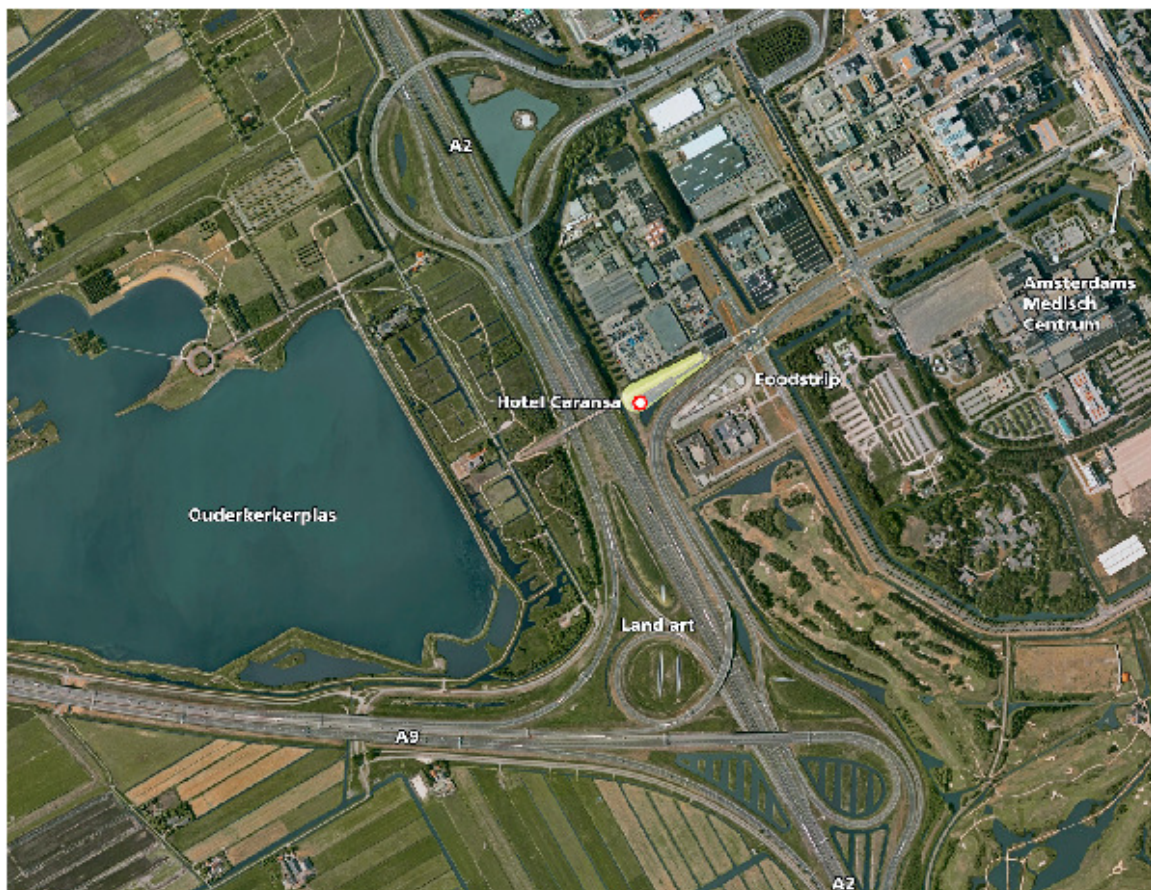


## **Definitief**

### **RUIMTELIJKE ONDERBOUWING**

Ons kenmerk (DMB/BWT) : T01/1164 DMB 2009  
Plaatsaanduiding : gemeente Weesperkarspel, Sectie M. ged. 863, plaatselijk bekend Meibergdreef (ongen.) te Amsterdam Zuidoost  
Projectbeschrijving : het oprichten van een hotel  
Behandeld door : A. Hoekema (DMB); L.M.W. Gratama (DRO)  
Datum indiening : 30-10-2009

Figuur 1: projectlocatie in haar omgeving



## 1. Inleiding en projectbeschrijving

Op 30 oktober 2009 is bij de Dienst Milieu- en Bouwtoezicht te Amsterdam (DMB) een aanvraag bouwvergunning ingediend door M. Caransa B.V. (verder te noemen aanvrager) voor het oprichten van een hotel in het gebied Amstel III direct aan de oostzijde van de rijksweg A2. De plaatsaanduiding van het A2 Hotel is door de gemeente Amsterdam kadastraal vastgesteld op gemeente Weesperkarspel, Sectie M. ged. 863, plaatselijk bekend Meibergdreef (ongen.) te Amsterdam Zuidoost.

Het gebied Amstel III zal de komende decennia transformeren van monofuncioneel werkgebied naar een gemengd woon- en werkgebied. Aanvrager ziet hierin aanleiding voor het ontwikkelen van het vier sterren Hotel. Het hotel wordt A2 Hotel genoemd. De planning is medio maart 2010 te starten met de bouw, de geplande opleverdatum is medio september 2011.

Het initiatief voor een hotel op deze locatie is niet in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan Amstel III. Voor de realisering van het bouwplan is een projectbeluit als bedoeld in artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening noodzakelijk. Aanvrager heeft ter voorbereiding van de bouwvergunningaanvraag nadere informatie aangeleverd ten behoeve van de onderhavige, en voor een projectbesluit vereiste, ruimtelijke onderbouw. Aanvrager heeft daartoe onderzoek uitgevoerd naar mogelijke effecten van het initiatief op de omgeving en de bestaande milieugebruiksruimte. De conclusies uit de onderzoeken zijn verwerkt in de onderhavige ruimtelijke onderbouw en zijn als bijlage daaraan toegevoegd.

Aanvrager heeft vooruitlopend op de bouwaanvraag op 8 oktober 2009 een verzoek tot gecoördineerd behandelen van het verzoek om bouwvergunning en projectbesluit ingediend bij de Dienst Milieu en Bouwtoezicht **[bijlage 1]**.

Het gebouw A2 Hotel bestaat uit 18 verdiepingen en heeft een glazen buitengevel met een hoogte van ca. 60 meter. In het ontwerp van het A2 Hotel zijn 120 kamers en twee restaurants opgenomen. Het ontbijtrestaurant, met een gebruiksoppervlakte van 124 m<sup>2</sup> is op de derde verdieping gepland en het tweede restaurant, met een gebruiksoppervlakte van 510 m<sup>2</sup>, op de topverdieping.

Het ontbijtrestaurant is toegankelijk voor hotelgasten, het restaurant op de topverdieping is voor zowel hotelgasten als niet hotelgasten toegankelijk. Het voorgenomen initiatief omvat de hoofdfunctie hotel- en logies en de ondersteunende functies van kantoor en parkeren.

In het ontwerp voor het hotel is rekening gehouden met duurzame materialen, ontwerp en technieken. Zo is voor het leveren van warmte en koude voor een duurzame oplossing gekozen. De warmte en koude worden middels het aanwezige warmte- en koudenet geleverd. Het hotel heeft een Energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van 0,8. De aanleg van de waterpartij en begroeiing op het parkeerdak dragen bij aan een goede waterhuishouding. Aanvrager heeft als doel voor het A2 Hotel het GreenCalc<sup>+</sup> label te behalen. GreenCalc is hét instrument voor het beoordelen en vergelijken van de mate 'duurzaamheid' van gebouwen.

## 2. Stedenbouwkundige context/planvorming

De locatie van het geplande A2 Hotel in Amsterdam Zuidoost bevindt zich op het bedrijventerrein Amstel III, dat is gesitueerd tussen het gebied ArenAPoort West en het AMC-terrein.

Het initiatief voor een hotel op deze locatie langs de A2 is eerder als onderdeel verwerkt in een drietal, hierna te noemen, rapportages, die ter voorbereiding van een nieuwe visie voor het Amstel III gebied door de Dienst Ruimtelijke Ordening van de gemeente Amsterdam zijn opgesteld.

1. Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPVE) Foodstrip, augustus 2002 **[bijlage 2]**
2. De 'Verkenning hotel Caransa, Stedenbouwkundige inpassing en randvoorwaarden, DRO 26 juni 2007' **[bijlage 3]**
3. De in voorbereiding zijnde Visie Amstel III 2040, die in het najaar 2009 de inspraak heeft doorlopen ([http://www.amstel3.amsterdam.nl/main.asp?display\\_framework=startpagina](http://www.amstel3.amsterdam.nl/main.asp?display_framework=startpagina))

Figuur 2: projectlocatie en inrichting



### 3. Project in relatie tot het gebied

Het SPVE Foodstrip en de Visie Amstel III 2040 voorzien in het torenvolume en de vormgeving van een rond hotel. Het SPVE en de Visie Amstel III 2040 formuleren de opgave om op het perceel, omsloten door de Rijksweg A2, Rijksweg A9 en het aanwezige fietsviaduct, de ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten door middel van een landmark als entree van Amstel III. Het voorlopig ontwerp van Benthem Crowel Architecten bna voldoet aan de door de Dienst Ruimtelijke Ordening gestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden van compacte footprint, bouwhoogte, alzijdigheid, abstractieniveau en energiebewustheid. Benthem Crowel Architecten bna heeft aanvullend op de gestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden voorgesteld dat in de parkeerbehoefte wordt voorzien op maaiveld. De auto's worden in het voorstel door een hellend, met gras begroeid, talud aan het zicht onttrokken.

De Dienst Ruimtelijke Ordening is akkoord met dit aanvullende voorstel, ervan uitgaande dat het ontwerp overeenkomstig in de bouwaanvraag terugkeert.

Het A2 Hotel geeft samen met de naastgelegen Foodstrip vorm aan de entree van Amstel III vanaf de Rijksweg A2 en Rijksweg A9. Het plangebied vormt de overgang tussen het snelweglandschap en het werklandschap van Amstel III. Wat betreft het in het ontwerp voorgestelde programma van hotel en logies, de daaraan ondersteunende functies en horeca, komt het initiatief tegemoet aan de toekomstvisie voor het Amstel III gebied. De opgenomen functies dienen ter ondersteuning en differentiatie in het thans monotone werkgebied en dragen daarmee bij aan de voor Amstel III beoogde transformatie naar een gemengd woon- en werkgebied.

#### **4. Juridisch-Planologische situatie**

De projectlocatie is gelegen in het vigerende bestemmingsplan "Amstel III", Raadsbesluit d.d. 25-06-86, nr. 922; Gedupeerde Staten d.d. 03-02-87, nr. 100; Koninklijk Besluit d.d. 15-12-88, nr. 17; onherroepelijk d.d. 31-01-89, nr. 108.

De locatie waarop het A2 hotel en bijbehorend terrein met ontsluiting en parkeren zijn gepland, ligt aan de oostzijde van de Rijksweg A2, direct ten noorden van de Meibergdreef. De projectlocatie heeft in het vigerende bestemmingsplan gedeeltelijk de bestemming Bedrijfsgebouwen (D1) en gedeeltelijk de bestemming Openbaar Groen.

Het initiatief, dat voorziet in de functies hotel en logies met bijbehorende ondersteunende voorzieningen, en horeca in de vorm van twee restaurants op de derde, respectievelijk de achttiende verdieping, is qua maatvoering en functie op deze locatie in strijd met het bestemmingsplan Amstel III. Het bestemmingsplan zelf biedt geen mogelijkheid om de strijdigheid op te heffen.

Op grond van artikel 46 lid 3 onder b Woningwet dient de onderliggende bouwaanvraag te worden opgevat als een verzoek tot het nemen van een projectbesluit als bedoeld in artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het project dient voorzien te zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing. Het projectbesluit zal binnen drie jaar worden ingepast in de herziening van het thans geldende bestemmingsplan Amstel III.

#### **5. Planologische regeling in procedure**

Voor het hele plangebied Amstel III geldt het voorbereidingsbesluit voor het nieuwe bestemmingsplan Amstel III, vastgesteld in de gemeenteraad op 11 juni 2009. Het voorbereidingsbesluit is op 10 september 2009 in werking getreden voor de duur van een jaar.

## 6. Beleid rijk, regio, provincie en gemeente

### *Nota Ruimte*

Het realiseren van het A2 Hotel is als voorziening niet in strijd met de nationaal ruimtelijke visie voor het stedelijk Randstad gebied (<http://www.vrom.nl/notaruimte/>).

De Nota Ruimte, die op 27 februari 2006 in werking is getreden, geeft de visie van het kabinet weer op de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een versterking van de internationale concurrentiepositie door een sterke economie en een veilige en leefbare samenleving.

Het nationaal, ruimtelijk beleid voor steden en netwerken richt zich op het creëren van voldoende ruimte voor wonen, werken, en mobiliteit en daarbij horende voorzieningen, als groen, water, recreatie, sport en ontspanning. Het hotel is een gewenste voorziening, die bijdraagt aan de voorgestane ontwikkeling.

### *Streekplan Noord-Holland Zuid*

In het vigerende provinciale streekplan, dat is vastgesteld op 17 februari 2003, wordt tot 2020 een beeld gegeven van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling

(<http://www.noord-holland.nl/bestanden/roms/streekplannhn/index.htm>).

De provincie Noord-Holland zet met haar streekplan in op het maximaal bouwen voor wonen, werken en voorzieningen binnen het bestaande stedelijk gebied. Daarbij wordt ingezet op intensiveren, combineren en transformeren. In het streekplan is de gehele zone tussen de Rijksweg A2 en de spoorverbinding Amsterdam-Utrecht aangemerkt als mogelijk te ontwikkelen stedelijk gebied. Amsterdam neemt in het streekplan een bijzondere positie in. De ontwikkeling van een hotel is in lijn met de provinciale ruimtelijke visie.

### *Structuurplan Amsterdam 2003 Kiezen voor stedelijkheid*

De gemeenteraad van Amsterdam heeft op 16 april 2003 het structuurplan "Kiezen voor stedelijkheid" vastgesteld

([http://amsterdam.nl/gemeente/volg\\_het\\_beleid/dossiers/structuurplan](http://amsterdam.nl/gemeente/volg_het_beleid/dossiers/structuurplan)).

Dit structuurplan bestrijkt de periode tot 2010. Het ruimtelijk beleid zoals in dit plan omschreven is gericht op die periode, maar geeft voor een deel ook de aanzet voor ontwikkelingen in de periode daarna (bijvoorbeeld functiemenging, intensivering, et cetera). In het structuurplan wordt gesproken over een vergaande verstedelijking van de zone Amstel-AMC.

De zone Amstel-AMC wordt gerekend tot de belangrijkste gebieden voor menging en intensivering. Bovendien is deze zone door de ligging nabij de Rijksweg A2 goed bereikbaar.

### *Ontwerp Structuurvisie Amsterdam 2040: 'sterker, groener en beter bereikbaar'*

In de nieuwe structuurvisie die momenteel wordt opgesteld wordt de in het huidige Structuurplan voor Amstel III ingezette lijn doorgezet. Het gebied Amstel III heeft als aanduiding Werken en Wonen meegekregen. In het ontwerp is voor het gebied de volgende beschrijving opgenomen.

"Het voorheen monofunctionele werkgebied Amstel III transformeert geleidelijk naar een gemengd (hoog)stedelijk woonwerkgebied. [...] Ook het westelijk deel intensiveert, maar minder intensief dan het oostelijk deel, met eventueel meer ruimte voor hybride formules, horeca en diverse voorzieningen.

Dit 'new urban district' tussen Arena en AMC biedt veel ruimte voor nieuwe en bijzondere woon- en werkvormen en voorzieningen."

Het oprichten van een hotel draagt bij aan het gewenste voorzieningenniveau in een stedelijk werk- en woongebied Amstel III en sluit aan op de gewenste toekomstige ontwikkeling.

#### *Nota Hotelbeleid*

In de Nota Hotelbeleid 2007-2010 (december 2007) is opgenomen dat de gemeente Amsterdam de uitbreiding van het aantal beschikbare en geschikte locaties in samenwerking met marktpartijen, stadsdelen en Stadsregio stimuleert. **[bijlage 4]**

Tot 2015 is een groei van het aantal overnachtingen van gemiddeld 4% per jaar te verwachten. Deze verwachte groei vertaalt zich naar een behoefte aan 9.000 nieuwe hotelkamers in de gemeente Amsterdam. Rekening houdend met de sinds 2005 gerealiseerde hotels en een inschatting van de planuitval van de op dit moment bekende hotelplannen en –projecten, wordt verwacht dat daarvan slechts 4.500 kamers zullen worden ingevuld. Om te voorkomen dat de Amsterdamse hotelmarkt nog verder uit balans raakt, zal de gemeente zich er op toelekken dat vóór 2015 nog 4.500 aanvullende hotelkamers worden gerealiseerd. Hiertoe zullen vóór eind 2010 voor 7.200 hotelkamers plannen moeten worden ontwikkeld op reeds bekende of op geheel nieuwe locaties. Gezien de bestaande plannen moet de aandacht zich met name richten op hotels in het driesterren en lagere segment, maar ook voor het vier- en vijfsterren segment is nog aandacht nodig. In de hogere segmenten is met name behoefte aan nieuwe concepten als lifestylehotels, congresshotels en echte tophotels. Het onderhavige plan komt in dat opzicht tegemoet aan het beleid.

### **7. Bestemming(en)**

Met het ingediende bouwplan wordt in afwijking van de geldende bestemmingen Bedrijfsgebouwen (D1) en Groenvoorzieningen bebouwing opgericht met als hoofdfunctie Horeca, in de vorm van hotel en logies en twee restaurants; het omliggende erf zal worden ingericht voor ontsluiting, entree en parkeren en water.

### **8. Milieuaspecten, resultaten onderzoek**

#### **a) MER (beoordeling)**

Het initiatief van het A2 Hotel is niet MER (-beoordelings) plichtig. Het initiatief komt niet boven de drempelwaarden in bijlage onderdeel C en D van het Besluit milieu-effectrapportage 1994 uit. Het aantal bezoekers is minder dan 500.000 per jaar en de bebouwde oppervlakte beslaat minder dan 50 hectare.

#### **b) Verkeer en parkeren**

Het ontwerp van het viersterren A2 Hotel is 18 verdiepingen hoog, waarin logies-accommodaties en twee restaurants zijn opgenomen. In totaal bevat het ontwerp 120 kamers.

Het aantal verkeersbewegingen is als volgt geprognosticeerd.

Figuur 3: prognoses verkeersbewegingen en parkeerbehoefte

### Hotelkamers

	per dag	Aantal personen per jaar
Aantal kamers	120	
Gemiddelde bezetting (%)	65	
Gemiddeld aantal personen per kamer	1,35	
Aantal personen	105	38.435

### Restaurant

	per dag	Aantal personen per jaar
Aantal tafels	43	
Gemiddelde bezetting (%)	75	
Gemiddeld aantal personen per tafel	2	
Aantal personen	65	23.543

### Personeel

	Totaal	
Aantal medewerkers	50	
Dagbezetting	25	
Avondbezetting	15	
Nachtbezetting	10	

### Totaal

	Benodigde parkeerfaciliteiten	Verkeersbewegingen per weekdag (heen en terug)	Verkeersbewegingen per jaar
<b>Gasten Hotel</b>			
Auto (90%)	95	379	138.364
Touringcar (10%)	11	21	7.687
<b>Gasten Restaurant</b>			
Auto (100%) 2 personen per auto	32	65	23.543
<b>Medewerkers</b>			
Auto (25%)	12,5	25	9.125
Openbaar vervoer (50%)	25	50	18.250
Overig (25%)	12,5	25	9.125
<b>Totaal</b>	<b>140</b>	<b>565</b>	

Het A2 Hotel is bereikbaar via afrit 2 van de Rijksweg A2, de Meibergdreef en de Schepenbergweg.

Op het perceel worden volgens het bouwplan in totaal 60 parkeerplaatsen ten behoeve van bezoekers en personeel van het hotel gerealiseerd. De parkeerplaatsen worden op maaiveld gerealiseerd en door middel van een talud overkapt zodat de geparkeerde voertuigen vanaf de Rijksweg A2 aan het zicht zijn onttrokken.

De parkeercapaciteit binnen het projectgebied, ofwel het eigen terrein van het Hotel A2, is bij een gemiddelde bezetting toereikend. Wanneer een piek in de parkeerbezetting optreedt, past aanvrager het concept valet parking toe, zodat een zo efficiënt mogelijk gebruik van de parkeerruimte kan plaatsvinden.

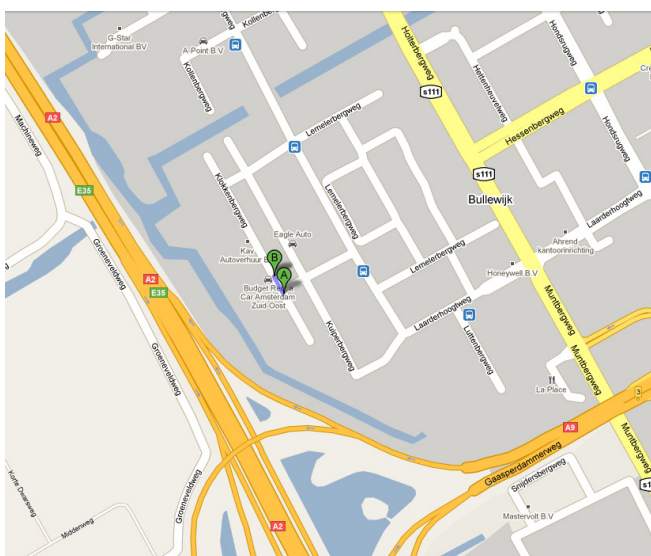


Valet parking is het systeem waarbij de auto van de aankomende gast door een medewerker van de parkeerservice van het hotel wordt geparkeerd op het parkeerterrein. Op piekmomenten waarbij er op het eigen parkeerterrein geen plaats is kan met het systeem van valet parking worden uitgeweken naar de nabijgelegen parkeerruimte op de Klokkenbergweg 19 en 29, welke terreinen bij aanvrager in eigendom zijn. Aanvrager garandeert op deze wijze dat iedere vorm van parkeeroverlast in de omgeving wordt voorkomen. Met de exploitanten van deze terreinen zal aanvrager de afspraken over gebruik van parkeerruimte bij piekbelasting, in een intentieovereenkomst vastleggen en deze, zodra deze beschikbaar is en ondertekend, bij zijn aanvraag overleggen. Aanvrager heeft het bovenstaande als intentie schriftelijk vastgelegd in zijn brief van 11 december 2009. Deze brief, inclusief twee bijlagen met een kaart van de parkeerlocaties en de nog volgende intentieovereenkomst, is als bijlage aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. [bijlage 5: Parkeren A2 hotel Amsterdam Zuidoost, brief Caransa B.V. d.d. 11 december 2009, met 2 bijlagen]

Figuur 4: parkeerplaatsen op eigen terrein



Figuur 5: overzicht van de beschikbare extra parkeerlocaties





### c) Geluid

Het wettelijk kader voor het maximaal toelaatbare geluidsniveau is vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). Het plangebied waar het hotel is gepland is niet op een gezoneerd bedrijventerrein gesitueerd.

De logiesfunctie van het A2 Hotel is geen geluidgevoelige bestemming op grond van artikel 1 van de Wet geluidhinder (Wgh). Het berekenen van de geluidmissie afkomstig van verkeersbewegingen op de Rijksweg A2 en overige gezoneerde wegen op de gevel van het hotel is niet noodzakelijk.

Het uitgangspunt is in het ontwerp van het A2 hotel gedegen geluidswering te realiseren om het geluidsniveau in de logiesverblijven op 35 dB(A) te maximaliseren. Voor het bepalen van de benodigde geluidwerende voorzieningen in de gevels is de gecumuleerde geluidbelasting bepaald [Mobius Consult, 2008]. De cumulatieve geluidbelasting bedraagt maximaal  $L_{den}$  74 dB(A) op de gevel aan de Rijkswegzijde en  $L_{den}$  70 dB(A) op de gevel van de afritzijde. De karakteristieke geluidgevelwering (isolatie) voldoet aan 39 dB(A) aan de Rijkswegzijde en 35 dB(A) aan de afritzijde.

Het A2 Hotel heeft geen bronnen die geluid naar de omgeving toe produceren. De technische installaties worden in pandig gerealiseerd op de technische verdieping. In de directe omgeving van het A2 Hotel zijn geen geluidgevoelige bestemmingen gerealiseerd. Onderzoek naar de geluidbelasting van het A2 Hotel op de omgeving is niet noodzakelijk. Overigens valt de oprichting van het hotel onder het Activiteitenbesluit Wet milieubeheer en wordt een eventuele geluidproductie naar de omgeving door de in dat verband van toepassing zijnde algemene milieuvorschriften op grond van de wet milieubeheer (Wm) gereguleerd.

Het effect van de verkeersaantrekkende werking van het A2 Hotel op de omgeving is onderzocht [**bijlage 6**: Notitie verkeersaantrekkende werking A2 Hotel, Mobiusconsult, 5 oktober 2009 en **bijlage 7**: Akoestisch onderzoek A2 Hotel, Mobiusconsult, 21 oktober 2009]. De verkeersaantrekkende werking van het A2 Hotel zal slechts een marginale werking hebben op het geluidsniveau in de directe omgeving. De invloed wordt verder beperkt door de verwachte maskerende werking van het geluid van de Rijksweg A2 en Rijksweg A9. De enige relevante invloed zou op de Schepenbergweg kunnen optreden. Aangezien hier geen woningen of geluidgevoelige bestemmingen aanwezig zijn of mogelijk zijn, vormt de verkeersaantrekkende werking van het hotel geen belemmering voor de ontwikkeling van het initiatief.

Geconcludeerd wordt dat geluid geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van het A2 Hotel.

### d) Luchtkwaliteit

De wettelijke eisen voor luchtkwaliteit zijn vastgelegd in de Wet milieubeheer.

Aanvrager heeft Peutz B.V. opdracht verleend voor het uitvoeren van onderzoek naar het effect het initiatief A2 Hotel op de luchtkwaliteit [**bijlage 8**: Notitie NIBM A2 Hotel Amsterdam, Peutz 14 september 2009]. In het onderzoek is het uitgangspunt gehanteerd dat de hotelfunctie een verkeersaantrekkende werking van ongeveer 526 motorvoertuigen per gemiddelde weekdag heeft. Voor het restaurant is het uitgangspunt van 170 lichte motorvoertuigen per gemiddelde weekdag gehanteerd. Gezamenlijk hebben beide functies een verkeersaantrekkende werking van 696 motorvoertuigen per gemiddelde weekdag, dat is inclusief 11 zware motorvoertuigen per gemiddelde weekdag. Het Besluit niet in betekendende mate bijdragen hanteert voor  $\text{NO}_2$  en  $\text{PM}_{10}$  een grenswaarde van  $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ .

De berekening van de bijdrage van het initiatief aan de luchtkwaliteit is uitgevoerd met behulp van de door Infomil beschikbaar gestelde NIBM tool. Met behulp van standaardrekenmethode 1 is berekend dat de bijdrage  $0,82 \mu\text{g}/\text{m}^3 \text{NO}_2$  en  $0,22 \mu\text{g}/\text{m}^3 \text{PM}_{10}$  bedraagt.

De bijdrage van het initiatief overschrijdt de grenswaarde niet. In de nabije omgeving zijn geen andere projecten in procedure die onder de regeling NIBM zijn voorzien. De anti-cumulatie bepaling vormt daarmee geen belemmering.

Het initiatief van het A2 Hotel draagt niet in betekende mate bij aan de luchtkwaliteit. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het realiseren van het initiatief.

#### **e) Externe veiligheid**

Het algemene rijksbeleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving voor:

- a. gebruik, opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen) (BEVI en REVI);
- b. transport gevaarlijke stoffen (openbare wegen, water- en spoorwegen, buisleidingen);
- c. gebruik van luchthavens.

#### BEVI en REVI

Op 27 oktober 2004 zijn het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (REVI) in werking getreden. Het BEVI legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het gaat daarbij onder meer om bedrijven die onder het Besluit risico's Zware ongevallen 1999 (BRZO) vallen, zoals LPG-tankstations, opslagplaatsen (PGS), ammoniakkoelinstallaties en spoorwegemplacements.

#### Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen

Op 4 augustus 2004 is de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (verder: de Circulaire) in werking getreden. En op 10 juli 2008 is de Wijziging en verlenging Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen in werking getreden. De Circulaire beschrijft het beleid van de overheid over de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen. De overheid vraagt gemeenten, provincies en infrabeheerders om medewerking aan dit beleid te verlenen door bij de besluitvorming die onder hun verantwoordelijkheid valt, de veiligheidsbelangen overeenkomstig deze Circulaire af te wegen. Hierbij gaat het om diverse besluiten gerelateerd aan vervoer van gevaarlijke stoffen, milieu en ruimtelijke ordening.

Bij externe veiligheid gaat het om het binnen aanvaardbare grenzen houden van risico's bij de productie, opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Het A2 Hotel is geen BEVI-inrichting. In de omgeving zijn geen BEVI-inrichtingen gevestigd die externe risico's opleveren voor A2 Hotel. Het plangebied ligt niet binnen de veiligheidszone van Schiphol. Vaarwegen waarover gevaarlijke stoffen vervoerd worden zijn niet in de omgeving aanwezig.

De afstand tot het A2 Hotel ligt buiten de invloedzones van de spoorlijn Amsterdam – Utrecht en de Rijksweg A9. Voor de bovengenoemde aspecten vormt externe veiligheid geen belemmering voor de ontwikkeling.

### *Rijksweg A2*

Het plangebied ligt in de directe nabijheid van de Rijksweg A2. De Rijksweg A2 is een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Voor het bepalen van het mogelijke effect op het plaatsgebonden en groepsrisico van de Rijksweg A2 (hectometer 345 t/m 360) op de ontwikkeling van het A2 Hotel is onderzoek uitgevoerd [**bijlage 9**: Rapport Externe veiligheid A2 bouwplan hotel, AVIV, projectnummer 091620, 23 december 2009]. De berekeningen zijn uitgevoerd met behulp van RBM II versie 1.3.

De berekeningen voor het deel hectometer 345 t/m 360 van Rijksweg 2 levert geen contour op voor plaatsgebonden risico met de grenswaarde  $10^{-6}$ /jr. Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor het ontwikkelen van het initiatief.

Het groepsrisico is berekend voor het deel hectometer 345 t/m 360 van de rijksweg 2. Het groepsrisico is kleiner dan de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico is berekend voor de huidige situatie en de toekomstige situatie, inclusief het A2 Hotel. Het groepsrisico neemt toe door realisatie van het bouwplan. De toename is meer dan 10%, maar het groepsrisico is kleiner dan 0.1 keer de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico vormt geen belemmering voor de realisatie van het A2 Hotel.

De afstand vanaf de rechterrاند van de rechterraadstrook is groter dan 30 meter. Het plangebied ligt buiten de geïntroduceerde plasbrandaandachtsgebied en vormt daarmee geen belemmering.

### *Hogedruk aardgasleiding*

Het plangebied ligt in de nabijheid van de gastransportleiding W-534-39-KR-033. Het betreft een Regionale transportleiding met als bouwjaar 1994 en een diameter van 76 cm (30 inch), een werkdruk van 40 bar en een ontwerpdruk van 66 bar.

Vigerend toetsingskader is de Circulaire "Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen" uit 1984. Dit beleid geeft een toetsingsafstand van 75 m (bij een druk van 40 bar) of 95 m (bij een druk van 66 bar) aan beide zijden, gerekend uit het hart van de leiding. Het project wordt gerealiseerd ruim buiten de toetsingsafstand van de aardgasbuisleiding. Het vigerend beleid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het project.

Het ministerie van VROM ontwikkelt voor hogedruk aardgasleidingen nieuwe regelgeving: de algemene maatregel van bestuur buisleidingen. Naar verwachting zal deze medio 2010 in werking treden. De verplichtingen uit de nieuwe regelgeving zijn dus nog niet rechtsgeldig.

Desondanks is voor een groter gebied rondom het projectgebied terrein, waarin de buisleiding zich bevindt, onderzocht wat het persoonsgebonden en groepsrisico (PR respectievelijk GR) zijn in de nieuwe situatie.

Aanvrager heeft onderzoek uit laten voeren naar het mogelijke effect van de aardgasbuisleiding op het plaatsgebonden en het groepsrisico van het A2 Hotel [**bijlage 10**: Kema, 2009, projectnr. 66912927-GCS 09-50156].

Het plangebied ligt niet in een contour waar het plaatsgebonden risico hoger is dan  $10^{-6}$  per jaar. Dit is weergegeven in figuur 1 van het onderzoeksrapport. De berekening van de FN-curve worst-casesegment toont aan dat zowel voor de bestaande situatie als de toekomstige situatie, inclusief de ontwikkeling van het A2 Hotel, een lichte toename van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico plaatsvindt van 0,2. Dat is meer dan 10%; het GR is echter kleiner dan 0,1 x de oriëntatiewaarde.

Bij de bouwplanvoorbereiding heeft aanvrager overleg met de brandweer gehad waarin tevens de voorzieningen die het bouwplan te bieden heeft en die in het kader van externe veiligheid zijn aan te bevelen zijn doorgesproken. Brandweer heeft zich hierin kunnen vinden en gelet op genoemde omstandigheden is er derhalve geen nader advies van de brandweer noodzakelijk.

Geconcludeerd kan worden dat de aanwezigheid van de hogedruk aardgasleiding geen probleem oplevert in de ontwikkeling van het A2 Hotel.

Gelet op het bovenstaande vormt externe veiligheid geen belemmering voor de ontwikkeling van het initiatief A2 Hotel.

#### **f) Bodem- en grondwaterkwaliteit**

Het wettelijk kader is vastgelegd in de Wet Bodembescherming. In het algemeen geldt dat verontreiniging van de bodem (grond en grondwater) moet worden voorkomen. Uitgangspunt is dat de bodem schoon is en schoon moet blijven (zorgplicht). Voor vervuilde bodems geldt dat deze functiegericht en kostenefficiënt gesaneerd moeten worden. Voorwaarde is dat hierbij geen verspreiding van of ontoelaatbare blootstelling aan verontreiniging optreedt.

Het Projectbureau Zuidoostlob heeft voor het vaststellen van de kwaliteit van de bodem op het terrein aan adviesbureau Certicon Kwaliteitskeuringen B.V. opdracht gegeven een bodemonderzoek uit te voeren. Voor de geplande bouwlocatie is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd [Certicon, oktober 2009, projectnr. P2009-2024 – versie 1].

Op basis van de resultaten kan worden geconcludeerd dat geen antropogene verontreinigingen in de bodem worden verwacht. Daarnaast zijn voor zowel de ondergrond als de bovengrond geen concentraties aangetroffen die de achtergrondwaarden overschrijden.

De bodem is tevens visueel op aanwezigheid van asbest geïnspecteerd, met als resultaat dat geen asbest is aangetroffen.

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het initiatief.

#### **g) Waterhuishouding**

Het huidige wateroppervlak in het plangebied bedraagt ca. 1.750 m<sup>2</sup> [**bijlage 2**: Verkenning hotel Caransa, Stedenbouwkundige inpassing en randvoorwaarden, DRO 26 juni 2007]. Het te bebouwen oppervlak is ca. 6000 m<sup>2</sup>. In de planontwikkeling is de compensatie van het huidige wateroppervlak opgenomen. Aan de zijde van de Rijksweg A2 wordt de bestaande primaire watergang uitgebreid tot een oppervlakte van ca 3.000 m<sup>2</sup>. Voor de aanleg van de te compenseren hoeveelheid water wordt in overleg met de waterkwaliteitsbeheerder een plan van aanpak opgesteld.

De waterkwaliteitsbeheerder hanteert voor het te compenseren verhard oppervlak een norm van 10% van het bebouwde oppervlak. Naast de geplande watercompensatie worden de parkeerplaatsen overkapt door middel van een luifel. De luifel wordt uitgevoerd met een vegetatie. Dit heeft als voordeel dat gebiedseigen water tot ongeveer 3 mm vastgehouden wordt. De waterpartij wordt voor aanvang van de werkzaamheden aan de zijde van de Rijksweg A2 aangebracht. Na voltooiing van het A2 Hotel wordt het overige water aangelegd. De te realiseren watercompensatie in combinatie met het vegetatiedak compenseert het verharde oppervlak in voldoende mate.

Aanvrager heeft bovenomschreven werkwijze en aanpak met de Waterbeheerder (Waternet) afgestemd en in het bouwplan vertaald. Waternet heeft ter afronding van het overleg ingestemd met voorgestelde aanpak. Ten aanzien van een goede borging van de uitvoering van de voorgestelde aanpak, wordt

aanbevolen hierover een nadere voorwaarde aan dit projectbesluit en de bijbehorende bouwvergunning te verbinden.

#### **h) Flora en faunawet, landschappelijke- en natuurwaarden (Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn)**

Het wettelijk kader voor het beschermen van flora en fauna in Nederland is geregeld in de Flora en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998, de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een (ontwerp) Natura 2000 gebied, de ecologische hoofdstructuur of de hoofdgroenstructuur van Amsterdam.

De Dienst Ruimtelijke Ordening heeft voor de directe omgeving van het plangebied onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke aanwezigheid van natuur, ecologie en landschap [bijlage 12: Notitie 'Ecologische bijdrage bij projectbesluit voor een nieuw hotel aan de A2, tN van Foodstrip Meibergdreef, Amstel III', A. Brouwer, 20 juli 2009], met een verwijzing naar eerdere notities: 'Gevolgen Flora en faunawet Foodstrip', DRO 5 januari 2004 [bijlage 13] en 'Natuurtoets bij herziening van het bestemmingsplan voor het Rivakavel in Zuidoost', DRO 3 april 2006 [bijlage 14]. In het kader van de in voorbereiding zijnde Visie voor Amstel III is een Quickscan natuur, ecologie en landschap, DRO, 2009 [bijlage 15] opgesteld, waarin het gebied in breder verband is beoordeeld.

Bovengenoemde documenten bevatten alle de algemene conclusie dat geen beschermde soorten in het plangebied zijn aangetroffen. Significante effecten kunnen worden voorkomen door het treffen van mitigerende maatregelen.

In het plangebied bevinden zich geen soorten, waarvoor ontheffing artikel 75 Flora- en faunawet noodzakelijk is. Voor vogels geldt dat het nest gedurende de broedperiode beschermd is, maar daar buiten niet.

Aanvrager start ter voorkoming van mogelijke significante effecten de versturende werkzaamheden zoveel mogelijk buiten het broedseizoen. Dit is ongeveer tussen 15 maart en 15 juli. Voorafgaand aan de werkzaamheden wordt het gebied geïnspecteerd op mogelijk aanwezige nesten en wordt zonodig de start van de uitvoering aangepast.

#### **i) Cultuurhistorie en archeologie**

Ten behoeve van dit aspect is voor de planlocatie archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd [bijlage 16: Rapport Archeologisch Bureauonderzoek 6 augustus 2009, Bureau Monumenten en Archeologie nr 09-083, 06-08-2009].

Geconcludeerd wordt dat binnen het plangebied geen archeologische overblijfselen meer in de bodem worden verwacht. Om die reden is geen archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk. Wel geldt, conform de Monumentenwet, een meldingsplicht ingeval tijdens de uitvoering van bouwwerkzaamheden archeologische sporen en of vondsten worden aangetroffen. Dit houdt in dat de aanwezigheid van bodemvondsten ouder dan 50 jaar bij bouwwerkzaamheden bij het Bureau Monumenten en Archeologie wordt gemeld, zodat in gezamenlijk overleg met de uitvoerder maatregelen getroffen kunnen worden tot documentatie en berging van de vondsten.

Dit aspect vormt, mits bij de uitvoering met het bovenstaande rekening wordt gehouden, geen belemmering ten aanzien van de uitvoerbaarheid van de realisatie van het A2 Hotel.

#### **j) Overige milieuaspecten**

Het initiatief Hotel A2 valt onder het Besluit Algemene regels inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit). De activiteiten worden minimaal vier weken voor aanvang bij het bevoegd gezag gemeld. In het ontwerp is rekening gehouden met de vereisten uit het Besluit.

## **9. Belemmeringen project**

Op basis van informatie vanuit het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (OGA), zijn in verband met dit initiatief geen privaatrechtelijke belemmeringen bekend.

## **10. Motivering projectbesluit (DRO)**

Zoals in het bovenstaande aangeven past het project in het voor het gebied geldende, als ook voor de toekomst gewenste, beleid. De ontwikkeling van het Hotel A2 is opgenomen in de stedenbouwkundige plannen die voor het gebied zijn opgesteld. Het plan is in overeenstemming met rijks- en provinciaal beleid. De voorziening waarin het plan voorziet is eveneens gewenst volgens de gebiedsvisie die voor Amstel III is voorbereid en welke zal worden doorvertaald in de komende herziening van het bestemmingsplan Amstel III.

Er zijn geen relevante milieuaspecten of andere relevante ruimtelijke ordenings aspecten in het geding die een belemmering zouden kunnen opleveren bij de uitvoering van het project. Er is aldus voldoende aanleiding om aan het verzoek medewerking te verlenen.

## **11. Economische uitvoerbaarheid**

Het project is een particulier initiatief en wordt gefinancierd door aanvrager M. Caransa B.V.

Er is geen aanleiding om aan te nemen dat de financiering niet zal slagen.

De kavel is uitgegeven in erfpacht. In gevolge van art. 6.12 Wro heeft de gemeenteraad afgezien van het opstellen van een exploitatieplan, dit omdat de gemeente Amsterdam volledig eigenaar is van de gronden waarop projectbesluit van toepassing is. Het kosten verhaal zoals bedoeld in de Wro is verzekerd via het erfpachtstelsel.

## **12. Maatschappelijke uitvoerbaarheid, resultaten inspraak en overleg**

Op pm..... 2009 heeft kennisgeving plaatsgevonden als bedoeld in artikel 1.3.1 Bro in de media Parool, pm..... . Hierbij heeft mededeling plaatsgevonden van het onderhavige initiatief. Er zijn geen stukken vooraf ter visie gelegd, er is geen inspraak gevoerd. Volstaan is met de openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Het ontwerpbesluit tot ontheffing en het ontwerp van de bouwvergunning, zullen te zijner tijd gezamenlijk gepubliceerd en ter visie gelegd worden. Op dat moment wordt de gelegenheid geboden te reageren door zienswijzen in te dienen. Een concept van de ontwerpbesluiten is ingevolge artikel 5.1.1 Bro, voor overleg toegezonden aan: pm.....

**Namens Burgemeester en Wethouders van Amsterdam**

**Opgesteld door de Dienst Ruimtelijke Ordening d.d. 11 januari 2010.**



**Bijlagen:**

1. Verzoek tot gecoördineerde behandeling [M. Caransa B.V., 2009]
2. SPvE Foodstrip, augustus 2002
3. Verkenning hotel Caransa, Stedenbouwkundige inpassing en randvoorwaarden, DRO 26 juni 2007
4. Nota Hotel beleid gemeente Amsterdam 2007
5. Parkeren A2 hotel Amsterdam Zuidoost, brief Caransa B.V. d.d. 11 december 2009, met 2 bijlagen
6. Notitie verkeersaantrekkende werking A2 Hotel [Mobius Consult, 5 oktober 2009]
7. Akoestisch onderzoek A2 Hotel [Mobius Consult, 21 oktober 2009]
8. Notitie NIBM A2 Hotel Amsterdam [Peutz, 2009]
9. Rapport Externe veiligheid bouwplan A2 Hotel [AVIV, projectnummer 091620, 23 december 2009]
10. QRA W-534-39-KR-033 tm 037 [KEMA, 2009]
11. Indicatief bodemverkennd onderzoek [Certicon, 7 oktober 2009]
12. Ecologische bijdrage bij projectbesluit voor een nieuw hotel aan de A2, tN van Foodstrip Meibergdreef, Amstel III, DRO 20 juli 2009
13. Gevolgen Flora en faunawet Foodstrip, DRO 5 januari 2004
14. Natuurtoets bij herziening van het bestemmingsplan voor het Riva-kavel in Zuidoost, DRO 3 april 2006
15. Quickscan natuur, ecologie en landschap [DRO, 2009]
16. Rapport Archeologisch Bureauonderzoek 6 augustus 2009, Bureau Monumenten en Archeologie nr 09-083, 06-08-2009