

Wijzigingsoverzicht n.a.v.

ontvangen zienswijze ontwerpbesluit omgevingsvergunning Student
Experience

Amstelveen, mei 2025



Wijzigingsoverzicht

Dit overzicht heeft ten eerste betrekking op de beantwoording van de ontvangen zienswijze op het ontwerpbesluit omgevingsvergunning Student Experience, zoals dat vanaf 20 december 2024 voor de duur van 6 weken ter inzage heeft gelegen. Er is één zienswijze ontvangen. De ontvangen reactie wordt per onderdeel behandeld. Links staat naast de nummering een beknopte opsomming van de punten uit de zienswijze 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. Het tweede deel van dit overzicht betreft een ambtshalve wijziging van het college ten opzichte van het ontwerpbesluit.

	Samenvatting ingediende zienswijze	Beantwoording zienswijze per punt	Aanpassing besluit/ omgevings- vergunning
	Beheersmaatschappij Kronenburg B.V., hierna reclamant		
1.	In het besluitdocument wordt aangegeven dat het hier om 502 kamers voor short stay gaat. Short Stay wordt hier gedefinieerd als een verblijf van minimaal 7 dagen tot maximaal 6 maanden. In de accommodatiestrategie is een verblijf van minimaal 7 dagen tot maximaal 6 maanden echter benoemd als extended stay. Volgens de zienswijze van reclamant is de definitie uit de accommodatiestrategie leidend en gaat het hier dus om extended stay. Verder wijst reclamant op de doelgroep, zoals omschreven in paragraaf 1.1. van de ruimtelijke onderbouwing. Wat een groot deel van de omschreven subdoelgroepen typeert is dat ze op zoek zijn naar permanente woonruimte en daarbij het bouwinitiatief als tussenruimte gebruiken. Gelet op de overspannen woningbouwmarkt zal het merendeel van de gasten het bouwinitiatief als hun woonruimte beschouwen en daar de volle periode van 6 maanden verblijven. Dat wordt nog eens versterkt doordat zij zich kunnen inschrijven in het BRP. Indiener verwijst naar de uitspraak van de Afdeling met zaaknummer 201701047/1/R1 en 202301678/1/R1. Op grond van beide uitspraken moet volgens Reclamant worden geconcludeerd dat het hier	Ten aanzien van het aspect geluid geldt dat uit de begripsbepalingen en de regels in het Luchthavenindelingbesluit (Lib) omtrent de bestemming en het gebruik van de grond binnen het beperkingengebied 4 volgt dat alleen geluidgevoelige gebouwen worden gereguleerd in het Lib. Anders gezegd, verblijfsfuncties als de onderhavige zijn in het beperkingengebied toegestaan, tenzij het gaat om een geluidgevoelige verblijfsfunctie. Het logiesgebouw valt niet onder het begrip “woning” in de zin van het Lib, maar is aan te merken als short-stay functie die in zone 4 van het Lib is toegelaten. In het Lib wordt met short-stay bedoeld op alle verblijfsfuncties die niet een permanent of semi-permanent karakter hebben, zoals hotels, pensions, kazernes en gevangenis. In gebouwen met een short-stay functie is alleen tijdelijke accommodatie toegestaan waarmee gewaarborgd is dat de eventuele gezondheidseffecten minimaal blijven. De short-stay functie omvat een grote variëteit aan verblijfsfuncties zonder harde begrenzing in maximale verblijfsduur en onderscheidt zich hiermee van het begrip	Nee



	niet gaat om een logies of een hotelfunctie, maar een duurzaam verblijf met een woonkarakter. Daarmee zou het ook een geluidgevoelig gebouw zijn.	“woning” zoals toegelicht in de Nota van Toelichting op het Lib. In weerwil van door Reclamant aangehaalde jurisprudentie is de duur van het verblijf voor de gasten voor het betreffende initiatief beperkt tot maximaal 6 maanden. Het verschil in gehanteerde terminologie leidt niet tot een inhoudelijk verschil qua maximale verblijfsduur voor de gasten. Zowel short stay als extended stay gaan uit van een maximale verblijfsduur van 6 maanden. Deze maximale verblijfsduur is het uitgangspunt en is als zodanig ook opgenomen als voorschrift bij de vergunning en daarmee als zodanig handhaafbaar. De inschrijving in het BRP staat los van de onderhavige omgevingsvergunning en is in deze niet doorslaggevend om een woonfunctie te kunnen aannemen. Bij een verblijf langer dan 4 maanden is inschrijving op het adres in het BRP wettelijk verplicht. Voorgaande maakt, mede gelet op het feit dat initiatiefnemer bepaalde diensten aan de gasten verleent, zoals verstrekken van linnengoed, het verrichten van schoonmaakdiensten en andere gemeenschappelijke voorzieningen, dat het hier gaat om een logiesgebouw. Tegen deze achtergrond treft de vergelijking met de aangehaalde uitspraken dan ook geen doel. Daarbij komt nog dat er in de casus met zaaknummer 201701047/1/R1 sprake was van een ander verblijfsconcept dan het onderhavige. Er was bijvoorbeeld geen sprake van de hiervoor genoemde levering van diensten behorende bij een logiesfunctie. Ook bevatte het relevante bestemmingsplan in zijn geheel geen regels over andere vormen van verblijf dan wonen en hiermee dus geen alternatieve kwalificatie voor het beoogde gebruik. Bovendien stelde de initiatiefnemer zelf dat sprake zou zijn van bewoning. In het onderhavige geval is het beoogde gebruik	
--	--	---	--



		maximaal 6 maanden t.b.v. logies of een verblijf in een hotel. Daarmee kwalificeert het gebouw niet als geluidgevoelig.	
2.	Reclamant wijst erop dat de gemeente alles in het werk gesteld heeft om Student Experience een maximale verblijfsduur van 12 maanden te geven. Student Experience heeft volgens reclamant in dit proces meermaals aangegeven dat een exploitatie met een maximale verblijfsduur met 6 maanden voor haar niet rendabel is, maar nu ineens is zij van mening dat exploitatie met een maximale verblijfsduur van 6 maanden wel rendabel is. Reclamant wijst in dit verband op een passage in paragraaf 2.2. van de toelichting, waarin onder andere staat dat 'vergunninghouder aangetoond heeft dat ze op andere locaties succesvol met dit soort verblijfscontracten werkt'. Volgens reclamant is dit onwaar. Student Experience heeft volgens reclamant vijf locaties in Nederland waar in alle gevallen langer dan zes maanden kan worden verbleven. Waar Student Experience deze claim op baseert is dan ook volstrekt onduidelijk. Daarnaast heeft Student Experience op haar eigen website staan dat op de locatie Uilenstede in Amstelveen studio's tot maximaal één jaar gehuurd kunnen worden. De schijn wordt bij reclamant gewekt dat het de gemeente er alles aan gelegen is het bouwinitiatief te doen realiseren en dat Student Experience niet heel welwillend lijkt de maximale verblijfsduur van 6 maanden te respecteren. Reclamant wijst op andere ontwikkelingen in het gebied, waarbij de gemeente zich afstandelijker, zakelijker en objectiever opgesteld heeft, waar het gaat om restricties en controles. In de relatie tussen gemeente en Student Experience zou dit volgens reclamant veel minder het geval zijn. Om de schijn van belangenverstrengeling te voorkomen zou de controle op naleving van de maximale verblijfsduur bij een onafhankelijke derde partij moeten worden neergelegd.	Het toezichtinstrumentarium van zowel hoofdstuk 5 Algemene wet bestuursrecht als uit de APV (zoals inzage in het nachtregister) staat het college ter beschikking bij de controle en handhaving op de beperkte verblijfsduur. Zo is de tijdelijkheid van het verblijf van de gasten geborgd in de vergunning en daarmee handhaafbaar voor het college. Ook dient exploitant op grond van de vergunning jaarlijks de verhuuradministratie aan het college te overleggen. Ook treft de exploitant zelf maatregelen: • Er zal door vergunninghouder een 'accommodation agreement' met de gasten worden gesloten voor de maximale duur van 6 maanden. Vergunninghouder heeft aangetoond dat ze op andere locaties succesvol met dit soort verblijfscontracten werkt. Indien de gast zich inschrijft in de BRP wordt door middel van een bewijs van in- en uitschrijving de maximale verblijfsduur gecontroleerd. Het terugbetalen van de in de accommodation agreement afgesproken waarborgsom is gekoppeld aan het aanleveren van een bewijs van uitschrijving uit de BRP. Initiatiefnemer heeft daarbij met recht gesteld dat zij op andere locaties succesvol met dergelijke verblijfscontracten werkt; • Indien de gast zich niet inschrijft in de BRP zal deze worden ingeschreven in het nachtregister. De toegestane verblijfsduur is zoals hiervoor is weergegeven dan publiekrechtelijk gegarandeerd, omdat handhaving mogelijk is. De gemeente kan het nachtregister inzien. • De intentie van het verblijf beoogt tijdelijkheid. In de 'accommodation agreement' met alle gasten is een 'declaration of temporary stay' opgenomen. Hiermee verklaart de gast voorafgaand aan het verblijf schriftelijk dat het verblijf in het complex tijdelijk is. Voor de studenten is tevens een campusclausule	Nee



		opgenomen. Deze campusclausule beschrijft dat het verplicht is om een bewijs van inschrijving bij de onderwijsinstelling aan te leveren bij het tekenen van de 'accommodation agreement'. Ten aanzien van andere doelgroepen zal vergunninghouder bij de check-in registreren tot welke doelgroep de gasten behoren. Vergunninghouder zal jaarlijks aan de gemeente rapporteren over de accommodatie van de verschillende doelgroepen in het complex. Dit is tevens in de anterieure overeenkomst met de gemeente vastgelegd. Gelet op voorgaande – en met als uitgangspunt dat de wettelijke bevoegdheid tot handhaving expliciet bij het college is neergelegd – ligt het niet voor de hand om controles bij een derde, onafhankelijke partij neer te leggen. Reclamant gaat er in relatie tot het voorgaande bovendien aan voorbij dat de verbreding van de toegestane doelgroep leidt tot een ander investeringsproduct met als gevolg dat de nu gehanteerde maximale verblijfsstermijn van 6 maanden wel rendabel wordt geacht. Er is dan ook geen sprake van dat de gemeente zich minder afstandelijk, zakelijk of objectief zou hebben opgesteld ten opzichte van dit initiatief. Voor wat betreft de verwijzing op de website van initiatiefnemer wordt opgemerkt dat deze nog niet was aangepast op de maximale verblijfsstermijn van 6 maanden.	
3.	In paragraaf 3.3.3. van de ruimtelijke onderbouwing wordt verwezen naar de Nota Parkeernormen 2021, waarin wordt gesteld dat elke initiatiefnemer van bouwplannen zorg dient te dragen voor voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. In paragraaf 4.4. van de ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven dat in de Gebiedsvisie Uilenstede – Kronenburg voor nieuwe hotel- en shortstayontwikkelingen een parkeernorm is vastgesteld van 0,2 (bedoeld wordt: parkeerplaats per kamer). Volgens reclamant heeft de gebiedsvisie het over een minimale norm van 0,2 parkeerplaats per hotelkamer. Vervolgens komt initiatiefnemer in het	De normen die genoemd worden in de parkeernota zijn inclusieve normen. Personeel is daarin verdisconteerd. Exploitant dient te beschikken over 100 parkeerplaatsen. Openbare parkeerplaatsen die ter hoogte van het exploitatiegebied reeds aanwezig waren mogen meegerekend worden in de totale balans, maar blijven openbare parkeerplekken. De weergave zoals aangegeven in de ruimtelijke onderbouwing betreft de correcte weergave (met uitzondering van de tekst inzake deelauto's, zie beantwoording onder 4. hieronder).	Ja. Tekeningen in Bijlage 2 en bijlagen 3 zijn aangepast overeenkomstig de ruimtelijke onderbouwing in paragraaf 4.4



	besluitdocument tot circa 500 kamers * 0,2= 100 benodigde parkeerplaatsen, te realiseren op eigen terrein. Er wordt voorbijgegaan aan parkeerplekken voor personeel. Volgens de ruimtelijke onderbouwing worden de parkeerplekken als volgt gecreëerd: - Parkeerplekken in de halfverdiepte garage: 53 - Parkeerplekken vanwege deelauto's: 9 - Totaal aantal pp op eigen terrein: 62 - Door de gemeente beschikbaar gestelde pp: 48 - Totaal 110 Volgens bijlage 3 tekeningen II worden de parkeerplekken echter als volgt gecreëerd. - Parkeerplekken in de halfverdiepte garage: 67 - Parkeerplekken vanwege deelauto's: 9 - Totaal aantal pp op eigen terrein: 76 - Door de gemeente beschikbaar gestelde pp: 24 - Totaal 100 Reclamant vraagt zich af welke weergave de juiste is.	De tekeningen in bijlage 2 en bijlage 3 zijn niet correct en zijn aangepast. De parkeereis wordt als volgt ingevuld: - Eis: 500 kamers x 0,2 pp per kamer = 100 parkeerplekken - Parkeerplekken op eigen terrein (in de parkeergarage): 53 pp - Bestaande parkeerplekken in de openbare ruimte ter hoogte van het plangebied: 48 pp Totaal aantal plekken beschikbaar: 101 pp	
4.	Volgens reclamant is het niet mogelijk voor het bouwinitiatief om deelauto's in te zetten en zodoende parkeerplekken uit te sparen. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt niet waar deze uitruil op is gebaseerd. Reclamant neemt aan dat dit is gebeurd op basis van de Nota Parkeernormen 2021, waarin in paragraaf 6.2 over deelauto's het volgende is opgenomen: <i>'Bij woningbouwprojecten waarbij een deelauto structureel deel uitmaakt van het woonaanbod zijn per deelauto drie parkeerplaatsen minder nodig'</i>. Het gaat hier expliciet over woningbouwprojecten en woonaanbod. Alternatieve vormen van verblijf, zoals logies, short stay en extended stay zijn hierin niet opgenomen.	Het bouwinitiatief en het gebruik daarvan zal inderdaad verschillen van een woningbouwproject. Om die reden zien wij in deze zienswijze aanleiding het toepassen van deelauto's niet te laten leiden tot uitruil van parkeerplekken. '	Ja Paragraaf 4.4 van de ruimtelijke onderbouwing zal op dit punt worden aangepast.
5.	Volgens reclamant compenseert de gemeente ruimhartig het gebrek aan voldoende parkeerplaatsen door 24 dan wel 48 parkeerplaatsen bestemd voor de wijk aan de	Er worden geen parkeerplaatsen ten behoeve van de parkeerbalans aan de openbaarheid onttrokken. De reeds aanwezige openbare parkeerplaatsen ter hoogte van het	Nee



	openbaarheid te onttrekken. Dit wordt gemaskeerd in de ruimtelijke onderbouwing waarin is gesteld dat 'deze parkeerplaatsen openbaar dienen te blijven, maar wel mogen worden meegerekend in het totaal van het aantal te realiseren parkeerplaatsen. Reclamant heeft geen idee hoe dat mogelijk is. De parkeerplaatsen zijn óf openbaar óf exclusief voor hotelgasten. Reclamant wijst op andere ontwikkelingen waarvoor dit niet voor initiatiefnemers zou gelden. Verder stelt de ruimtelijke onderbouwing dat er minimaal 100 parkeerplekken op eigen terrein gerealiseerd moeten worden. Daar wordt hoe dan ook niet aan voldaan.	bouwinitiatief worden rekentechnisch toegeschreven aan de parkeerbalans van het initiatief. Betreffende plekken zijn bestaande plekken in de openbare ruimte die voorheen gelegen waren ter hoogte van het voormalige kantoorgebouw op deze locatie. De plekken zijn niet (rekentechnisch) toegewezen aan andere toekomstige of bestaande ontwikkelingen. Daarnaast is er sprake van structurele restcapaciteit in het gebied Uilenstede, waardoor (rekentechnische) toewijzing niet zal leiden tot toename van de parkeerdruk. Deze plekken worden van de eis op eigen terrein afgetrokken.	
6.	Reclamant is tevens van mening dat het aantal van 100 parkeerplekken niet genoeg lijkt. In de gebiedsvisie wordt uitgegaan van minimaal 0,2 parkeerplek per hotel of extended stay kamer. Hotel- of extendedstay ontwikkelingen waren op grond van de gebiedsvisie bijna geheel gericht op studenten en een beetje op specifieke toeristengroepen. Een groot deel van de thans beoogde doelgroep is echter geen student (en ook geen toerist). Het betreft starters, brandweerlieden, politieagenten, ambtenaren, zorgpersoneel: mensen met een baan, goed inkomen en dus veel meer dan studenten of toeristen in het bezit van een auto. De norm van 0,2 parkeerplek lijkt volgens reclamant voor deze groep niet houdbaar. Onderzocht moet worden wat voor deze groep een reële norm is, maar dat 4 op de 10 werkenden een auto hebben lijkt volgens reclamant niet onrealistisch. Zelfs in het geval 75% van de bewoners van het bouwinitiatief studenten zijn en 25% werkende niet studenten, dan zou dit nog leiden tot een benodigd aantal parkeerplekken van 125. Het bouwinitiatief komt hier niet aan, tenzij de gemeente ook nog eens parkeerplekken in andere delen van de wijk aan de openbaarheid gaat onttrekken. Tenslotte mist reclamant in woord en tekening opstelplekken voor vrachtauto's van leveranciers.	Er is geen reden om af te wijken van de vastgestelde norm van 0,2 pp per kamer. Deze norm is gebaseerd op de functie hotel (2*) in de Nota Parkeernormen 2021. Wat het daadwerkelijke autobezit van de beoogde doelgroep is, kan in de praktijk uiteraard afwijken van de theorie. Er zullen voor de toekomstige gebruikers van dit bouwinitiatief echter geen parkeervergunningen afgegeven worden voor de openbare parkeerplekken in de buitenruimte. Er is overigens momenteel geen enkele sprake van een parkeerprobleem. In het gebied Uilenstede is sprake van een aanzienlijke overcapaciteit aan openbare parkeerplekken. Deze overcapaciteit is momenteel veel groter dan de totale parkeerbehoefte van deze ontwikkeling. De kans dat dit bouwinitiatief zal leiden tot parkeeroverlast is zeer gering. Na realisatie van het plan zal de bezettingsgraad van de openbare parkeerplekken gemonitord worden. Dit kan van invloed zijn op de beschikbare restcapaciteit voor volgende ontwikkelingen. Laden en lossen kan plaatsvinden vanaf de rijbaan voor het bouwplan. Deze is hiervoor voldoende breed.	Nee



7.	In bijlage 8 'Verkeer en luchtkwaliteit' (rapportdatum 28 mei 2024) is onderzoek gedaan naar de verkeersgeneratie. Er is met name gekeken of het bouwinitiatief in vergelijking met een kantoorinitiatief, passend binnen het bestemmingsplan, leidt tot meer verkeersbewegingen. Volgens het rapport is dat niet het geval, hetgeen volgens reclamant onjuist is. LBP Sight kijkt eerst naar de verkeersbewegingen indien het perceel bebouwd zou worden met een kantoor. Ze komen daarbij tot een toename van 439 (kantoor zonder baliefunctie) tot 747 (kantoor met baliefunctie) verkeersbewegingen per etmaal. In de berekening voor Student Experience gaat LBP Sight vervolgens uit van 0,04 parkeerplek per kamer. Dit doen ze aan de hand van de Gebiedsvisie Kronenburg die stelt dat 'voor kamerverhuur, studenten, niet zelfstandig en kamerverhuur zelfstandig in afwijking op deze nota een norm van 0,04 parkeerplek per kamer wordt gehanteerd. Op basis van deze 0,04 parkeerplek per kamer komt LBP Sight tot een verkeersgeneratie van 160 verkeersbewegingen door hotelgasten plus 100 verkeersbewegingen door hotelpersoneel en leveranciers. In totaal 260 verkeersbewegingen per etmaal. Dat is een stuk lager dan de verkeersgeneratie door de bouw van een kantoor, waardoor de verkeerstoename als gevolg van Student Experience minder belastend voor de omgeving is dan een alternatieve bouw van een kantoorpand. LBP Sight gaat uit van een onjuist uitgangspunt. In de Gebiedsvisie – op blz. 33 – staat: <i>'Voor nieuwe hotel- en extendedstayontwikkelingen wordt een minimale norm van 0,2 parkeerplaatsen per hotelkamer (of extended staykamer) gehanteerd in het gebied'</i>. Hoewel Student Experience wordt gebracht als een shortstay ontwikkeling (waar het volgens reclamant veeleer om extendedstay gaat) spreekt LBP Sight van hotelgasten en is op grond van de Gebiedsvisie een parkeernorm van minimaal 0,2 parkeerplaats per kamer van toepassing.	De verkeersgeneratie voor een hotel met een parkeernorm van 0,2 pp per kamer bedraagt conform de meest recente CROW-uitgave 0,5 verkeersbewegingen per kamer per dag, inclusief verkeersbewegingen van het personeel. Daarmee komt de totale verkeersgeneratie uit op 250 verkeersbewegingen per etmaal en is daarmee lager dan de in het vorige bestemmingsplan mogelijke kantoorontwikkeling. Dit sluit aan bij de berekening van LBP Sight, die uitgaat van 260 verkeersbewegingen per etmaal. In de ruimtelijke onderbouwing wordt uitgegaan van 260 verkeersbewegingen per etmaal. Overigens is bij de ontwerp-omgevingsvergunning een gedateerd onderzoeksrapport als bijlage 8 opgenomen. Bijlage 8 met rapportdatum 28 mei 2024 wordt ambtshalve vervangen door het rapport met rapportdatum 16 augustus 2024.	Ja, bijlage 8 met als datum 28 mei 2024 wordt vervangen door de geactualiseerde rapportage met als datum 16 augustus 2024.
----	--	---	---



	Dat houdt in dat er een verkeerstoename van minimaal 900 verkeersbewegingen per etmaal is als gevolg van de ontwikkeling $(160:0,2)= 800$ voor hotelgasten en 100 voor verkeersbewegingen voor hotelpersoneel en leveranciers). Reclamant wijst daarbij verder op de specifieke doelgroepen waar Student Experience op mikt. Er zou in dat kader ook met een hoger getal dan 0,2 parkeerplaats per kamer moeten worden gerekend. Dit zou de verkeersdruk na realisatie van Student Experience nog verder doen toenemen met navenante verkeersdruk in de wijk.		
8.	De berekening van de stikstofdepositie in de gebruiksfase gaat mede uit van de verkeersgeneratie na de bouw van het Student Experience. Cauberg Huygen stelt dat voor die verkeersgeneratie aangesloten is bij het onderzoek van LBP Sight. Volgens reclamant is aangetoond dat het onderzoek van LBP Sight onjuist is en dat voor de gebruiksfase van een minimaal vijf keer zo hoog aantal verkeersbewegingen moet worden uitgegaan.	De door LBP Sight berekende verkeersgeneratie is conform de CROW-kencijfers correct.	Nee
9.	Bijlage 7 bij de ontwerp omgevingsvergunning betreft een verkennend bodemonderzoek, dat intussen bijna 7 jaar oud is. Reclamant vraagt zich af in hoeverre de onderzoeksresultaten nog actueel en betrouwbaar zijn. In het onderzoek kwam naar boven dat er in het grondwater verontreinigingen door barium en naftaleen is aangetroffen. Destijds is er voor deze verontreiniging geen verklaring gevonden en is er ook geen verder onderzoek naar gedaan. Vanwege het feit dat: - Grondwaterverontreiniging is aangetroffen; - De oorzaak daarvan onbekend was; - Onduidelijk is of de verontreiniging de afgelopen 7 jaar erger is geworden; is reclamant van mening dat de conclusie dat het aspect bodem geen belemmering voor het bouwinitiatief oplevert voorbarig. Naar het oordeel van reclamant dient er voor de veiligheid van eenieder een nieuw onderzoek plaats te vinden.	Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in 2018. De conclusie daaruit luidt als volgt: <i>'Op basis van de resultaten van veld- en laboratoriumonderzoek bestaan er, binnen het kader van het doel van het onderzoek, vanuit milieuhygiënisch 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. Tijdens het veldwerk is geen specifiek onderzoek gedaan naar asbest. Bij een globale visuele inspectie tijdens het veldwerk van het onderhavige bodemonderzoek is in of op de bodem van de onderzoekslocatie geen asbestverdacht materiaal aangetroffen'</i> . De onderzoeksresultaten geven op zichzelf dus al geen aanleiding om te twifelen aan de uitvoerbaarheid en veiligheid zoals reclamant stelt. Verder geldt op grond van artikel 3.1.1	Nee



		onder a van het Besluit ruimtelijke ordening dat onderzoeken minimaal een houdbaarheid van twee jaar hebben. Het is toegestaan onderzoeken die ouder zijn dan twee jaar te gebruiken, maar dan moet gemotiveerd worden waarom de gegevens nog immer actueel zijn. In dit geval t.o.v. 2018 zijn de omstandigheden t.a.v. het aspect bodem daarbij niet gewijzigd. Er is niet gegraven, noch zijn er andere werkzaamheden of activiteiten uitgevoerd die belastend zouden kunnen zijn voor de kwaliteit van de bodem- en/of het grondwater op de locatie. Het onderzoek uit 2018 is in dat verband opnieuw beoordeeld door de gemeentelijke bodemdeskundige. Deze heeft aangegeven dat er geen aanleiding te verwachten is dat de bodemkwaliteit is verslechterd t.o.v. het vorige toetsmoment. Het onderzoek is dan ook (opnieuw) akkoord bevonden. De enkele algemene klacht van reclamant dat het onderzoek verouderd zou zijn, geeft geen aanleiding om deze conclusie te (hoeven) heroverwegen.	
10.	In hetzelfde verkennende bodemonderzoek wordt aangegeven dat er geen specifiek onderzoek naar asbest is gedaan. Er heeft slechts een globale visuele inspectie plaatsgevonden. Asbest is een gevaarlijke kankerverwekkende stof, die vrij kan komen bij breken, schuren en zagen en gevaarlijk kan zijn voor gebruikers en bewoners van het gebouw en die in de omgeving. Er dient volgens reclamant dan ook nader onderzoek naar asbest plaats te vinden.	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 9.	Nee



Ambtshalve wijzigingen

Waar	Wat	Reden
Omgevingsvergunning	De voorschriften ten opzichte van de ontwerpversie zijn onder 3. aangepast en komen als volgt te luiden: 3. het gebruik van het gebouw is short stay. Er is verblijf van minimaal 7 dagen tot maximaal 6 maanden toegestaan. Een langer verblijf is in strijd met het Luchthaven-indelingsbesluit (LIB) artikel 2.2.1.c.;	Ook de minimale verblijfsduur is expliciet onder de opgenomen vergunningsvoorwaarden geborgd, een en ander overeenkomstig de uitgangspunten van het accommodatiebeleid.