over de primaire fossiele energie. Onder het primaire fossiele energieverbruik valt de energie die gebruikt wordt voor verwarming, warm tapwater, koeling, ventilatie, verlichting en bevochtiging.

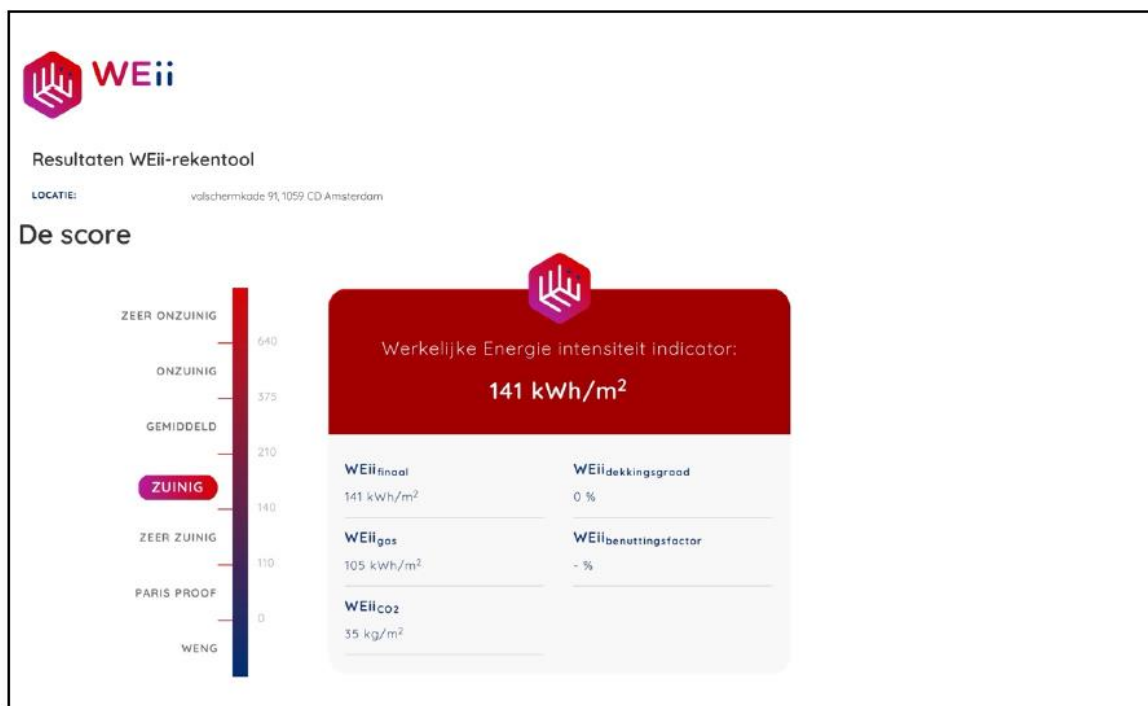


Huidige energieverbruik

De meetgegevens van het energieverbruik van het bestaande pand van Hotel Jansen 'Not for tourists' is afkomstig van een externe meetbureau, Kenter (meetdata.nl). Zij zijn verantwoordelijk voor de verbruiksmeters van het hotel en meten continu het verbruik. Onderstaand de verbruiksgegevens van Hotel Jansen (bron: Kenter (meetdata.nl) van referentiejaar 2023.

omschrijving	jaar	HJB
Bouwjaar		2015
Functie		Hotel
Oppervlak		4970 m2
Paris Proof		
Verbruik	2023	701943 kWh
Verbruik per m2		141 kWh/m2/jaar
Referentie Paris Proof	2050	118 kWh/m2/jaar
Beng 2 Methodiek gebouw gebonden		
Verbruik	2023	508620 kWh
Verbruik per m2	2023	102 kWh/m2/jaar
Geschat Energie Label		A/B

Op basis van bovenstaande gegevens is een WEii berekening (Werkelijke Energie intensiteit indicator) gemaakt. Hieruit blijkt dat het bestaande pand de score "ZUINIG" heeft. Onderstaand de resultaten. De volledige WEii berekening is als bijlage toegevoegd.



Haalbaarheid en realiteit ten aanzien van verbeteringen

Hieronder concreet de verbetervoorstellen, ter verbetering van het energie verbruik, met een toelichting ten aanzien van de haalbaarheid en realiteit in relatie tot de instandhoudingstermijn van 5 jaar.

1. Isolatie

De isolatie verbeteren van het pand heeft een behoorlijke financiële impact welke gemiddeld in 15 tot 20 jaar wordt terugverdiend. Het warmteverlies komt in dit pand deels doordat er alleen wordt afgezogen, hierdoor is het pand niet luchtdicht te maken. Aanpassing van gevel en investering in een lucht balans systeem is kostbaar. Hierdoor zal deze investering zich niet in de verwachte looptijd van 5 jaar zich terugverdienen.

2. Gebruik geavanceerde verwarmings-, ventilatie- en airconditioningsystemen

Voor het opwarmen van het cv-water en tapwater kan overwogen worden om naar een hybride oplossing te gaan. Hierbij kan worden gedacht aan warmtepompen in combinatie met zonthermie en gasketels. De huidige zonthermie buizen zijn van het oude type, huidige buizen hebben een hoger rendement. Het 1 op 1 vervangen kan worden onderzocht. Het verder onderzoeken hiervan is raadzaam om het energie verbruik (gas) te verlagen.

3. Traditionele verlichting vervangen door energiezuinige LED-verlichting

Vervang verlichting in de kamers en trappenhuisen voor LED, gangen zijn reeds alle voorzien van Led. Het verder onderzoeken hiervan is raadzaam om het energie verbruik (elektra) te verlagen.

4. *Implementeer slimme systemen om energieverbruik te monitoren en te regelen*

(A) Door energie meters toe te voegen wordt het zichtbaar welke apparatuur veel energie verbruikt op niet gewenste tijden. Het verder onderzoeken hiervan is raadzaam om het energie verbruik (elektra) te verlagen.

(B) Pas beweging sensoren toe waar mogelijk op verlichting.

5. *Installeer waar mogelijk extra zonnepanelen*

Twee maanden na verlening van de omgevingsvergunning zullen extra PV-panelen worden aangebracht. De aan te brengen panelen kunnen na verwijderen van gebouw hergebruikt worden op andere locaties.

6. *Energieopslagsystemen*

Energieopslag is niet interessant, aangezien de investering zich niet in de verwachte looptijd van 5 jaar zich terugverdient.

7. *Energieverbruik nauwlettend in de gaten houden en proactief acteren*

8. *Duurzaamheidscertificeringen*

Het gebouw voorzien van duurzaamheid labels is gezien de relatief korte looptijd niet aan te raden, gezond verstand en slim omgaan met energie is hierin verstandiger.

9. *Bewustwording energieverbruik*

10. Betrek de gebruikers van het gebouw bij energiebesparing door bewustwording en gedragsverandering te stimuleren.

11. Instrueer bewoners proactief om te kijken naar meegebrachte apparatuur, zijn deze energiezuinig en zijn ze echt nodig en voorkom onnodig energieverbruik door apparaten in de (stand-by) te laten staan. Instrueer/informeer personeel en bewoners met betrekking tot energie verbruik en bezuinigingen door bijvoorbeeld een info scherm op een centrale plek.

Conclusie ten aanzien van duurzaamheid

Hotel Jansen Schinkel voldoet niet aan Paris Proof norm voor 2050, maar dat was te verwachten. Dat het bestaande pand hieraan niet voldoet is het gevolg van het feit dat het een bestaand - tijdelijk-pand is. En gelijktijdig zorgt een resterende instandhoudingstermijn van ca 5 jaar ervoor dat het niet realistisch is om het pand grootschalig te verduurzamen. Wel zijn er kleine successen te behalen, echter kosten deze een behoorlijke financiële inspanning om energiezuiniger te worden.

Zoals reeds eerder aangegeven is het pand een tijdelijk pand. Toch scoort het Hotel Jansen op de Schinkel zeker niet slecht voor zijn type gebouw, met een score van 141 kWh/m²/jaar is goed te zien dat er al zuinig omgegaan wordt met energie. Zeker in relatie met de landelijke data base waaruit naar voren komt dat de Referentiewaarde WEii-score gemiddeld 375kWh/m²/jaar bedraagt.

Neem je daarbij in ogenschouw dat het een tijdelijk gebouw is dat nog 5 jaar langer exploiteert gaat worden, dan is de duurzaamheid daarvan in vergelijking met sloop/nieuwbouw of grootschalige verduurzaming, aanzienlijk hoger dan bovenstaande rekenmodellen laten zien.

4.11. Luchthavenindulingsbesluit

Het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) is een Algemene Maatregel van Bestuur, die gebaseerd is op de Wet luchtvaart. In de Wet luchtvaart is bepaald dat onder andere bij de vaststelling van een bestemmingsplan het LIB in acht moet worden genomen.

In het LIB is o.a. een beperkingengebied vastgesteld waar in verband met de nabijheid van de luchthaven Schiphol met het oog op de veiligheid en de geluidbelasting beperkingen noodzakelijk zijn ten aanzien van de bestemming of het gebruik van de grond. Het beperkingengebied is aangegeven op kaartmateriaal dat onderdeel uitmaakt van het LIB. Het LIB bevat regels over:

- de bestemming en het gebruik van grond in verband met het externe-veiligheidsrisico vanwege het luchthavenluchtverkeer;
- de bestemming en het gebruik van grond in verband met de geluidbelasting vanwege het luchthavenluchtverkeer;
- de maximale hoogte van objecten in, op of boven de grond, in verband met de veiligheid van het luchthavenluchtverkeer;
- een bestemming die, of van een gebruik dat, vogels aantrekt, in verband met de veiligheid van hetluchthavenluchtverkeer.

Bij de eerste twee van de bovengenoemde typen beperkingen zijn in onder andere gronden aangewezen die niet gebruikt dan wel bebouwd mogen worden ten behoeve van woningen of andere in het besluit aangewezen gebouwen. Daar geldt een beperking voor de bestemming en het gebruik van grond in verband met de geluidbelasting. De projectlocatie valt niet binnen het gebied waar woningen of andere aangewezen functies vanwege vliegverkeer zijn uitgesloten. Wel is er vanwege de ligging binnen in beperkingengebied LIB 5 (voorheen de 20 Ke-contour) een afweging nodig op het gebied van geluid en externe veiligheid (zie ook paragraaf 4.2).

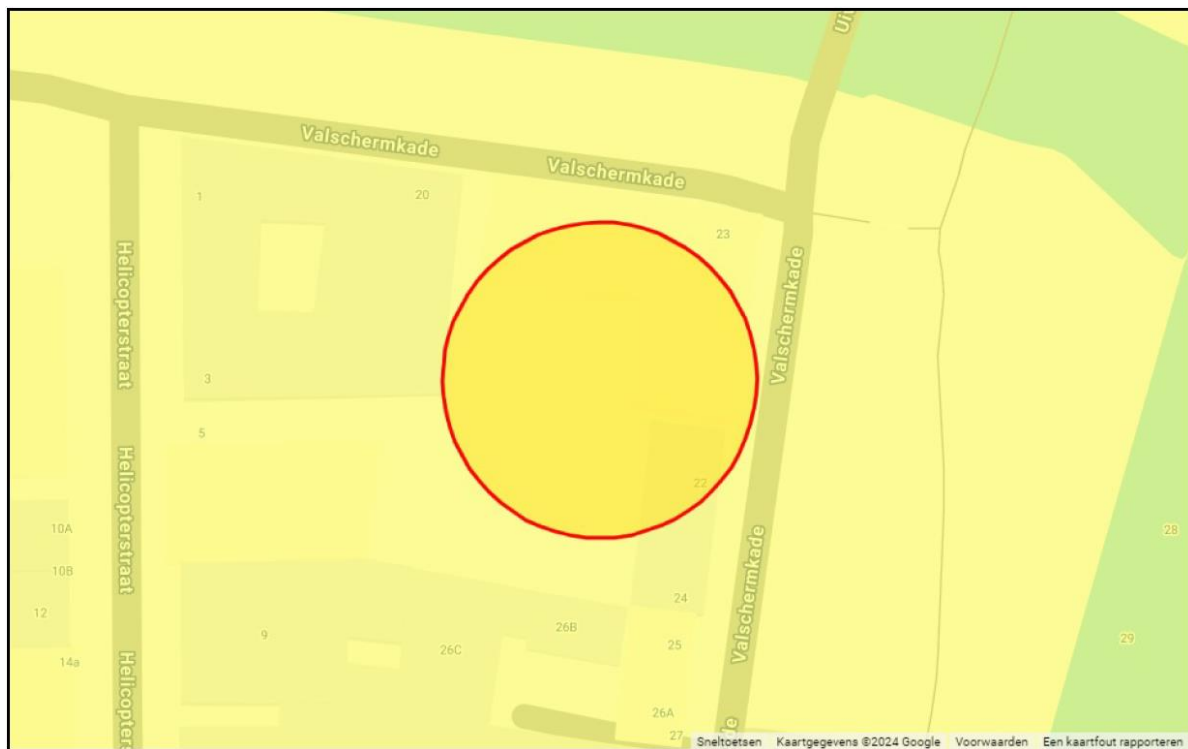
Het volledige rapport van de LIB-toets is in de bijlagen opgenomen. Het plan/object ligt binnen het beperkingengebied van het LIB en krijgt daardoor te maken met de volgende beperkingen:

Toetsvlak	Specificatie	Verticale doorsnijding	Horizontale doorsnijding	Proces	Kaart
Beperking bebouwing (LIB 1-5)	Beperking bebouwing - LIB 5	n.v.t.	100%	§4.1	1
Maatgevende toetshoogte	43 m NAP	Max. 257.0 m	100%	§4.2	2
Maatgevende toetshoogte radar	41 m NAP	Max. 259.0 m	100%	§4.3	3
Beperking aantrekken vogels	-	n.v.t.	100%	§4.4	17
Beperking voor windturbines en lasers	-	n.v.t.	100%	§4.5	18

Onderhavig project voorziet in een vogelaantrekkende functie en maakt ook geen windturbines of lasers mogelijk.

20 Ke-contour

De projectlocatie is gelegen buiten de zone waar ernstige hinder van geluid kan optreden (LIB-4) maar is wel volledig gelegen binnen de 20 Ke-contour (LIB-5, zie navolgende afbeelding). Het 20 Ke-gebied is een planologische afwegingsruimte die voortvloeit uit de inmiddels vervallen Nota Ruimte en nu is opgenomen in omgevingsverordening. De regels binnen deze zone zijn erop gericht om enerzijds voldoende ruimte te laten voor de ontwikkeling van de mainport Schiphol en anderzijds om (woningbouw)ontwikkelingen mogelijk te maken. Het uitgangspunt is dat er zo min mogelijk over dichtbebouwd stedelijk gebied wordt gevlogen. Gelet hierop moet terughoudendheid betracht worden wat betreft woningbouw mogelijkheden op plaatsen waar dat uit een oogpunt van geluid en externe veiligheidsrisico's minder wenselijk is.



Afbeelding: uitsnede LIB-5 zone / 20 Ke-contour, indicatie projectlocatie rood omkaderd (bron: lib-schiphol.nl)

Het project voorziet niet in reguliere woningen, maar in een hotel voor tijdelijk kort verblijf van studenten. Volgens de Omgevingsverordening NH2020 is deze ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied toegestaan, maar er dient wel rekenschap te worden gegeven van het feit dat op de betreffende locatie sprake is van geluid en een externe veiligheidsrisico vanwege het luchtverkeer.

Overwegingen

- Geluid

Het gaat hier niet om reguliere woningen, maar om een hotel voor kort verblijf. Het hotel bestaat al sinds 2015 op deze plek. Een hotel wordt niet aangemerkt als een geluidgevoelig gebouw. Men verblijft hier alleen voor een bepaalde tijd. Het is wel nodig om aan te tonen dat het gaat om een aanvaardbare situatie.

Er zijn geen wettelijke kaders voor de beoordeling van luchtvaartgeluid. De wettelijke mogelijkheden worden begrensd door de LIB 4 zone. De LIB 4 zone heeft tot doel om ernstige hinder en ernstige slaapverstoring door luchtvaartgeluid te voorkomen, omdat dit kan leiden tot negatieve gezondheidseffecten van inwoners en gebruikers van dit gebied. De buitengrens van de LIB 4 zone is aangewezen op basis van de berekende 58 dB(A) L_{den} contour. Binnen de LIB 4 zone / boven de 58 dB(A) L_{den} wordt het geluidniveau zodanig hinderlijk geacht dat geluidgevoelige functies daar niet of slechts onder beperkte voorwaarden wenselijk wordt geacht.

In het kader van het gelijkwaardigheidsbeginsel (op grond van de Wet luchtvaart en het Luchthavenverkeersbesluit) wordt tevens gekeken naar de 48 dB(A) L_{den} contour en 40 dB(A) L_{night} contouren. Boven de 48 dB(A) L_{den} is de kans dat hinder wordt ervaren groot. Boven het niveau van 40 dB(A) L_{night} kan ernstige slaapverstoring optreden. De geluidscontour ter plaatse van de projectlocatie bedroeg in 2019 ongeveer 50 dB(A) L_{den} en ruim lager dan 40 dB(A) L_{night} . Hoewel men bij deze niveaus overdag geluidhinder kan ondervinden, zijn de geluidbelastingen niet zodanig hoog dat het schadelijk is voor de gezondheid, van ernstige slaapverstoring is geen sprake. Op grond van de GES-methodiek wordt, om de impact op gezondheidswaarde te beoordelen, geluidsbelasting vanwege vliegverkeer ingedeeld in scores van zeer goed tot zeer onvoldoende. Een geluidsbelasting van circa 50 dB(A) L_{den} wordt geclassificeerd als redelijk. De geluidsbelasting van minder dan 40 dB(A) L_{night} wordt geclassificeerd als goed.

Doordat de geluidscontour van 48 dB(A) volgens de GES-methodiek als redelijk wordt geclassificeerd, vanwege het relatief lage aantal meldingen per jaar en doordat de meeste meldingen van overlast geen betrekking hebben op de nachtperiode worden de geluidbelastingen ter plaatse van de projectlocatie aanvaardbaar geacht.

- Externe veiligheid

De kans op een vliegtuigongeval ter plaatse van de projectlocatie is zeer klein te noemen. Het is in ieder geval kleiner dan 1 op de 1 miljoen per jaar, gelet op de ligging buiten de LIB 3 zone. Een kans van 1 op de 1 miljoen per jaar wordt in het algemeen (bij andere risicobronnen) al zo gering gezien dat het risico als aanvaardbaar wordt geacht. In de omgeving zijn verder geen gevaarlijke of ontplofbare objecten aanwezig waardoor een vervolgschade (kettingreactie of domino-effect) zou kunnen ontstaan.

Er wordt uiteraard alles aan gedaan om het vliegverkeer zo veilig mogelijk te laten lopen. De (rijks)overheid stelt strenge eisen aan luchthavens, de verkeersleiding en luchtvaartmaatschappijen. De eisen zijn zowel ten aanzien van vliegtuigen (technische veiligheid),

maar ook voor persoonlijke veiligheid. Er zijn regels voor bemanningen, voor mensen die op of in de buurt van de luchthaven werken en voor reizigers. De overheid controleert of de organisaties aan de gestelde eisen voldoen.

De gemeente kan geen maatregelen treffen om ongelukken met vliegverkeer te voorkomen (bronmaatregel). De mogelijkheden voor het treffen van effectmaatregelen om de gevolgen te beperken, zijn ook nihil. De enige maatregel is bouwen met minder intensief gebruik. Gezien de grote woningbehoefte en de schaarste aan de locaties waar binnenstedelijk in deze behoefte kan worden voorzien is het juist het doel om hier woonruimte in de vorm van een studentenhotel te realiseren.

De nood- en hulpdiensten treden in het geval van een vliegtuigongeval volgens het daarvoor geldende protocol op. De kwaliteit van de nood- en hulpdiensten wordt door intensieve monitoring steeds verbeterd. Sinds de Bijlmerramp zijn de lokale rampenplannen verbeterd. Lokale bestuurders zijn en worden getraind in het leiding geven tijdens crisissituaties. Dit wordt periodiek herhaald en geëvalueerd.

Voor het studentenhotel wordt ervan uitgegaan dat de gasten zichzelf en anderen goed kunnen redden. Er worden geen functies voorzien voor personen met een minder fysieke gesteldheid, die daardoor een beperkte zelfredzaamheid hebben.

De (rijks)overheid adviseert burgers om in geval van een vliegtuigongeval het volgende te doen: niet gaan kijken, afstand houden bij brand vanwege hitte en giftige rook en mogelijk vrijkomende gevaarlijke stoffen en 112 bellen als dat nog niet is gebeurd.

Er is voldoende rekening gehouden met de bereikbaarheid voor nood- en hulpdiensten. De locatie is van meerdere kanten bereikbaar.

Noodzaak studentenhotel

In DEEL I – HOTEL LADDER is voldoende aangetoond dat de behoefte voor dit project groot is. Hierbij is ook van belang dat het hier om een sinds 2015 aanwezig studentenhotel gaat.

4.12. Bezinning

Het hoofdbouwvolume van het hotel past binnen de kaders van het bestemmingsplan. De afwijking wordt alleen veroorzaakt door de liftopbouw. De overschrijding is met 43 cm zeer beperkt en heeft geen negatief effect op objecten in de omgeving.

4.13. Milieueffectrapportage

In het Besluit milieueffectrapportage wordt onderscheid gemaakt in MER-beoordelingsplichtige activiteiten en MER-plichtige activiteiten. Voor stedelijke ontwikkelingsprojecten waar op grond van het Besluit niet direct een MER-beoordelingsplicht of MER-plicht geldt, moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten.

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling, hangt af van de concrete omstandigheden van het geval. Daarbij spelen onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol. Uit die rechtspraak volgt voorts dat of per saldo aanzienlijke gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan, daarbij niet van belang is (vgl. de uitspraak van de Afdeling van 7 september 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BR6907).

De wetgeving en jurisprudentie zijn voor interpretatie vatbaar en laten daarom beoordelingsruimte aan het bevoegd gezag.

Het verlengen van een reeds bestaande tijdelijke functie in een tijdelijk gebouw is naar de aard en omvang niet aan te merken als stedelijk ontwikkelingsproject of infrastructureel werk waarvoor een MER-plicht of MER-beoordelingsplicht van toepassing is. De functie en het gebouw is hier al sinds 2015 aanwezig. Het gaat dus niet om een nieuwe functie of gebouw. Wel dient hiervoor een nieuwe vergunning aangevraagd te worden. Uit het voorafgaande is voldoende gebleken dat er geen sprake is van relevant negatieve effecten op het milieu en de omgeving.

Deze aanvraag geeft geen aanleiding voor het uitvoeren van een MER.

5. Uitvoerbaarheid

5.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Sinds de komst van Hotel Jansen in 2015 maken steeds meer omwoners en medewerkers van de naastgelegen bedrijven gebruik van de horecavoorzieningen in het Hotel. Daarnaast wordt door de gemeente in haar projectnota Schinkelkwartier van december 2020, paragraaf 2.4 letterlijk aangegeven:

“Het Studenthotel en enkele horecavoorzieningen vormen het cement tussen deze traditionele en moderne bedrijvigheid”.

Hotel Jansen is voor velen dus niet meer weg te denken en wordt als een logisch onderdeel van Schinkelhaven gezien.

Buurtonderzoek

Uit een buurtonderzoek is gebleken dat men het hotel positief waardeert. Volgende uitspraken vormen een goed beeld over wat men in de buurt van het hotel vindt:

- ‘Fijne plek waar culturen samensmelten en men een prettige leefomgeving geniet. Duidelijke aanwinst voor Schinkelgebied.’
- ‘Aardige mensen, lekker eten. Nooit overlast. Geeft gezellige uitstraling aan de buurt’
- ‘Het geeft de buurt een leefbaar gevoel. Het is gezellig en maakt het ook na sluitingstijd kantoren veilig.’
- ‘Ik ben nooit binnen geweest maar het ziet er altijd gezellig uit. Ik word er wel vrolijk van als ik er langs fiets.’
- ‘Heerlijke plek voor een snelle koffie met vrienden of werk connecties. En het geeft de buurt een fijne vibe, de straat wordt er gezelliger van’
- ‘Brengt leven op een anderszins dood bedrijventerrein.’
- ‘Nooit geweest, maar kom er vaak langs. Het lijkt te ‘passen’ in de buurt en voegt iets toe aan de sfeer, die in dergelijke gebieden wat grijs-achtig kan zijn.’

Geconcludeerd kan worden dat de buurt positief is over het hotel en dat een tijdelijke omgevingsvergunning voor het verlengen van eerder verleende vergunning met 5 jaar maatschappelijk uitvoerbaar is.

5.2. Financiële uitvoerbaarheid

Hotel Jansen 'not for tourists' wordt voor rekening en risico van de initiatiefnemer voortgezet en wordt door haar geëxploiteerd. Hiervoor zijn voldoende financiële middelen beschikbaar, los van het feit dat er geen nieuwe investeringen nodig zijn.