

Aanmeldingsnotitie

Datum:	16 augustus 2024	Project:	Student Experience Hotel
Uw kenmerk:	-	Locatie:	Amstelveen
Ons kenmerk:	V047272ab.192N6RY.jjb	Betreft:	Aanmeldingsnotitie ten behoeve van een m.e.r.-beoordeling
Versie:	09_001		

1 Inleiding

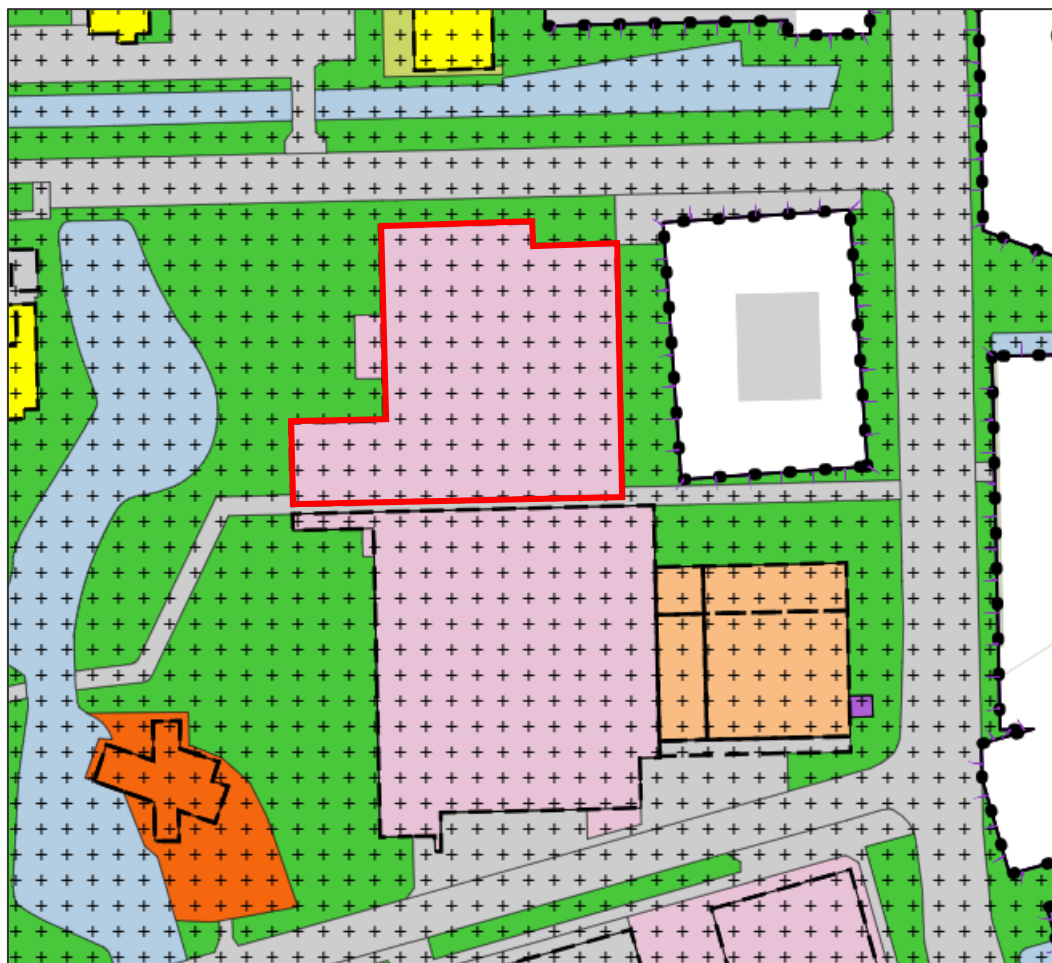
Student Experience heeft het voornemen om op een terrein aan de Uilenstede in Amstelveen een studentenhotel met circa 500 kamers te realiseren. Het plangebied voor deze ontwikkeling is met een rode omlijning ingetekend op de luchtfoto in figuur 1.



Figuur 1
Luchtfoto uit 2018 met ligging plangebied (rood omlijnd).

Uit de voorgaande luchtfoto blijkt dat het plangebied een braakliggend terrein betreft. Voorheen was in het plangebied kantoorbebouwing aanwezig. Deze bebouwing is meer dan 10 jaar geleden gesloopt, maar het geldende bestemmingsplan “Uilenstede - Kronenburg” maakt het mogelijk om

ter plaatse van het plangebied nieuwe kantoorbebouwing te realiseren. In figuur 2 is het plangebied met een rode omlijning ingetekend op een uitsnede van dit bestemmingsplan.



Figuur 2

Uitsnede bestemmingsplan “Uilenstede - Kronenburg” met ligging plangebied (rood omlijnd).

Naast de genoemde circa 500 kamers zijn in het studentenhotel de volgende ondersteunende voorzieningen beoogd:

- Een receptie met bijbehorende kantoorruimte (*backoffice*);
- Een lounge en een wasserette;
- Studiezalen (voor de studenten/hoteltgasten);
- Een halfverdiepte parkeerkelder voor auto's en fietsen.

Omdat de ontwikkeling van een studentenhotel niet past binnen het geldende bestemmingsplan, is hiervoor eind 2023 een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht aangevraagd. In het kader van deze aanvraag is een m.e.r.-beoordeling door het bevoegde gezag nodig, zoals in de volgende paragraaf nader is toegelicht. Deze aanmeldingsnotitie voorziet in de benodigde informatie voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Gezien de indiening van de aanvraag omgevingsvergunning voor 1 januari 2024 is daarbij in deze aanmeldingsnotitie nadrukkelijk getoetst aan de wet- en regelgeving zoals die op het moment van indiening gold.

2 Wettelijk kader

Vanwege de benodigde omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan is het Besluit milieueffectrapportage (hierna: m.e.r.) van belang. De beoogde ontwikkeling van een studentenhotel valt onder een 'stedelijk ontwikkelingsproject', zoals genoemd onder categorie D11.2 van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Dit betekent dat de m.e.r.-beoordelingsprocedure van toepassing is (artikel 7.16 en verder Wet milieubeheer). Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te bepalen of er bij een voorgenomen activiteit, die genoemd staat in onderdeel D van het Besluit m.e.r., belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden.

Tabel 1

Categorie D11.2, bijlage 2, Besluit m.e.r.

Activiteiten	Gevallen	Plannen	Besluiten
De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op (1) een oppervlakte van 100 hectare of meer; (2) een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of (3) een bedrijfsvloer-oppervlakte van 200.000 m ² of meer.	De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.

Ook bij activiteiten die de drempelwaarden genoemd in de kolom 'Gevallen' niet overschrijden, is het nodig dat het bevoegd gezag nagaat of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en of deze gevolgen zodanig zijn dat toch een m.e.r.-procedure aan de orde is. Dit vereist een gemotiveerd oordeel van het bevoegd gezag. Dit oordeel wordt een m.e.r.-beoordeling genoemd.

Aanmeldingsnotitie

Aan de initiatiefnemer wordt gevraagd om in een meldingsnotitie voldoende informatie over de beoogde activiteiten c.q. ontwikkeling te geven. De meldingsnotitie dient derhalve als motivering voor het door bevoegd gezag te nemen m.e.r.-beoordelingsbesluit.

Beoordelingscriteria

Bij de beoordeling of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu is het nodig om rekening te houden met de criteria uit bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn 2011/92/EU:

1. Kenmerken van het project.
 - a. de omvang van het project.
 - b. de cumulatie met andere projecten.
 - c. gebruik van natuurlijke hulpbronnen.
 - d. de productie van afvalstoffen.
 - e. verontreiniging en hinder.

- f. het risico van zware ongevallen en/of rampen, waaronder rampen door klimaatverandering.
 - g. risico's voor de menselijke gezondheid.
2. Locatie van het project.
 - a. het bestaande grondgebruik.
 - b. relatieve rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied.
 - c. het opnamevermogen van het natuurlijke milieu.
3. Soort en kenmerken van het potentiële effect.
 - a. De orde van grootte en het ruimtelijk bereik van de effecten.
 - b. De aard van het effect.
 - c. het grensoverschrijdend karakter van het effect.
 - d. de intensiteit en de complexiteit van het effect.
 - e. de waarschijnlijkheid van het effect.
 - f. de verwachte aanvang, de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect.
 - g. de cumulatie van effecten met de effecten van andere projecten.
 - h. de mogelijkheid om de effecten doeltreffend te verminderen.

In deze aanmeldingsnotitie is in hoofdlijnen aangesloten bij de voorgaande opbouw en criteria.

Procedure

In de Wet milieubeheer is bepaald dat de procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling moet worden doorlopen voorafgaand aan de planologische procedure.

De procedure voor de m.e.r.-beoordeling is als volgt:

- De initiatiefnemer dient een aanmeldingsnotitie in bij het bevoegd gezag (in dit geval het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amstelveen);
- Binnen 6 weken na ontvangst beslist het bevoegd gezag over de noodzaak tot het al dan niet doorlopen van een m.e.r.-procedure;
- Het m.e.r.-beoordelingsbesluit wordt tegelijk met de ontwerp-omgevingsvergunning bekend gemaakt.

Bij een m.e.r.-beoordelingsbesluit is geen sprake van een directe bezwaar- of beroepsmogelijkheid. In het kader van de procedure van het 'moederbesluit' c.q. de omgevingsvergunning kan over de m.e.r.-beoordeling een zienswijze naar voren worden gebracht en is een beroepsmogelijkheid aan de orde.

3 M.e.r.-beoordeling

In de navolgende tabellen zijn de mogelijke milieueffecten van de beoogde ontwikkeling van een studentenhotel beoordeeld op basis van de criteria uit bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn 2011/92/EU.

3.1 Kenmerken van het project

Criterium	Beoordeling
Omvang van het project.	Het project betreft een studentenhotel met circa 500 kamers en bijbehorende, ondersteunende voorzieningen, dat beoogd is in een plangebied met een oppervlakte van circa 4.900 m². Het beoogde bouwvolume omvat maximaal 9 bouwlagen en heeft een totale bruto vloeroppervlakte van circa 16.275 m². De voetprint van het bouwvolume is circa 2.600 m² (exclusief binnenruimte van circa 850 m²) waarbij vanaf de 3^e verdieping de vloeroppervlakte afneemt vanwege het 'getrapte ontwerp'. Onder het bouwvolume is een halfverdiepte kelder met een bruto vloeroppervlakte van circa 3.000 m² beoogd. De omvang blijft hiermee (ruimschoots) onder de drempelwaarden uit categorie D11.2 van de bijlage bij het Besluit m.e.r., zodat voor het project een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is. Daar komt bij dat het een project in bestaand stedelijk gebied betreft. Dit betekent dat geen 'maagdelijk' gebied wordt aangetast en dat er geen nieuwe infrastructuur hoeft te worden aangelegd. Het voorgenoemde studentenhotel sluit aan c.q. past binnen het omliggende stedelijke gebied.
Cumulatie met andere projecten.	In de omgeving spelen geen relevante projecten waarvoor recent besluiten zijn genomen of waarvoor deze in voorbereiding zijn. Wel is voor het plangebied en de omgeving in 2019 de gebiedsvisie Kronenburg-Uilenstede vastgesteld. Op basis van de gebiedsvisie zijn nog geen planologische procedures gestart (dan wel afgerond) voor projecten op specifieke locaties in de omgeving van het plangebied. De op basis van de gebiedsvisie voorziene (transformatie)projecten rondom het plangebied zijn daarom nog niet concreet genoeg om rekening mee te houden. Cumulatie met andere projecten valt daarom niet te verwachten.
Gebruik van natuurlijke hulpbronnen.	Voor het project wordt op reguliere wijze gebruik gemaakt van natuurlijke hulpbronnen zoals bouwmaterialen en energie. Gebruik van de in en rondom het plangebied aanwezige hulpbron water is in zeer beperkte mate aan de orde. Ten behoeve van de aanleg van de halfverdiepte parkeerkelder vindt tijdelijk een onttrekking van grondwater plaats.
Productie van afvalstoffen.	Voor de afvoer van het (huishoudelijk) afval worden de reguliere procedures en processen gevolgd, zoals het scheiden van afvalstromen en afvoer naar erkende verwerkers. Gelet op de aard en omvang van het project is geen sprake van grootschalige productie van afvalstoffen als bedoeld in de Europese m.e.r.-richtlijn.
Verontreiniging en hinder.	Verontreiniging betreft de aspecten luchtkwaliteit, bodem en water. Voor de laatste twee geldt dat een studentenhotel geen functie is waarbij verontreiniging van de bodem of het water te verwachten valt. Voor wat betreft luchtkwaliteit voldoet het project aan het NIBM-criterium. Tevens liggen de heersende achtergrondconcentraties voor stikstofdioxide, fijnstof en zeer fijnstof ruimschoots onder de geldende grenswaarden. Voor het aspect luchtkwaliteit is derhalve geen sprake van significante negatieve milieueffecten. Dit is nader onderbouwd in de bijgevoegde notitie 'Beoordeling verkeer en luchtkwaliteit' (bijlage I)

Criterium	Beoordeling
	Hinder betreft de aspecten verkeer en parkeren, geluid en geur. Voor het laatste aspect geldt dat een studentenhotel geen functie is die relevante geurhinder kan veroorzaken. Inzake verkeer is in de reeds genoemde notitie 'Beoordeling verkeer en luchtkwaliteit' het volgende geconcludeerd (zie verder bijlage I): <i>“De huidige, bestemde kantoorfunctie in het plangebied kan tussen de 439 en 747 verkeersbewegingen per etmaal genereren. Voor het toekomstige studentenhotel wordt een verkeersgeneratie van circa 240 bewegingen per etmaal verwacht. Dit leidt tot de conclusie dat de beoogde ontwikkeling niet tot een (onaanvaardbare) verkeerstoename op de wegen rondom het plangebied leidt, omdat er vanuit gegaan kan worden dat deze wegen berekend zijn op de verkeersbewegingen van de bestemde kantoorfunctie. Het aspect verkeer vormt daarom geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.”</i> Het aantal verkeersbewegingen neemt door de beoogde ontwikkeling af ten opzichte van de nu nog ter plaatse toegestane kantoorfunctie. Ook neemt de parkeerbehoefte af en is in de plannen voldoende parkeerruimte voorzien. Aanzienlijke verkeer- en parkeerhinder en ook geluidhinder ten gevolge van wegverkeer zijn daarom uit te sluiten. Er is geen sprake van significante negatieve milieueffecten. Wel kan in de gebruiksfase van het project geluidhinder van de hotelactiviteiten voor omliggende geluidgevoelige functies aan de orde zijn (met name vanwege laden/lossen). Uit de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) volgt dat voor dergelijke bedrijfsactiviteiten in alle gevallen de lichtste milieucategorie (1) wordt gehanteerd, met een richtafstand van 10 meter voor geluid. De dichtstbij gelegen geluidgevoelige functies betreffen de woningen aan de overzijde van de Uilenstede, op circa 40 meter afstand. Dit betekent dat ruimschoots voldaan kan worden aan de gangbare richtafstanden voor geluid, zodat significante geluidhinder vanwege de hotelactiviteiten voor geluidgevoelige functies in de omgeving niet valt te verwachten. Tot slot kan in de bouwphase van het project verkeer- en/of geluidhinder aan de orde zijn. Dit betreft echter hinder met een relatief beperkte omvang, die van tijdelijke aard is. Daar komt bij dat in de bouwphase sprake is van werktijden tussen circa 07.00 en 17.00 uur, van maandag tot en met vrijdag. Alleen wanneer dit noodzakelijk is, wordt incidenteel ook op zaterdag of in de avonduren gewerkt. Daarbij is het zo dat geluid van de bouwwerkzaamheden moet voldoen aan de algemene geluidregels uit het Bouwbesluit. Gezien de aard en omvang van de werkzaamheden en de afstand tot de meest nabijgelegen woningen valt te verwachten dat hieraan voldaan kan worden. Tot slot valt nog te verwachten dat het bouwgeluid (deels) gemaskeerd wordt door het aanwezige omgevingsgeluid vanwege de omliggende wegen en Schiphol.

Criterium	Beoordeling
Het risico van zware ongevallen en/of rampen, waaronder rampen door klimaatverandering.	Dit criterium betreft met name het aspect externe veiligheid. Inzake dit aspect is een onderzoek uitgevoerd, vanwege de nabijheid van twee hogedruk aardgasleidingen (zie bijlage II). De conclusie van dit onderzoek luidt als volgt: <i>“Uit deze beoordeling is gebleken dat door de plaatsing van het studentenhotel het plaatsgebonden en groepsrisico niet toeneemt voor de relevante hogedruk aardgasleidingen. Er kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn om het plan te realiseren, wat betreft het aspect externe veiligheid.”</i> Daar komt bij dat gelet op de aard en omvang van het project het risico op rampen door klimaatverandering niet vergroot wordt. Significante negatieve milieueffecten zijn voor dit criterium daarom niet aan de orde.
Risico's voor de menselijke gezondheid.	Dit criterium betreft de aspecten bodem, geluid en luchtkwaliteit, waarbij voor het laatste aspect wordt verwezen naar de beoordeling van het criterium ‘Verontreiniging en hinder’. Voor het aspect bodem is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, waarin door het onderzoeksbureau het volgende geconcludeerd is (zie verder bijlage III): <i>“Op basis van de resultaten van veld- en laboratoriumonderzoek bestaan er, binnen het kader van het doel van het onderzoek, vanuit milieu-hygiënisch oogpunt, volgens onze interpretatie geen belemmeringen voor de voorgenomen nieuwbouw en toekomstig gebruik van de onderzoekslocatie. De lichte verontreinigingen in het grondwater door barium en naftaleen behoeven naar onze mening geen vervolgonderzoek.”</i> In aanvulling op deze conclusie is nog de volgende constatering uit het onderzoek van belang: <i>“Zowel de boven- als ondergrond ter plaatse van de onderzoekslocatie wordt indicatief ingedeeld in de bodemkwaliteitsklasse landbouw / natuur”</i> Dit betekent dat sprake is van een bodemklasse die zonder meer geschikt is voor wonen of een vergelijkbare functie. Inzake het aspect geluid geldt primair dat het studentenhotel een logiesfunctie betreft en daarom als een niet-geluidgevoelig gebouw is aan te merken. Zie verder de notitie ‘Akoestische situatie’, waarin echter wel het volgende advies is opgenomen (zie verder bijlage IV): <i>“Wij adviseren de geluidbelasting van het studentenhotel vanwege in ieder geval de Uilenstede, de Laan van Kronenburg en Schiphol te bepalen en deze te kwalificeren. Naar verwachting wordt het akoestisch klimaat daarbij als onvoldoende beoordeeld. Daarom adviseren wij de gevels te voorzien van een goede geluidwering, zodat in de kamers een aanvaardbaar binnenniveau gewaarborgd is.”</i> Uitgangspunt is dat dit advies wordt opgevolgd door de geadviseerde ‘goede geluidwering’ als mitigerende maatregel te verwerken in het bouwplan.

Criterium	Beoordeling
	Op basis van het voorgaande zijn significante risico's voor de menselijke gezondheid c.q. negatieve milieueffecten voor wat betreft bodem en geluid niet aan de orde.

3.2 Locatie van het project

Criterium	Beoordeling
Bestaande grondgebruik.	Het plangebied ligt in bestaand stedelijk gebied en ligt braak na de sloop van de voorheen aanwezige kantoorbebouwing. Deze kantoorbebouwing was sinds de jaren zeventig van de vorige eeuw aanwezig. Van belang is verder dat de huidige, planologische situatie volledige verharding van het plangebied ten behoeve van een kantoorfunctie mogelijk maakt (zie ook figuur 2). Binnen het plangebied zijn geen houtopstanden c.q. bomen aanwezig. Wel is ondiep oppervlaktewater aanwezig, dat onbedoeld is ontstaan na de sloopwerkzaamheden. Dit oppervlaktewater is niet verbonden met het omliggende watersysteem en de betreffende waterfunctie is ook niet beschermd/bestemd.
Relatieve rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied.	Met uitzondering van een tijdelijke bemaling ten behoeve van de aanleg van de halfverdiepte parkeerkelder wordt geen gebruik gemaakt van de in het plangebied aanwezige natuurlijke hulpbronnen. Met name vanwege de tijdelijkheid en de toepassing van damwanden worden als gevolg van de bemaling geen permanente c.q. significante effecten op het grondwater verwacht. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de bijgevoegde notitie 'Wateradvies' (en het daarbij gevoegde bemalingsadvies), waarin het volgende is geconcludeerd (bijlage V): <i>"Uit het bemalingsadvies volgt dat de benodigde bemaling geen nadelige gevolgen voor de omgeving heeft. [...] De relevante regelgeving op grond van de Keur (en het Blbi) voorkomt c.q. biedt daarbij voldoende bescherming tegen onaanvaardbare effecten als gevolg van de voorgenomen (retour)bemaling en lozing.</i> Dit leidt tot de conclusie dat op basis van het bemalingsadvies en met name de Keur van Waterschap Amstel, Gooi en Vecht significante negatieve effecten op het grondwater voorkomen worden. Daar komt bij dat het plangebied niet is gelegen in een aandachtsgebied voor grondwateroverlast of -onderlast.
Opnamevermogen van het natuurlijke milieu.	Het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied, waardoor voor dit criterium met name de aspecten ecologie (soorten- en gebiedsbescherming), archeologie en cultuurhistorie van belang zijn. In het kader van ecologie is een quickscan c.q. 'Toetsing in het kader van de natuurwetgeving' uitgevoerd, waarin de volgende conclusies inzake soortenbescherming zijn opgenomen (zie verder bijlage VI): <i>"Het onderzoeksgebied is in potentie geschikt voor beschermde soorten amfibieën, vogels, grondgebonden zoogdieren en vleermuizen.</i>

Criterium	Beoordeling
	<i>Gezien de uitgevoerde toetsing, kunnen van de amfibieën en grondgebonden zoogdieren alleen vrijgestelde soorten verblijvend aanwezig zijn. Voor deze aangetroffen of verwachte vrijgestelde soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd als werkzaamheden worden verricht in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting, zoals het besproken plan.</i> <i>In het plangebied kunnen broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt grofweg van half maart tot half juli.</i> <i>Voor het mogelijk incidentele terreingebruik van het plangebied door vogels met jaarrond beschermde nesten (Huismus, Sperwer en Ransuil), wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter leefgebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. Het plangebied biedt geen essentieel leefgebied voor deze soorten en ze kunnen gemakkelijk uitwijken.</i> <i>Voor incidenteel aanwezige kleine marterachtigen wordt geen belangrijk negatief effect verwacht vanwege de grootte van het plangebied en de ruime aanwezigheid vergelijkbaar en beter biotoop in de naaste omgeving. De dieren kunnen derhalve gemakkelijk tijdelijk uitwijken. Het plangebied biedt geen essentieel leefgebied voor kleine marterachtigen.</i> <i>Voor de mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen in het plangebied wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vleermuizen kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.”</i> Negatieve effecten op beschermde soorten worden op basis van het voorgaande niet verwacht. In het kader van gebiedsbescherming is allereerst van belang dat de dichtstbijzijnde beschermde natuurgebieden buiten het plangebied en buiten de bebouwde kom van Amstelveen liggen, op minimaal 0,4 kilometer afstand. Het betreffen gebieden die onderdeel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op circa 7 kilometer afstand van het plangebied. Het project betreft een plangebied dat al volledig bebouwd/verhard is geweest en dat intensief is en kan worden gebruikt ten behoeve van een kantoorfunctie. Vanwege deze bestaande situatie en de onderlinge afstand is een relatie met de aangewezen soorten en habitats in het NNN en Natura 2000-gebieden afwezig (zie ook de ‘Toetsing in het kader van de natuurwetgeving’ in bijlage VI). Gezien de voorgenomen bouw van een studentenhotel en de daarbij in de gebruiksfase verwachte verkeersbewegingen is een mogelijk effect vanwege de toename van stikstofdepositie op Natura 2000-

Criterium	Beoordeling
	gebieden niet op voorhand uit te sluiten. Om die reden is een stikstofberekening uitgevoerd (zie bijlage VII). Uit deze berekening blijkt dat de bouw en het verkeer in de gebruiksfase geen relevant effect c.q. toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden tot gevolg hebben. Negatieve effecten op beschermde natuurgebieden worden op basis van het voorgaande niet verwacht. Inzake archeologie en cultuurhistorie is het geldende paraplubestemmingsplan “Archeologie en Cultuurhistorie” relevant. Hieruit blijkt dat voor het plangebied een lage archeologische verwachting aan de orde is. Om die reden wordt pas bij een bodemingreep met een oppervlakte van 10.000 m² en een grotere diepte dan 30 centimeter eventuele aantasting van archeologische waarden verwacht. Vanwege de omvang van het plangebied is aantasting van c.q. een significant effect op archeologische waarden als gevolg van het project niet aan de orde. Ten aanzien van cultuurhistorie blijkt uit de toelichting van het paraplubestemmingsplan dat in het gebied Amstelveen Noord-Oost, waar het plangebied onderdeel van uitmaakt, geen cultuurhistorische en landschappelijke waarden aanwezig zijn (met uitzondering van twee kerken die op grote afstand van het plangebied liggen). Van significante negatieve effecten inzake cultuurhistorie en landschap is derhalve geen sprake.

3.3 Soort en kenmerken van het potentiële effect

Criterium	Beoordeling
Orde van grootte en het ruimtelijk bereik van de effecten.	Aan de orde zijn de volgende mogelijke milieueffecten: - Tijdelijke onttrekking grondwater in de bouwfase; - Tijdelijke verkeer- en/of geluidhinder in de bouwfase; - Geluidbelasting van het studentenhotel vanwege (in ieder geval) de wegen Uilenstede en Laan van Kronenburg en de luchthaven Schiphol. De orde van grootte van deze milieueffecten is relatief beperkt, met name vanwege de omvang van het project/plangebied en de beperkte bouwdiepte. Specifiek voor de geluidbelasting wordt, gelet op de niet-geluidgevoelige functie en de locatie, geen onaanvaardbare orde van grootte verwacht. Het ruimtelijk bereik blijft voor de geluidbelasting beperkt tot het plangebied. De onttrekking van grondwater en verkeer- en/of geluidhinder hebben een ruimtelijk bereik dat lokaal van aard is. Deze effecten betreffen met name (gevoelige) functies in de directe omgeving van het plangebied.
Aard van het effect.	Verwezen wordt naar de voorgaande beoordeling, waarbij nog specifiek wordt benadrukt dat de onttrekking van grondwater en de verkeer- en/of geluidhinder in de bouwfase een tijdelijk karakter hebben.

Criterium	Beoordeling
Grens-overschrijdend karakter van het effect.	Gelet op het (hooguit) lokale ruimtelijke bereik van de mogelijke milieueffecten is van een grensoverschrijdend karakter geen sprake.
Intensiteit en de complexiteit van het effect.	Gelet op de relatief beperkte orde van grootte en de aard van de mogelijke milieueffecten is de intensiteit en complexiteit hiervan beperkt.
Waarschijnlijkheid van het effect.	Het optreden van de mogelijke milieueffecten is waarschijnlijk, met name voor wat betreft de grondwateronttrekking en geluidbelasting. Verkeer- en/of geluidhinder in de bouwfase wordt gezien de omvang van het project, het karakter van de toegangswegen en het omliggende gebied en de afstanden tot de omliggende, gevoelige functies minder waarschijnlijk geacht.
Verwachte aanvang, de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect.	Naar verwachting start de bouwfase van het project in 2025. De onttrekking van grondwater en verkeer- en/of geluidhinder beperken zich qua duur en frequentie tot de bouwfase en zijn omkeerbaar (deze tijdelijke milieueffecten leiden niet tot permanente veranderingen/effecten). De geluidsbelasting zal zich gedurende de gebruiksfase van het studentenhotel relatief frequent voordoen en is niet omkeerbaar (de geluidsbelasting is ook nu al aanwezig, alleen is er in het plangebied nu nog geen sprake van een effect).
Cumulatie van effecten met de effecten van andere projecten.	Gezien de tijdelijkheid en het ruimtelijk bereik van de milieueffecten van het project valt cumulatie met effecten van andere projecten niet te verwachten: - De tijdelijke onttrekking van grondwater en verkeer- en/of geluidhinder in de bouwfase vinden naar verwachting niet gelijktijdig plaats met de bouwfase van andere projecten in de omgeving, aangezien deze projecten minder concreet en vergevorderd zijn. - Het ruimtelijk bereik van de geluidbelasting van het studentenhotel blijft beperkt tot het plangebied, zodat een externe werking c.q. cumulatie niet aan de orde kan zijn. Daar komt nog bij dat de op basis van de gebiedsvisie Kronenburg-Uilenstede voorziene projecten qua aard vergelijkbaar zijn. In algemene zin wordt daarom verwacht dat ook de milieueffecten van deze projecten relatief beperkt zijn. Per saldo blijft sprake van een bestaand stedelijk gebied, dat enkel (deels) wordt getransformeerd ten behoeve van andere stedelijke functies.
Mogelijkheid om de effecten doeltreffend te verminderen.	- Tijdelijke onttrekking grondwater in de bouwfase: het ruimtelijk bereik van dit effect wordt aanzienlijk verminderd door het toepassen van damwanden. Daar komt bij dat voldaan moet worden aan de relevante regelgeving van met name Waterschap Amstel, Gooi en Vecht. Op basis hiervan is geborgd dat onaanvaardbare c.q. significante negatieve milieueffecten worden voorkomen. - Tijdelijke verkeer- en/of geluidhinder in de bouwfase: Qua geluidhinder wordt voldaan aan de relevante eisen uit het

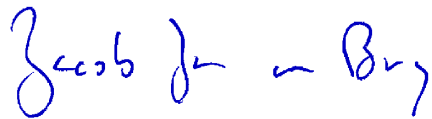
Criterium	Beoordeling
	Bouwbesluit. Daarbij wordt ten behoeve van de bouwfase een BLVC¹-plan opgesteld, dat onder andere tot doel heeft de tijdelijke verkeer- en geluidhinder te beperken (en zo mogelijk voorkomen). • Geluidbelasting van het studentenhotel vanwege (in ieder geval) de wegen Uilenstede en Laan van Kronenburg en de luchthaven Schiphol: Door voldoende geluidwering (en eventueel bijbehorende geluidwerende voorzieningen) in de gevels aan te brengen, wordt in het studentenhotel een aanvaardbaar verblijfsklimaat gerealiseerd. Op voorhand wordt ingeschat dat hiermee onaanvaardbare c.q. significante negatieve milieueffecten worden voorkomen.

1 BLVC = bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie.

4 Conclusie

Op basis van het voorgaande kan volgens de initiatiefnemer op voorhand worden geconcludeerd dat er als gevolg van het project geen significant nadelige milieueffecten optreden. Enerzijds is dit het geval omdat voor het merendeel van de betreffende aspecten milieueffecten in het geheel niet aan de orde zijn, anderzijds omdat de mogelijk optredende milieueffecten niet als significant nadelig gekwalificeerd kunnen worden (al dan niet na maatregelen).

LBP|SIGHT BV



J.J. (Jacob Jan) van Burg MSc

Bijlage I Beoordeling verkeer en luchtkwaliteit

Bijlage II Onderzoek externe veiligheid

Bijlage III Verkennend bodemonderzoek

Bijlage IV Akoestische situatie

Bijlage V Wateradvies

Bijlage VI Quick scan flora en fauna

Bijlage VII Stikstofberekening