

Nota van Beantwoording

Ontvangen vooroverlegreacties en beantwoording van de
vooroverlegreacties ex artikel 3.1.1 Bro,
op de

*Omgevingsvergunning Student
Experience*

Amstelveen, december 2024



Wijze van beantwoording

Deze nota van beantwoording heeft betrekking op vooroverlegreacties (ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)) op het de concept omgevingsvergunning voor de Student Experience.

De toezending op 17 oktober 2024 is gedaan met het verzoek om uiterlijk 8 november te reageren en met de mededeling, dat indien niet binnen die termijn zal zijn gereageerd, wordt aangenomen, dat er geen aanleiding heeft bestaan tot het maken van opmerkingen.

- Brandweer Amsterdam Amstelland
- N.V. Nederlandse Gasunie
- Waterschap Amstel, Gooi en Vecht
- Inspectie voor Leefomgeving en Transport.

Met ILT heeft tevens een afstemmingsoverleg plaats gevonden.

Een reactie is ontvangen van de volgende instanties/overheden:

- Brandweer Amsterdam Amstelland
- N.V. Nederlandse Gasunie
- Waterschap Amstel, Gooi en Vecht
- Inspectie voor Leefomgeving en Transport

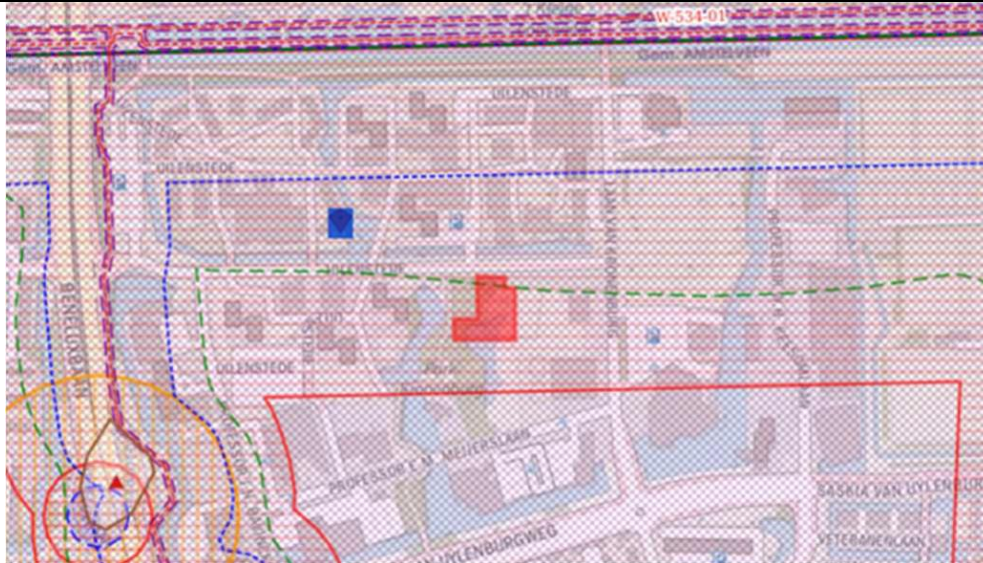


De ingediende reacties worden hierna samengevat weergegeven. Dit betekent niet, dat die onderdelen van de reacties die niet expliciet genoemd worden niet bij deze beoordeling zijn betrokken. De reacties zijn in hun geheel beoordeeld.

De ontvangen reacties worden per indiener puntsgewijs behandeld. Links staat naast de nummering een beknopte opsomming van de punten uit de brief en in de kolom daarnaast vindt per punt de beantwoording plaats. In de rechterkolom wordt aangegeven of de reactie leidt tot aanpassing van het voorstel met indien van toepassing een korte toelichting daarop.

Alle indieners ontvangen het totaaloverzicht inclusief eventuele bijlage. Op deze wijze wordt de beantwoording van de reacties overzichtelijk en transparant.

Samenvatting ingediende reactie	Beantwoording reactie per punt	Plan-aanpassing
1. Brandweer Amsterdam-Amstelland, per mail ...		
1. Huidige en toekomstige situatie In de huidige situatie bevindt zich aan de Uilenstede in Amstelveen een braakliggend terrein. Initiatiefnemer is voornemens om deze locatie te gaan gebruiken voor de realisatie van een studentenhotel. Het plangebied bevindt zich buiten de risicocontouren en aandachtsgebieden van risicovolle transportroutes, windturbines en hoogspanningslijnen. Deze aspecten zijn daarom niet aan de orde.	Wij danken u voor uw reactie.	Nee
<i>Buisleiding</i> 2. Het plangebied bevinden zich binnen het invloedsgebied van een hogedruk aardgasbuisleiding. Het betreft de leiding A-807. Het plangebied bevindt zich op circa 270 meter afstand van de leiding.	Voor zover de buisleidingen in of in de invloedssfeer van het plangebied liggen, zijn beschermingszones in de planregeling van het bestemmingsplan opgenomen. Op grond van die regels gelden voorschriften ten aanzien van (graaf-)werkzaamheden binnen deze beschermingszones. Daarbij geldt dat de beoogde voorziening op ruime afstand ligt van de gasleiding. In de ruimtelijke onderbouwing is gemotiveerd op	Nee



Locatie plangebied met EV-contour

Scenariobeschrijving

In geval van een breuk in de buisleiding kan het scenario fakkelbrand optreden. Warmtestraling van een fakkelbrand kan slachtoffers, schade en brand in de omgeving veroorzaken. Warmtestraling is in combinatie met de blootstellingsduur bepalend voor het slachtoffer- en schadebeeld. Tevens is dit sterk afhankelijk van de precieze locatie van de breuk. Aangezien het plangebied op relatief grote afstand ligt en er veel bebouwing aanwezig is tussen het plangebied en de leiding, zullen de effecten van een fakkelbrand waarschijnlijk voor het grootste deel worden afgevangen. De effecten op het plangebied zijn naar verwachting dan ook beperkt.

Ligging binnen aanvliegroute

De plangebieden bevinden 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

welke wijze rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen van o.a. een vliegtuigongeval, een en ander in relatie tot de verantwoording van het groepsrisico. Zie paragraaf 4.8. Bij de uitvoering van het bouwplan zal rekening gehouden met uw advies.



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 voorkomen of beperken van de gevolgen van een luchtvaartongeval. De mogelijkheden voor hulpverlening en zelfredzaamheid van aanwezigen op de grond zullen mede afhankelijk zijn van de specifieke omstandigheden van de aard, omvang en locatie van een luchtvaartongeval

Zelfredzaamheid

Voor de benoemde scenario's zijn verschillende handelingsperspectieven van toepassing. Zoals eerder gesteld worden de effecten van een fakkelbrand waarschijnlijk grotendeels afgevangen door andere bebouwing, echter het kan voorkomen dat de fakkel door de open ruimte heen brandt. In dit geval geldt voor personen binnen het plangebied die zich buitenshuis bevinden dat er een kans is dat zij (ernstig) gewond raken. Dit geldt in beperkte mate voor personen die zich binnenshuis bevinden. De brandbare gedeeltes van het gebouw zullen door de felheid van de fakkelbrand waarschijnlijk niet in brand vliegen, maar er kunnen wel secundaire brandhaarden ontstaan in de omgeving. In geval van een incident dienen de aanwezige personen te schuilen of te vluchten. De veilige vluchtrichting is naar de zuidelijke kant van het gebouw. Deze vormt dan namelijk een barrière tegen de fakkelbrand.

Het scenario luchtvaartongeval biedt geen mogelijkheid tot het geven van een waarschuwing vooraf. Daarnaast is ontvluchting uit de directe omgeving van het incident niet mogelijk gezien het grote en verwoestende effect van een vliegtuigcrash. Buiten de directe omgeving zijn aanwezige personen in staat te vluchten, mits de indeling van het plangebied deze mogelijkheden biedt. Daarbij is het van belang dat doodlopende wegen of hofjes, waarbij vluchten slechts via één zijde mogelijk is, wordt voorkomen. Het plangebied is gelegen in een relatief open gebied, waarbij gevlucht kan worden naar meerdere zijden. De randvoorwaarde hierbij is wel dat de infrastructuur goed op elkaar aansluit.

Bereikbaarheid en bestrijdbaarheid

Een adequate bluswatervoorziening en een goede bereikbaarheid zijn randvoorwaarden voor een effectieve en efficiënte incidentbestrijding door de brandweer. Geadviseerd wordt bij de nadere uitwerking hiervan de



uitgangspunten uit de 'Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2019' te hanteren. <i>Hulpverlening</i> Brandweer Amsterdam-Amstelland is voorbereid op ongevallen met gevaarlijke stoffen en vliegtuigongevallen. De brandweer kan een ongeval met gevaarlijke stof niet voorkomen, maar zal zich voornamelijk richten op het redden en helpen van gewonden, het afschermen van de omgeving en het beperken van de gevolgen van het ongeval. In interregionaal verband zal worden opgetreden bij luchtvaartongevallen. Voor beide situaties geldt dat de bevolking kan worden gewaarschuwd, bijvoorbeeld via het waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS sirenes) en/of via een NL-Alert (Sms-bericht). Bij de benoemde 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. Concluderend kan worden gesteld dat de voorgenomen ontwikkeling in beperkte mate invloed zal hebben op het verloop van een eventueel rampscenario. Geadviseerd wordt om bij de nadere uitwerking de volgende maatregelen te overwegen: - Voorlichting en risicocommunicatie voor de aanwezigen in het plangebied met betrekking tot de handelingsperspectieven bij de benoemde scenario's. Gezien de internationale doelgroep is het van belang dat dit ook voor deze doelgroep voldoende duidelijk wordt gemaakt; - Het hanteren van de uitgangspunten vanuit de 'Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2019'		
2. Gasunie, e-mail d.d. 22 oktober 2024		
Bedankt voor het betrekken van Gasunie bij het vooroverleg. We kunnen u mededelen dat we geen bezwaar hebben tegen het ontwerpbesluit.	Wij danken u voor uw toegezonden reactie.	Nee
3. Waterschap AGV		
1. U heeft een aanvraag voor advies gedaan voor het plan "omgevingsvergunning Studenthotel Uilenstede 471-473 Amstelveen" te Amstelveen. Binnen de procedure voor de ruimtelijke onderbouwing moet u de waterparagraaf	Wij danken u voor uw reactie. Onderstaand wordt ingegaan op de door u aangegeven waterthema's.	Nee



toevoegen. Wij verzoeken u op de punten waar dat wordt gevraagd de tekst te specificeren voor uw plan. Per waterthema moet worden aangegeven wat het effect van de ontwikkeling op dit thema is. Indien er geen (verwacht) effect is op een bepaald thema, dan dit ook graag zo benoemen in de waterparagraaf. Voor de thema's waar een negatief effect plaatsvindt, dient vermeld te worden welke maatregelen worden getroffen om deze negatieve effecten te compenseren. Hieronder staan de waterthema's:						
2. Relevant beleid Het beleid van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) staat beschreven in het waterbeheerprogramma 2022-2027. Daarnaast is de Waterschapsverordening een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. U kunt de genoemde documenten raadplegen op onze site www.agv.nl .	Wij danken u voor uw reactie. De ruimtelijke onderbouwing is in paragraaf 4.7 waar nodig aangevuld met het meest actuele beleid.	Ja				
3. Watercompensatie Omdat de ontwikkeling van een studentenhotel niet past binnen het geldende bestemmingsplan, wordt hiervoor een omgevingsvergunning opgesteld 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 de waterschapsverordening geldt voor de ontwikkeling het volgende: De vergunningplicht geldt niet voor terreinen die bebouwd waren maar waarvan de bebouwing is verwijderd en die braak liggen. Die terreinen worden beschouwd als reeds verhard, voor zover de bestemming tijdens een periode van braak liggen niet is gewijzigd. Alle extra verharding ten opzichte van de verharding die er eerder lag, telt mee bij het bepalen of de verharding vergunningplichtig is. Watercompensatie lijkt hier dus niet aan de orde. Echter dient voor alle veranderingen aan verharding desondanks een watervergunning aangevraagd te worden. Voor deze vergunning moet aangetoond (getoetst) worden dat de toename in verharding niet boven de 1000m2 komt. Totale oppervlakte: circa 4.900 m2 <table><tr><td>oude situatie verhard: 4.900 m2</td><td>Nieuwe situatie verhard: 3.850 m2</td></tr><tr><td>oude situatie onverhard: 0 m2</td><td>Nieuwe situatie onverhard 1.050 m2</td></tr></table>	oude situatie verhard: 4.900 m2	Nieuwe situatie verhard: 3.850 m2	oude situatie onverhard: 0 m2	Nieuwe situatie onverhard 1.050 m2	De ontwikkelaar is hiermee bekend en hier nogmaals worden gewezen.	Nee
oude situatie verhard: 4.900 m2	Nieuwe situatie verhard: 3.850 m2					
oude situatie onverhard: 0 m2	Nieuwe situatie onverhard 1.050 m2					
4. Klimaatadaptatie	In het kader van de transformatie van Kronenburg is	Ja				



Het is in het kader van het deltaplan ruimtelijke adaptatie verplicht om bij nieuwe ontwikkelingen rekening te houden met het veranderende klimaat. Het gaat hierbij om maatregelen voor droogte, hitte, wateroverlast en overstroming. Inspiratie voor maatregelen is te vinden op www.rainproof.nl. Resultaten van recente stresstesten op wateroverlast en hitte zijn te vinden op www.agv.klimaatatlas.net of www.mra.klimaatatlas.net.	met het waterschap overeengekomen dat AGV dat klimaatadaptieve maatregelen in Kronenburg-Uilenstede moeten bijdragen aan de lokale hydrologische optimalisatie van het woon-werkgebied. Ze zijn erop gericht dat: - Hemelwater zoveel mogelijk infiltreert in de grond, waardoor zowel wateroverlast als droogte worden tegengegaan (maximaal bufferen) en overbelasting van riolering wordt tegengegaan. - Extra bomen en (gevel)groen bijdragen aan vermindering van toenemende hittestress. - Het toepassen van een gescheiden rioolsysteem: alle bebouwing levert gescheiden het afvalwater en het hemelwater aan. In de uitvoering van onderhavig project zullen deze afspraken waar van toepassing in acht worden genomen. Deze tekst zal nog aan de slotconclusie van paragraaf 4.7 worden toegevoegd.	
5. Grondwater en Bemaling Grondwateronttrekking volgens de aangegeven werkzaamheden vallen onder de vergunningsplicht en bijbehorende meldingsplicht. Een SAM-verzoek t.a.v. grondwateronttrekking ten behoeve van aanbrengen studentenhotel in Amstelveen is reeds door de afdeling Vergunningen van AGV behandeld (onder zaaknummer: WN2024-004673). Voor verdere vragen m.b.t. deze vergunningsaanvraag voor grondwater en bemaling kan contact opgenomen worden met regioamstel@waternet.nl.	Wij danken u voor deze aanvullende informatie.	Nee
6. Overige aandachtspunten Tekstueel lopen verwijzingen in de 'Ruimtelijke Onderbouwing Student Experience Amstelveen' van 9 oktober 2024 naar het gemeentelijk 'Stedelijk Waterplan (2008-2015)' en het 'GRP 2015-2020' achter. Deze zijn beiden niet meer geldend of zijn meer recente beleidskaders van toepassing.	Deze tekstonderdelen zijn vervangen en geactualiseerd voor de thans geldende beleidskaders in paragraaf 4.7.	Ja.
4. Inspectie voor Leefomgeving en Transport		
1. Op grond van artikel 2.22, lid 2, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht	Wij danken u voor uw reactie. Aan de vergunning zijn	Ja



(Wabo) worden aan een omgevingsvergunning de voorschriften verbonden die nodig zijn met het oog op het belang dat voor de betrokken activiteit is aangegeven in het bepaalde bij of krachtens de artikelen 2.10 tot en met 2.20 Wabo. Het gaat in dit geval om een omgevingsvergunning voor zowel het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, sub a, Wabo) als voor het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan/het planologische regime (artikel 2.1, lid 1, sub c, Wabo). In dat verband wordt een omgevingsvergunning verleend op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3, Wabo. De beoogde short-stay (verblijf van 7 dagen tot en met maximaal 6 maanden) in dit geval moeten worden gekoppeld aan een gebruiksvoorschrift in de omgevingsvergunning vanwege het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan. In dat gebruiksvoorschrift zou dan wellicht (ten overvloede) ook nog kunnen worden opgenomen, dat langer gebruik in strijd is met het Luchthavenindelingbesluit (LIB), artikel 2.2.1.c. Dan is er sprake van een concreet verbod waarop kan worden gehandhaafd als dat verbod wordt overtreden. Tevens wordt verzocht een bepaling in de vergunning op te nemen, die de exploitant verplicht het bevoegd gezag inzicht te geven in de verhuuradministratie, ter handhaving van voorgaande.	de volgende voorwaarden toegevoegd: - het gebruik van het gebouw is short stay. Er is verblijf tot maximaal 6 maanden toegestaan. Een langer verblijf is in strijd met het Luchthavenindelingsbesluit (LIB) artikel 2.2.1.c.; - de exploitant zal jaarlijks de verhuuradministratie aan het bevoegd gezag overleggen.	
---	--	--