Ruimtelijke onderbouwing
Hotel Jansen ‘not for tourists’
Valschermkade 19 te Amsterdam Zuid



Versie: Definitief
Datum: 11 november 2024

Van Riezen & Partners
bureau voor planologie & planontwikkeling bv

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

Inhoudsopgave

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

Bijlagen

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

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doelstelling

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

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

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

1.2. Ligging en begrenzing projectlocatie

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

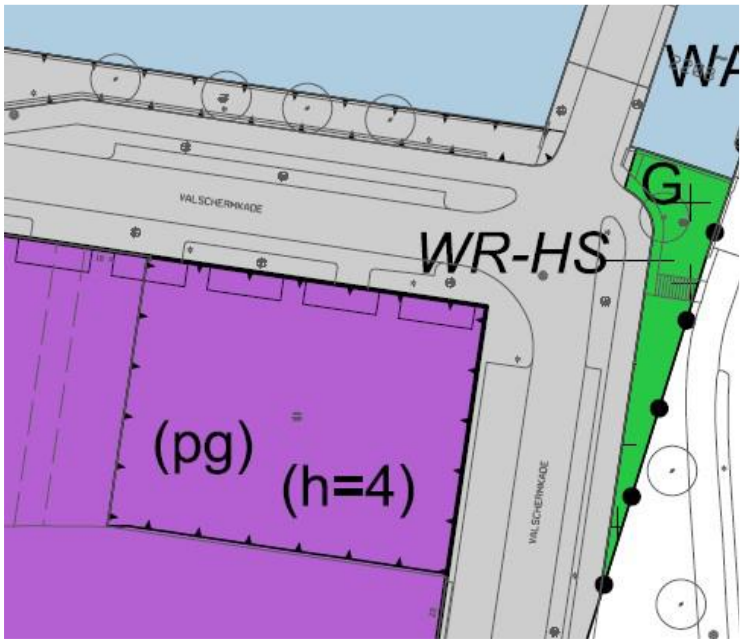


Afbeelding: ligging en begrenzing projectlocatie

1.3. Planologische regeling

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

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



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

Toegestane functies (artikel 3.1)

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

Bouwregels (artikel 3.2)

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

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

2. Het project

2.1. Tijdelijk vergund hotel

In 2015 is in afwijking van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van een tijdelijk studenten/stagehotel voor een periode van 10 jaar. Het gebouw bestaat uit prefab modulaire units op betonvloeren van circa 3 x 6 meter met een hoogte van 3 meter per verdieping. De bouwhoogte is 18.95 meter + peil. Ter plaatse van de uitsteek trappenhuis en liftschacht is dat 20,43 + peil.

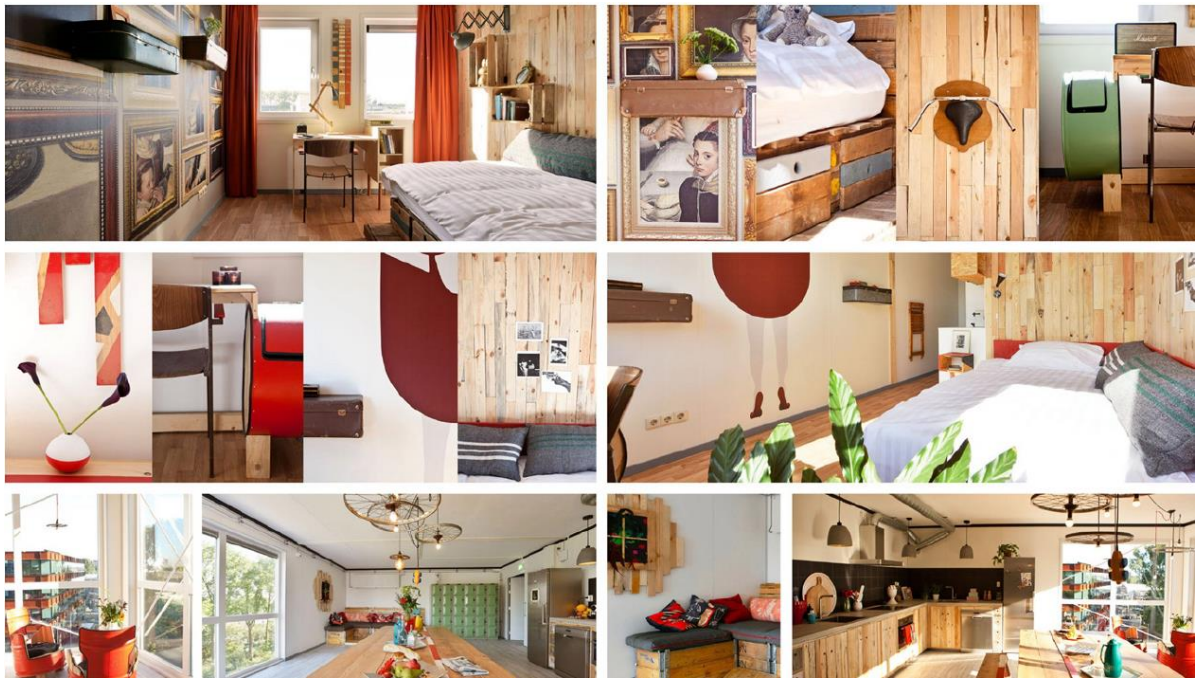




Afbeelding: huidige situatie hotel Jansen

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

Alle kamers grenzen aan de buitengevels en alle verkeersruimten liggen inpandig. De kamers hebben een oppervlakte van ca. 18 m^2 met faciliteiten als eigen badkamer (voorzien van douche, toilet en wastafel), een comfortabel eenpersoonsbed, bureau, Wi-Fi, waterkoker en koffieapparaat. Per verdieping is er een Clubroom. In een Clubroom kunnen de gasten gezamenlijk koken, studeren en socializen. Daarnaast is er een wasserette aanwezig die voorzien is van wasmachines en drogers. De gasten kunnen hier tijdens hun verblijf de was doen.



Afbeelding: kamers, verblijfsruimten hotel Jansen

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

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

2.2. Nieuwe aanvraag omgevingsvergunning

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

2.3. Afwijkingen van het bestemmingsplan en motivering

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

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

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

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

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden. In het Barro zijn regels opgenomen met betrekking tot onderwerpen die een nationaal belang hebben. Het gaat hierbij onder meer om Rijksvaarwegen, de ecologische hoofdstructuur en primaire waterkeringen.
De onderhavige locatie is een binnenstedelijke locatie waarbij de in het Barro aangegeven Rijksbelangen niet in het geding zijn. Het tijdelijke hotel raakt geen nationaal belang. Het rijksbeleid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bouwplan.

3.2. Provinciaal beleid

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

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

Omgevingsverordening NH2020

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

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

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

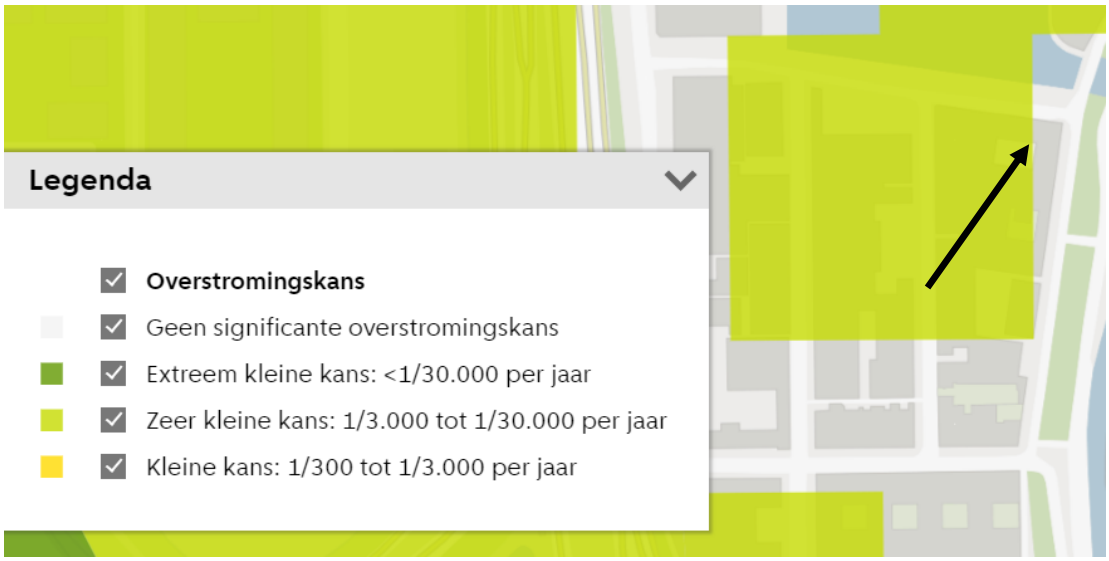
- Stedelijke ontwikkeling: Een ruimtelijk besluit of plan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt een ontwikkeling verstaan als bedoeld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

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

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

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

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



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

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

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

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

Conclusie

Het onderhavige vergunningaanvraag is in overeenstemming met het provinciale beleid.

3.3. Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Amsterdam 2050 Ruimte voor overmorgen

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

De visie is gebaseerd op 5 strategische keuzes.

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

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

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



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

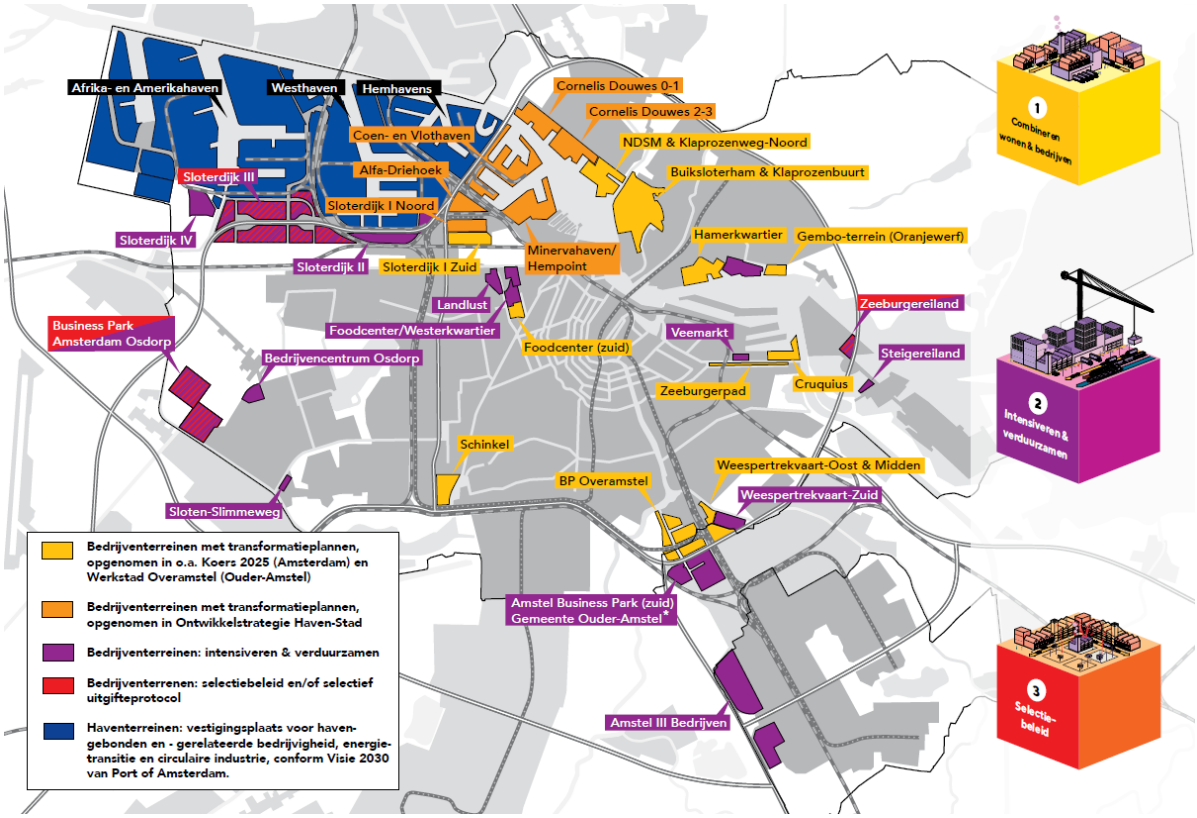
Verder is in de Omgevingsvisie vermeld dat Schinkelkwartier een kenniskwartier is waar ruimte wordt gemaakt voor synergie tussen samenleving, economie en onderzoek. Ook wordt in de Omgevingsvisie nog gerefereerd aan de vaststelling van de Regionale Hotelstrategie 2016-2022 en de herziening van het Amsterdamse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

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

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

Bedrijvenstrategie 2020-2030

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



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

Notitie Uitwerking Overnachtingsbeleid 2021 en verder

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

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

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

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

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

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

Uitwerking Overnachtingsbeleid 2021 en verder: Deel I en Deel II

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

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

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

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

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

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

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

Er zijn ruim voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig.

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

Het past binnen de beleidsregels van het Overnachtingsbeleid.

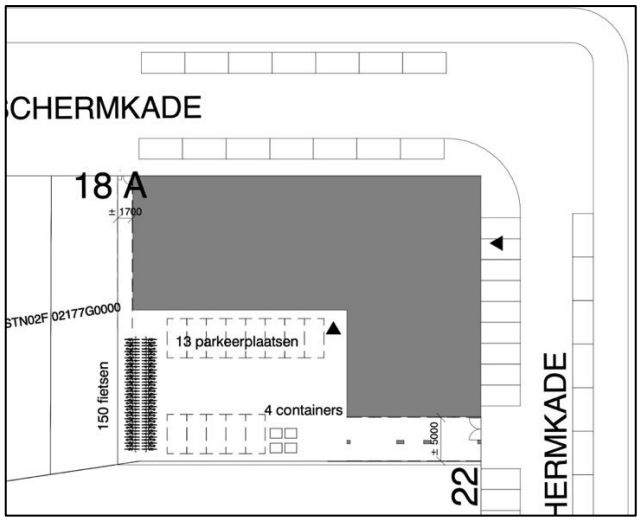
Nota Parkeernormen Auto

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

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

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

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



Situatietekening bestaande situatie Hotel Jansen

Nota Parkeernormen fiets en scooter

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

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

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

Het aantal hotelkamers en bedden blijft ongewijzigd.

4. Milieu en omgevingsaspecten

4.1. Verkeer

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

4.2. Geluidhinder

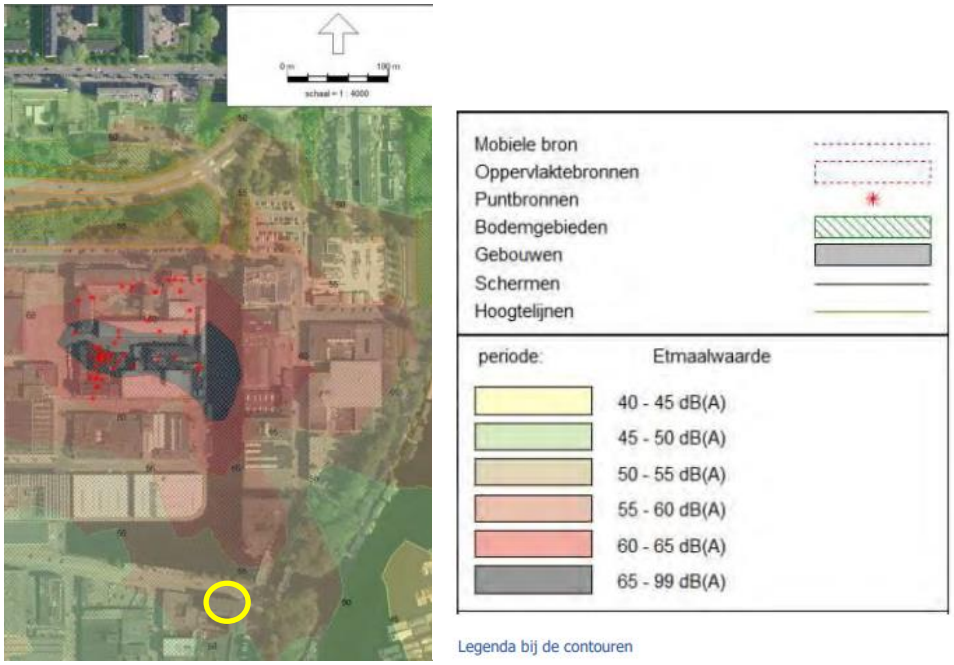
Op grond van artikel 77 van de Wet geluidhinder is akoestisch onderzoek verplicht indien nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk worden gemaakt in de geluidszones van wegen, spoorwegtrajecten en industrieterreinen.

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

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

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

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



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

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

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

4.3. Bedrijven en milieuzonering

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

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

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

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

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

4.4. Luchtkwaliteit

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

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

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

	Jaar van planrealisatie	2026
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	80
	Aandeel vrachtverkeer	4,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,06**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,01**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

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

4.5. Natuur en stikstofdepositie

Soortenbescherming

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

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

Gebiedsbescherming (stikstofdepositie)

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

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

4.6. Bodemkwaliteit

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

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

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

4.7. Archeologie

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

4.8. Waterhuishouding

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

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

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

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

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

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

<u>Waterschapsverordening</u>

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

<u>Programma Rainproof</u>

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

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

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

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

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

Watertoets

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

4.9. Externe veiligheid

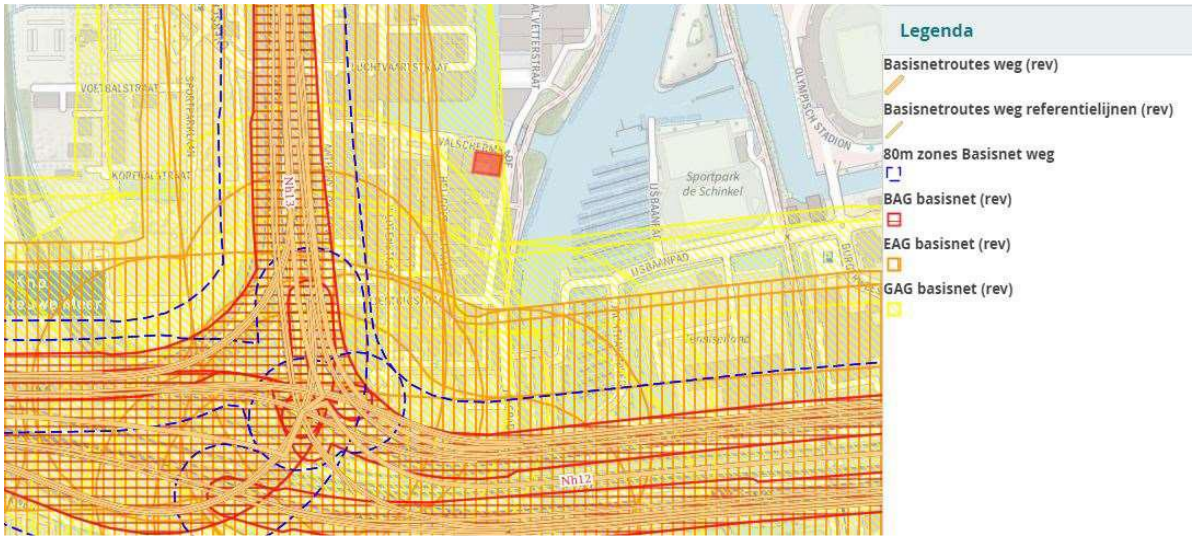
Het hotel bevind zich binnen het invloedsgebied van vervoer gevaarlijke stoffen over de A10. Vervoer van LPG heeft een invloedsgebied van 355 meter, de afstand van de A10 tot het hotel bedraagt 277 meter. Conform het Uitvoeringsbeleid Externe Veiligheid Amsterdam dient beperkte groepsrisico verantwoording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

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

Advies Veiligheidsregio/Brandweer Amsterdam-Amstelland

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

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



Afbeelding: contour Externe Veiligheid Explosie- en gifwolkaandachtsgebied

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

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

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

Zelfredzaamheid

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

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

Overige risico's (niet maatgevend)

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

Hulpverlening

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

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

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

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

Maatregelen

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

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

Advies

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

Consequenties voor dit project

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

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

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

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

4.10. Duurzaamheid

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

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

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

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

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

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

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

<u>Toelichting Paris Proof en BENG 2</u>

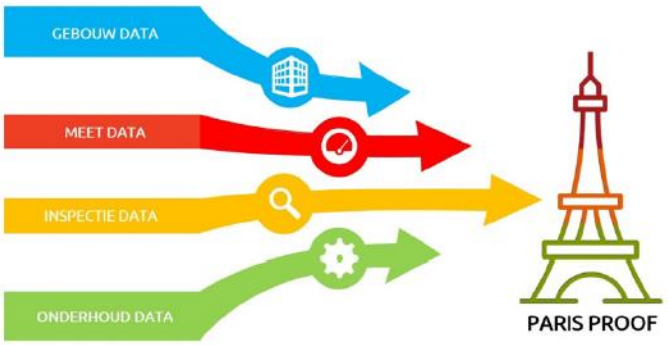
Onderstaand wordt kort een toelichting gegeven op de uitgangspunten van Paris Proof en BENG2. Vervolgens wordt ingegaan op het huidige energieverbruik door middel van een WEii berekening (Werkelijke Energie intensiteit indicator).

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

Paris Proof

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

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



BENG2

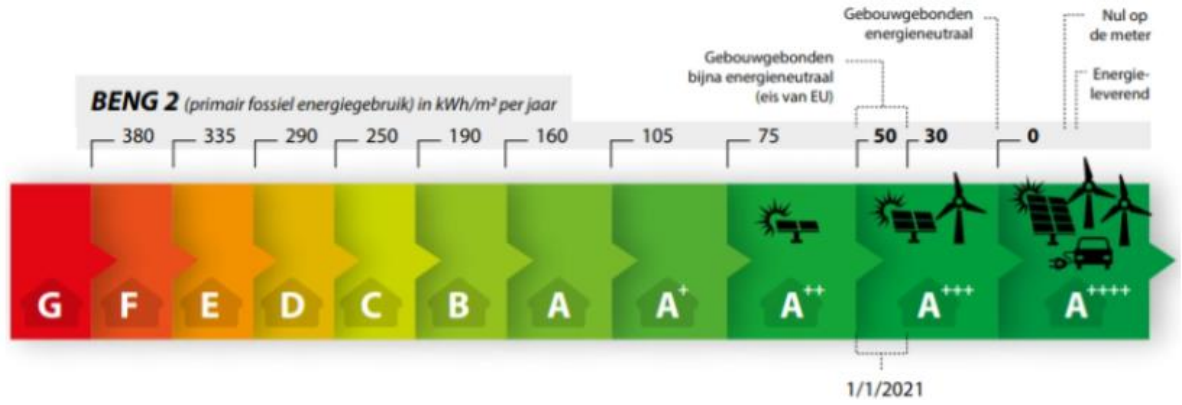
Beng2 staat voor "Bijna Energieneutraal Gebouw niveau 2" en is een term die wordt gebruikt in de context van energie-efficiëntie in de bouwsector.

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

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

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

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

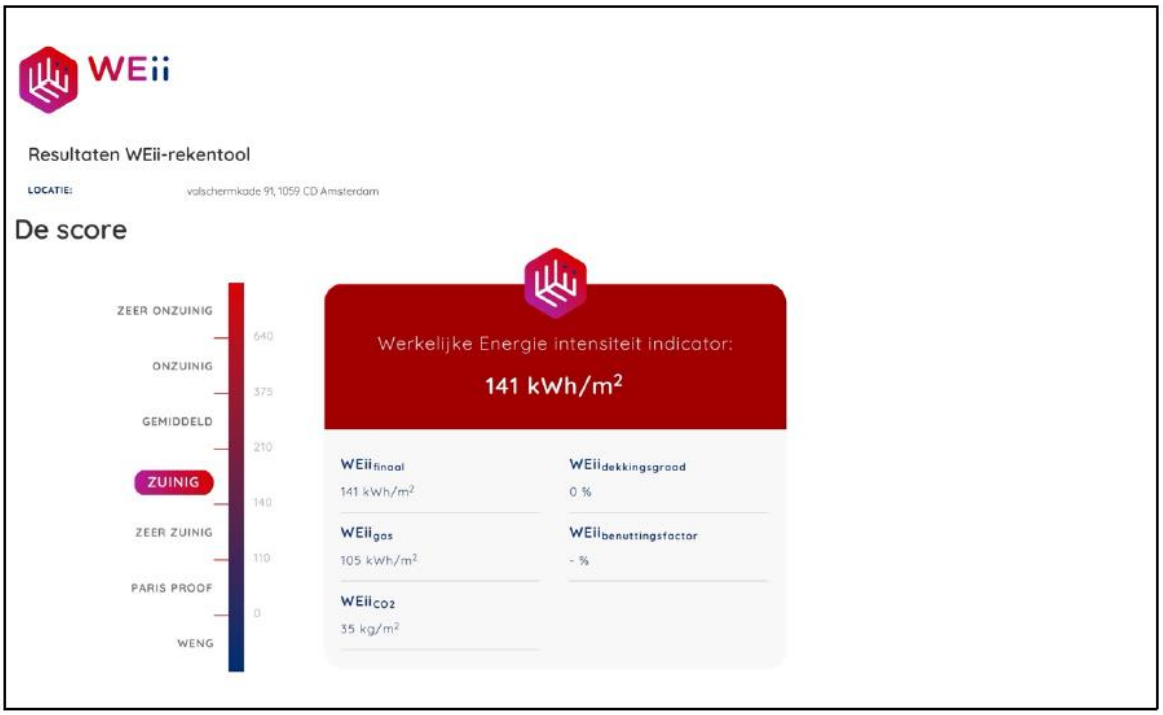


Huidige energieverbruik

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

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

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



Haalbaarheid en realiteit ten aanzien van verbeteringen

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

1. *Isolatie*

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

2. *Gebruik geavanceerde verwarmings-, ventilatie- en airconditioningsystemen*

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

3. *Traditionele verlichting vervangen door energiezuinige LED-verlichting*

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

4. Implementeer slimme systemen om energieverbruik te monitoren en te regelen
(A) Door energie meters toe te voegen wordt het zichtbaar welke apparatuur veel energie verbruikt op niet gewenste tijden. Het verder onderzoeken hiervan is raadzaam om het energie verbruik (elektra) te verlagen.
(B) Pas beweging sensoren toe waar mogelijk op verlichting.

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

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

7. Energieverbruik nauwlettend in de gaten houden en proactief acteren

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

9. Bewustwording energieverbruik

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

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

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

Zoals reeds eerder aangegeven is het pand een tijdelijk pand. Toch scoort het Hotel Jansen op de Schinkel zeker niet slecht voor zijn type gebouw, met een score van 141 kWh/m^2/jaar is goed te zien dat er al zuinig omgegaan wordt met energie. Zeker in relatie met de landelijke data base waaruit naar voren komt dat de Referentiewaarde WEii-score gemiddeld 375kWh/m^2/jaar bedraagt.

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

4.11. Luchthavenindelingsbesluit

Het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) is een Algemene Maatregel van Bestuur, die gebaseerd is op de Wet luchtvaart. In de Wet luchtvaart is bepaald dat onder andere bij de vaststelling van een bestemmingsplan het LIB in acht moet worden genomen.
In het LIB is o.a. een beperkingengebied vastgesteld waar in verband met de nabijheid van de luchthaven Schiphol met het oog op de veiligheid en de geluidbelasting beperkingen noodzakelijk zijn ten aanzien van de bestemming of het gebruik van de grond. Het beperkingengebied is aangegeven op kaartmateriaal dat onderdeel uitmaakt van het LIB. Het LIB bevat regels over:

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

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

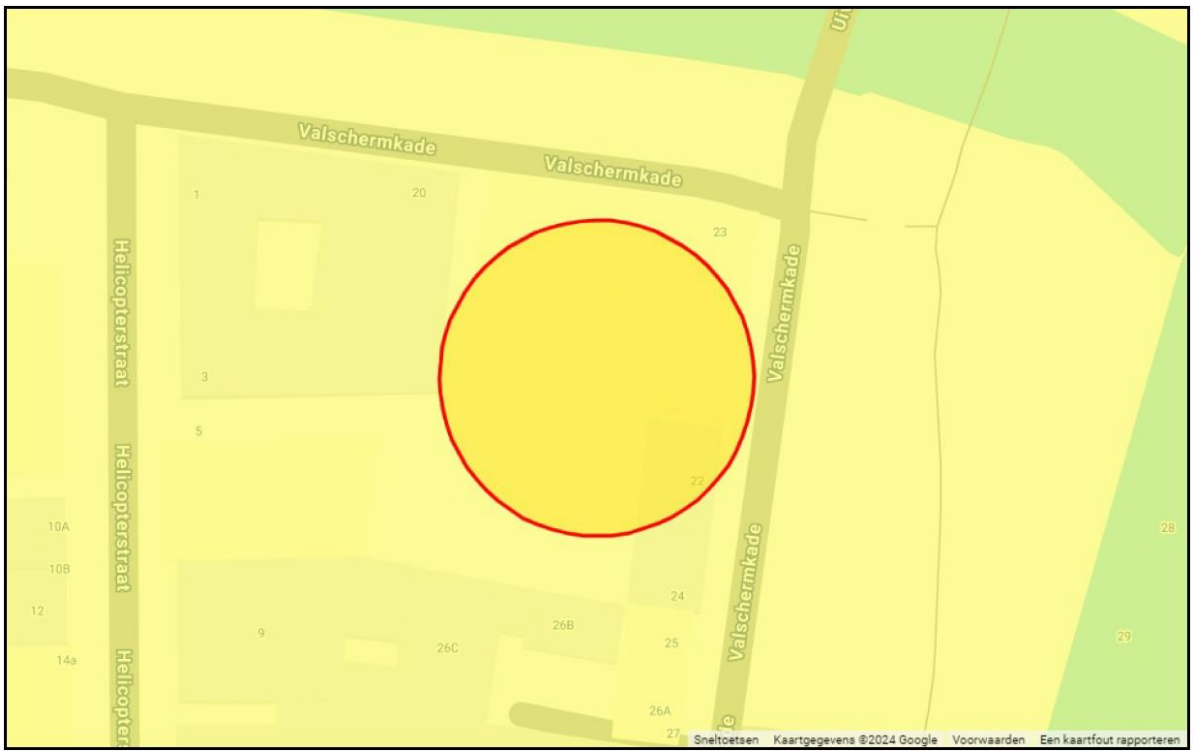
Het volledige rapport van de LIB-toets is in de bijlagen opgenomen. Het plan/object ligt binnen het beperkingengebied van het LIB en krijgt daardoor te maken met de volgende beperkingen:

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

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

20 Ke-contour

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



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

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

Overwegingen

- Geluid

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

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

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

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

- Externe veiligheid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.12. Bezonning

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

4.13. Milieueffectrapportage

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

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

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

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

5. Uitvoerbaarheid

5.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

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

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

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

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

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

5.2. Financiële uitvoerbaarheid

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

Bijlage 1:
Uitwerking overnachtingsbeleid

DEEL I – HOTEL LADDER

Hotel Jansen ‘not for tourists’
Valschermkade 19 te Amsterdam



Datum: 19 september 2024

Inhoudsopgave

1. INLEIDING 2

1.1. AANLEIDING EN DOELSTELLING 2

DEEL I – UITWERKING OVERNACHTINGSBELEID 2021 EN VERDER 3

2. HOTELLADDER 3

2.1. HOTELCONCEPT 3
2.2. BIJZONDER HOTELINITIATIEF 5
2.3. BUURTBETROKKENHEID 6
2.4. DUURZAAMHEID 6
2.5. SOCIALE ONDERNEMERSCHAP 13
2.6. BORGING VAN DE VOORWAARDEN 18

Bijlage 1: Verslag buurtpeiling Hotel Jansen
Bijlage 2: Resultaten WEii-rekentool.

1. Inleiding

Het voorliggend document betreft de Hotellader in overeenstemming met DEEL I – uitwerking overnachtingsbeleid 2021 van de gemeente Amsterdam. Daarnaast is in een separaat document de Ruimtelijke onderbouwing in overeenstemming met DEEL II – uitwerking overnachtingsbeleid 2021 uitgewerkt.

1.1. Aanleiding en doelstelling

Op 28 januari 2015 heeft het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam op grond van het kruimelgeval ex. artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) jo. artikel 4, elfde lid, van het Besluit omgevingsrecht (Bor) een tijdelijke omgevingsvergunning voor de duur van maximaal 10 jaar afgegeven voor de bouw van Hotel Jansen 'not for tourists' (hierna behoudens uitzondering: "Hotel Jansen"), dat een tijdelijk bouwwerk is als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van het Bouwbesluit 2012, op het perceel gelegen aan de Valschermkade 19-21 te Amsterdam.

Door het succes van Hotel Jansen als student-/stagehotel en de positieve invloed daarvan op de directe omgeving, is de doelstelling van Hotel Jansen 'not for tourists' om het gebruik te kunnen voortzetten. Dat betekent echter wel dat het bestaande tijdelijk bouwwerk dat bestaat uit houten prefab units, langer gebruikt zal moeten worden. Met de gemeente Amsterdam is daarom gesproken over de mogelijkheid om Hotel Jansen voorlopig nog als tijdelijk bouwwerk voort te zetten. Dat is mogelijk, omdat van de maximale instandhoudingstermijn van 15 jaar voor een tijdelijk bouwwerk als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van het Bouwbesluit 2012 tot nog toe slechts 10 jaar zijn vergund. Omdat de maximale duur van het kruimelgeval ex. artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2°, van de Wabo jo. artikel 4, elfde lid, van het Bor echter op 27 januari 2025 zal aflopen, zal voor het tijdelijk bouwwerk wel opnieuw een tijdelijke omgevingsvergunning moeten worden verleend, maar dan op basis van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3, van de Wabo in combinatie met artikel 2.23 van de Wabo.

Voorliggend document heeft daarom betrekking op een nieuwe aanvraag voor:

- een tijdelijke omgevingsvergunning als bedoeld artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3, van de Wabo in combinatie met artikel 2.23 van de Wabo (dus niet het kruimelgeval ex. artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2°, van de Wabo jo. artikel 4, elfde lid, van het Bor) voor de duur van maximaal 5 jaar, ingaande op 28 januari 2025 en lopende tot 28 januari 2030;
  en;
- voor een tijdelijk bouwwerk als bedoeld in artikel 1.1 van het Bouwbesluit 2012.

In hoofdstuk 2 van voorliggend document worden de onderdelen nader toegelicht die betrekking hebben op het toetsingskader vanuit het **overnachtingsbeleid van de gemeente Amsterdam Deel I.** Zoals reeds aangegeven wordt in een separaat document ingegaan op de behoefte van Hotel Jansen 'not for tourists' en de kwaliteit zoals benoemd in het **overnachtingsbeleid van de gemeente Amsterdam Deel II**.

DEEL I – uitwerking Overnachtingsbeleid 2021 en verder

2. Hotelladder

2.1. Hotelconcept

In oktober 2015 heeft Hotel Jansen ‘not for tourists’ haar deuren geopend. Het student-/stagehotel bestaat uit 166 gemeubileerde kamers voorzien van eenpersoonsbedden voor betaalbare, flexibele eerste opvang of kort verblijf voor (inter)nationaal jong talent dat naar Amsterdam komt voor werk of studie. **Hotel Jansen is daardoor geen regulier hotel in de traditionele zin.**

Circa 95% is bedoeld voor extended stay, zijnde verblijf van minimaal één maand tot maximaal 6 maanden. De resterende circa 5% is bedoeld voor kort verblijf, zijnde verblijf van minimaal één dag tot maximaal één maand, doch met een gemiddelde duur van twee weken.

Hotel Jansen ‘not for tourists’ richt zich – zoals de naam al aangeeft – niet op toeristen, maar op (inter)nationaal jong talent, zoals:

- studenten (voor semester, summer school of academisch onderzoek);
- trainees en graduates (als entry level, voor stage of traineeship);
- young talent & expats (in het start-up ecosysteem of bij multinationals); en
- familie en vrienden hiervan.

Gasten overleggen bewijs van inschrijving onderwijsinstelling, een kopie stage contract en/of bewijs dat ze familie of vrienden zijn van bovengenoemde doelgroep.





Huidige situatie Hotel Jansen, Valschermkade 19-21

Het reeds bestaande gebouw is in 2015 geplaatst door de firma ‘de Meeuw Oirschot bv’. Het gebouw bestaat uit prefab modulaire units op betonvloeren van circa 3 x 6 meter met een hoogte van 3 meter per verdieping. De bouwhoogte is 18.95 meter + peil excl. uitsteek trappenhuis en liftschacht.

Alle kamers grenzen aan de buitengevels en alle verkeersruimten liggen inpandig. De kamers hebben een oppervlakte van ca. 18 m^2 met faciliteiten als eigen badkamer (voorzien van douche, toilet en wastafel), een comfortabel eenpersoonsbed, bureau, Wi-Fi, waterkoker en koffieapparaat. Per verdieping is er een Clubroom. In een Clubroom kunnen de gasten gezamenlijk koken, studeren en socializen. Daarnaast is er een wasserette aanwezig die voorzien is van



wasmachines en drogers. De gasten kunnen hier tijdens hun verblijf de was doen.

De begane grond bestaat deels uit kamers en deels uit een restaurant, bar & loungeruimte en doet dienst als facilitaire horeca voor de hotelgasten evenals dag- en avondhoreca voor derden. In het horecagedeelte (categorie IV) worden alcoholische dranken geschonken worden, waarvoor separaat een drank- en horecawetvergunning is verstrekt voor de categorie “dagzaak”. Deze mag van zondag t/m donderdag open zijn van 07.00 uur ’s ochtends tot 01.00 uur ’s nachts, en in het weekeinde (vrijdag en zaterdag) tot 03.00 uur ’s nachts. In de horecaruimte is ook de receptie voor het hotel. In de horecaruimte wordt dagelijks (o.a. voor hotelgasten) ontbijt geserveerd met ‘take a way’ koffie, lunch (ook take a way lunch) en diner met een dagelijkse hap (low budget) voor hotelgasten en derden.

Achter het gebouw is op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid voor fietsen (fietsenstallingen), zodat alle fietsen uit het zicht en op eigen terrein gestald worden. Tevens zijn er achter het gebouw op eigen terrein een aantal parkeerplaatsen voor auto´s. (zie ook de separate Ruimtelijke onderbouwing).

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

2.2. Bijzonder hotelinitiatief

Hotel Jansen is geen regulier hotel maar biedt jong talent een tijdelijk 'home away from home'
Een groeiende groep van studenten en young professionals van over de hele wereld komt naar Amsterdam om voor een semester te studeren, een stage of traineeship te volgen, onderzoek te doen aan een universiteit of te werken aan een tijdelijk project. Uit onderzoek blijkt dat de belangrijkste huisvestingsbehoefte onder internationaal young talent een omgeving is waar ze zich thuisvoelen, snel mensen leren kennen en waar ze betaalbaar en met voldoende voorzieningen direct kunnen starten. Binnen het huidige aanbod in Amsterdam is er nauwelijks sprake van proposities die aan deze vraag voldoen; er moeten derhalve veelal concessies worden gedaan op bijvoorbeeld locatie, ruimte, sociale omgeving, voorzieningen en - vooral - prijs.

Hotel Jansen biedt bijzonder en betaalbaar kort, tijdelijk verblijf voor jong talent van over de hele wereld: studenten en young professionals die in verband met studie of werk in Amsterdam zijn en die hun hoofdverblijf elders hebben. Het hotel gaat in opzet, inrichting en service verder dan de snelste Wi-Fi, een comfortabel bed en centrale ligging. Hotel Jansen biedt mensen uit de hele wereld de ultieme omgeving waarin ze zich vanaf dag één welkom voelen, mensen leren kennen en van waaruit ze Amsterdam kunnen ontdekken.

In kernwoorden:

- Hotel Jansen is een hotelconcept en geen short stay concept met woonfunctie want het economisch verblijf van de gasten zal altijd elders zijn, waardoor voor het tijdelijke verblijf een hotelvergunning nodig is;
- Kern van het concept is betaalbaar tijdelijk verblijf voor een community van jong talent;
- Hotel Jansen huisvest geen toeristen, maar concentreert zich op jong talent dat voor kort verblijf in Amsterdam komt studeren of werken;
- De gasten hebben hun woonverblijf elders (meestal in land van herkomst);
- De gemiddelde verblijfsduur bedraagt 3-4 maanden;
- Hotel Jansen huisvest circa 60% studenten en 40% young professionals;
- Directe beschikbaarheid en flexibiliteit is zowel voor partners als individuen van groot belang;
- Bewoners kunnen zich registreren op het adres van Hotel Jansen bij verblijf langer dan 4 maanden (wettelijke verplichting);
- Gemiddeld verblijven er 35 nationaliteiten; 95% zijn mensen uit het buitenland;
- 60% van de bewoners gaat terug naar land van herkomst. 40% stroomt door binnen Amsterdam;
- Er is een strenge naleving en controle op regelgeving t.a.v. gebruikers conform gemeentelijk beleid, hetgeen bekend is bij de Gemeente Amsterdam.

2.3. Buurtbetrokkenheid

Al bijna 10 jaar vormt Hotel Jansen het cement tussen traditionele en moderne bedrijvigheid, de woongemeenschap en bezoekers. Iedereen in de buurt is welkom in ons Café Jansen voor een kop koffie, een broodje, een borrel, om te werken of om met vrienden af te spreken.

Toen Hotel Jansen in 2015 haar deuren opende voor haar gasten, was de Schinkel een ruige rafelrand van de stad. Door de levendigheid en verjonging die Hotel Jansen en haar gasten hebben meebracht, durven wij te zeggen dat wij sterk hebben bijgedragen aan ontwikkeling van deze buurt.

Om de buurt te informeren over de aangevraagde omgevingsvergunning hebben wij Bureau De Wijde Blik ingeschakeld om ons daarbij te helpen en hen gevraagd om een onafhankelijk buurtonderzoek uit te voeren.

Er is een online een peiling gedaan én een inloopbijeenkomst georganiseerd voor omwonenden. De peiling is 328 keer ingevuld. Daarvan wonen 226 mensen in de buurt, zijn er 81 mensen die in de buurt werken én is de peiling door 19 pandeigenaren ingevuld. De reacties op de hoofdvraag (wat vindt u ervan dat Hotel Jansen wil blijven?) zijn zeer positief. Daarnaast blijkt uit de antwoorden dat Hotel Jansen en Café Jansen een sterke buurtfunctie hebben.

Het verslag van de buurtpeiling is als bijlage 1 toegevoegd aan voorliggend document en beschrijft aanpak, opzet en de resultaten en het proces.

2.4. Duurzaamheid

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

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

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

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

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

Gezien de korte exploitatietijd is het milieutechnisch en ook financieel niet voordeliger om het bestaande pand grootschalig te verduurzamen om aan BREEAM te kunnen voldoen.
Wel hebben we onderzoek laten uitvoeren naar het energieverbruik van het huidige gebouw. Tevens is er gekeken waar verbeteringen te behalen zijn om de prestaties van het gebouw te verduurzamen. Daarbij is de norm van Paris Proof en BENG2 gehanteerd als referentie. Deze normen streven naar het drastisch verminderen van de CO2-uitstoot van gebouwen door energiebesparing en gebruik van duurzame energiebronnen.

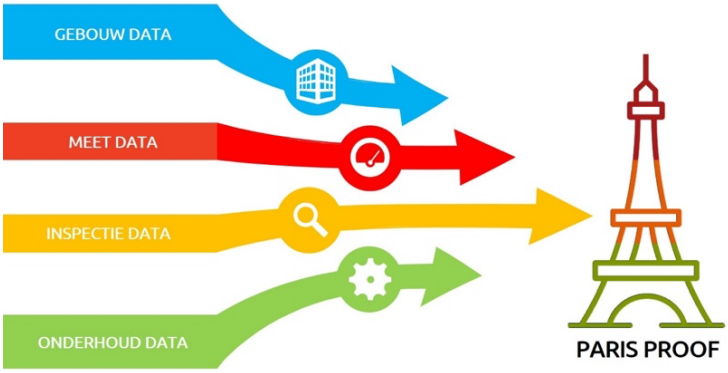
A. <u>Toelichting Paris Proof en BENG 2</u>

Onderstaand wordt kort een toelichting gegeven op de uitgangspunten van Paris Proof en BENG2. Vervolgens wordt ingegaan op het huidige energieverbruik door middel van een WEii berekening (Werkelijke Energie intensiteit indicator).
Vervolgens worden een aantal verbeteringen benoemd die theoretisch doorgevoerd kunnen worden aan het bestaande pand. Aansluitend wordt per theoretische verbetering ingegaan op de haalbaarheid en redelijkheid ten opzichte van het doorvoeren van deze verbeteringen op het bestaande pand.

Paris Proof

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

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



Beng 2

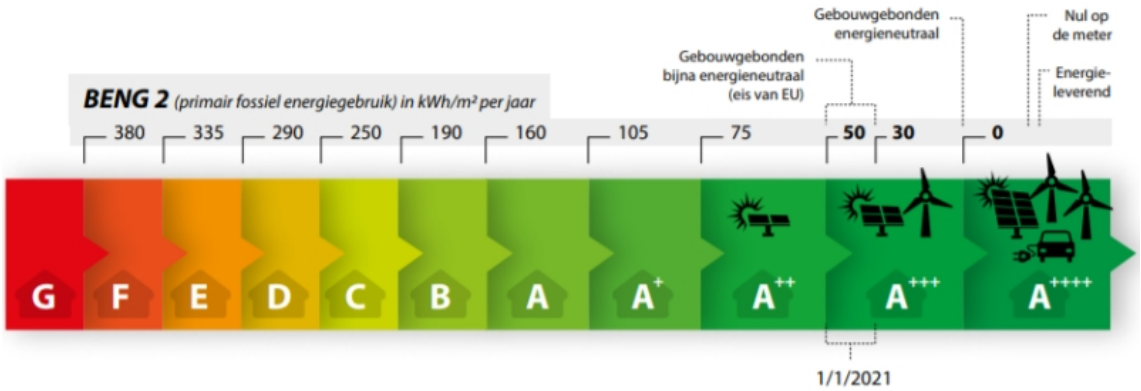
BENG2 staat voor "Bijna Energieneutraal Gebouw niveau 2" en is een term die wordt gebruikt in de context van energie-efficiëntie in de bouwsector.

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

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

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

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



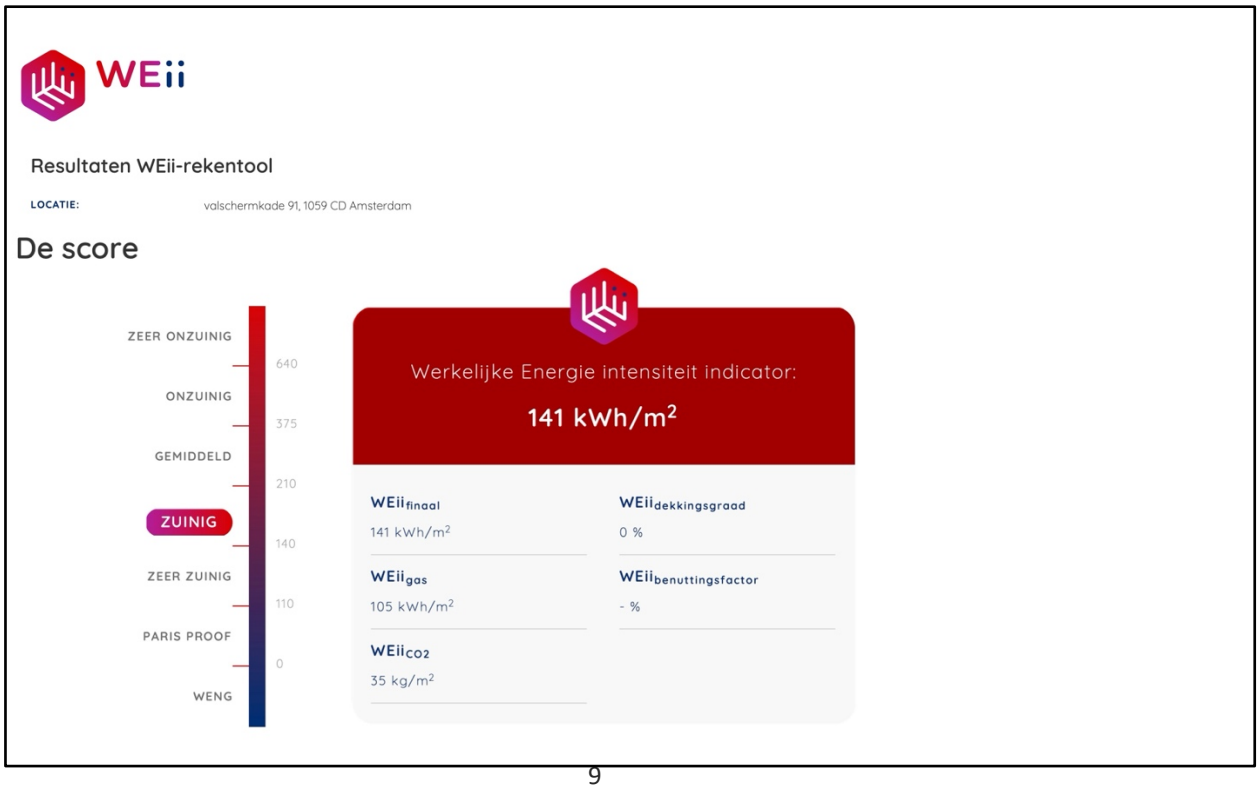
B. Huidige energieverbruik

De meetgegevens van het energieverbruik van het bestaande pand van Hotel Jansen ‘Not for tourists’ is afkomstig van een extern meetbureau, Kenter (meetdata.nl). Zij zijn verantwoordelijk voor de verbruiksmeters van het hotel en meten continu het verbruik.

Onderstaand de verbruiksgegevens van Hotel Jansen (bron: Kenter (meetdata.nl) van referentiejaar 2023.

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

Op basis van bovenstaande gegevens is een WEii berekening (Werkelijke Energie intensiteit indicator) gemaakt. Hieruit blijkt dat het bestaande pand de score “ZUINIG” heeft. Onderstaand de resultaten. De volledige WEii berekening is in bijlage 2 toegevoegd.



C. Haalbaarheid en realiteit ten aanzien van verbeteringen

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

1. Isolatie
   De isolatie verbeteren van het pand heeft een behoorlijke financiële impact welke gemiddeld in 15 tot 20 jaar wordt terugverdiend. Het warmteverlies komt in dit pand deels doordat er alleen wordt afgezogen, hierdoor is het pand niet luchtdicht te maken. Aanpassing van gevel en investering in een lucht balans systeem is kostbaar. Hierdoor zal deze investering zich niet in de verwachte looptijd van 5 jaar zich terugverdienen.
2. Gebruik geavanceerde verwarmings-, ventilatie- en airconditioningsystemen
   Voor het opwarmen van het cv-water en tapwater kan overwogen worden om naar een hybride oplossing te gaan. Hierbij kan worden gedacht aan warmtepompen in combinatie met zonthermie en gasketels. De huidige zonthermie buizen zijn van het oude type, huidige buizen hebben een hoger rendement. Het 1 op 1 vervangen kan worden onderzocht. Het verder onderzoeken hiervan is raadzaam om het energie verbruik (gas) te verlagen.
3. Traditionele verlichting vervangen door energiezuinige LED-verlichting.
   Vervang verlichting in de kamers en trappenhuizen voor LED, gangen zijn reeds alle voorzien van Led. Het verder onderzoeken hiervan is raadzaam om het energie verbruik (elektra) te verlagen.
4. Implementeer slimme systemen om energieverbruik te monitoren en te regelen.
   (A) Door energie meters toe te voegen wordt het zichtbaar welke apparatuur veel energie verbruikt op niet gewenste tijden. Het verder onderzoeken hiervan is raadzaam om het energie verbruik (elektra) te verlagen.
   (B) Pas beweging sensoren toe waar mogelijk op verlichting.
5. Installeer waar mogelijk extra zonnepanelen.
   Extra PV-panelen toevoegen is zeker mogelijk, er is dakoppervlak beschikbaar. De aan te brengen panelen kunnen na verwijderen van gebouw hergebruikt worden op andere locaties. Het verder onderzoeken hiervan is raadzaam om het energie verbruik (elektra) te verlagen.
6. Energieopslagsystemen.
   Energieopslag is niet interessant, aangezien de investering zich niet in de verwachte looptijd van 5 jaar zich terugverdient.
7. Energieverbruik nauwlettend in de gaten houden en proactief acteren
8. Duurzaamheidscertificeringen
   Het gebouw voorzien van duurzaamheid labels is gezien de relatief korte looptijd niet aan te raden, gezond verstand en slim omgaan met energie is hierin verstandiger.
9. Bewustwording energieverbruik
10. Betrek de gebruikers van het gebouw bij energiebesparing door bewustwording en gedragsverandering te stimuleren.

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

Conclusie ten aanzien van duurzaamheid

Huidige pand

Hotel Jansen Schinkel voldoet niet aan Paris Proof norm voor 2050, maar dat was te verwachten. Dat het bestaande pand hieraan niet voldoet is het gevolg van het feit dat het een bestaand - tijdelijk-pand is. En gelijktijdig zorgt een resterende instandhoudingstermijn van ca 5 jaar ervoor dat het niet realistisch is om het pand grootschalig te verduurzamen.

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

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

Extra maatregelen

Ondanks de korte exploitatieperiode van 5 jaar, heeft Hotel Jansen gekeken welke maatregelen zij eenvoudig kan doorvoeren en welke op zeer korte termijn resultaat op leveren om het gebouw van zuinig naar zeer zuinig te brengen op de Paris Proof ladder.
Hiervoor hebben we als meest rendabel en succesvol gekeken naar de verbetervoorstellen welke bovenstaand zijn opgesomd onder “C – Haalbaarheid en realiteit”.

Daarbij blijkt het toevoegen van PV-panelen de meest interessante optie. Wanneer we uitgaan van het plaatsen van PV-panelen welke op het dak aangebracht kunnen worden, wordt het energie verbruik drastisch verlaagd wat direct impact heeft op de Paris Proof score. Daarnaast zal de huidige warmte opwekking van warmtapwater en CV geüpgraded moeten worden, wat resulteert in een gunstiger verbruik.

Het toevoegen van PV-panelen en aanpassing van de huidige warmteopwekking is eveneens doorgerekend. In de bijlage is dit doorgerekend in de WEii score (zie bijlage 2).

Wanneer we de score 138kWh/m2 vergelijken met de Wii energieladder komen we uit op een resultaat van “**Zeer zuinig”**. (zonder het toevoegen van de PV-panelen is de score “Zuinig”)

omschrijving	HJB 2023	HJB 2025
Bouwjaar	2015	2015
Functie	Hotel	Hotel
Oppervlak	4970 m2	4970 m2
Paris Proof		
Verbruik	701943 kWh	684889 kWh
Verbruik per m2	141 kWh/m2/jaar	138 kWh/m2/jaar
Referentie Paris Prc	118 kWh/m2/jaar	113 kWh/m2/jaar
		A
Beng 2 Methodiek		
Verbruik	508620 kWh	491620 kWh
Verbruik per m2	102 kWh/m2/jaar	99 kWh/m2/jaar
Geschat Energie Lab	A/B	A+++
Opmerkingen		

Wanneer we deze 50 panelen van 400wP invoeren en de nieuwe CV ketels in de beng 2 berekening komen we uit op een geschatte Beng 2 score van 99kWh/m2 jaar verbruik. Als we dit volgens de NTA8800 energie labels berekenen komt hieruit een label van A+++ Logies zie onderstaande tabel;

	EP 2 Primair fossiel energiegebruik (KWh/m2 jaar)									
Labelklasse	Kantoor	Bijeenkomst zonder dagverblijf	Bijeenkomst met Kinderdagverblijf	Onderwijs	Zorg zonder bed	Zorg met bed	Winkel	Sport	Logies	Cel
A+++++	<=0	<=0	<=0	<=0	<=0	<=0	<=0	<=0	<=0	<=0
A++++	1-40	1-50	1-55	1-50	1-45	1-90	1-60	1-35	1-50	1-60
A+++	41-80	51-100	56-110	51-100	46-90	91-180	61-120	36-70	51-100	61-120
A++	81-120	101-150	111-165	101-150	91-135	181-270	121-180	71-105	101-150	121-180
A+	121-160	151-200	166-220	151-200	136-180	271-360	181-240	106-140	151-200	181-240
A	161-180	201-230	221-265	201-235	181-210	361-430	241-285	141-155	201-230	241-300
B	181-200	231-255	266-290	236-260	211-230	431-470	286-315	156-170	231-255	301-330
C	201-225	256-285	291-330	261-295	231-260	471-530	316-355	171-195	256-285	331-370
D	226-250	286-320	331-365	295-330	261-295	531-595	356-395	196-215	286-320	371-415
E	251-275	321-335	366-405	331-360	296-325	596-655	396-435	216-240	321-355	416-455
F	276-300	336-385	406-445	361-395	326-355	656-715	436-475	241-260	356-385	456-500
G	>300	>385	>445	>395	>355	>715	>475	>260	>385	>500

Figuur 1 Energie Labels volgens NTA8800

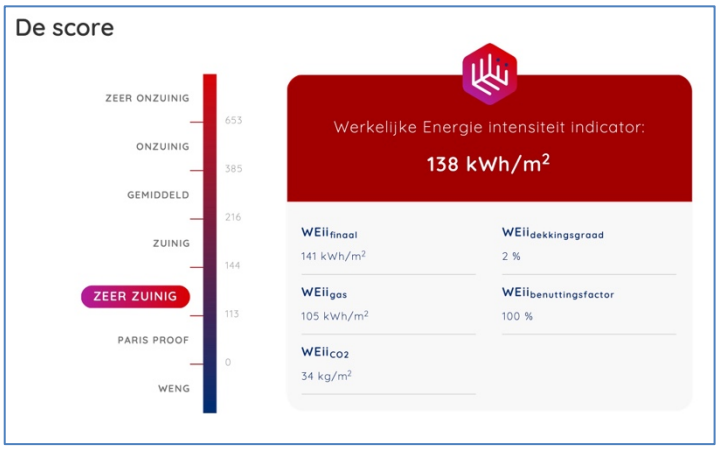
Op basis van bovenstaande gegevens is wederom een WEii berekening (Werkelijke Energie intensiteit indicator) gemaakt. Hieruit blijkt dat het bestaande pand de score “ZEER ZUINIG” heeft. Onderstaand de resultaten. De volledige WEii berekening is in 2 toegevoegd.

Conclusie / toezegging

Indien Hotel Jansen de exploitatie mag voortzetten tot 2030, zal zij binnen 2 maanden na de verlenging van de vergunning de PV-panelen plaatsen en de CV ketels vernieuwen teneinde te komen tot score “Zeer zuinig”

sep-24

omschrijving	jaar	HJB
Bouwjaar		2015
Functie		Hotel
Oppervlak		4970 m2
Paris Proof		
Verbruik	2025	684889 kWh
Verbruik per m2		138 kWh/m2/jaar
Referentie Paris Proof	2050	113 kWh/m2/jaar
Geschat Energie Label Wii		A
Beng 2 Methodiek	gebouw gebonden	
Verbruik	2025	491620 kWh
Verbruik per m2	2025	99 kWh/m2/jaar
Geschat Energie Label NTA8800		A+++
Opmerkingen		



2.5. Sociale ondernemerschap

Inclusief Personeelsbeleid Hotel Jansen

Hotel Jansen voert een inclusief personeelsbeleid en heeft zich gecommitteerd aan de Prestatieladder Socialer Ondernemen (PSO). In samenwerking met het Werkgeversservicepunt Groot-Amsterdam bieden wij mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt binnen onze organisatie een reguliere arbeidsovereenkomst aan met als doel duurzame dienstverbanden te realiseren.

De resultaten van dit inclusieve personeelsbeleid willen wij zo transparant en objectief mogelijk vastleggen, om uiteindelijk binnen 5 jaar de 3e trede van de PSO te bereiken en daarmee een voorbeeld voor andere organisaties te kunnen zijn.

De huidige stand van zaken:

1. Hotel Jansen heeft een interne jobcoach in opleiding;
2. Twee medewerkers die niet op een reguliere manier werk konden vinden hebben een arbeidsovereenkomst van elk 20 uur per week;
3. Twee gepensioneerden werken al jaren voor Hotel Jansen.

Doelstellingen voor 2024:

1. Nog twee medewerkers met een afstand tot de arbeidsmarkt aantrekken;
2. Onze samenwerking met House of Hospitality intensiveren om zo MBO studenten op te leiden;

In voorliggend stappenplan is ons inclusief personeelsbeleid uitgewerkt.

Inleiding

In onze huidige maatschappij staan nog steeds te veel mensen aan de zijlijn van een arbeidsmarkt die inclusiever zou willen en kunnen zijn. Aangezien we de wereld vooral kunnen verbeteren door bij onszelf te beginnen, heeft Hotel Jansen zich gecommitteerd aan de Prestatieladder Socialer Ondernemen (PSO). Door zich te committeren aan de PSO laat Hotel Jansen zien dat zij een actieve bijdrage wil leveren aan een inclusieve arbeidsmarkt door mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt in dienst te nemen op basis van reguliere arbeidsovereenkomsten. Daarbij wil zij de resultaten van het inclusieve personeelsbeleid zo transparant en objectief mogelijk vastleggen.

Inclusief personeelsbeleid

Doelstelling:
Een inclusief personeelsbeleid voeren en daarmee voldoen aan de Prestatieladder Socialer Ondernemen.

Beoogde effecten:

- Meer mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt in dienst hebben op basis van een reguliere arbeidsovereenkomst, zodat zij geen beroep hoeven te doen op een uitkeringsinstantie
- Als bedrijf een voorbeeldfunctie hebben t.o.v. andere bedrijven m.b.t. een inclusief personeelsbeleid
- De medewerkers van Hotel Jansen die geen afstand hebben tot de arbeidsmarkt een bredere kijk op de wereld bieden door samen te werken met mensen voor wie niet alles even vanzelfsprekend is

Eindresultaat en tussenresultaten:
Het personeelsbeleid zal gericht zijn op het behalen van de verschillende tredes, met als eindresultaat binnen 5 jaar trede 3, van de Prestatieladder Socialer Ondernemen.

Werkwijze

Aanpak:

Activiteit:	Stand van zaken:
Draagvlak creëren binnen de organisatie, zowel bij het management als bij het operationele personeel	Hiermee is in een vroeg stadium al gestart, dit is een doorlopend proces.
Aanwijzen interne jobcoach voor begeleiding van de kandidaten, maar ook voor het operationele personeel (hoe om te gaan met de kandidaten?)	Is gerealiseerd. De interne jobcoach heeft voorheen ervaring opgedaan in het inwerken en begeleiden van jonge medewerkers en heeft daarnaast inmiddels de Harrie-training gevolgd. In april start hij met de leergang Interne Jobcoach bij Elan-training (erkend jobcoach-opleidingsinstituut).
Borgen begeleiding interne jobcoach	Wordt geborgd. De HR manager is opgeleid als jobcoach en heeft veel werkervaring in die rol. Zij begeleidt de interne jobcoach.
Job carving – clusteren van werkzaamheden zodat een gevarieerd takenpakket wordt gerealiseerd voor de kandidaten	Dit wordt gedaan door de interne jobcoach en hotel manager, samen met de HR manager.
Contact leggen en onderhouden met het Werkgeversservicepunt Groot-Amsterdam	Dit is/wordt gedaan door de HR manager. Er is inmiddels een goede samenwerking tot stand gekomen, waarbij de adviseur Werkgeversservicepunt kandidaten voorstelt en ook aan hem wordt teruggekoppeld wat het vervolg is.
Contactleggen met de Sociale Werkvoorziening Pantar	Is gedaan door de HR manager. Dit heeft nog niet geleid tot concrete voorstellen.
Kandidaten selecteren: -Match persoonlijkheid/werkzaamheden? -Match persoonlijkheid/dynamiek binnen bedrijf en tussen collega's? -Fysieke belastbaarheid -Communicatievaardigheden	Met kandidaten wordt een gesprek gevoerd, waarbij de eigen jobcoach aanwezig is om de kandidaat te ondersteunen en verdere toelichting te geven op aandachtspunten. Evt wordt er een dagdeel 'proefgedraaid', zodat wederzijds nader kennisgemaakt kan worden.
Inwerkschema's maken vóór indiensttreding	Voor de kandidaten wordt vóór indiensttreding een persoonlijk inwerkschema gemaakt door de interne jobcoach, zodat duidelijkheid is over de verwachtingen en dagindeling.
Arbeidsovereenkomst en andere (administratieve) zaken regelen vóór indiensttreding	Arbeidsrechtelijke zaken worden opgepakt door de HR manager, praktische zaken zoals

	werkschoenen en -kleding door de interne jobcoach.
Werkbegeleider aanwijzen voor specifieke taken	Voor bepaalde werkzaamheden is het van belang dat er een werkbegeleider wordt aangewezen, omdat de werkzaamheden heel specifiek zijn. Bijv voor werkzaamheden in de keuken fungeert de executive chef als werkbegeleider. Deze schakelt weer met de interne jobcoach.
Einde proeftijdgesprek	Door interne jobcoach, samen met de HR manager, evt. met eigen jobcoach erbij. Tijdens dit gesprek worden de wederzijdse bevindingen gedurende de eerste maand besproken en worden leerdoelen voor de komende weken/ maanden vastgesteld
Regelmatig evaluatiegesprekken voeren met kandidaat en jobcoach van de kandidaat, waarbij functioneren, belemmeringen en leerdoelen evenals uitbreiding van werkzaamheden en uren aan de orde komen, indien van toepassing. Ook wordt rekening gehouden met en ruimte gegeven aan (op termijn haalbare) ambities van de kandidaat.	Deze gesprekken worden gedaan door de interne jobcoach, samen met de HR manager, en met de eigen jobcoach van de kandidaat.
Loonwaardemetingen door arbeidsdeskundigen	Deze gesprekken worden gedaan door de interne jobcoach, samen met de HR manager. Wij willen als organisatie uitdrukkelijk geen gebruik maken van de forfaitaire loonkostensubsidie. Wij vinden het eerlijker om 100% salaris te betalen en op een later moment de loonwaarde te bepalen en evt. loonkostensubsidie aan te vragen mocht een loonwaardebepaling daartoe aanleiding geven.
Aanvragen loonkostensubsidie	De HR manager, samen met de eigen jobcoach van de kandidaat.
Gesprek ivm einde contract (minimaal een maand vóór einde contract)	Dit gesprek wordt gevoerd door de interne jobcoach, ook weer samen met de HR manager, en met de eigen jobcoach.

Allereerst is de aspirant-status PSO aangevraagd mbv dit uitgewerkte plan van aanpak en de checklist op www.pso.nl. Dat zal in het 2e kwartaal van 2024 gerealiseerd kunnen worden.

Vervolgens zal door het in dienst nemen van verschillende kandidaten en het gefaseerd aanvragen van toegang tot de afzonderlijke tredes, uiteindelijk de 3e trede van de PSO worden behaald.

Wie

Functie	
Interne jobcoach	Verantwoordelijk voor begeleiding en aansturing van de kandidaat en afstemming met de (externe) jobcoach van de kandidaat
Werkbegeleider (gedelegeerd)	Verantwoordelijk voor inwerken op specifieke taken
Hotel manager	Verantwoordelijk voor workload gehele personeelsbestand en voor budgetten
HR manager	Verantwoordelijk voor dit project als geheel, voor de begeleiding van de interne jobcoach, voor de contacten met externen, zoals het UWV en de Gemeente Amsterdam, voor contracten en aanvragen loonkostensubsidie, voor documentatie en dossiervorming in het kader van de PSO. Heeft kennis van relevante wet- en regelgeving. Adviseert het management.
General manager	Eindverantwoordelijk in het algemeen
Operationeel personeel	Dit project kan niet slagen als er geen draagvlak is bij het overige personeel

Risico-analyse

Risico	Oorzaak	Gevolg	Kans	Tegenmaatregel
Geen geschikte kandidaten	Weinig tot geen aanbod/geen match met werkzaamheden	Niet voldoen aan trede-eisen	Klein	Opnieuw jobcarving toepassen en nieuwe functies creëren
Te weinig werk	Teruglopen aantal gasten	Geen passende werkzaamheden meer kunnen bieden	Klein	(Tijdelijke) samenwerking zoeken met andere hotels en/of met zusterbedrijven
Uitval van kandidaten	Persoonlijke omstandigheden en/of overschrijden belastbaarheid	Niet meer voldoen aan trede-eisen	Moeilijk in te schatten	Uitval voorkomen door veel één-op-één begeleiding en tijd nemen voor frequente evaluaties

Randvoorwaarden

Het personeelsbeleid moet gericht zijn op het behalen van de 1e trede van de PSO na 1 jaar en de 3e trede binnen 5 jaar.

2.6. Borging van de voorwaarden

De kamers zijn te boeken voor 1 dag tot maximaal 6 maanden. De boekingen van de kamers vinden op twee manieren plaats:

1. Een aantal hotelkamers wordt op voorhand door middel van een doorlopende reservering gereserveerd door een instelling waaronder de VU en UVA. De UVA reserveert bijvoorbeeld doorlopend 20 kamers. De VU 60 kamers en in de zomer maanden zelfs 90 kamers. Via deze instelling waar stage gelopen wordt of kortdurende opleiding wordt genoten, kunnen studenten een hotelkamer boeken. Vervolgens meldt de student zich aan bij de balie van Hotel Jansen Not for Tourist met zijn boeking. Daar wordt de inschrijving gecontroleerd op NAW-gegevens en inschrijving bij een onderwijsinstelling evenals op de inschrijvingspapieren zelf. De student betaalt de prijs voor zijn kamer vooruit en krijgt de keycard die toegang geeft tot de kamer en de omliggende algemene ruimtes. Na afloop van zijn verblijf wordt de keycard gedeactiveerd en is er geen toegang meer.
2. De student boekt individueel via internet en krijgt bij beschikbaarheid een boeking. De boeking is compleet als de betaling van de prijs voor de kamer voor de eerstkomende maand is ontvangen (variërend van 1 dag tot 31 dagen) en de student aangetoond heeft over de documenten als genoemd onder 1. te beschikken.

De reservering bevat onder meer de volgende voorwaarden waaraan de student/gast van het hotel moet voldoen, c.q. waarmee de gast zich akkoord moet verklaren:

- de gast moet zich legitimeren en de NAW gegevens worden gecontroleerd;
- de gast dient aantoonbaar ingeschreven te staan bij een onderwijsinstelling en/of dient aantoonbaar te beschikken over een aanstelling als stagiair in de omgeving Amsterdam;
- de maximale verblijfsduur is 6 maanden;
- het hotelreglement is verstrekt, gelezen en de gast gaat daarmee akkoord;
- er kunnen geen huurrechten worden ontleend aan de reservering;
- er wordt een boekingsbevestiging ondertekend waarin onder andere bovenstaande wordt vastgelegd.

Waarborg voor handhaven maximale verblijfsduur van 6 maanden

Teneinde zekerheid te geven dat geen enkele gast voor een langere periode verblijft dan 6 maanden is er een sluitende administratie van alle boekingen. Zoals bovenstaand aangegeven is er per gast documentatie aanwezig. Aanvrager is verantwoordelijk voor de Belastingdienst een sluitende financiële administratie te voeren.

Aanvrager voegt daaraan toe dat zij graag bereid is om privaatrechtelijke afspraken te maken met de gemeente Amsterdam ten aanzien van onder andere de doelgroep en verblijfsduur, zodat er in geen geval een toeristenhotel ontstaat. Conform de reeds eerder gemaakte privaatrechtelijke afspraken met de gemeente Amsterdam voor de vestiging van Hotel Jansen in het Bajeskwartier, zouden we ook voor de vestiging van Hotel Jansen in de Schinkel gelijke privaatrechtelijk afspraken willen voorstellen.

Voor Hotel Jansen 'not for tourists' in de Schinkel zou dit o.m. inhouden:

- *"Hotel Jansen 'not for tourists' omvat maximaal 166 kamers met eenpersoonsbedden, waarvan circa 95% Extended Stay en circa 5% voor kort verblijf. De kamers zijn bedoeld voor (internationale) studenten (voor semester, summer school en/of academisch onderzoek), trainees en graduates (als entry level, voor stage of traineeship), Young talent & expats (in het start-up ecosysteem of bij multinationals) alsook familie en vrienden daarvan."*
- Van alle overnachtingen in Hotel Jansen wordt een digitaal nachtregister bijgehouden. Jaarlijks zal Hotel Jansen desgewenst de geregistreerde overnachtingen rapporteren aan de gemeente, met als doel aan te tonen dat zij voldoet aan de gemaakte afspraken;
- Uitgangspunt is huurprijs voor een kamer van maximaal 1.095 euro inclusief 9% BTW per maand (2024) voor studenten en tot 1.950 euro inclusief 9% BTW voor trainees, graduates, young talent en expats. Bedragen jaarlijks maximaal te indexeren conform CPI-indexering. Voor kortdurend verblijf (minimaal 1 dag, maximaal 1 maand) door familie en vrienden worden door Hotel Jansen maatwerkafspraken gemaakt;
- Kamers zullen niet via Booking.com of soortgelijke boekingssites te boeken zijn;
- Hotel Jansen zal extra investeren in duurzaamheid, waaronder het plaatsen van PV-panelen op het gebouw. Conform de WEii berekening (Werkelijke Energie intensiteit indicator) zal daarmee het gebouw de score "ZEER ZUINIG" behaald worden.

BIJLAGE 1 – VERSLAG BUURTPEILING HOTEL JANSEN SCHINKEL

Verslag



Op dit moment opereert Hotel Jansen Schinkel onder een hotelvergunning. Deze vergunning eindigt begin volgend jaar. Wij willen nog heel graag 5 jaar langer blijven. Onderdeel van het verkrijgen van deze vergunning is een peiling in de buurt. We zijn benieuwd wat jij vindt van Hotel Jansen op deze locatie. Het invullen van deze vragenlijst is anoniem en duurt een paar minuten. Bedankt voor je medewerking.

PEILING

Ik ben wel eens bij Hotel Jansen / Café Jansen geweest

- Ja
- Nee
- Misschien

Wat is jouw ervaring met Hotel Jansen?

- Zeer positief
- Positief
- Neutraal
- Negatief
- Zeer negatief
- Geen mening

Geef een toelichting (optioneel)

Hotel Jansen voegt iets toe aan Bedrijventerrein Schinkel Amsterdam

- Zeer mee eens
- Mee eens
- Neutraal
- Oneens
- Zeer oneens
- Geen mening

Geef een toelichting (optioneel)

Wat vind je ervan dat Hotel Jansen wil blijven voor in elk geval vijf jaar?

- Zeer mee eens
- Mee eens
- Neutraal
- Oneens
- Zeer oneens
- Geen mening

Wat kan Hotel Jansen de komende vijf jaar (extra) toevoegen aan Bedrijventerrein Schinkel? (optioneel)

Wat wil je Hotel Jansen nog meegeven, als zij nog vijf jaar blijven? (optioneel)

Tot slot: Iets over mij

- Ik woon in de buurt
- Ik werk in de buurt
- Ik ben pandeigenaar in de buurt
- Anders

Alles selecteren

CAPTCHA

I'm not a robot

VERSTUREN

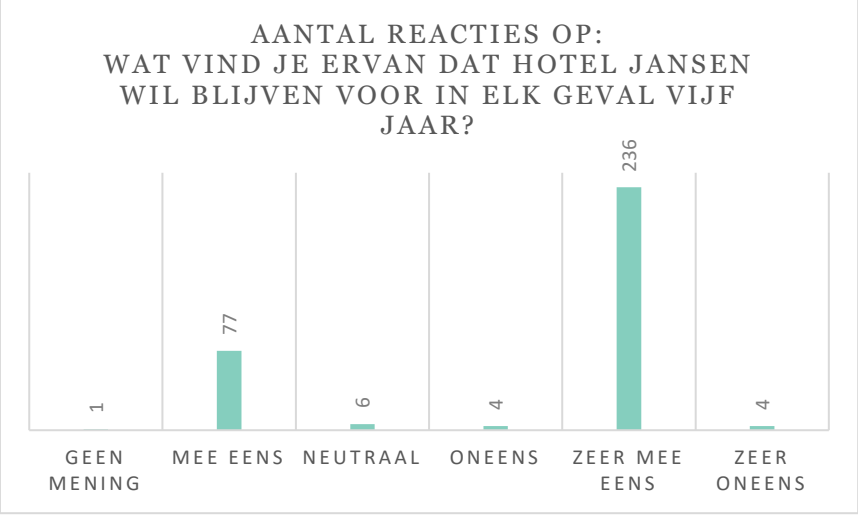
Verslag

Inloopbijeenkomst
Naast de online peiling organiseerden we ook een inloopbijeenkomst, een *open huis*. Op de kaart stond de uitnodiging naar deze bijeenkomst. Wanneer de peiling werd ingevuld en verstuurd, werden de invullers nogmaals geattendeerd op de bijeenkomst.

Resultaat

De peiling is op woensdag 17 april, in de middag opengezet. Op donderdag 18 april zijn de kaarten in de buurt verspreid. Woensdag 24 april was de inloopbijeenkomst in Hotel Jansen.

De peiling is 328 keer ingevuld. Daarvan woont 226 mensen in de buurt, zijn er 81 mensen die in de buurt werken én is de peiling door 19 pandeigenaren ingevuld. Bijna de helft van het aantal paginabezoekers was afkomstig van de social media campagne. De rest kwam via de huis aan huis kaart bij de peiling. De reacties op de hoofdvraag (wat vindt u ervan dat Hotel Jansen wil blijven) zijn positief.



Online peiling
Page views: 1420
Reacties: 328
Conversie: 23,1% (hoog)

Social media campagne
Impressies: 20.637
Bereik: 10.264
Clicks: 655
Click trough rate: 7,20% (hoog)

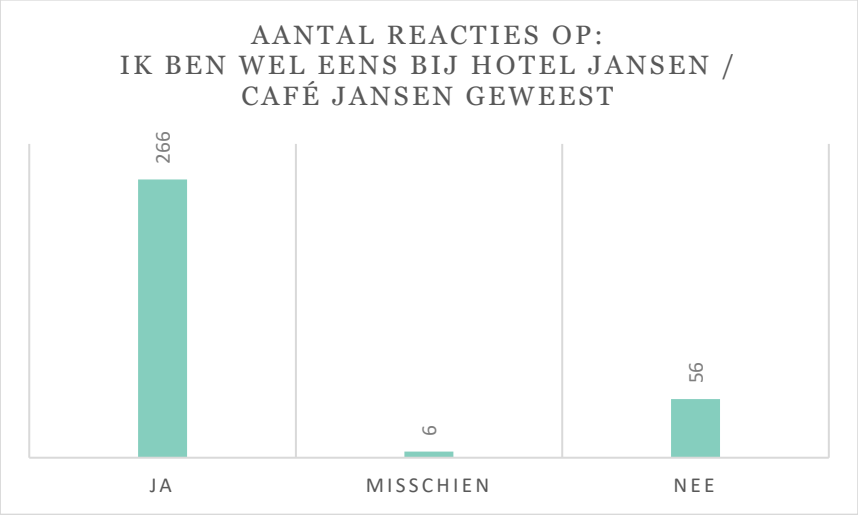
Inloopbijeenkomst
Datum: woensdag 24 april
Tijd: 16.30-19.00 uur
Aantal bezoekers: 13 (huurders, passanten uit de buurt)

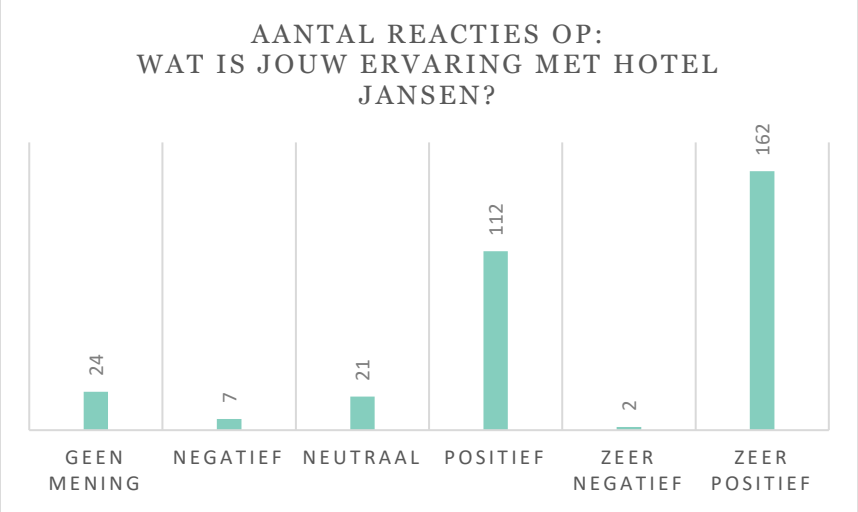
De inloop-bijeenkomst had lage opkomst, de reacties waren positief. Een fijne ontmoetingsplek in de buurt, om te werken maar ook om nog even een drankje te doen na het sporten.

Verslag

Resultaten verder verdiept

Op de volgende pagina's staat een overzicht met grafieken. Hierin is weergegeven welke antwoorden op welke gesloten vragen zijn gegeven. Tussendoor volgt een selectie van reacties op de open vragen, vaak een toelichting op de eerder gestelde vraag. Een compleet overzicht is te vinden in de bijlage: *Hotel Jansen Schinkel Amsterdam - uitslag buurtpeiling*





Algemene strekking van de reacties was positief. Met name de buurtfunctie en veiligheid worden benadrukt. Het is een fijne plek in de buurt om samen te komen. Door de aanwezigheid van bewoners op dit deel van het terrein is er sociale controle, het maakt de buurt wat levendiger.

Selectie van toelichtingen op de vraag:
Wat is jouw ervaring met Hotel Jansen? (totaal 81 toelichtingen)

Zeer negatief: (totaal 1 reactie)
Paar keer de koffie geprobeerd; duurde lang en enorm niet lekker. Verder ziet het er gezellig uit.

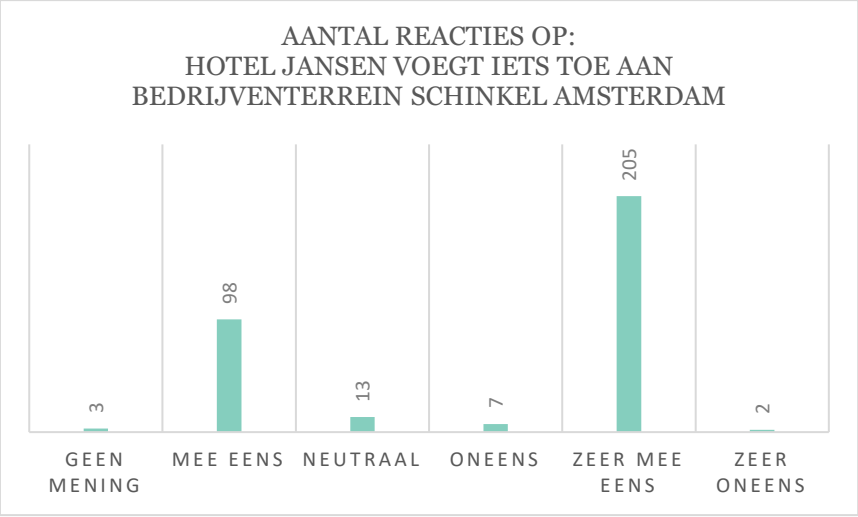
Verslag

Negatief: (totaal 3 reacties)
Ik fiets er regelmatig langs en krijg nimmer een positieve impuls om daar naar binnen te gaan.

Neutraal: (totaal 5 reacties)
Ik ben er nog nooit geweest maar het is een mooi gebouw om te zien. Daarnaast geeft het geen enkele overlast en dat is ook fijn.

Positief: (totaal 18 reacties)
Ik heb in het café meermaals wat gedronken. Het is op dat deel van het bedrijventerrein min of meer de enige plek waar je heen kan.
-
Het is een gezellige plek en iets anders dan alle vrij anonieme bedrijven of winkels.
-
Ik heb er met de buurtvereniging voor woonboot eigenaren een keer een vergadering gehad. Dat was een positieve ervaring. Ik drink er weleens een kopje koffie of thee.

Zeer positief: (totaal 18 reacties)
It is an affordable accommodation option and very convenient in every way. It is close to the VU. It provides sheltering to people like me who do not have an official payslip and thus cannot rent a place. You can pay with credit card, which is very convenient when you do not have to have a Dutch bank account. You can register with Hotel Jansen, another cool advantageous. You do not have very strict contract related commitments with Hotel Janse, they are very flexible and very helpful. I truly appreciate their service and hospitality. This place should continue serving a hotel for more years as they are very successful at what they do!
-
Het geeft de buurt een leefbaar gevoel. Het is gezellig en maakt het ook ma sluitingstijd kantoren veilig.
-
Vriendelijk personeel. Hotel geeft geen overlast. Niet zelf. En ook bewoners niet.



Verslag

Algemene strekking van de reacties was positief. Uit de reacties komt naar voren dat de Café functie van het hotel gebruikt wordt voor lunch afspraken, werkruimte etc. Wederom wordt de buurtfunctie en veiligheid benadrukt. Het is een fijne levendige plek. Er wordt geen overlast ervaren. De negatieve reactie die er is gaat over de uitstraling van het gebouw zelf.

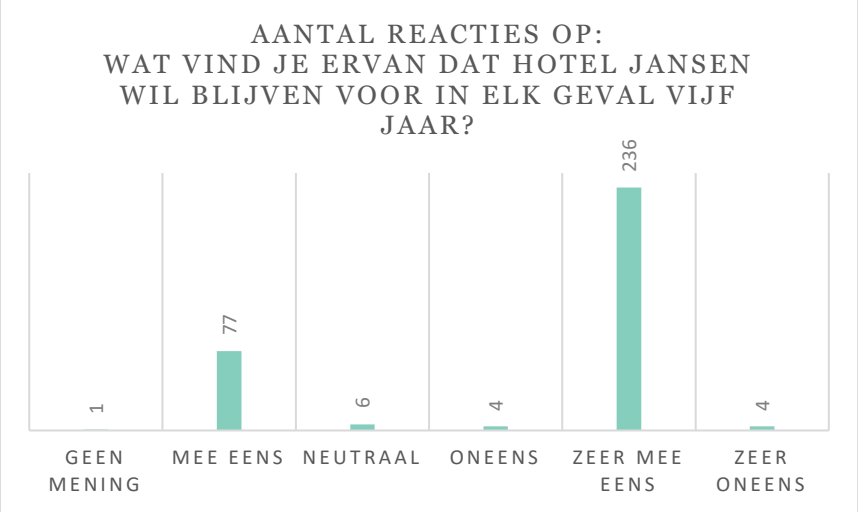
Selectie van toelichtingen op de vraag:
Hotel Jansen voegt iets toe aan bedrijventerrein Schinkel Amsterdam? (totaal 59 toelichtingen)

Oneens: (totaal 1 reactie)
Het gebouw is zeker geen aanwinst. Extended stay of short stay in een fraai gebouw is mogelijk wel een toevoeging
Geen mening: (totaal 1 reactie)
Het is me om het even of hotel Jansen blijft. Ze veroorzaken geen overlast waar ik woon (IJsbaanpad) en ik ga er zelf ook nooit naartoe.

Mee eens: (totaal 17 reacties)
Hoor er weinig over fiets er wel eens langs
-
Prettig dat er gewoond wordt op het bedrijventerrein, maakt het met name buiten werkuren minder "unheimisch".
-
That's the only living area in that neighborhood. Without it it would be empty at night which is not safe and also it's good for the workers around bc they always use the cafe for lunch

Zeer mee eens: (totaal 40 reacties)
Het maakt dat de buurt wat meer bewoners heeft die genieten van de wandeling langs de schinkel en het bedrijf achtige wat afzwakken
-
Zeker weten ik zelf maar ook al mijn collega's lunchen daar wekelijks. Het is een heerlijk plek voor lunch, koffie of om even wat te werken.
-
Hotel Jansen vormt met haar gasten een waardevolle aanvulling in de buurt, het zorgt voor een grotere sociale veiligheid. Er is altijd levendigheid, betrokkenheid met de buurt.
-
Diverse aanbod, mixed-use invulling pur sang. Duidelijke placemaking waar Schinkel van opbeurt.

Verslag



Algemene strekking van de reacties was positief. Een van de neutrale reacties opperde om het hotel om te bouwen tot (studenten)woningen. Verder zijn er positieve suggesties voor meer betrokkenheid met de buurt en openheid naar de buurt toe. Er waren veel vergelijkbare reacties: Ga zo door.

Selectie van toelichtingen op de vraag:
Wat kan Hotel Jansen de komende vijf jaar (extra) toevoegen aan Bedrijventerrein Schinkel? (totaal 75 toelichtingen)

Neutraal: (totaal 3 reacties)
Weet ik zo niet, officieel heeft Amsterdam al een aantal jaar een hotelstop, waar jullie blijkbaar doorheen geglipt zijn. Op zich zonde om het hotel af te moeten breken, maar als het omgevormd kan worden tot (studenten-)woningen, zou dat erg welkom zijn.
-
Maak het wat levendiger met een leuk terras en goedkopere spullen
-
Als Hotel Jansen een fraai nieuw gebouw zou realiseren

Mee eens: (totaal 19 reacties)
Een plaats zoals De Huiskamer op het station Arnhem. Kranten, boeken, stekjes ruilen. Gewoon een reden om erheen te gaan
-
Misschien meer openheid naar buiten toe. Zodat het ook wat meer uitnodigt om eens binnen te stappen
-
Groter terras, diner voor gasten die niet in het hotel logeren, evt een kroeg/feestavond idee voor de mensen in de buurt

Zeer mee eens: (totaal 53 reacties)
Iets meer toegankelijk voor de buurt
-
Prima als het blijft. Wij ervaren geen overlast. Het olympic hotel is vervelender met alle wiet gebruikers... en vervuilers die alles uit hun auto gooien. Publiek bij jullie is prima. Wat jullie kunnen doen? Blijf betrokken bij de buurt, ook met jullie gasten. Doe mee

Verslag

aan een opruim actie, schoonmaken van straten, plant bloemen, kortom blijf betrokken en houd het gezellig.
Meer "loop"op de straten,een ontgrendeling van het gebied achter de Aalsmeerweg,touristen en studenten kunnen wat uit de geijkte touristische lokaties worden geloods middels een dergelijk hotel
-
The Jansen Cafe adds a nice place to eat and meet. The Jansen could maybe host some more community events/workshops.
-
Ruimere openingstijden van het restaurant/bar
-
Gewoon zo doorgaan!

Algemene strekking van de reacties was positief. Het is hier en daar onduidelijk wie of wat Hotel Jansen is en waar ze voor staan. Hier mag meer duidelijkheid over geschept worden. Groot gedeelte van de antwoorden was vergelijkbaar: Ga zo door.

Selectie van toelichtingen op de vraag:
Wat wil je Hotel Jansen nog meegeven, als zij nog vijf jaar blijven?
(totaal 38 toelichtingen)

Neutraal: (totaal 2 reacties)
Waar slaat de tekst: "not for tourists" op; dat is toch precies de doelgroep voor een hotel?!
-
Dat het tijd wordt een permanent en duurzaam gebouw te realiseren

Mee eens:
Dat ze voor de buurt onbekend zijn is positief. Blijkbaar geen hangende en schreeuwende toeristen. Mogen ze van mij blijven.
-
Meer bekendheid in de buurt. Ik woon Sloterkade en heb geen auto dus kende het hotel niet.

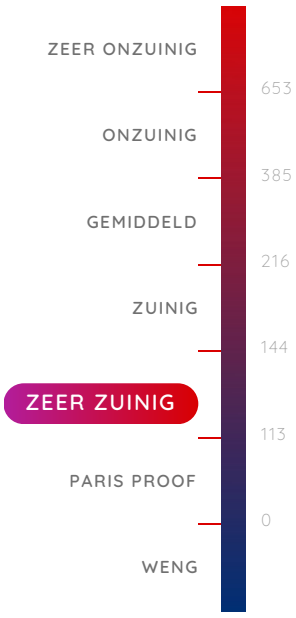
Zeer mee eens:
De kamers kunnen wel een gemakkelijke stoel gebruiken,verder is eenenander eenvoudig en funktioneel en ruim genoeg
-
Misschien een idee om de bewoners van de hoofddorpplein , die niet niet zoals ik dagelijks langs jullie fiets naar werk en terug? Late. Weten dat jullie hier zitten. Ik weet van mijn buren die denken dat jullie hotel alleen voor toeristen is. Wat waarschijnlijk een prima inkomsten bron is , waar verrijking is denk ik noodzakelijk om meer omzet te realiseren. Achter die bomen? Nee, daar zit meer!! Zeg maar dat gevoel....:)
-
Blijf zo met deze goede sfeer en zowel hotel als café, mooie plaats waar Amsterdammers en niet-Amsterdammers elkaar ontmoeten
-
Ga zo door!
-
Zo doorgaan en in gesprek blijven.

BIJLAGE 2 – RESULTATEN WEii-BEREKENING

Resultaten WEii-rekentool

LOCATIE:	Valschermkade 19, 1059 CD Amsterdam		
KALENDERJAAR:	2023		
GEBRUIKSTYPE:	Hotel	4.820	m^2
	Restaurant	150	m^2
TOTALE OPPERVLAKTE:		4.970	m^2
TOTAAL ENERGIEGEBRUIK:		685.846	kWh

De score



Werkelijke Energie intensiteit indicator:

138 kWh/m^2

$WEii_{finaal}$ 141 kWh/m^2	**$WEii_{dekkingsgraad}$** 2 %
$WEii_{gas}$ 105 kWh/m^2	**$WEii_{benuttingsfactor}$** 100 %
$WEii_{CO2}$ 34 kg/m^2	

Opgegeven energiegegevens

Energiegebruik

Kalenderjaar	2023	
Elektriciteit	161310	kWh
Aardgas	53596	m^3
Biomassa vast	-	kg
Waterstof	-	m^3
Warmte	-	GJ
Koude	-	GJ
Olie	-	ltr
Propaangas	-	ltr

Teruglevering aan het net

Niet opgegeven

Uitgesloten energie

Niet opgegeven

Energie voor ruimteverwarming

Niet opgegeven

Gemeten energieopwekking door zon

Energieopwekking	17000	kWh

Energielabel

Energielabel	A

WEii en referentiewaarden

WEii-score		138	kWh/m^2
Referentiewaarde Paris Proof	De WEii-score waar het gebouw Paris Proof mee zou zijn	113	kWh/m^2
Referentiewaarde WEii-score gemiddeld	De gemiddelde WEii-score voor een gebouw met dezelfde oppervlakte en dezelfde gebruikstypen als dit gebouw	385	kWh/m^2

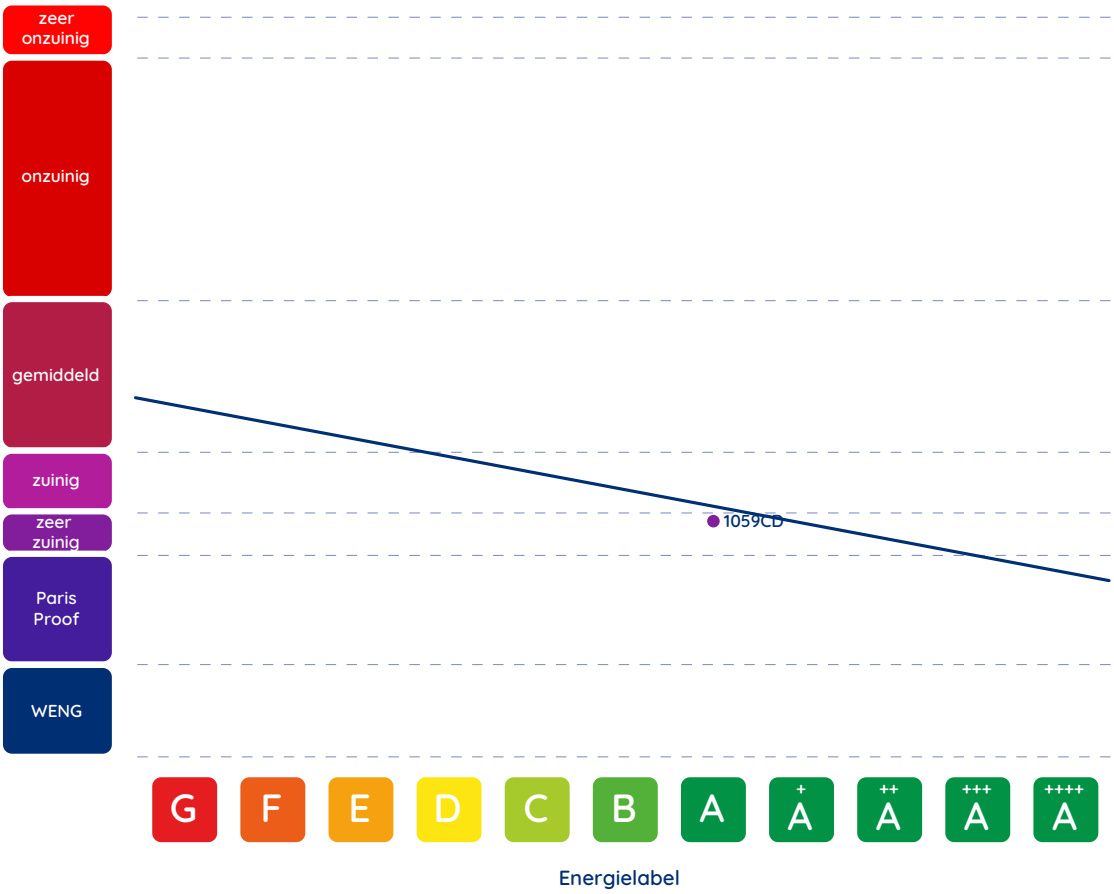
Weerscorrectie

Dichtsbijzijnde weerstation			Schiphol
Weerscorrectie	Correctie energiegebruik naar standaard weersomstandigheden	903	kWh
WEii zonder weerscorrectie		138	kWh/m^2

Overige indicatoren

$WEii_{finaal}$	Het finale energiegebruik van het gebouw per m^2 per jaar. Dit is de energie afgenomen van het net plus de lokale opwek minus de teruglevering	141	kWh/m^2
$WEii_{gas}$	Werkelijk gebruik van fossiele energiebronnen per m^2 per jaar, omgerekend naar kWh/m^2	105	kWh/m^2
$WEii_{CO2}$	CO_2-emissie per m^2 per jaar	34	kg/m^2
Totale CO_2-emissie	CO_2-emissiefactoren op WEii.nl	167.284	kg
$WEii_{dekkingsgraad}$	Over het jaar gesommeerde direct in het gebouw gebruikte lokaal opgewekte energie als aandeel van het finale energiegebruik over hetzelfde jaar	2	%
$WEii_{benuttingsfactor}$	Over het jaar gesommeerde direct in het gebouw gebruikte lokale opwek als aandeel van de totale lokale opwek in hetzelfde jaar	100	%

WEii EnergieKompas



Bijlage 2:
Bodemonderzoek

Hofstede cs
MILIEUADVISEURS

Terrein aan de Valschermkade 19 te Amsterdam

Aanvullend - / actualiserend bodemonderzoek

In opdracht van:
NIC Re|Development B.V. te Utrecht

Rapportnummer	nic.adm.15171.r01
Versienummer	1
Datum	21 mei 2015

Auteur:
Mevr. ing. M.G. Miltenburg

Regulated by RICS

Inhoudsopgave

Tekst

1. Inleiding 3
2. Vooronderzoek 4
2.1 Algemeen 4
2.2 Historisch, huidig en toekomstig locatiegebruik 4
2.3 Bodemopbouw en geohydrologie 4
2.4 Voorgaande bodemonderzoeken 4
2.5 Onderzoeksopzet 5
3. Verrichte onderzoekswerkzaamheden 6
3.1 Veldwerk 6
3.2 Laboratoriumonderzoek 6
4. Onderzoeksresultaten 7
4.1 Bodemopbouw 7
4.2 Veldwaarnemingen 7
4.3 Analyseresultaten 7
4.4 Resumé 9
5. Samenvatting en conclusies 11

Bijlagen

1. Ligging locatie
2. Situatie
3. Boorprofielen
4. Toetsingscriteria
5. Analysecertificaten

1. Inleiding

NIC Re|Development BV uit Utrecht heeft aan Hofstede c.s. Milieuadviseurs opdracht gegeven voor het uitvoeren van een aanvullend- en actualiserend bodemonderzoek op het terrein aan de Valschermkade 19 in Amsterdam.

De bijlagen 1 en 2 geven een overzicht van respectievelijk de regionale ligging van de locatie en de situatie ter plaatse.

Aanleidingen voor het bodemonderzoek zijn de voorgenomen bouwplannen op de locatie en de omstandigheid dat de bouwaannemer heeft aangeduid de beschikbare onderzoeksgegevens onvoldoende te vinden om een veiligheids- en gezondheidsplan te kunnen opstellen. Doel van het bodemonderzoek is het opnieuw op representatieve wijze vastleggen van de bodemkwaliteit ter plaatse van het gesaneerde terreindeel. Daarnaast is de bodem van de te bebouwen locatie onderzocht op asbest.

In hoofdstuk 2 worden de resultaten van het vooronderzoek en de onderzoeksopzet besproken. Verder wordt in dit rapport achtereenvolgens ingegaan op de verrichte veld- en laboratoriumwerkzaamheden (hoofdstuk 3) en de onderzoeksresultaten inclusief interpretatie (hoofdstuk 4). Het rapport wordt afgesloten met een samenvatting van de verzamelde gegevens en de conclusies (hoofdstuk 5).

Hofstede c.s. Milieuadviseurs is door het Ministerie van VROM erkend als intermediair voor de voorbereiding, begeleiding en evaluatie van bodemsaneringen (certificaat EC-SIK-60045).

2. Vooronderzoek

2.1 Algemeen

Onderstaand is een overzicht opgenomen van de belangrijkste gegevens van de locatie.

Adresaanduiding	: Valschermkade 19, 1059 CD Amsterdam;
Kadastrale aanduiding	: Gemeente Sloten (N.H.), sectie F, nummer 2428;
Oppervlakte	: volgens het Kadaster 1.368 m²;
Coördinaten RDS	: X = 118.100; Y = 483.930;
Bebouwing	: Geen
Terreinverharding	: Geen, braakliggend.

2.2 Historisch, huidig en toekomstig locatiegebruik

Tot eind jaren '40 was het gebiedsgebruik in dit deel van Amsterdam nog agrarisch (weilanden). Nadien is het gebied, voorafgaand aan de herinrichting, opgehoogd met circa 2 meter zand van onbekende aard en herkomst. De voormalige bebouwing dateert van begin jaren '50 en betrof kleine bedrijfsruimtes met bovenliggende appartementen/studio's. Vanaf 1957 vestigde Jabo-optiek zich op het westelijke terreindeel. Bij het productieproces werd onder meer gebruik gemaakt van trichlooretheen. Dit werd opgeslagen in een tank nabij een dompelinstallatie. In 1965 is, eveneens op de locatie van Jabo-optiek, een ondergrondse benzinetank met afleverzuil geplaatst. De benzinetank is in 1982 inwendig gereinigd en in 2008 verwijderd. Tot slot lag op de locatie ook een huisbrandolietank met een grootte van 5.000 liter. Deze tank is in 1997 verwijderd. Omstreeks 2008 is de bebouwing gesloopt en sindsdien ligt de locatie braak.

De opdrachtgever heeft het voornemen een 'stage-hotel' op de locatie te realiseren.

2.3 Bodemopbouw en geohydrologie

De maaiveldhoogte op de locatie is gemiddeld NAP +0,5 meter. De locatie ligt in een regio waar de bodem bestaat uit een slecht doorlatende deklaag van zand, veen en klei met een dikte van circa 15 meter. Daaronder ligt het zandige eerste watervoerend pakket, dat aanwezig is tot op circa 40 meter diepte. De locatie ligt in een gebied waar het neerslagoverschot infiltreert en in het watervoerend pakket in noordelijke richting stroomt. Het terrein ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied of boringvrije zone. De grondwaterstand is bij bodemonderzoek vastgesteld op omstreeks 0,7 meter beneden maaiveld (= NAP - 0,2 meter).

2.4 Voorgaande bodemonderzoeken

In de periode van 1997 tot 2007 zijn meerdere bodemonderzoeken uitgevoerd op het meest westelijke deel van de nieuwbouwlocatie (voormalige terrein van Jabo-optiek). Daar bleek sprake te zijn van drie sterke verontreinigingen op het westelijke terreindeel:

- een grondwaterverontreiniging met vluchtige gechloreerde koolwaterstoffen (VOCl) in de bodemlaag van 0,7 tot 3,0 meter beneden maaiveld, totale omvang 2.860 m^3. De grondwaterverontreiniging overschrijdt de perceelsgrens in noordelijke en noordoostelijke richting. Het volume sterk verontreinigde grond is geschat op 675 m^3;
- een verontreiniging met brandstofproducten, in de bodemlaag van 0,5 tot 2,5 m-mv, met een totale omvang van 28 m^3;
- een zinkverontreiniging in de bovengrond tot maximaal 0,7 m-mv, met een totale omvang van 65 m^3.

In 2008 heeft een bodemsanering plaatsgehad op het meest westelijke terreindeel. De resultaten daarvan zijn vastgelegd in het rapport 'Evaluatie bodemsanering fase 1, versie 2, en nazorgplan fase 2, Valschermkade 19/21 Amsterdam', Almad Eco BV, rapportnummer EVA071026, d.d. 15 januari 2009. De saneringsresultaten kunnen als volgt beknopt worden beschreven. Binnen een tijdelijke damwandkuip is de verontreinigde grond tot 3,5 à 3,6 m-mv ontgraven. In de putbodem zijn verhoogde gehalten aan 1,2-dichlooretheen en vinylchloride achtergebleven. Voor de

grondwaterverontreiniging is een beheerssysteem aangelegd. Dit systeem bestaat enerzijds uit horizontale drains op circa 3,0 m-mv op de bodem van de ontgraving en anderzijds uit verticale filters in de openbare weg. De drains zijn aangesloten op een pompput binnen de damwandkuip, de verticale filters zijn aangesloten op een verzamelleiding. Er heeft (nog) geen grondwateronttrekking uit de drains/filters plaatsgevonden.

Op 21 april 2015 heeft Vink een verkennend bodemonderzoek op het oostelijke terreindeel verricht. De boorstaten, getoetste analyseresultaten en een tekening zijn per mail beschikbaar gesteld d.d. 23 april 2015. Uit de gegevens blijkt, dat de grond hooguit licht is belast. In het grondwater van twee herplaatste peilbuizen (nrs. 110 en 114 uit 2007) is dichlooretheen matig verhoogd gemeten. In het grondwater van peilbuis 110 is vinylchloride sterk verhoogd gemeten. Op 24 april 2015 heeft Hofstede cs het grondwater herbemonsterd, omdat de standaard wachttijd volgens de norm niet door Vink was gehanteerd. Uit die gegevens bleek, dat het grondwater hooguit matig belast is met vinylchloride.

2.5 Onderzoeksopzet

Het doel van het aanvullend bodemonderzoek was tweeledig:

1. Meer duidelijkheid krijgen over de huidige verontreinigingssituatie met vluchtige gechloreerde koolwaterstoffen (VOCl) in de grond en in het grondwater. Hiertoe zijn één boring en één peilbuis geplaatst tot circa 3,5 meter ter hoogte van de kern van de veronderstelde restverontreiniging in de grond. Buiten deze restverontreiniging zijn nog drie peilbuizen geplaatst tot 2,0 meter beneden maaiveld, terwijl de betreffende boringen zijn doorgezet tot de oorspronkelijke putbodem (circa 3,5 meter beneden maaiveld).

2. Uitvoeren van een asbest-in-bodemonderzoek op het gehele terrein conform de NEN 5707. Gelet op de beschikbare voorinformatie is het onderzoek opgezet volgens de volgende onderzoeksstrategieën:
   - verdachte locatie met een plaatselijke bodembelasting met een duidelijke kern, ter plaatse van het terreindeel met puinhoudende grond (NEN 5707, paragraaf 7.4.3, oppervlakte circa 400 m^2);
   - Kleinschalige onverdachte locatie, ter plaatse van het overige terreindeel (NEN 5707, paragraaf 7.4.1, oppervlakte circa 970 m^2).

Aanvullend op de norm zijn twee grondmengmonsters op asbest geanalyseerd.

3. Verrichte onderzoekswerkzaamheden

3.1 Veldwerk

Het veldwerk voor het aanvullend bodemonderzoek is op 13 mei 2015 uitgevoerd door MIM-erkend veldwerkbureau VCMI uit Beek (Gld) (Certificaatnummer K23753/09). De werkzaamheden bestonden uit het:

- verrichten van vijf boringen tot 3,5 à 3,7 meter beneden maaiveld. In drie boringen is een peilbuis geplaatst met een filter van 1,0 tot 2,0 meter beneden maaiveld en in één boring is een peilbuis geplaatst met een filter van 2,5 tot 3,5 meter beneden maaiveld;
- zintuiglijk beoordelen van de uit de boringen vrijgekomen grond op bodemkundige eigenschappen en op verontreinigingskenmerken;
- uitvoeren van metingen met de Photo-Ionisatie-Detector (PID-meter);
- nemen van ongeroerde grondmonsters van de originele putbodem (circa 3,5 meter diepte);
- nemen van grondmonsters in trajecten van maximaal 0,5 meter;
- nemen van grondwatermonsters uit de peilbuizen.

Ten behoeve van het asbest-in-bodemonderzoek zijn op 18 mei 2015 de volgende werkzaamheden uitgevoerd door MIM-erkend veldwerkbureau VeldXpert uit Noordwijk (certificaat K24252/10):

- visuele inspectie van het maaiveld;
- ter plaatse van het 'verdachte' terreindeel graven van zes gaten (0,3 x 0,3 meter) tot 0,5 meter benden maaiveld. Voor het onderzoeken van de ondergrond zijn in de gaten boringen geplaatst tot 2,0 meter beneden maaiveld;
- ter plaatse van het 'onverdachte' terreindeel graven van vijf gaten (0,3 x 0,3 meter) tot 0,5 meter;
- uitspreiden en uitharken van de uit de proefgaten en boringen vrijgekomen grond en het zintuiglijk beoordelen daarvan op bodemkundige eigenschappen en op verontreinigingskenmerken;
- samenstellen van grondmengmonsters per 0,5 meter in emmers per terreindeel ('verdacht' / onverdacht).

De locaties van de boringen, de peilbuizen en de gaten staan aangegeven op de situatietekening in bijlage 2.

3.2 Laboratoriumonderzoek

Het laboratoriumonderzoek is uitgevoerd door Analytico te Barneveld (certificaat L010).

Voor het in beeld brengen van de bodemkwaliteit op het westelijk gesaneerde deel zijn drie ongeroerde grondmonsters van de originele putbodem onderzocht op droge stofgehalte, VOCl en vinylchloride. Eén grondmonster is tevens geanalyseerd op gehalte aan organische stof en lutum.

De grondwatermonsters zijn geanalyseerd op VOCl, vinylchloride en zuurgraad (pH) en elektrische geleidbaarheid (EC) (veldmetingen).

Alle monsters zijn conform AS3000 voorbehandeld.

Voor het asbest-in-bodemonderzoek zijn twee grondmengmonsters van de bovengrond (0,0-0,5 meter) geanalyseerd op asbest.

Het veldwerk en laboratoriumonderzoek zijn zoveel mogelijk uitgevoerd conform standaardrichtlijnen (NEN-, NPR- en/of VPR-voorschriften).

4. Onderzoeksresultaten

4.1 Bodemopbouw

De bij de uitvoering van de boringen in het gesaneerde deel gevonden bodemopbouw staat in de vorm van boorprofielen weergegeven in bijlage 4. De bodem bestaat, zo blijkt, tot op 3,2 à 3,5 meter beneden maaiveld uit zand. Daaronder komt een matig zandige en matig venige kleilaag voor.

Het niveau van het ondiepe grondwater lag tijdens het veldonderzoek tussen 0,85 en 1,35 meter beneden het maaiveld.

De in het veld gemeten zuurgraad (pH) van het grondwater bedroeg gemiddels 7,9 (-), de elektrische geleidbaarheid (EC) bedroeg gemiddeld 585 µS/cm. De gemeten waarden zijn normaal voor de regio.

4.2 Veldwaarnemingen

Bij het veldonderzoek ter plaatse van het gesaneerde terreindeel zijn met de PID-meter over het algemeen geen verhoogde gehalten gemeten aan vluchtige stoffen. Enkel ter plaatse van boring 201 is in de bodemlaag van 3,2-3,5 meter beneden maaiveld een verhoogde waarde (6 ppm) gemeten. Verder zijn zintuiglijk geen afwijkingen aan de grond gevonden die zouden kunnen wijzen op bodemverontreiniging. Ook bij bemonstering van de peilbuizen zijn zintuiglijk aan het opgepompte grondwater geen bijzonderheden waargenomen.

Tijdens het asbest-in-bodemonderzoek is op het maaiveld van de locatie geen asbestverdacht plaatmateriaal aangetroffen. Bij het veldonderzoek is in de gaten (buiten de saneringslocatie) een zwakke bijmenging met puin waargenomen in de bodemlaag tot 0,5 meter beneden maaiveld. Enkel ter plaatse van gat G01 is deze bijmenging aangetroffen tot 1,5 meter diepte en is deze in de bodemlaag van 0,8 tot 1,5 meter beneden maaiveld als matig gekwantificeerd. In de meeste gevallen is het puin omschreven als baksteen. Verder zijn zintuiglijk geen afwijkingen aan de grond die zouden kunnen wijzen op bodemverontreiniging met asbest aangetroffen.

4.3 Analyseresultaten

Toetsingskader

De analyseresultaten van de onderzochte grond- en grondwatermonsters staan vermeld in tabellen 4.1 en 4.2. De analysecertificaten zijn in kopie in bijlage 6 opgenomen.

In de tabellen is aangegeven hoe de gehalten zich verhouden tot de toetsingswaarden. De toetsingswaarden zijn door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu opgesteld binnen de Wet bodembescherming. Voor elke stof(groep) zijn er drie toetsingswaarden:
- S - streefwaarde/achtergrondwaarde (AW2000);
- T- tussenwaarde, het gemiddelde van de S- en I-waarden, criterium voor nader onderzoek;
- I - interventiewaarde, criterium voor ernstige verontreiniging.

In bijlage 5 is een toelichting op de toetsingswaarden opgenomen.

Bij de toetsing is het voorgeschreven BoToVa (Bodem Toets- en Validatieservice, 2013) gebruikt. De in de grondmonsters gemeten gehalten zijn gecorrigeerd op basis van de gemeten gehalten organische stof en (enkel voor metalen) lutum (kleifractie). De meetwaarden zijn zo gestandaardiseerd naar een 'Standaardbodem' met 10% humus en 25% lutum.

In dit rapport worden de volgende aanduidingen gebruikt:
- niet verhoogd : beneden de S-waarde/AW2000;
- licht verhoogd : tussen de S-waarde/AW2000 en T-waarde;
- matig verhoogd : tussen de T- en I-waarde;
- sterk verhoogd : boven de I-waarde.

Voor asbest is geen streefwaarde vastgesteld, maar een interventiewaarde (100 mg/kg d.s. 'gewogen'). Deze interventiewaarde is niet gebaseerd op het Maximaal Toelaatbaar Risiconiveau (MTR) maar op het veel strengere Verwaarloosbaar Risiconiveau (VR). Bij gehalten beneden de interventiewaarde voor asbest (gewogen) is geen sprake van locatiespecifieke risico's. Het gewogen gehalte aan asbest wordt berekend door het gehalte aan serpentijn asbest te vermeerderen met 10 maal het gehalte aan amfibool asbest.

Grond

In onderstaande tabel zijn de getoetste analyseresultaten voor de grond weergegeven.

Tabel 4.1: analyseresultaten grond (gestandariseerd)

Boring:	200	201	204
Traject (m-mv):	3,2-3,5	3,2-3,5	3,5-3,7
Bemonsteringsdatum:	13 mei 2015	13 mei 2015	13 mei 2015
Grondsoort:	venige klei	venige klei	venige klei
Voorbewerking			
AS3000	uitgevoerd	uitgevoerd	uitgevoerd
Algemene parameters (gew %)			
Droge-stofgehalte	31,6	45,5	25,4
Organische Stof	34,8	34,8 #	34,8 #
Lutum	7,9	7,9 #	7,9 #
Vluchtige organische chloorkoolwaterstoffen (mg/kg ds)			
Dichloormethaan	0,0116 -	0,0116 -	0,0116 -
Trichloormethaan	0,008 -	0,0046 -	0,0046 -
Tetrachloormethaan	0,0116 -	0,0116 -	0,0116 -
Trichlooretheen	0,0116 -	0,0116 -	0,0116 -
Tetrachlooretheen	0,0023 -	0,0023 -	0,0023 -
1,1-Dichloorethaan	0,1467 -	0,0153 -	0,0046 -
1,2-Dichloorethaan	0,0046 -	0,0046 -	0,0046 -
1,1,1-Trichloorethaan	0,0116 -	0,0116 -	0,0116 -
1,1,2-Trichloorethaan	0,0116 -	0,0116 -	0,0116 -
cis 1,2-Dichlooretheen	0,0183	0,0116	0,021
trans 1,2-Dichlooretheen	0,0116	0,0116	0,0116
CKW (som)	0,52	0,294	0,294
Vinylchloride	0,0223 -	0,0023 -	0,0023 -
1,2-Dichloorethenen (som) (factor 0,7)	0,03 -	0,0233 -	0,0326 -

Toelichting:
Blanco: niet getoetst
- : <= streefwaarde/detectiegrens
S : > streefwaarde
T : > T-waarde
I : > interventiewaarde
: lutum- en organisch stofgehalte geschat op basis van veldwaarnemingen

In de grondmonsters is geen verhoogd gehalte aan VOCl of vinylchloride gemeten boven de streefwaarden. De restverontreiniging uit 2008 is als gevolg van natuurlijke omstandigheden afgebroken.

Grondwater

In onderstaande tabel zijn de getoetste analyseresultaten voor het grondwater weergegeven.

Tabel 4.2: analyseresultaten grondwater (gestandariseerd)

Peilbuisnummer:	200	201	202	203
Filtertraject (m-mv):	2,5-3,5	1,0-2,0	1,0-2,0	1,0-2,0
Bemonsteringsdatum:	20 mei 2015	20 mei 2015	20 mei 2015	20 mei 2015
Voorbewerking				
AS3000	Uitgevoerd	uitgevoerd	uitgevoerd	uitgevoerd
Gechloreerde koolwaterstoffen (µg/l)				
Dichloormethaan	0,14 -	0,14 -	0,14 -	0,14 -
Trichloormethaan	0,14 -	0,14 -	0,14 -	0,14 -
Tetrachloormethaan	0,07 -	0,07 -	0,07 -	0,07 -
Trichlooretheen	0,14 -	0,14 -	0,14 -	0,14 -
Tetrachlooretheen	0,07 -	0,07 -	0,07 -	0,07 -
1,1-Dichloorethaan	0,63 -	0,14 -	0,14 -	0,14 -
1,2-Dichloorethaan	0,14 -	0,14 -	0,14 -	0,14 -
1,1,1-Trichloorethaan	0,07 -	0,07 -	0,07 -	0,07 -
1,1,2-Trichloorethaan	0,07 -	0,07 -	0,07 -	0,07 -
Cis 1,2-Dichlooretheen	0,07	0,07	0,07	0,07
Trans 1,2-Dichlooretheen	0,07	0,07	0,07	0,07
CKW (Som)	1,12	1,12	1,12	1,12
Vinylchloride	0,4 S	0,07 -	0,07 -	0,07 -
1,2-Dichloorethenen (Som) factor 0,7	0,14 -	0,14 -	0,14 -	0,14 -

Toelichting: zie tabel 4.1

In het grondwater zijn van de geanalyseerde stoffen in het algemeen geen verhoogde concentraties gemeten. Dit met uitzondering van licht verhoogde concentraties vinylchloride in peilbuis 200.

Asbest-in-grond

In onderstaande tabel zijn de analyseresultaten van de grond voor de analyse van asbest weergegeven.

Tabel 4.3 analyseresultaten grond

Mengmonster:	MM1 (G01-G06)	MM2 (G07-G011)
Traject (m-mv):	0,0-0,5	0,0-0,5
Bemonsteringsdatum:	18 mei 2015	18 mei 2015
Grondsoort:	zand	zand
Algemene parameters		
Droge-stofgehalte(gew %)	87,9	86,7
Gewicht (kg)	10,8	11,4
Asbest (mg/kg ds)		
Chrysotiel	n.a.	n.a.
Amosiet	n.a.	n.a.
Crocidoliet	n.a.	n.a.
Serpentijn (totaal)	n.a.	n.a.
Amfibool (totaal)	n.a.	n.a.
Niet hechtgeb. asbest	<2	<2
Hechtgebonden asbest	<2	<2
Asbest (som)	<2	<2

Toelichting:
n.a. : niet aantoonbaar
I : > interventiewaarde

Uit de analyseresultaten van de onderzochte grondmonsters blijkt dat beide grondmengmonsters geen asbest bevatten.

4.4 Resumé

De verontreinigingssituatie met VOCl in de grond en in het grondwater ter plaatse van het gesaneerde terreindeel is voldoende in beeld gebracht. Tijdens de veldmetingen zijn geen relevant verhoogde metingen met de PID-meter vastgesteld. Daar waar wel een (kleine) uitslag is gemeten, is door

laboratoriumonderzoek bepaald dat er geen sprake is van verhoogde gehalten aan VOCl en/of vinylchloride in de grond.

Het grondwater is hooguit licht belast met vinylchloride.

Met behulp van Module 2 in de CROW 132 zijn de veiligheidsklassen voor toxiciteit/giftigheid en flammable/brandbaar bepaald. Daarbij is hier het gehalte aan vinylchloride in het grondwater bepalend. De 'basisklasse' geldt.

Uit het asbest-in-bodemonderzoek is gebleken, dat de grond niet belast is met asbest. Hiervoor hoeven dus evenmin aanvullende veiligheidsmaatregelen getroffen te worden tijdens de uitvoering van de werkzaamheden.

5. Samenvatting en conclusies

Op het terrein gelegen aan de Valschermkade 19 in Amsterdam is een aanvullend-/actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd. Aanleidingen voor het bodemonderzoek zijn de voorgenomen bouwplannen op de locatie en de omstandigheid dat de bouwaannemer heeft aangeduid de beschikbare onderzoeksgegevens onvoldoende te vinden om een veiligheids- en gezondheidsplan te kunnen opstellen. Doel van het bodemonderzoek is het opnieuw op representatieve wijze vastleggen van de bodemkwaliteit ter plaatse van het gesaneerde terreindeel. Daarnaast is de bodem van de te bebouwen locatie onderzocht op asbest.

Het doel van het aanvullend-/actualiserend bodemonderzoek was tweeledig:
1. Meer duidelijkheid krijgen over de huidige verontreinigingssituatie met vluchtige gechloreerde koolwaterstoffen (VOCl) in de grond en in het grondwater ter plaatse van het gesaneerde terreindeel.
2. Uitvoeren van een asbest-in-bodemonderzoek op het gehele terrein conform de NEN 5707. Gelet op de beschikbare voorinformatie is het onderzoek opgezet volgens de volgende onderzoeksstrategieën:
   - verdachte deellocatie met een plaatselijke bodembelasting met een duidelijke kern, ter plaatse van het terreindeel met puinhoudende grond (circa 400 m^2);
   - kleinschalige onverdachte locatie, ter plaatse van het overige terreindeel (circa 970 m^2).

De resultaten van het aanvullend-/actualiserend bodemonderzoek kunnen als volgt worden samengevat:
- de bodem ter plaatse van het westelijke terreindeel bestaat, zo blijkt, tot op 3,2 à 3,5 meter beneden maaiveld uit zand. Daaronder komt een matig zandige en matig venige kleilaag voor. Het niveau van het ondiepe grondwater lag tijdens het veldonderzoek tussen 0,85 en 1,35 meter beneden het maaiveld;
- bij het veldonderzoek ter plaatse van het gesaneerde terreindeel zijn met de PID-meter over het algemeen geen verhoogde gehalten gemeten aan vluchtige stoffen. Plaatselijk is in de bodemlaag van 3,2-3,5 meter beneden maaiveld een waarde van 6 ppm gevonden. Er zijn zintuiglijk geen afwijkingen aan de grond die zouden kunnen wijzen op bodemverontreiniging aangetroffen. Ook bij bemonstering van de peilbuizen zijn zintuiglijk aan het opgepompte grondwater geen bijzonderheden waargenomen.
- tijdens het asbest-in-bodemonderzoek is op het maaiveld van de gehele locatie geen asbestverdacht plaatmateriaal aangetroffen. Bij het veldonderzoek is in de gaten (buiten de saneringslocatie) een zwakke bijmenging met puin waargenomen in de bodemlaag tot 0,5 meter beneden maaiveld. Enkel ter plaatse van gat G01 is deze bijmenging aangetroffen tot 1,5 meter diepte en is deze in de bodemlaag van 0,8 tot 1,5 meter beneden maaiveld als matig gekwantificeerd. In de meeste gevallen is het puin omschreven als baksteen. Verder zijn zintuiglijk geen afwijkingen aan de grond aangetroffen;
- in de grond van de laag waar de restverontreiniging aanwezig zou kunnen zijn, zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen aan VOCl en/of vinylchloride;
- de grond is niet belast met asbest;
- het grondwater is hooguit licht beïnvloed met vinylchloride.

De verontreinigingssituatie met VOCl in de grond en in het grondwater ter plaatse van het gesaneerde terreindeel is voldoende in beeld gebracht. Met uitzondering van een licht verhoogde concentratie aan vinylchloride in het grondwater zijn geen verhoogde gehalten gemeten.

Met behulp van Module 2 in de CROW 132 zijn de veiligheidsklassen voor toxiciteit/giftigheid en flammable/brandbaar bepaald. Daarbij is hier het gehalte aan vinylchloride in het grondwater bepalend. De 'basisklasse' geldt.

Voor wat het asbest-in-bodemonderzoek betreft, is gebleken dat de grond niet belast is met asbest. Hiervoor hoeven geen aanvullende veiligheidsmaatregelen getroffen te worden tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

Hofstede cs
MILIEUADVISEURS

Bijlage 1: ligging locatie



© Topografische Dienst Kadaster, 2015



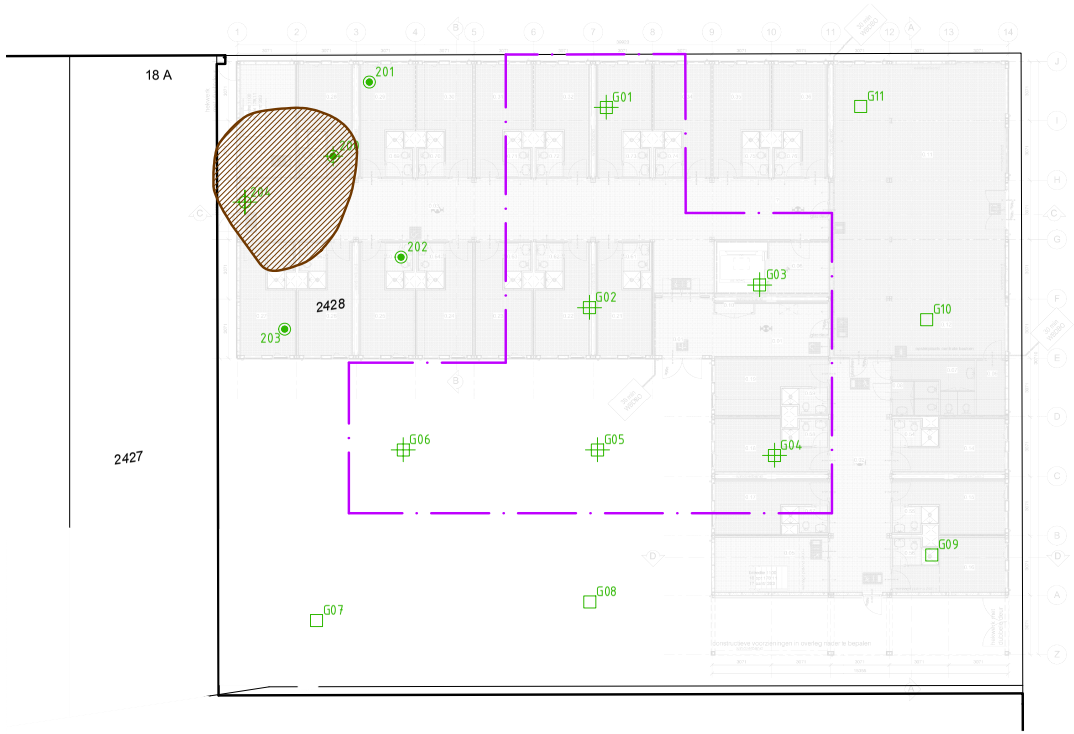
© Google, 2015

Bijlage 1: Ligging locatie

Hofstede cs
MILIEUADVISEURS

Bijlage 2: situatie

VALSCHERMKADE



Noord

Verklaring

- G11 Put
- G06 Put met doorgezette boring
- 204 Diepe boring
- 203 Boring met peilbuis
- 200 Boring met diepe peilbuis
- Terreindeel met puinhoudende grond
- Veronderstelde restverontreiniging grond (2008)

D	C	B	A
Gewijzigd			

NIC Re|Development B.V., Utrecht

Locatie	: Amsterdam	Formaat	Schaal : 1 à 250
Straatnaam	: Valschermkade	A3L	Datum : 19 mei 2015
Project	: Aanvullend bodemonderzoek		Getekend: E. Pit

Bijlage 2 :Overzicht met putten, boringen en peilbuizen

Hofstede cs
Milieuadviseurs
Maliebaan 48a 3581 CS Utrecht
Telefoonnummer 030 2748040
E-mail : info@hofstedeadvies.nl
Website : www.hofstedeadvies.nl

Opdr. nr. : nic.adm.15171
File nr. : nic.adm.15171.t01
Tek. nr. : 1

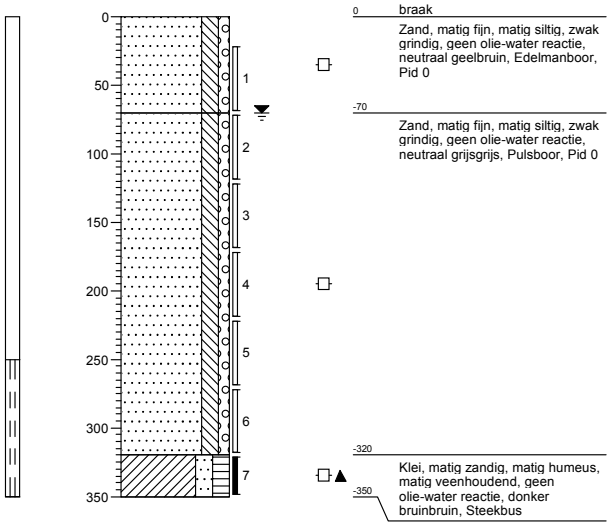
0 2,5 5 7,5 10 12,5 m.

Hofstede cs
MILIEUADVISEURS

Bijlage 3: boorprofielen

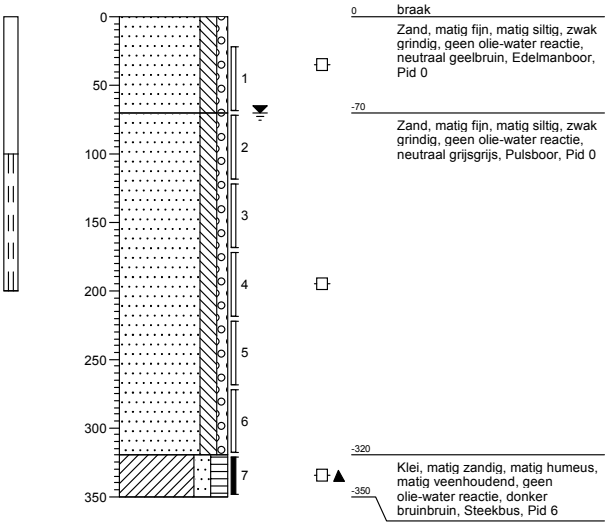
Boring: 200

X:
Y:
Datum: 13-05-2015
GWS: 70
GHG:
GLG:
Opmerking: Maaiveld



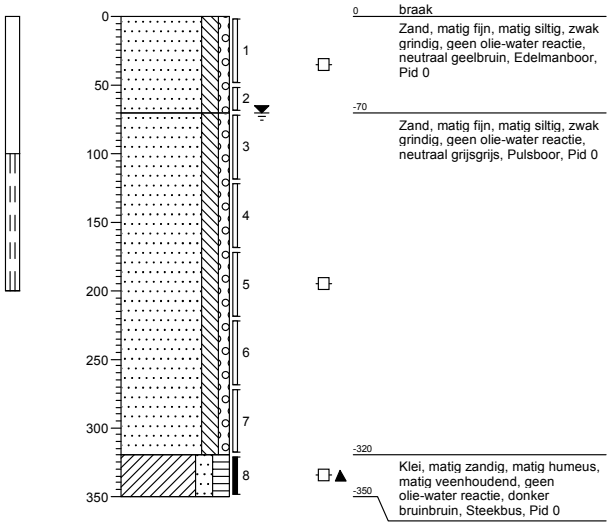
Boring: 201

X:
Y:
Datum: 13-05-2015
GWS: 70
GHG:
GLG:
Opmerking: Maaiveld



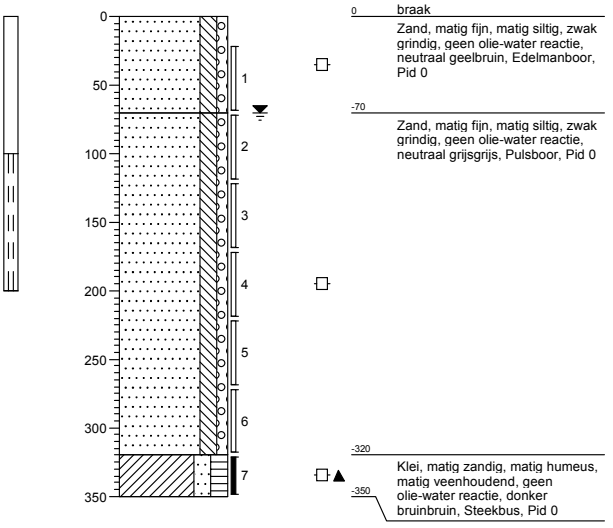
Boring: 202

X:
Y:
Datum: 13-05-2015
GWS: 70
GHG:
GLG:
Opmerking: Maaiveld



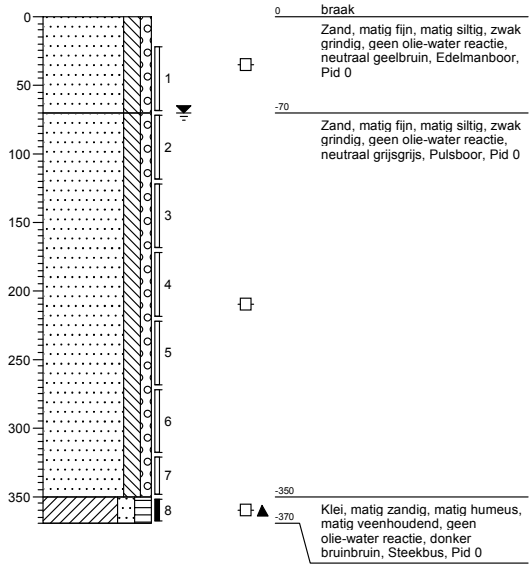
Boring: 203

X:
Y:
Datum: 13-05-2015
GWS: 70
GHG:
GLG:
Opmerking: Maaiveld



Boring: 204

X:
Y:
Datum: 13-05-2015
GWS: 70
GHG:
GLG:
Opmerking: Maaiveld



0 braak

Zand, matig fijn, matig siltig, zwak grindig, geen olie-water reactie, neutraal geelbruin, Edelmanboor, Pid 0

-70

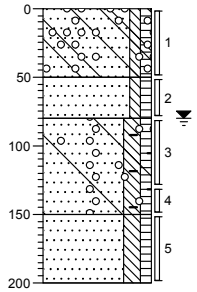
Zand, matig fijn, matig siltig, zwak grindig, geen olie-water reactie, neutraal grijsgrijs, Pulsboor, Pid 0

-350

-370 Klei, matig zandig, matig humeus, matig veenhoudend, geen olie-water reactie, donker bruinbruin, Steekbus, Pid 0

Boring: G01

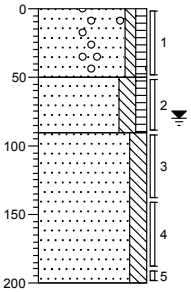
X: 118120,086
Y: 483949,22
Datum: 18-05-2015
GWS: 80
GHG:
GLG:
Opmerking: Maaiveld_dte



0 braak
Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak humeus, brokken beton, zwak baksteenhoudend, matig grindhoudend, brokken klei, geen olie-water reactie, lichtbruin, Schep
-50
Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak humeus, resten beton, zwak baksteenhoudend, zwak puinhoudend, geen olie-water reactie, neutraalbruin, Edelmanboor
-80
Zand, matig fijn, matig siltig, zwak humeus, zwak puinhoudend, resten beton, zwak grindhoudend, matig baksteenhoudend, geen olie-water reactie, neutraalgrijs, Edelmanboor
-150
Zand, matig fijn, matig siltig, zwak humeus, zwak kleihoudend, geen olie-water reactie, neutraal grijsbruin, Edelmanboor
-200

Boring: G02

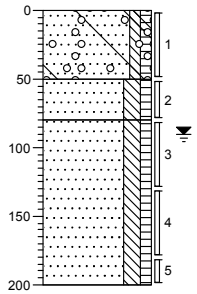
X: 118087,22
Y: 483930,75
Datum: 18-05-2015
GWS: 80
GHG:
GLG:
Opmerking: Maaiveld_dte



0 braak
Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak humeus, zwak grindhoudend, zwak puinhoudend, geen olie-water reactie, lichtbruin, Schep
-50
Zand, matig fijn, matig siltig, zwak humeus, zwak roesthoudend, geen olie-water reactie, neutraal bruingrijs, Edelmanboor
-90
Zand, matig fijn, matig siltig, zwak kleihoudend, geen olie-water reactie, neutraalgrijs, Edelmanboor
-200

Boring: G03

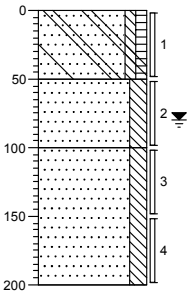
X: 118113,195
Y: 483933,9
Datum: 18-05-2015
GWS: 90
GHG:
GLG:
Opmerking: Maaiveld_dte



0 braak
Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak humeus, brokken beton, matig grindhoudend, zwak puinhoudend, resten plastic, geen olie-water reactie, lichtbruin, Schep
-50
Zand, matig fijn, matig siltig, zwak humeus, zwak kleihoudend, geen olie-water reactie, neutraal bruingrijs, Edelmanboor
-80
Zand, matig fijn, matig siltig, zwak humeus, zwak kleihoudend, geen olie-water reactie, neutraalgrijs, Edelmanboor
-200

Boring: G04

X: 118104,79
Y: 483927,5
Datum: 18-05-2015
GWS: 80
GHG:
GLG:
Opmerking: Maaiveld_dte

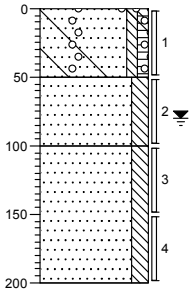


0 braak
Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak humeus, zwak baksteenhoudend, brokken beton, zwak kleihoudend, zwak puinhoudend, geen olie-water reactie, neutraal grijsbruin, Schep
-50
Zand, matig fijn, matig siltig, geen olie-water reactie, licht bruingrijs, Edelmanboor
-100
Zand, matig fijn, matig siltig, geen olie-water reactie, neutraalgrijs, Zuigerboor
-200

Projectcode: NIC.ADM.15171B Opdrachtgever: Datum:

Boring: G05

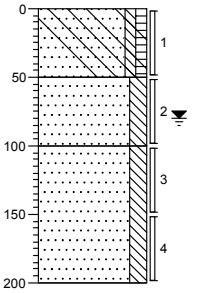
X: 118089,69
Y: 483918,44
Datum: 18-05-2015
GWS: 80
GHG:
GLG:
Opmerking: Maaiveld dte



0 braak
Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak humeus, zwak baksteenhoudend, brokken beton, zwak puinhoudend, matig grindhoudend, geen olie-water reactie, neutraal
-50 grijsbruin, Schep
Zand, matig fijn, matig siltig, resten sintels, geen olie-water reactie,
-100 licht bruingrijs, Edelmanboor
Zand, matig fijn, matig siltig, zwak veenhoudend, geen olie-water reactie, neutraalgrijs, Zuigerboor
-200

Boring: G06

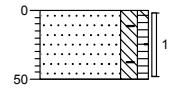
X: 118087,3
Y: 483919,56
Datum: 18-05-2015
GWS: 80
GHG:
GLG:
Opmerking: Maaiveld dte



0 braak
Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak humeus, brokken beton, zwak baksteenhoudend, geen olie-water
-50 reactie, neutraalbruin, Schep
Zand, matig grof, matig siltig, geen olie-water reactie, neutraal bruingrijs, Edelmanboor
-100
Zand, matig grof, matig siltig, geen olie-water reactie, neutraalgrijs, Zuigerboor
-200

Boring: G07

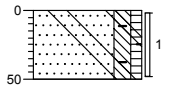
X: 118081,99
Y: 483913,9
Datum: 18-05-2015
GWS:
GHG:
GLG:
Opmerking: Maaiveld dte



0 braak
Zand, matig fijn, matig siltig, zwak humeus, resten baksteen, zwak betonhoudend, brokken klei, zwak
-50 roesthoudend, geen olie-water reactie, neutraal bruingrijs, Schep

Boring: G08

X: 118108,97
Y: 483917,3
Datum: 18-05-2015
GWS:
GHG:
GLG:
Opmerking: Maaiveld dte

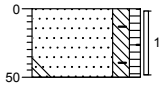


0 braak
Zand, matig fijn, matig siltig, zwak humeus, resten baksteen, brokken beton, brokken klei, zwak
-50 roesthoudend, geen olie-water reactie, neutraal bruinbruin, Schep

Projectcode: NIC.ADM.15171B Opdrachtgever: **Datum:**

Boring: G09

X: 118113,18
Y: 483895,44
Datum: 18-05-2015
GWS:
GHG:
GLG:
Opmerking: Maaiveld dte



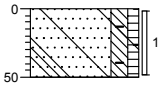
0 braak

Zand, matig fijn, matig siltig, zwak humeus, resten baksteen, brokken beton, brokken klei, zwak roesthoudend, geen olie-water reactie, neutraal bruingrijs, Schep

-50

Boring: G10

X: 118116,74
Y: 483911,22
Datum: 18-05-2015
GWS:
GHG:
GLG:
Opmerking: Maaiveld dte



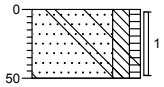
0 braak

Zand, matig fijn, matig siltig, zwak humeus, resten baksteen, brokken beton, resten plastic, geen olie-water reactie, neutraal bruingrijs, Schep

-50

Boring: G11

X: 118113,91
Y: 483936,3
Datum: 18-05-2015
GWS:
GHG:
GLG:
Opmerking: Maaiveld dte



0 braak

Zand, matig fijn, matig siltig, zwak humeus, brokken beton, resten plastic, geen olie-water reactie, neutraal grijsbruin, Schep

-50

Hofstede cs
MILIEUADVISEURS

Bijlage 4: toetsingscriteria

Toetsingscriteria

Algemeen

De mate van verontreiniging van landbodems wordt bepaald door de gevonden concentraties te toetsen aan de normen die door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu binnen de Wet bodembescherming zijn vastgesteld. Voor grondmonsters worden de gemeten gehalten voor toetsing eerst gestandaardiseerd op basis van het humus- en lutumgehalte van de grond. De hierna volgende lijst bevat de meeste van de beschikbare toetsingswaarden (Regeling Bodemkwaliteit, bijlage B tabel 1, gepubliceerd Staatscourant 20 december 2007, nr. 247, laatstelijk gewijzigd Staatscourant 29 maart 2012; Circulaire Bodemsanering 2013, gepubliceerd Staatscourant 27 juni 2013, nr. 16675).

Achtergrondwaarde (AW2000) / Streefwaarde

De achtergrondwaarden voor grond geven het niveau aan waarbij de bodem geschikt is voor alle functies. De achtergrondwaarden zijn gebaseerd op basis van de 95-percentiel van een steekproef bestaande uit 100 bovengrondmonsters uit landbouw- en natuurgebieden. Het grondwater wordt getoetst aan de streefwaarde.

Interventiewaarde (I)

De interventiewaarden geven aan wanneer de functionele eigenschappen die de bodem heeft voor mens, dier en plant ernstig (dreigen) te worden verminderd. Overschrijdt de concentratie van een verontreinigende stof(groep) de interventiewaarde, dan is er (onder voorwaarden) sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De waarden zijn voor een deel gebaseerd op studies naar de maximale hoeveelheid die de mens per dag in het lichaam mag opnemen. Voor een ander deel zijn deze waarden gebaseerd op de concentraties waarbij 50% van de (potentieel) aanwezige soorten planten en dieren negatieve effecten kunnen ondervinden.

Ernstig geval van bodemverontreiniging en saneringsnoodzaak

Nieuwe gevallen van bodemverontreiniging (ontstaan na 1987) moeten conform de zorgplicht in de Wet bodembescherming worden opgeruimd. Voor bestaande gevallen (ontstaan vòòr 1987) geldt een 'risicobenadering'. Voor deze gevallen wordt de saneringsnoodzaak bepaald door de 'ernst' en de 'risico's' van de verontreiniging. Van een geval van ernstige bodemverontreiniging is sprake, indien de gemiddelde concentratie in een grondvolume van minimaal 25 m^3 of in een grondwatervolume van minimaal 100 m^3 de interventiewaarde(n) overschrijdt. Wanneer er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging, moeten door verder onderzoek de noodzaak tot het nemen van maatregelen en de vereiste spoed van een eventuele sanering worden vastgesteld. De vereiste spoed van sanering wordt bepaald door de lokale omstandigheden, dat wil zeggen de risico's die aanwezig zijn voor mensen en ecosystemen en de verspreidingsrisico's. Deze risico's hangen samen met het gebruik van de verontreinigde locatie (bijv. wonen of bedrijfsmatig) en met de mate waarin de verontreiniging zich (verder) met het grondwater kan verspreiden. Het overheidsbeleid is erop gericht om alle ernstige gevallen, waarbij zich risico's (kunnen) voordoen, te laten saneren of beheersen. Voor ernstige gevallen zonder risico's geldt bij ongewijzigd terreingebruik in principe geen saneringsnoodzaak. Een wijziging van het terreingebruik kan er echter toe leiden, dat later alsnog saneringsmaatregelen moeten worden genomen om de bodemkwaliteit geschikt te maken voor het nieuwe gebruik.

AW2000/S-waarden (AW/S), tussenwaarden (T) en interventiewaarden (I)

	Grond, standaardbodem* (mg/kg ds)					Grondwater (µg/l)		
				Maximale waarde				
	AW2000	T	I	Wonen	Industrie	S	T	I
Zware metalen								
Arseen	20	48	76	27	76	10	35	60
Barium	190	555	920 @	550	920	50	338	625
Cadmium	0,6	6,8	13	1,2	4,3	0,40	3,2	6,0
Chroom	55	118	180	62	180	1,0	16	30
Kobalt	15	103	190	35	190	20	60	100
Koper	40	115	190	54	190	15	45	75
Kwik	0,15	2,1	4,0	0,83	4,8	0,05	0,18	0,3
Lood	50	290	530	210	530	15	45	75
Nikkel	35	68	100	39	100	15	45	75
Zink	140	430	720	200	720	65	433	800
Anorganische verbindingen								
CN (totaal-vrij)	3,0	12	20	3,0	20	5,0	753	1.500
CN (totaal-complex)	5,5	28	50	5,5	50	10	755	1.500
Thiocyanaten (som)	6,0	13	20	6,0	20		750	1.500
Chloride						100.000 0		
Vluchtige aromatische koolwaterstoffen (VAK)								
Benzeen	0,20	0,65	1,1	0,20	1,0	0,2	15	30
Tolueen	0,20	16	32	0,20	1,25	7,0	504	1.000
Ethylbenzeen	0,20	55	110	0,20	1,25	4,0	77	150
Xylenen (som)	0,45	8,7	17	0,45	1,25	0,2	35	70
Aromatisch oplosmiddelen (som)	2,5	103	200#	2,5	2,5		75	150#
Styreen	0,25	43	86	0,25	86	6,0	153	300
Dodecylbenzeen	0,35	500	1.000 #	0,35	0,35		0,01	0,02#
Fenol	0,25	7,1	14	0,25	1,25	0,2	1000	2.000
Cresolen	0,30	6,7	13	0,30	5,0	0,2	100	200
Polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK)								
Naftaleen						0,01	35	70
Fenanthreen						0,003	2,5	5,0
Anthraceen						0,0007	2,5	5,0
Fluorantheen						0,003	0,5	1,0
Chryseen						0,003	0,1	0,2
Benzo(a)-anthraceen						0,0001	0,25	0,5
Benzo(a)pyreen						0,0005	0,025	0,05
Benzo(k)-fluorantheen						0,0004	0,025	0,05
Indeno(1,2,3-cd)pyreen						0,0004	0,025	0,05
Benzo(ghi)-peryleen						0,0003	0,025	0,05
PAK-totaal VROM	1,5	21	40	6,8	40			
Vluchtige chloorhoudende koolwaterstoffen (VCK)								
Vinylchloride	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,01	2,5	5,0
Dichloormethaan	0,10	2,0	3,9	0,10	3,9	0,01	500	1.000
1,1 – Dichloorethaan	0,20	7,6	15	0,20	0,20	7,0	454	900
1,2 – Dichloorethaan	0,20	3,3	6,4	0,20	4,0	7,0	204	400
1,1 – Dichlooretheen	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,01	5	10
1,2 – Dichlooretheen	0,30	0,65	1,0	0,30	0,30	0,01	10	20
Dichloorpropanen	0,80	1,4	2,0	0,80	0,80	0,8	40	80
Trichloormethaan (chloroform)	0,25	2,9	5,6	0,25	3,0	6,0	203	400
1,1,1 – Trichloorethaan	0,25	7,6	15	0,25	0,25	0,01	150	300
1,1,2 – Trichloorethaan	0,30	5,2	10	0,30	0,30	0,01	65	130
Trichlooretheen	0,25	1,4	2,5	0,25	2,5	24	262	500
Tetrachloormethaan	0,30	0,5	0,70	0,30	0,70	0,01	5	10
Tetrachlooretheen	0,15	4,5	8,8	0,15	4,0	0,01	20	40
Chloorbenzenen								
Monochloorbenzeen	0,20	7,6	15	0,20	5,0	7,0	94	180
Dichloorbenzenen	2,0	11	19	2,0	5,0	3,0	27	50
Trichloorbenzenen	0,015	5,5	11	0,015	5,0	0,01	5	10
Tetrachloorbenzenen	0,009	1,1	2,2	0,009	2,2	0,01	1,3	2,5
Pentachloorbenzeen	0,0025	3,4	6,7	0,0025	5,0	0,003	0,5	1,0
Hexachloorbenzeen	0,0085	1,0	2,0	0,027	1,4	0,0000 9	0,25	0,5
Chloorfenolen								
Monochloorfenolen (som)	0,045	2,7	5,4	0,045	5,4	0,3	50	100
Dichloorfenolen (som)	0,20	11	22	0,20	6,0	0,2	15	30
Trichloorfenolen (som)	0,003	11	22	0,003	6,0	0,03	5	10
Tetrachloorfenolen (som)	0,015	11	21	1,0	6,0	0,01	5	10
Pentachloorfenol	0,003	6,0	12	1,4	5,0	0,04	1,5	3,0
Polychloorbifenylen (PCB)								
PCB's (som)	0,02	0,51	1,0	0,04	0,5	0,01	0,01	0,01
Diverse organochloorverbindingen								
Chloornaftaleen (som)	0,07	12	23	0,07	10		3	6,0
Monochlooranilinen (som)	0,20	25	50	0,20	0,20		15	30
Pentachlooranilinen	0,15	5	10#	0,15	0,15		0,5	1,0#
EOX	0,40			0,40	0,50			
Dioxine (equivalenten)	0,00005 5	0,00 012	0,0001 8	0,0000 55	0,000055		0,00	0,00
Bestrijdingsmiddelen								
Chloordaan	0,002	2,0	4,0	0,002	0,002	0,02**	0,1	0,2
DDT/DDD/DDE (som)						0,004* *	0,005	0,01
DDT (som)	0,20	1,0	1,7	0,20	1,0			
DDD (som)	0,02	17	34	0,84	34			

	Grond, standaardbodem* (mg/kg ds)					Grondwater (µg/l)		
				Maximale waarde				
	AW2000	**T**	**I**	**Wonen**	**Industrie**	**S**	**T**	**I**
DDE (som)	0,10	1,2	2,3	0,13	1,3			
Aldrin/dieldrin/endrin (som)	0,015	2,0	4,0	0,04	0,14		0,05	0,1
Aldrin		0,16	0,32			0,009**		
Dieldrin						0,1**		
Endrin						0,04**		
HCH-verbindingen (som)						0,05	0,53	1,0
Alpha-endosulfan	0,0009	2,0	4,0	0,0009	0,0009	0,2**	2,6	5,0
Alpha-HCH	0,001	8,5	17	0,001	0,5	33**		
Beta-HCH	0,002	0,80	1,6	0,002	0,5	8,0**		
Gamma-HCH/lindaan	0,003	0,60	1,2	0,04	0,5	9,0**		
Heptachloor	0,0007	2,0	4,0	0,0007	0,0007	0,005**	0,15	0,30
Heptachloor-epoxide	0,002	2,0	4,0	0,002	0,002	0,005**	1,5	3,0
Azinfosmethyl	0,0075	1	2,0	0,0075	0,0075	0,1**	1,0	2,0#
Organotinverbindingen (som)	0,15	1,3	2,5	0,5	2,5	0,05**-16	0,35	0,70
MCPA	0,55	2,3	4,0	0,55	0,55	0,02	25	50
Atrazine	0,035	0,37	0,71	0,035	0,5	29**	75	150
Carbaryl	0,15	0,3	0,45	0,15	0,45	2**	30	60
Carbofuran	0,017	0,017	0,017	0,017	0,017	9,0**	50	100
Overige verbindingen								
Asbest			100	100	100			
Cyclohexanon	2,0	76	150	2,0	150	0,5	7.500	15.000
Ftalaten (som)						0,5	2,8	5,0
Dimethyl ftalaat	0,045	41	82	9,2	60			
Diethyl ftalaat	0,045	27	53	5,3	53			
Di-isobutyl ftalaat	0,045	8,5	17	1,3	17			
Dibutyl ftalaat	0,07	18	36	5,0	36			
Butyl benzylftalaat	0,07	24	48	2,6	48			
Dihexyl ftalaat	0,07	110	220	18	60			
Di(2-ethylhexyl)ftalaat	0,045	30	60	8,3	60			
Minerale olie	190	2595	5.000	190	500	50	325	600
Pyridine	0,15	5,6	11	0,15	1,0	0,5	15	30
Tetrahydrofuran	0,45	3,7	7,0	0,45	2,0	0,5	150	300
Tetrahydrothiofeen	1,5	5,2	8,8	1,5	8,8	0,5	2.500	5.000
Tribroommethaan	0,20	38	75	0,20	0,20		315	630
Acrylonitril		0,05	0,1 #			0,08	2,5	5,0#
Butanol	2,0	16	30 #	2,0	2,0		2.800	5.600#
1,2-Butylacetaat	2,0	101	200 #	2,0	2,0		3.150	6.300#
Ethylacetaat	2,0	39	75 #	2,0	2,0		7.500	15.000#
Diethyleen glycol	8,0	139	270 #	8,0	8,0		6.500	13.000#
Ethyleen glycol	5,0	53	100 #	5,0	5,0		2.750	5.500#
Formaldehyde	0,10	0,10	0,10 #	0,10	0,10		25	50#
Isopropanol	0,75	110	220 #	0,75	0,75		15.500	31.000#
Methanol	3,0	17	30 #	3,0	3,0		12.000	24.000#
Methyl-tert-butyl ether (MTBE)	0,20	50	100 #	0,20	0,20		4.700	9.400#
Methylethylketon	2,0	19	35 #	2,0	2,0		3.000	6.000#

*** : Standaardbodem met 10% humus en 25% lutum**

**** : getalswaarde beneden de detectielimiet/bepalingsondergrens of meetmethode ontbreekt (in enkele gevallen is concentratie in ng/l weergegeven)**

@ : de norm voor barium is tijdelijk buitenwerking gesteld en geldt alleen voor die situatie waarbij duidelijk sprake is van antropogene bodemverontreiniging;
 # : op basis van het indicatie niveau voor ernstige verontreiniging grond (mg/kg d.s.).

Hofstede cs
MILIEUADVISEURS

Bijlage 5: analysecertificaten

eurofins | — analytico®

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer	nic.adm.15171	Certificaatnummer/Versie	2015052654/1
Uw projectnaam	Amsterdam	Startdatum	13-05-2015
Uw ordernummer	nic.adm.15171	Rapportagedatum	19-05-2015/13:48
		Bijlage	A,C
Monsternemer	VCMI	Pagina	1/1
Monstermatrix	Grond; Grond (AS3000)		

	Analyse	Eenheid	1
	Bodemkundige analyses		
S	Droge stof	% (m/m)	31.6
	Vluchtige organische halogeenkoolwaterstoffen		
S	Dichloormethaan	mg/kg ds	<0.050
S	Trichloormethaan	mg/kg ds	0.024
S	Tetrachloormethaan	mg/kg ds	<0.050
S	Trichlooretheen	mg/kg ds	<0.050
S	Tetrachlooretheen	mg/kg ds	<0.010
S	1,1-Dichloorethaan	mg/kg ds	0.44
S	1,2-Dichloorethaan	mg/kg ds	<0.020
S	1,1,1-Trichloorethaan	mg/kg ds	<0.050
S	1,1,2-Trichloorethaan	mg/kg ds	<0.050
S	cis 1,2-Dichlooretheen	mg/kg ds	0.055
S	trans 1,2-Dichlooretheen	mg/kg ds	<0.050
	CKW (som)	mg/kg ds	0.52
S	Vinylchloride	mg/kg ds	0.067
S	1,2-Dichloorethenen (som) (factor 0,7)	mg/kg ds	0.090

Nr.	Monsteromschrijving	Datum monstername	Monster nr.
1	200.7	13-May-2015	8571075

Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
A: AP04 erkende verrichting
S: AS 3000 erkende verrichting
V: VLAREL erkende verrichting

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

Akkoord
Pr.coörd.

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).

VA
TESTEN
RvA L010

eurofins | — analytico®

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer	nic.adm.15171	Certificaatnummer/Versie	2015052659/1
Uw projectnaam	Amsterdam	Startdatum	13-05-2015
Uw ordernummer	nic.adm.15171	Rapportagedatum	19-05-2015/14:05
		Bijlage	A,B,C
Monsternemer	vcmi	Pagina	1/1
Monstermatrix	Grond; Grond (AS3000)		

	Analyse	Eenheid	1	
	Bodemkundige analyses			
S	Droge stof	% (m/m)	45.5	
	Vluchtige organische halogeenkoolwaterstoffen			
S	Dichloormethaan	mg/kg ds	<0.050	
S	Trichloormethaan	mg/kg ds	<0.020	
S	Tetrachloormethaan	mg/kg ds	<0.050	
S	Trichlooretheen	mg/kg ds	<0.050	
S	Tetrachlooretheen	mg/kg ds	<0.010	
S	1,1-Dichloorethaan	mg/kg ds	0.046	
S	1,2-Dichloorethaan	mg/kg ds	<0.020	
S	1,1,1-Trichloorethaan	mg/kg ds	<0.050	
S	1,1,2-Trichloorethaan	mg/kg ds	<0.050	
S	cis 1,2-Dichlooretheen	mg/kg ds	<0.050	
S	trans 1,2-Dichlooretheen	mg/kg ds	<0.050	
	CKW (som)	mg/kg ds	<0.42	
S	Vinylchloride	mg/kg ds	<0.010	
S	1,2-Dichloorethenen (som) (factor 0,7)	mg/kg ds	0.070	1)

Nr.	Monsteromschrijving	Datum monstername	Monster nr.
1	201.7	13-May-2015	8571091

Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
A: AP04 erkende verrichting
S: AS 3000 erkende verrichting
V: VLAREL erkende verrichting

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

Akkoord
Pr.coörd.

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).

VA TESTEN
RvA L010

eurofins | — analytico®

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer	nic.adm.15171	Certificaatnummer/Versie	2015052668/1
Uw projectnaam	Amsterdam	Startdatum	13-05-2015
Uw ordernummer	nic.adm.15171	Rapportagedatum	19-05-2015/14:05
		Bijlage	A,C
Monsternemer	VCMI	Pagina	1/1
Monstermatrix	Grond; Grond (AS3000)		

	Analyse	Eenheid	1
	Bodemkundige analyses		
S	Droge stof	% (m/m)	25.4
	Vluchtige organische halogeenkoolwaterstoffen		
S	Dichloormethaan	mg/kg ds	<0.050
S	Trichloormethaan	mg/kg ds	<0.020
S	Tetrachloormethaan	mg/kg ds	<0.050
S	Trichlooretheen	mg/kg ds	<0.050
S	Tetrachlooretheen	mg/kg ds	<0.010
S	1,1-Dichloorethaan	mg/kg ds	<0.020
S	1,2-Dichloorethaan	mg/kg ds	<0.020
S	1,1,1-Trichloorethaan	mg/kg ds	<0.050
S	1,1,2-Trichloorethaan	mg/kg ds	<0.050
S	cis 1,2-Dichlooretheen	mg/kg ds	0.063
S	trans 1,2-Dichlooretheen	mg/kg ds	<0.050
	CKW (som)	mg/kg ds	<0.42
S	Vinylchloride	mg/kg ds	<0.010
S	1,2-Dichloorethenen (som) (factor 0,7)	mg/kg ds	0.098

Nr.	Monsteromschrijving	Datum monstername	Monster nr.
1	204.8	13-May-2015	8571104

Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
A: AP04 erkende verrichting
S: AS 3000 erkende verrichting
V: VLAREL erkende verrichting

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

Akkoord
Pr.coörd.

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).

VA
TESTEN
RvA L010

eurofins | — analytico®

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer	nic.adm.15171	Certificaatnummer/Versie	2015054903/1
Uw projectnaam	Amsterdam	Startdatum	20-05-2015
Uw ordernummer	nic.adm.15171	Rapportagedatum	21-05-2015/07:59
		Bijlage	A,C
Monsternemer	VCMI	Pagina	1/1
Monstermatrix	Grond; Grond (AS3000)		

	Analyse	Eenheid	1
	Bodemkundige analyses		
S	Droge stof	% (m/m)	36.8
S	Organische stof	% (m/m) ds	34.8
Q	Gloeirest	% (m/m) ds	64.7
S	Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	7.9

Nr.	Monsteromschrijving	Datum monstername	Monster nr.
1	200.7	13-May-2015	8577440

Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
A: AP04 erkende verrichting
S: AS 3000 erkende verrichting
V: VLAREL erkende verrichting

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

Akkoord
Pr.coörd.
EL

TESTEN
RvA L010

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).

eurofins | — analytico®

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer	nic.adm.15171	Certificaatnummer/Versie	2015054233/1
Uw projectnaam	Amsterdam	Startdatum	20-05-2015
Uw ordernummer	nic.adm.15171	Rapportagedatum	21-05-2015/14:44
		Bijlage	A,B,C
Monsternemer	VCMI	Pagina	1/1
Monstermatrix	Water; Water (AS3000)		

	Analyse	Eenheid	1	2	3	4
	Vluchtige organische halogeenkoolwaterstoffen					
S	Dichloormethaan	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20	<0.20
S	Trichloormethaan	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20	<0.20
S	Tetrachloormethaan	µg/L	<0.10	<0.10	<0.10	<0.10
S	Trichlooretheen	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20	<0.20
S	Tetrachlooretheen	µg/L	<0.10	<0.10	<0.10	<0.10
S	1,1-Dichloorethaan	µg/L	0.63	<0.20	<0.20	<0.20
S	1,2-Dichloorethaan	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20	<0.20
S	1,1,1-Trichloorethaan	µg/L	<0.10	<0.10	<0.10	<0.10
S	1,1,2-Trichloorethaan	µg/L	<0.10	<0.10	<0.10	<0.10
S	cis 1,2-Dichlooretheen	µg/L	<0.10	<0.10	<0.10	<0.10
S	trans 1,2-Dichlooretheen	µg/L	<0.10	<0.10	<0.10	<0.10
	CKW (som)	µg/L	<1.6	<1.6	<1.6	<1.6
S	Vinylchloride	µg/L	0.40	<0.10	<0.10	<0.10
S	1,2-Dichloorethenen (Som) factor 0,7	µg/L	0.14 [1)]	0.14 [1)]	0.14 [1)]	0.14 [1)]

Nr.	Monsteromschrijving	Datum monstername	Monster nr.
1	pb200	20-May-2015	8575391
2	pb201	20-May-2015	8575392
3	pb202	20-May-2015	8575393
4	pb203	20-May-2015	8575394

Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
A: AP04 erkende verrichting
S: AS 3000 erkende verrichting
V: VLAREL erkende verrichting

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

Akkoord
Pr.coörd.

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).

JV
TESTEN
RvA L010

Analysecertificaat asbest

Opdracht

Opdrachtgever	Eurofins Analytico	Rapportnummer	V150500916 versie 1
Contactpersoon	Monstercoördinatie	Datum opdracht	18-05-2015
Adres	Gildeweg 44	Datum ontvangst	19-05-2015
Postcode en plaats	3771 NB Barneveld	Datum rapportage	20-05-2015
Projectcode	2015053731	Pagina	1 van 1
Project omschrijving	nic.adm.15171		

Naam	MM1 G01-G06 (0,0-0,5)	Datum monstername	18-05-2015
Monstersoort	Grond	Datum analyse	20-05-2015
Monstername door	Opdrachtgever	Barcode	R009085419
Analyse methode	Asbest in bodem m.b.v. microscopie - conform AS 3000, AP04 SG6 en NEN 5707 (Q)		

Q = door RvA geaccrediteerd

Deelmonsters

Boornr	Boornaam	Begin diepte	Eind diepte	Barcode
1	-	0	0	R009085419

Resultaten

Parameter	Concentratie		95% betrouwbaarheidsinterval				Eenheid
			Ondergrens		Bovengrens		
	Gemeten	Gewogen	Gemeten	Gewogen	Gemeten	Gewogen	
Droge stof	87,9						%
Massa monster (veldnat)	10,8						kg
Chrysotiel (serpentijn)	n.a.	n.a.	-	-	5,5	5,5	mg/kg ds
Amosiet (amfibool)	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Crocidoliet (amfibool)	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Per mineralogische groep							
Niet hechtgeb. serpentijn	n.a.	n.a.	-	-	5,5	5,5	mg/kg ds
Hechtgebonden serpentijn	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Totaal serpentijn	n.a.	n.a.	-	-	5,5	5,5	mg/kg ds
Niet hechtgeb. amfibool	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Hechtgebonden amfibool	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Totaal amfibool	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Totaal							
Niet hechtgeb. asbest	<2	n.a.	-	-	5,5	5,5	mg/kg ds
Hechtgebonden asbest	<2	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Totaal asbest	<2	n.a.	-	-	5,5	5,5	mg/kg ds

n.a. = niet aantoonbaar
Aanvullende analyseresultaten volgen hieronder.

Analyse	Fractie > 16 mm	Fractie 8 - 16 mm	Fractie 4 - 8 mm	Fractie 2 - 4 mm	Fractie 1 - 2 mm	Fractie 0,5 - 1 mm	Fractie < 0,5 mm	Fractie Totaal
Zeven (g)	0	297	345	308	843	3295	4414	9502
Afgezochte deel fractie (%)	100	100	100	100	20	5	**	

** = Van de zeeffractie <0,5 mm is maximaal 10 gram kwalitatief beoordeeld en deze bevat geen asbestverdachte vezels.
NHG = Niet hechtgebonden.
HG = Hechtgebonden.

Conclusie en/of opmerkingen:
Het aangeboden monster bevat geen asbest.

Eerste analist laboratorium
Mw. ing. E. Kingma

Dit rapport mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
De resultaten hebben uitsluitend betrekking op de monsters, zoals die door u voor analyse ter beschikking zijn gesteld.
Nadere informatie over de toegepaste methodes en prestatiekenmerken is beschikbaar en kan op aanvraag worden verkregen.

TESTEN RvA L 376 AS 3000

ACMAA Laboratoria B.V.
't Haarboer 6
7561 BL Deurningen

telefoon 074 - 2455041
fax 074 - 2508245
e-mail laboratorium@acmaa.nl

website www.acmaa.nl
IBAN NL71RABO0185200877
KvK 60951540

BTWnr. NL854132120B01
BIC RABONL2U

Opdrachten worden uitgevoerd volgens de Algemene Voorwaarden van ACMAA Group B.V., gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel Oost Nederland.

Analysecertificaat asbest

Opdracht

Opdrachtgever	Eurofins Analytico	Rapportnummer	V150500917 versie 1
Contactpersoon	Monstercoördinatie	Datum opdracht	18-05-2015
Adres	Gildeweg 44	Datum ontvangst	19-05-2015
Postcode en plaats	3771 NB Barneveld	Datum rapportage	20-05-2015
Projectcode	2015053731	Pagina	1 van 1
Project omschrijving	nic.adm.15171		

Naam	MM2 G07-G11 (0,0-0,5)	Datum monstername	18-05-2015
Monstersoort	Grond	Datum analyse	20-05-2015
Monstername door	Opdrachtgever	Barcode	R009085421
Analyse methode	Asbest in bodem m.b.v. microscopie - conform AS 3000, AP04 SG6 en NEN 5707 (Q)		

Q = door RvA geaccrediteerd

Deelmonsters

Boornr	Boornaam	Begin diepte	Eind diepte	Barcode
1	-	0	0	R009085421

Resultaten

Parameter	Concentratie		95% betrouwbaarheidsinterval				Eenheid
			Ondergrens		Bovengrens		
	Gemeten	Gewogen	Gemeten	Gewogen	Gemeten	Gewogen	
Droge stof	86,7						%
Massa monster (veldnat)	11,4						kg
Chrysotiel (serpentijn)	n.a.	n.a.	-	-	5,3	5,3	mg/kg ds
Amosiet (amfibool)	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Crocidoliet (amfibool)	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Per mineralogische groep							
Niet hechtgeb. serpentijn	n.a.	n.a.	-	-	5,3	5,3	mg/kg ds
Hechtgebonden serpentijn	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Totaal serpentijn	n.a.	n.a.	-	-	5,3	5,3	mg/kg ds
Niet hechtgeb. amfibool	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Hechtgebonden amfibool	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Totaal amfibool	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Totaal							
Niet hechtgeb. asbest	<2	n.a.	-	-	5,3	5,3	mg/kg ds
Hechtgebonden asbest	<2	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Totaal asbest	<2	n.a.	-	-	5,3	5,3	mg/kg ds

n.a. = niet aantoonbaar
Aanvullende analyseresultaten volgen hieronder.

Analyse	Fractie > 16 mm	Fractie 8 - 16 mm	Fractie 4 - 8 mm	Fractie 2 - 4 mm	Fractie 1 - 2 mm	Fractie 0,5 - 1 mm	Fractie < 0,5 mm	Fractie Totaal
Zeven (g)	0	189	339	350	681	2393	5906	9858
Afgezochte deel fractie (%)	100	100	100	100	20	5	**	

** = Van de zeeffractie <0,5 mm is maximaal 10 gram kwalitatief beoordeeld en deze bevat geen asbestverdachte vezels.
NHG = Niet hechtgebonden.
HG = Hechtgebonden.

Conclusie en/of opmerkingen:
Het aangeboden monster bevat geen asbest.

Eerste analist laboratorium
Mw. ing. E. Kingma

Dit rapport mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
De resultaten hebben uitsluitend betrekking op de monsters, zoals die door u voor analyse ter beschikking zijn gesteld.
Nadere informatie over de toegepaste methodes en prestatiekenmerken is beschikbaar en kan op aanvraag worden verkregen.

AS 3000

ACMAA Laboratoria B.V.
't Haarboer 6
7561 BL Deurningen

telefoon 074 - 2455041
fax 074 - 2508245
e-mail laboratorium@acmaa.nl

website www.acmaa.nl
IBAN NL71RABO0185200877
KvK 60951540

BTWnr. NL854132120B01
BIC RABONL2U

Opdrachten worden uitgevoerd volgens de Algemene Voorwaarden van ACMAA Group B.V., gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel Oost Nederland.

Bijlage 3:
Brief omgevingsdienst beëindiging grondwatermonitoring

Omgevingsdienst
noordzeekanaalgebied

Bezoekadres
Ebbehout 31
1507 EA Zaandam

Postbus 209
1500 EE Zaandam

www.odnzkg.nl

Tri BV
de heer P. Virginia
J.J. Viottastraat 42
1071 JT Amsterdam

Contactpersoon
Ernst-Jan Koers

Contactgegevens
023 567 8745

Kenmerk
354740

Datum
5 april 2016

Betreft: AM0363/04459 – Beëindiging monitoring

Geachte heer Virginia,

Op 15 januari 2016 ontvingen wij van Hofstede cs milieuadviseur namens NIC Re Development BV het monitoringsrapport 'Briefrapport Valschermkade 19 Amsterdam - Grondwatermonitoring (ronde 9)' (opgesteld door Hofstede cs Milieuadviseurs met kenmerk nic.adm.15171.b01 en gedateerd 11 januari 2016). Het betreft de periodieke monitoringsrapportage van de locatie Valschermkade 19-21 te Amsterdam met de locatiecode AM 0363/04459.

Toetsing aan het nazorgplan en de beschikking op het nazorgplan
In de Wet bodembescherming artikel 39e lid 2 is opgenomen dat de uitvoering van de nazorg dient te geschieden overeenkomstig het nazorgplan waarmee door het bevoegd gezag is ingestemd en de voorschriften die aan de instemming zijn verbonden. Het ontvangen monitoringsrapport wordt getoetst aan het nazorgplan van 10 december 2008 met kenmerk Evaluatie Bodemsanering Fase 1 Valschermkade 19/21 te Amsterdam met nummer Eva071026. Ook de conclusies in de beoordelingsbrief van 10 december 2009 met kenmerk AM0363/04459/B52 worden meegenomen in de beoordeling. De beschikking op de evaluatie en het nazorgplan staat op naam van Tri BV.

Beoordeling monitoringsrapport en vervolg
Uit het monitoringsrapport is gebleken dat de nazorg wordt uitgevoerd conform de beschikking op het nazorgplan. We stemmen in met de conclusies uit het rapport. Wij stemmen tevens in met het beëindigen van de monitoring.

Meer informatie
Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de in het briefhoofd genoemde contactpersoon. Op www.odnzkg.nl vindt u meer informatie over de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied. Wij verzoeken u in correspondentie de locatiecode 0363/04459 en het zaaknummer 354740 te vermelden.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam,
namens deze,
de directeur van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied,

voor deze,

de heer M. Stolk
Teammanager Toezicht & Handhaving
Portefeuille Bodem

Dit document is digitaal vastgesteld. Een fysieke of ingescande handtekening is daarom niet nodig. Meer informatie: https://www.odnzkg.nl/mozard/!suite86.scherm0325?mVrg=1891

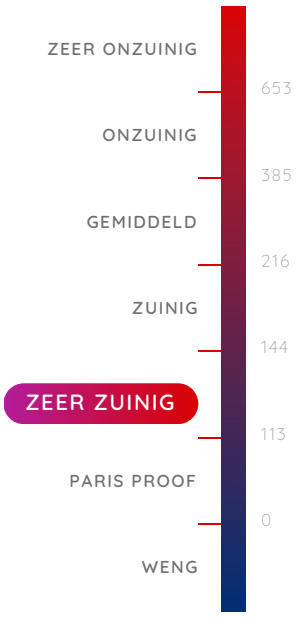
Afschrift aan:
- NIC Re Development BV
- Hofstede cs

Bijlage 4:
Resultaten WEii-rekentool

Resultaten WEii-rekentool

LOCATIE:	Valschermkade 19, 1059 CD Amsterdam	
KALENDERJAAR:	2023	
GEBRUIKSTYPE:	Hotel	4.820 m^2
	Restaurant	150 m^2
TOTALE OPPERVLAKTE:		4.970 m^2
TOTAAL ENERGIEGEBRUIK:		685.846 kWh

De score



Werkelijke Energie intensiteit indicator:

138 kWh/m^2

$WEii_{finaal}$ 141 kWh/m^2	**$WEii_{dekkingsgraad}$** 2 %
$WEii_{gas}$ 105 kWh/m^2	**$WEii_{benuttingsfactor}$** 100 %
$WEii_{CO2}$ 34 kg/m^2	

Opgegeven energiegegevens

Energiegebruik

Kalenderjaar	2023	
Elektriciteit	161310	kWh
Aardgas	53596	m^3
Biomassa vast	-	kg
Waterstof	-	m^3
Warmte	-	GJ
Koude	-	GJ
Olie	-	ltr
Propaangas	-	ltr

Teruglevering aan het net

Niet opgegeven

Uitgesloten energie

Niet opgegeven

Energie voor ruimteverwarming

Niet opgegeven

Gemeten energieopwekking door zon

Energieopwekking	17000	kWh

Energielabel

Energielabel	A

WEii en referentiewaarden

WEii-score		138	kWh/m^2
Referentiewaarde Paris Proof	De WEii-score waar het gebouw Paris Proof mee zou zijn	113	kWh/m^2
Referentiewaarde WEii-score gemiddeld	De gemiddelde WEii-score voor een gebouw met dezelfde oppervlakte en dezelfde gebruikstypen als dit gebouw	385	kWh/m^2

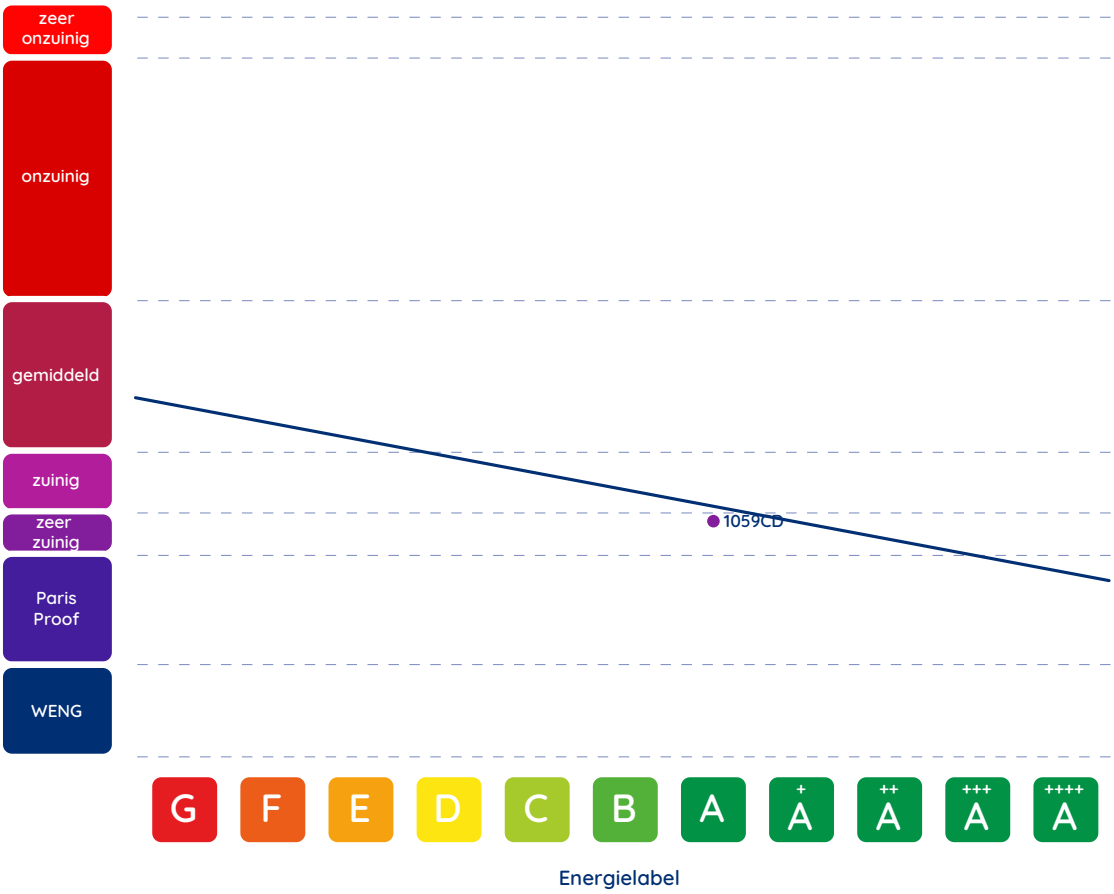
Weerscorrectie

Dichtsbijzijnde weerstation			Schiphol
Weerscorrectie	Correctie energiegebruik naar standaard weersomstandigheden	903	kWh
WEii zonder weerscorrectie		138	kWh/m^2

Overige indicatoren

$WEii_{finaal}$	Het finale energiegebruik van het gebouw per m^2 per jaar. Dit is de energie afgenomen van het net plus de lokale opwek minus de teruglevering	141	kWh/m^2
$WEii_{gas}$	Werkelijk gebruik van fossiele energiebronnen per m^2 per jaar, omgerekend naar kWh/m^2	105	kWh/m^2
$WEii_{CO2}$	CO_2-emissie per m^2 per jaar	34	kg/m^2
Totale CO_2-emissie	CO_2-emissiefactoren op WEii.nl	167.284	kg
$WEii_{dekkingsgraad}$	Over het jaar gesommeerde direct in het gebouw gebruikte lokaal opgewekte energie als aandeel van het finale energiegebruik over hetzelfde jaar	2	%
$WEii_{benuttingsfactor}$	Over het jaar gesommeerde direct in het gebouw gebruikte lokale opwek als aandeel van de totale lokale opwek in hetzelfde jaar	100	%

WEii EnergieKompas



Bijlage 5:
Plan-/Objectanalyse i.v.m. Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB)

Rijksoverheid

Plan-/Objectanalyse i.v.m. Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB)

Toets ten opzichte van de toetsvlakken van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol.

Naam van het getoetste plan/object:

Hotel Jansen

Rapport gegenereerd door:

VRP

Datum:

2024/10/09

Disclaimer:
Dit rapport heeft een informele status en is bedoeld voor een eerste inzicht in de consequenties van het LIB voor plannen en objecten. Voor een juridisch geldende toetsing wordt u verwezen naar de Inspectie Leefomgeving en Transport (www. ILenT. nl). De webapplicatie lib- schiphol. nl waarmee dit rapport is gegenereerd betreft uitsluitend het LIB en laat overig beleid en wet- en regelgeving buiten beschouwing.

1. Ligging en maximale hoogte plan/object

Maximale hoogte van het plan/object ten opzichte van NAP (Normaal Amsterdams Peil):

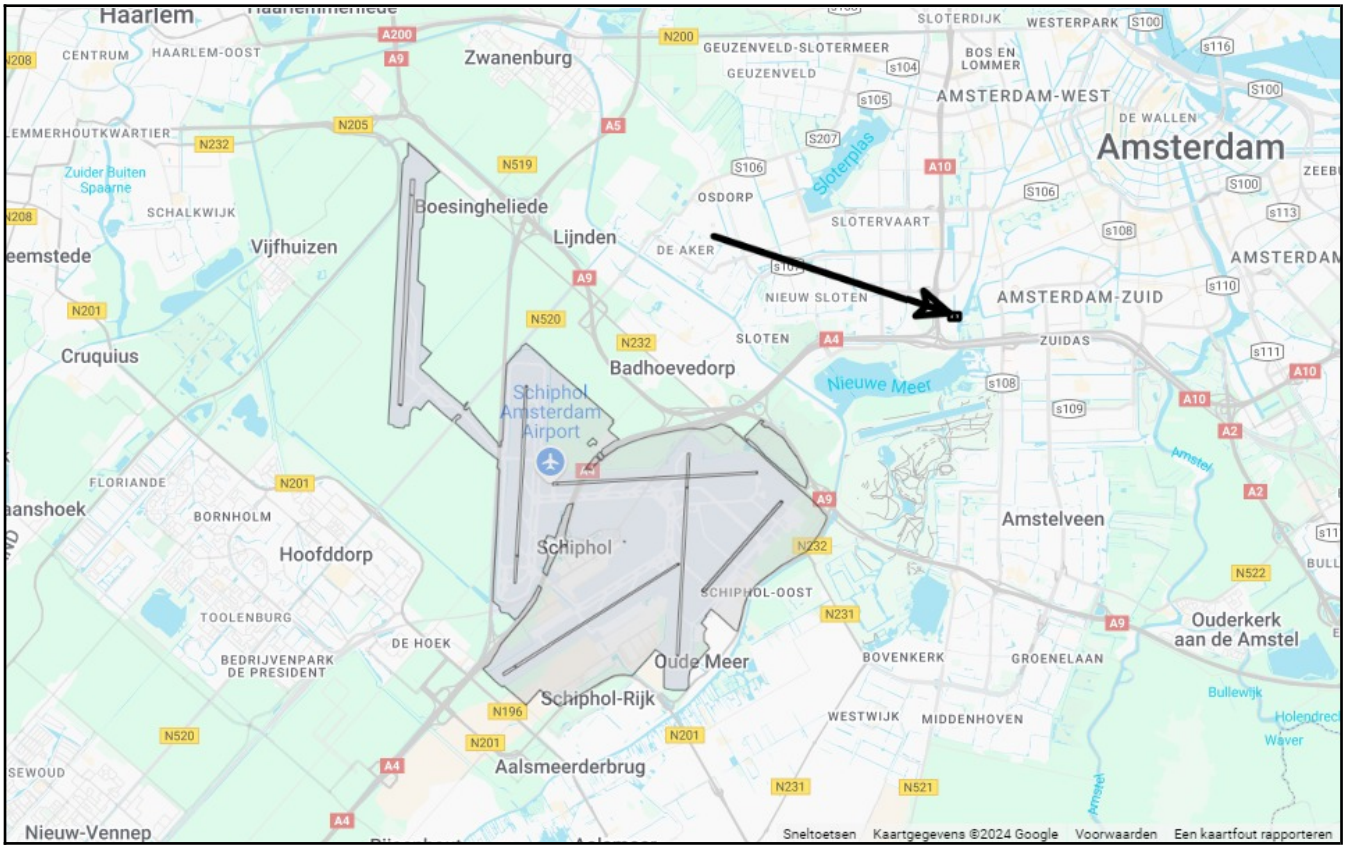
300m NAP

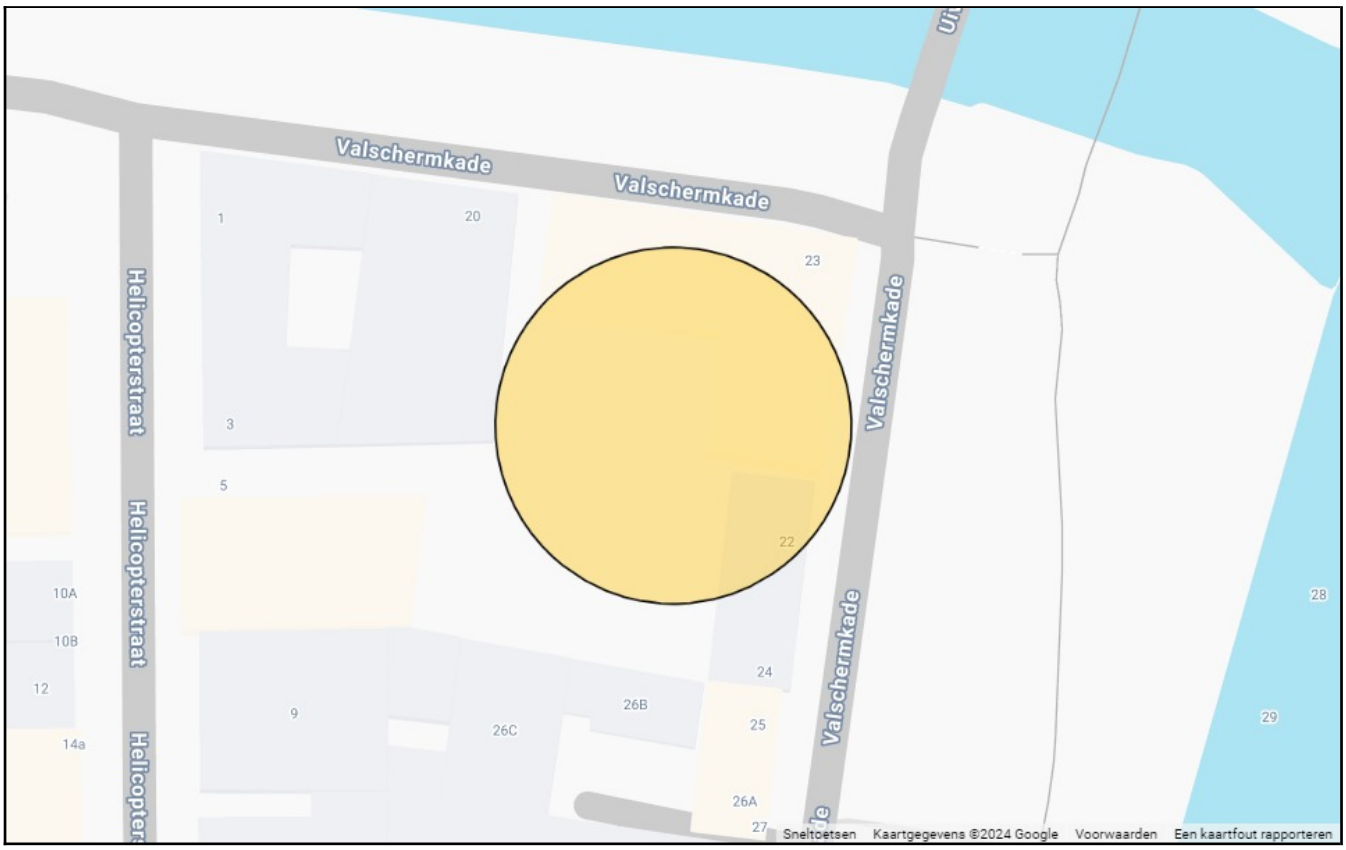
Coördinaten van het plan/object:

WGS84	RD
Latitude: 52.341938383 Longitude: 4.845702667 Straal: 23	x: 118098.21 y: 483917.81 Straal: 23

2. Kaart ligging plan/object ten opzichte van de omgeving

Plannaam:	Hotel Jansen
Planhoogte:	300 m NAP





3. Conclusies digitale toets webapplicatie

Het plan/ object ligt binnen het beperkingengebied van het LIB en krijgt daardoor te maken met de volgende beperkingen van het LIB.

Het plan/object wordt (gedeeltelijk) geraakt door de volgende toetsvlakken:

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

Specificatie van de doorsneden toetshoogtevlakken:

Toetsvlak	Specificatie	Verticale doorsnijding	Horizontale doorsnijding	Kaart
DME 27-BVB	43 tot 44 m NAP	Max. 257.0 m	100%	4
OIS-turning departures 04	43 tot 44 m NAP	Max. 257.0 m	100%	5
DME 22-SCH	45 m NAP	Max. 255.0 m	100%	6
ILS 22	45 m NAP	Max. 255.0 m	100%	7
Conical	51 tot 53 m NAP	Max. 249.0 m	100%	8
OIS-turning departures 09	59 tot 60 m NAP	Max. 241.0 m	100%	9
Take-off 04	62 tot 63 m NAP	Max. 238.0 m	100%	10
Approach 22	85 tot 86 m NAP	Max. 215.0 m	100%	11
OIS-turning departures 06	89 tot 90 m NAP	Max. 211.0 m	100%	12
Approach 24	132 tot 133 m NAP	Max. 168.0 m	58.5%	13
OIS-turning departures 27	142 tot 143 m NAP	Max. 158.0 m	100%	14

Specificatie van de doorsneden toetshoogtevlakken voor radar:

Toetsvlak	Specificatie	Verticale doorsnijding	Horizontale doorsnijding	Kaart
Radar TAR1	41 tot 42 m NAP	Max. 259.0 m	100%	15
Radar TAR4	44 m NAP	Max. 256.0 m	100%	16

4. Bijlage: Toelichting toetsvlakken en verwijzing procedures

0. Luchthavengebied:

Gebied binnen de grenzen van de luchthaven. De regels in het LIB hebben geen betrekking op het luchthavengebied. Het luchthavengebied valt onder de werking van Europese Verordeningen (Verordening (EU) Nr. 139/ 2014 en Verordening (EG) nr. 216/2008). Binnen de hekken van de luchthaven gelden op grond van deze Verordeningen eisen conform het LIB. Voor toetsing dient u zich te wenden tot Amsterdam Airport Schiphol (AAS). Het contactpunt voor het uitvoeren van werken binnen het luchthavengebied is: E-mail: kraan@schiphol.nl. Telefoon: 020 - 601 42 42. NB. Voor plannen/ objecten op het luchthaventerrein dient in alle gevallen met het contactpunt contact te worden opgenomen.

1. Beperking Bebouwing (LIB 1-5):

Het ingevoerde plan/ objectgebied ligt in het beperkingengebied voor bebouwing van het LIB. Daardoor gelden de beperkingen zoals gesteld in artikelen 2. 2. 1 t/m 2.2.1e van het LIB. De beperkingengebieden gronden 1 t/m 5 (LIB 1-5) beogen het aantal personen dat geluidhinder van de luchtvaart ondervindt, of het aantal slachtoffers op de grond ten gevolge van een luchtvaartverkeersongeluk, gering te houden, door beperkingen te stellen aan de gebruiksfuncties van het gebied rond Schiphol. De beperkingen voor de gronden 1 t/m 5 zijn daarom gericht op de gebruiksfunctie van het plan/object. Om het plan/object op deze locatie mogelijk te maken dient u te voldoen aan de regels die worden gesteld in het beperkingengebied waarin het plan/object zich bevindt. Wanneer het plan/object in meerdere beperkingengebieden voor bebouwing ligt, dient u te voldoen aan alle regels van die beperkingengebieden. Hierbij geldt dat de strengste regel van toepassing is. Uit het oogpunt van gebruiksgemak wordt in het rapport weergegeven wat als uitkomst daarvan de regels zijn, die voor het betreffende (deel)gebied dienen te worden gevolgd. Indien het voldoen aan de gestelde regels niet mogelijk is, kan voor bijzondere gevallen een verklaring van geen bezwaar (vvgb) worden aangevraagd bij de Inspectie voor Leefomgeving en Transport (ILT). Neemt u daartoe contact op met uw gemeente en via hen met de ILT. Het verlenen van een vvgb is in bijzondere gevallen mogelijk. Voor nadere informatie over de regels van het beperkingengebied en de voorwaarden voor een verklaring van geen bezwaar zie het tekstdeel "Beperking bebouwing (LIB 1-5)" onder het Info menu van de applicatie. Voor de te volgen procedure voor de aanvraag van een verklaring van geen bezwaar zie het tekstdeel "Toetsprocedures" onder het Info menu van de applicatie, onderdeel "Procedure Verklaring van geen bezwaar".

Aanvullende informatie voor gemeenten:
In samenhang met het LIB zijn door het rijk bestuurlijke afspraken gemaakt met de regio en de luchtvaartsector over het nemen van rekenschap, het informeren van bewoners, klachtafhandeling, en vrijwaring van de luchtvaartsector.

2. Maatgevende toetshoogte:

In het ingevoerde plan/objectgebied is sprake van een doorsnijding van de maatgevende toetshoogte. Daardoor geldt de beperking zoals gesteld in artikel 2.2.2 van het LIB. Om het plan/object mogelijk te kunnen maken op deze locatie, dient u de geplande hoogte te verlagen tot onder de toetshoogte, of een verklaring van geen bezwaar aan te vragen bij de ILT. Neemt u daartoe contact op met uw gemeente en via hen met de ILT. Zie verder het tekstdeel "Toetsprocedures" in het infodocument van de applicatie, onderdeel "Procedure Verklaring van geen bezwaar". Een gemeente kan overigens, in een eerdere fase van het plan, een pretoets laten uitvoeren door de ILT. Zie verder het

tekstdeel "Toetsprocedures" in het infodocument van de applicatie, onderdeel "Pretoets".

Indien het ingevoerde plan/ object een object betreft waarvoor geen omgevingsvergunning is vereist (zoals bouwkranen of tijdelijke laserinstallaties, dient u, om dit op deze locatie mogelijk te kunnen maken, een ontheffing aan te vragen bij de ILT. Zie het tekstdeel "Toetsprocedures" in het infodocument van de applicatie, onderdeel "Procedure Ontheffing".

3. Toetshoogte in verband met radar (Toetshoogte Radar):

In het ingevoerde plan/ objectgebied is sprake van een doorsnijding van de (maatgevende) toetshoogte voor radar. Daardoor geldt de beperking zoals gesteld in artikel 2.2.2.a van het LIB. Het plan/object kan worden uitgevoerd, mits er een (bindend) positief advies van de ILT is verkregen. De gemeente dient hiertoe advies in te winnen bij de ILT. Zie verder het tekstdeel "Toetsprocedures" in het infodocument van de applicatie, onderdeel "Procedure bij doorsnijding van het radar-toetsvlak", respectievelijk onderdeel "Procedure Ontheffing".

Indien het ingevoerde plan/ object een tijdelijk object betreft waarvoor geen omgevingsvergunning is vereist (zoals bouwkranen of tijdelijke laserinstallaties, dient u, om dit op deze locatie mogelijk te kunnen maken, een ontheffing aan te vragen bij de ILT. Zie het tekstdeel "Toetsprocedures" in het infodocument van de applicatie, onderdeel "Procedure Ontheffing".

4. Beperken aantrekken vogels:

Het ingevoerde plan/objectgebied ligt binnen de toetszone in verband met beperken aantrekken vogels. Indien het plan een mogelijk vogelaantrekkende werking heeft geldt de beperking zoals gesteld in artikel 2.2. 3 van het LIB. Om het plan op deze locatie mogelijk te kunnen maken dient u een verklaring van geen bezwaar aan te vragen bij de ILT. Neemt u daartoe contact op met uw gemeente en via hen met de ILT. Zie verder het tekstdeel "Proces", onderdeel "Verklaring van geen bezwaar", in het infodocument van de applicatie.

Een gemeente kan overigens, in een eerdere fase van het plan, een pretoets laten uitvoeren door de ILT. Zie verder het tekstdeel "Toetsprocedures" in het infodocument van de applicatie, onderdeel "Procedure Pretoets".

5. Windturbines en Laser:

Het ingevoerde plan/objectgebied ligt binnen de toetszone voor windturbines en laser. Indien het plan windturbines of een vaste laserinstallatie betreft, geldt de beperking zoals gesteld in artikel 2.2. 4 van het LIB. Om het plan voor de windturbines of laserinstallatie op deze locatie mogelijk te kunnen maken dient u een verklaring van geen bezwaar aan te vragen bij de ILT. Neemt u daartoe contact op met uw gemeente en via hen met de ILT. Zie verder het tekstdeel "Proces", onderdeel "Verklaring van geen bezwaar", in het infodocument van de applicatie.

Een gemeente kan overigens, in een eerdere fase van het plan, een pretoets laten uitvoeren door de ILT. Zie verder het tekstdeel "Toetsprocedures" in het infodocument van de applicatie, onderdeel "Procedure Pretoets".

5. Bijlage: Kaarten toetsvlakken

Kaart 1. Beperking bebouwing (LIB 1-5): Beperking bebouwing - LIB 5

Plan/object naam:	Hotel Jansen
Toetsvlak:	Beperking bebouwing - LIB 5
Type:	Beperking bebouwing
Horizontale doorsnijding:	100%

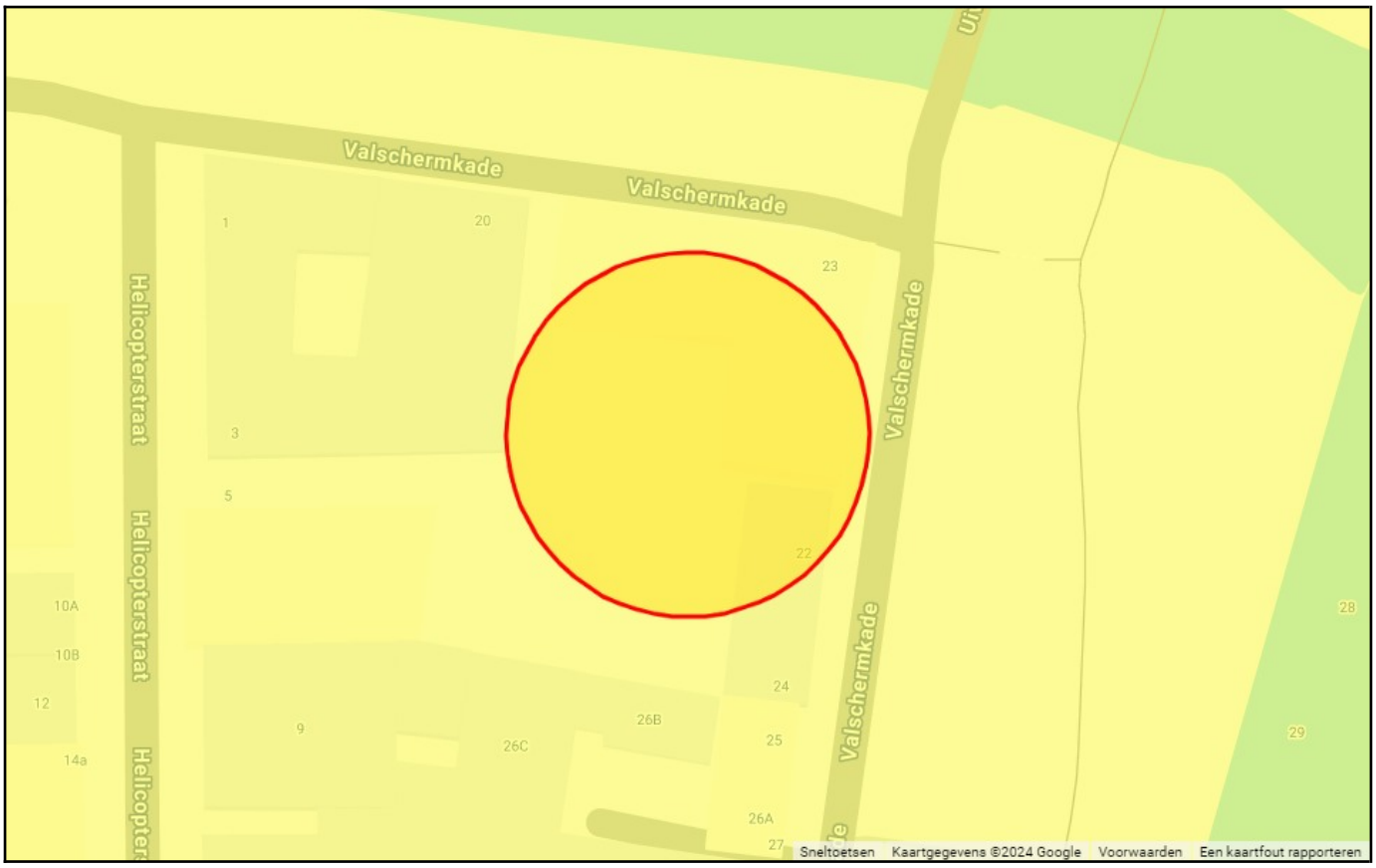


Gronden beperking bebouwing:
LIB 5: Afwegingsgebied geluid en externe veiligheid

Op de gronden die met nummer 5 zijn aangewezen, zijn buiten bestaand stedelijk gebied geen nieuwe woningbouwlocaties toegestaan. Gemeenten motiveren in de toelichting op het bestemmingsplan of in de onderbouwing van de omgevingsvergunning de wijze waarop rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen. Ter ondersteuning van de motiveringsplicht is een

opgesteld.

In aanvulling hierop is uitzondering op de regel mogelijk via een verklaring van geen bezwaar.

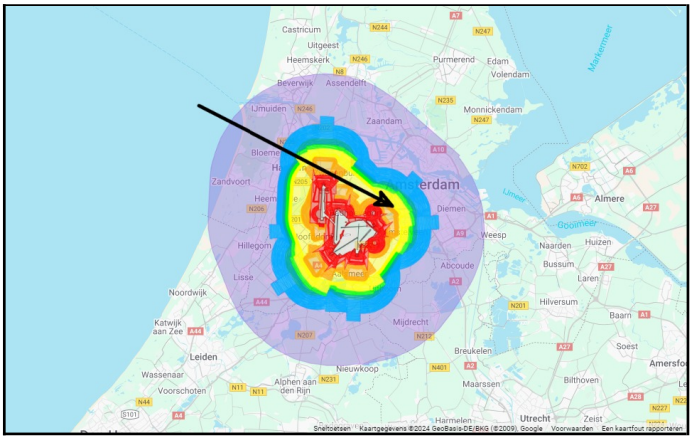


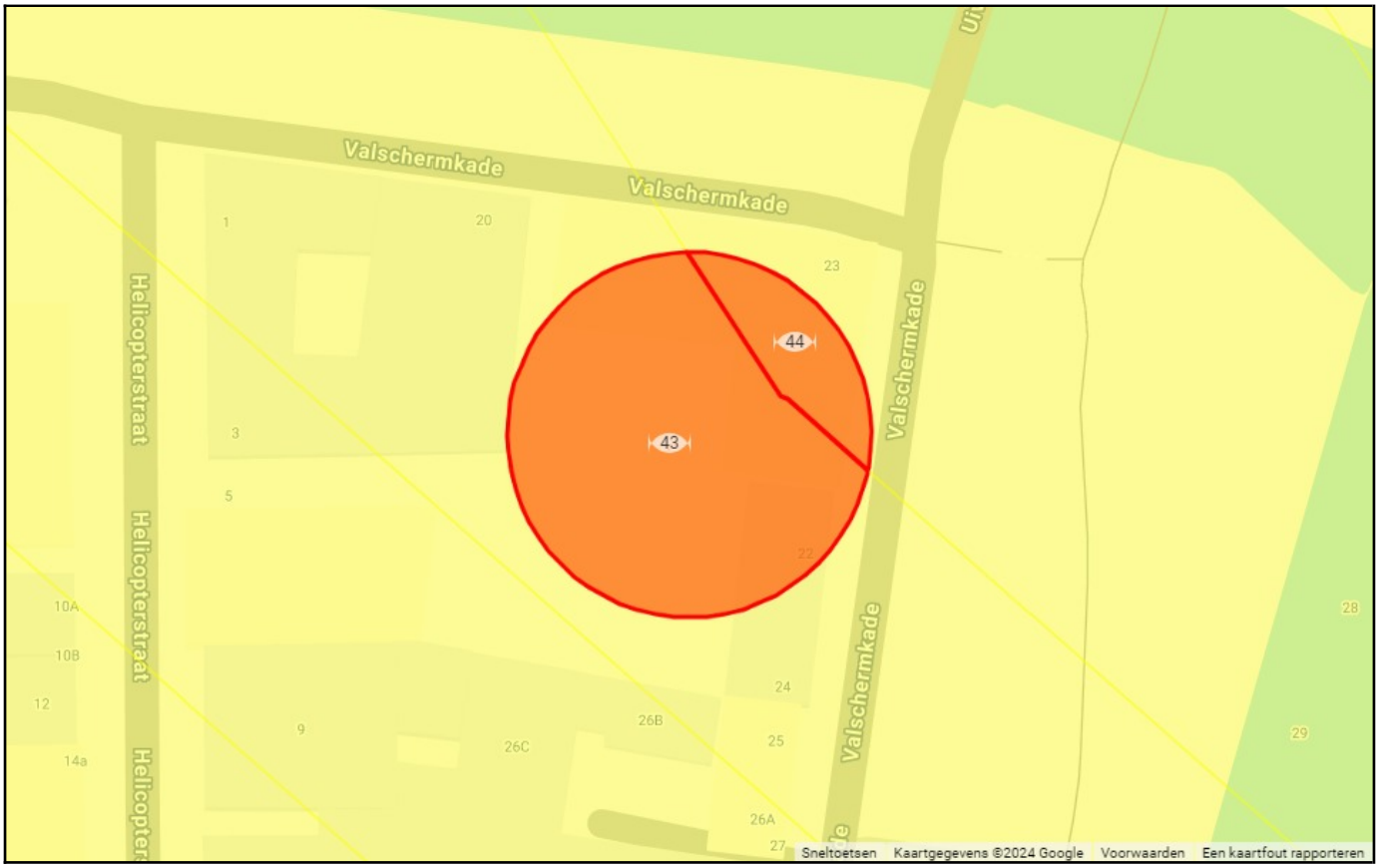
Indien u de contouren van het toetsvlak of beperkingengebied niet ziet, bedekt deze mogelijk de gehele kaart.

Kaart 2. Maatgevende toetshoogte:

Plan/objectnaam:	Hotel Jansen
Toetsvlak:	Maatgevende toetshoogte
Type:	Maatgevende toetshoogte
Plan/objecthoogte:	300 m NAP
Toetshoogte:	43 tot 44 m NAP
Verticale doorsnijding:	Max. 257.00 m
Horizontale doorsnijding:	100%

Maatgevende kaart toetshoogtes exclusief het radar-toetsvlak:
Maatgevend toetshoogte- vlak. Objecten mogen in beginsel niet door dit vlak steken.



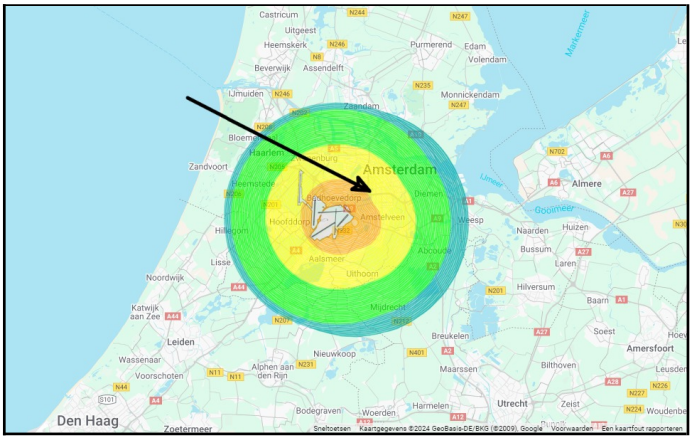


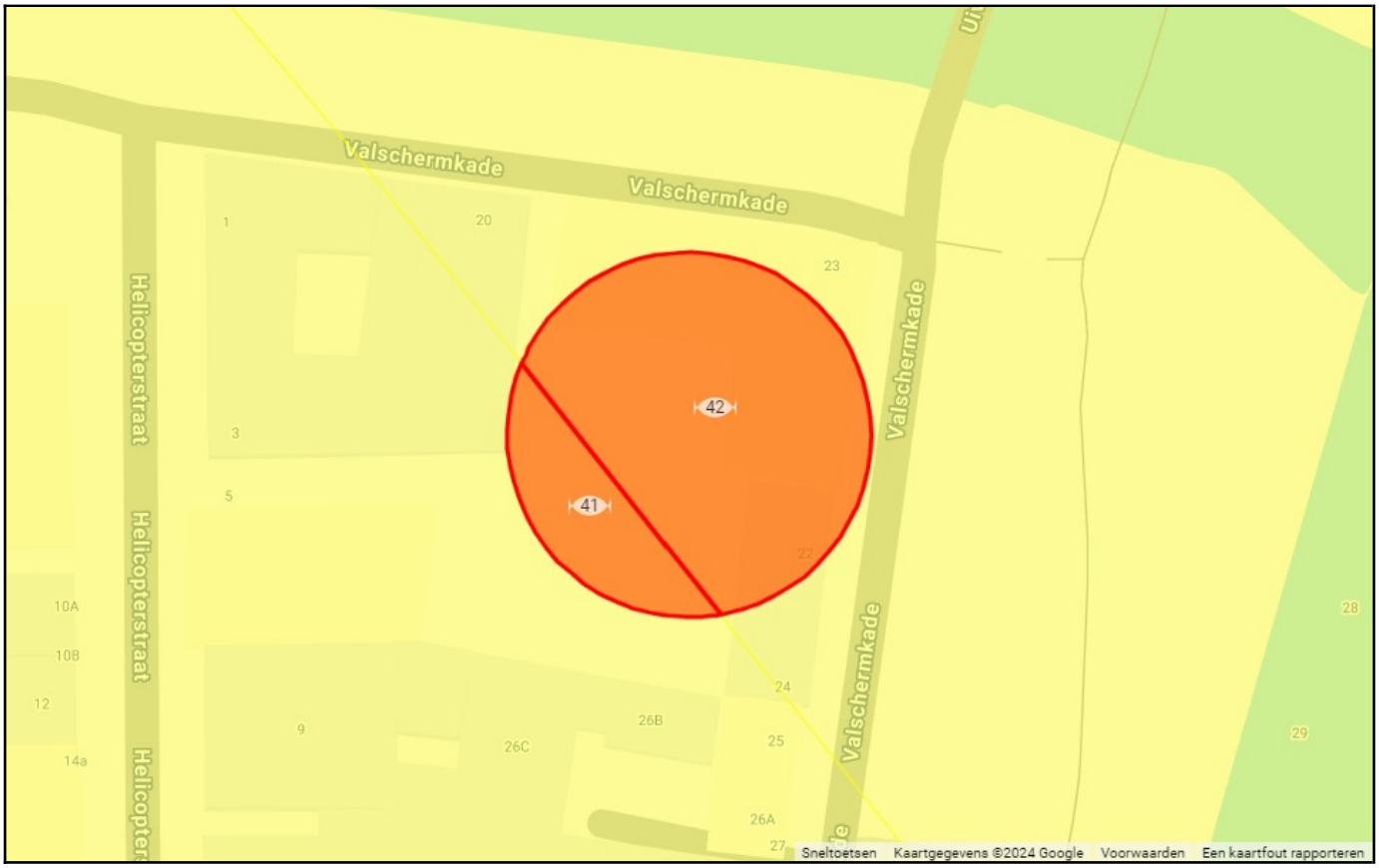
Indien u de contouren van het toetsvlak of beperkingengebied niet ziet, bedekt deze mogelijk de gehele kaart.

Kaart 3. Maatgevende toetshoogte radar:

Plan/objectnaam:	Hotel Jansen
Toetsvlak:	Maatgevende toetshoogte radar
Type:	Maatgevende toetshoogte radar
Plan/objecthoogte:	300 m NAP
Toetshoogte:	41 tot 42 m NAP
Verticale doorsnijding:	Max. 259.00 m
Horizontale doorsnijding:	100%

kaart Toetshoogte in verband met radar:
Toetshoogte-vlak. Objecten mogen in beginsel niet door dit vlak steken.



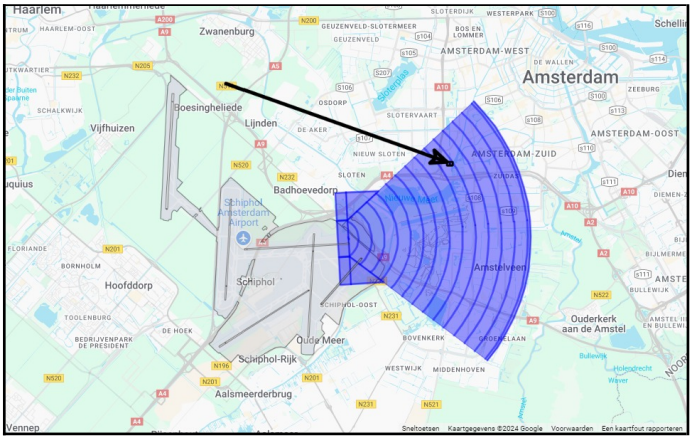


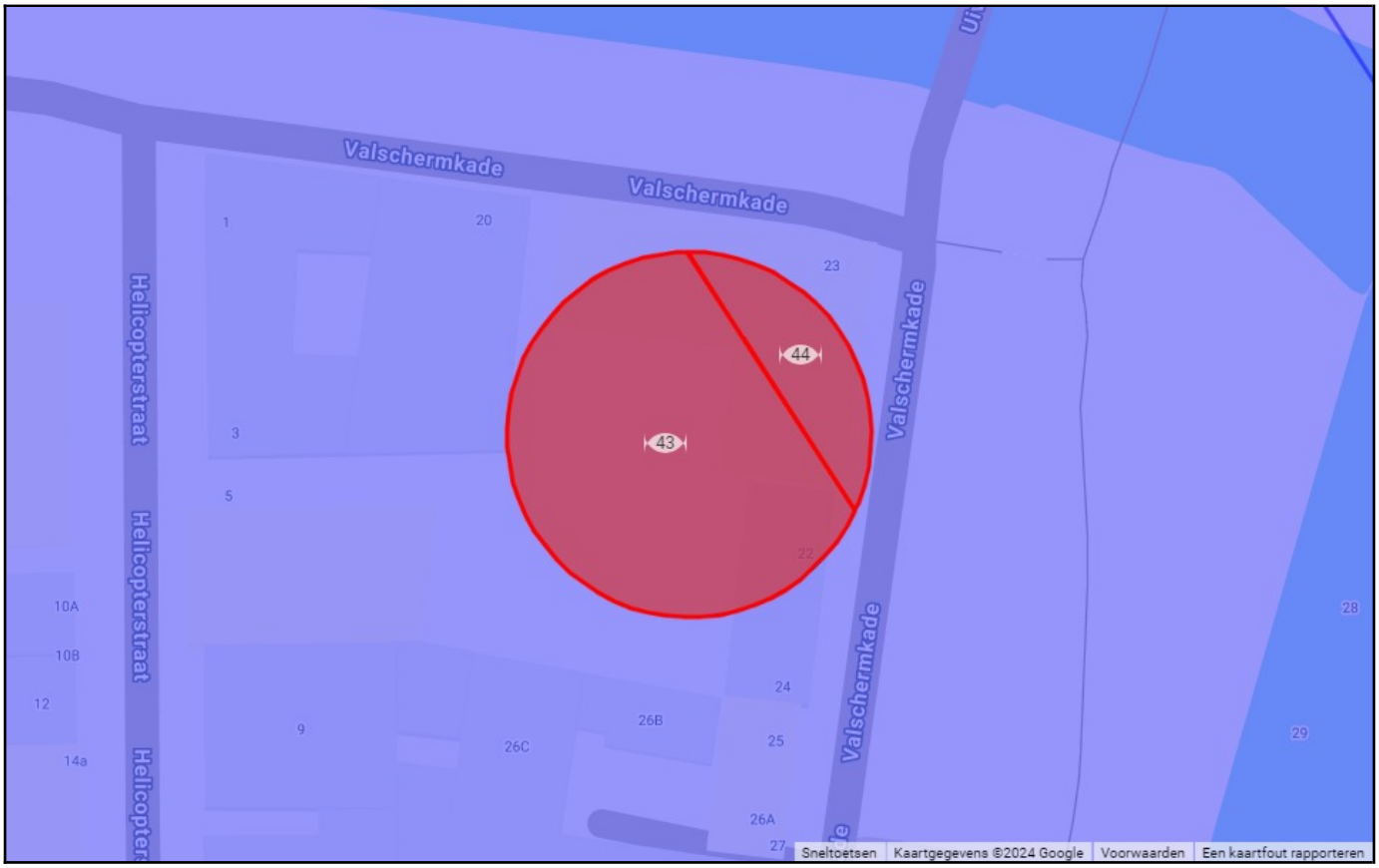
Indien u de contouren van het toetsvlak of beperkingengebied niet ziet, bedekt deze mogelijk de gehele kaart.

Kaart 4. Toetshoogte: DME 27-BVB

Plan/objectnaam:	Hotel Jansen
Toetsvlak:	DME 27-BVB
Type:	CNS
Plan/objecthoogte:	300 m NAP
Toetshoogte:	43 tot 44 m NAP
Verticale doorsnijding:	Max. 257.00 m
Horizontale doorsnijding:	100%

DME (Distance Measurement Equipment) surface:
Toetshoogte-vlak. Objecten mogen in beginsel niet door dit vlak steken.



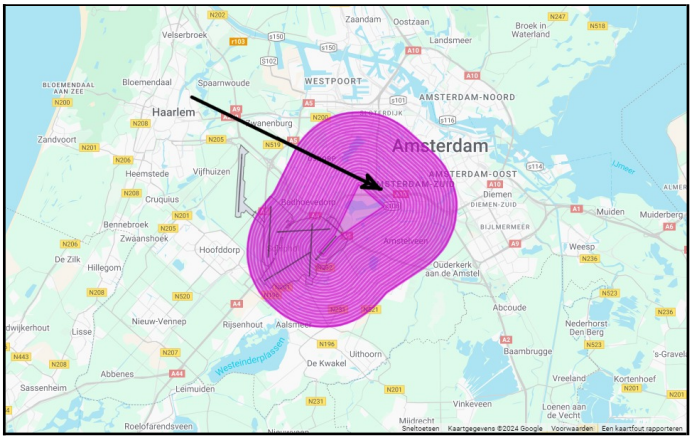


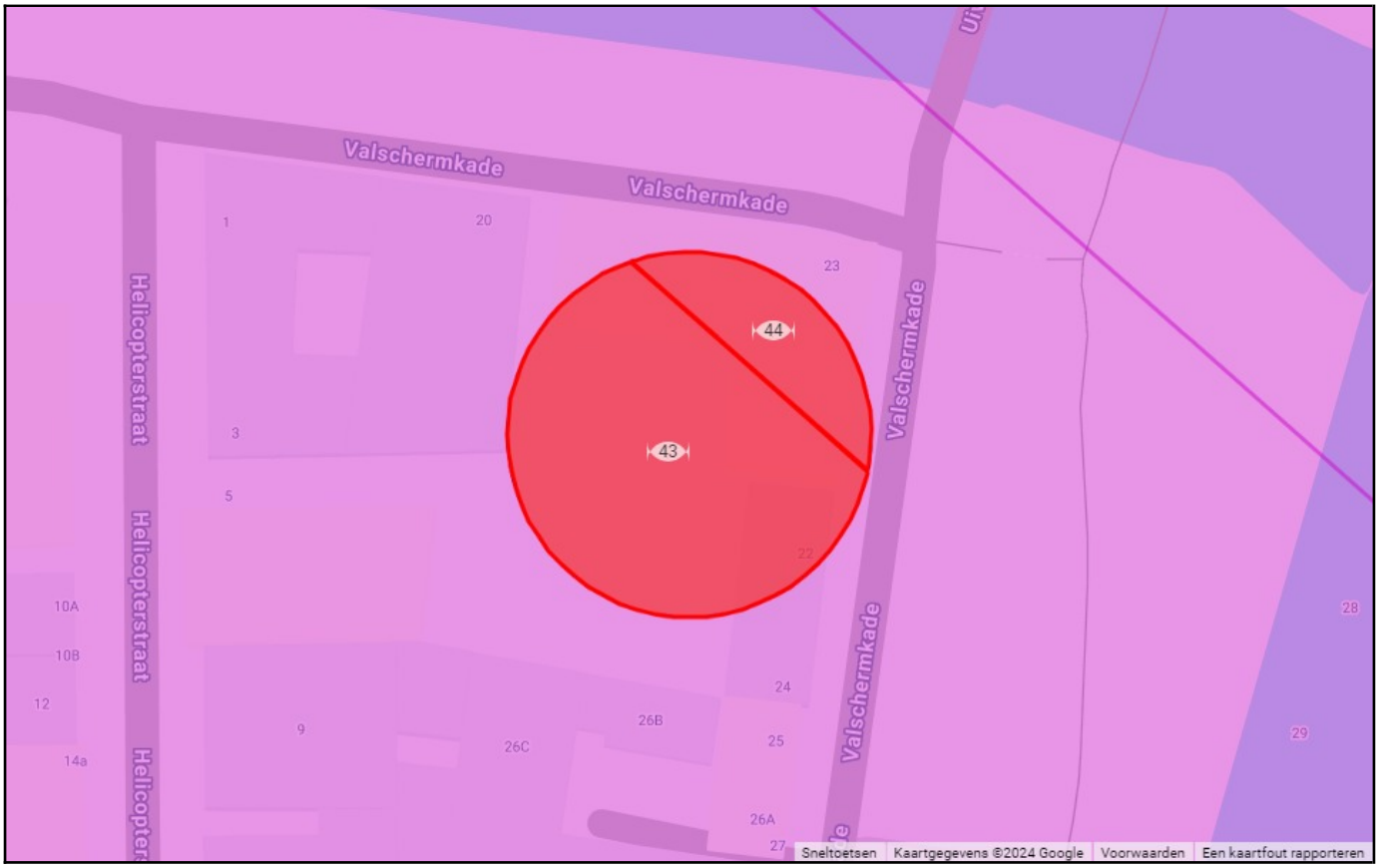
Indien u de contouren van het toetsvlak of beperkingengebied niet ziet, bedekt deze mogelijk de gehele kaart.

Kaart 5. Toetshoogte: OIS-turning departures 04

Plan/objectnaam:	Hotel Jansen
Toetsvlak:	OIS-turning departures 04
Type:	PANS-OPS
Plan/objecthoogte:	300 m NAP
Toetshoogte:	43 tot 44 m NAP
Verticale doorsnijding:	Max. 257.00 m
Horizontale doorsnijding:	100%

Obstacle Identification Surface voor turning departures (omnidirectional):
Toetshoogte-vlak. Objecten mogen in beginsel niet door dit vlak steken.



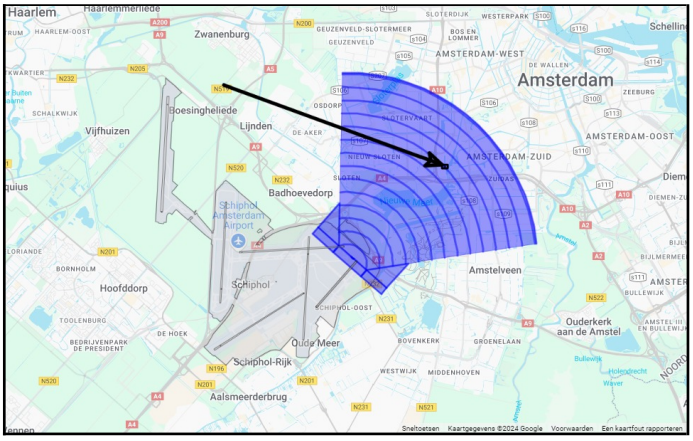


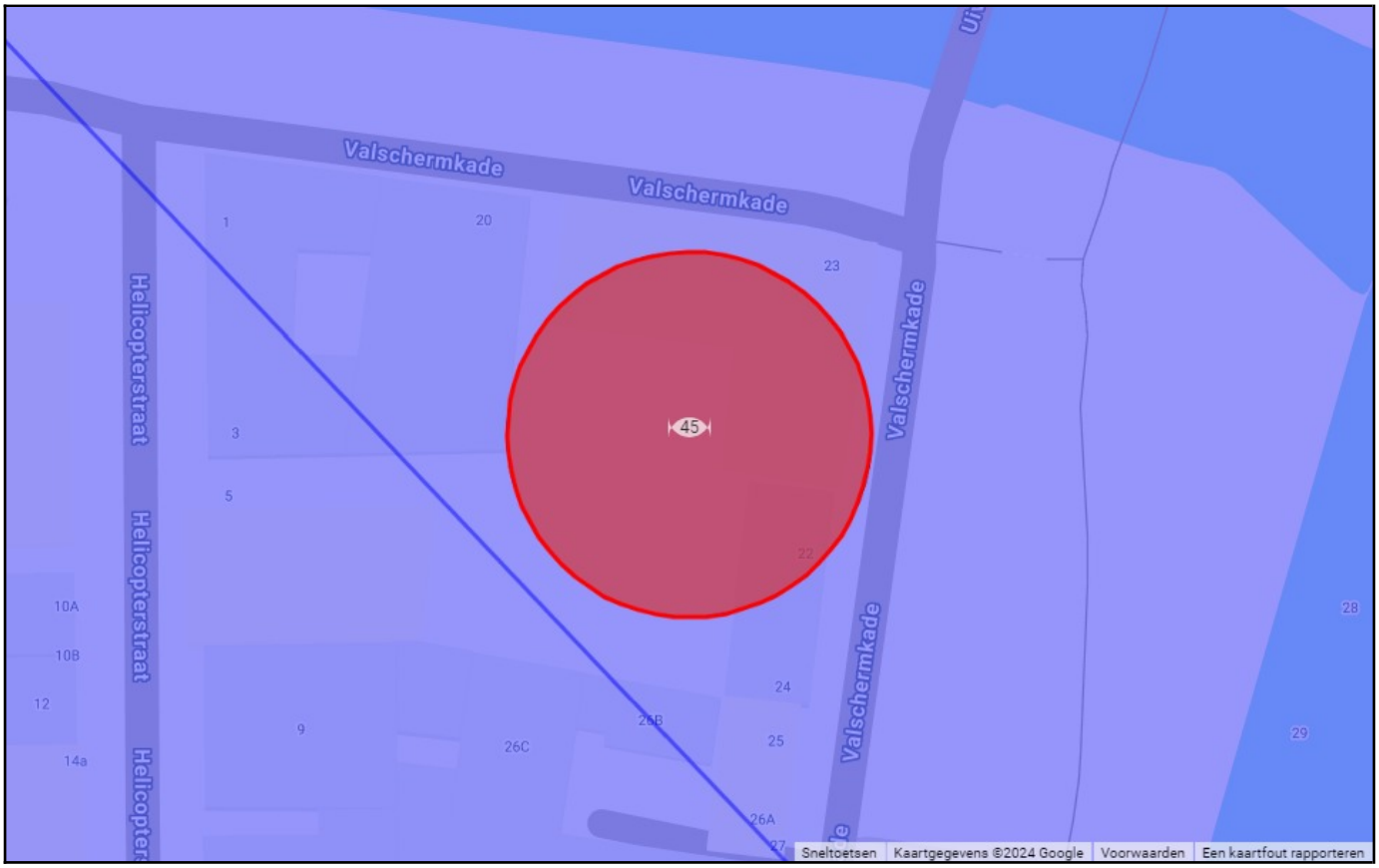
Indien u de contouren van het toetsvlak of beperkingengebied niet ziet, bedekt deze mogelijk de gehele kaart.

Kaart 6. Toetshoogte: DME 22-SCH

Plan/objectnaam:	Hotel Jansen
Toetsvlak:	DME 22-SCH
Type:	CNS
Plan/objecthoogte:	300 m NAP
Toetshoogte:	45 m NAP
Verticale doorsnijding:	Max. 255.00 m
Horizontale doorsnijding:	100%

DME (Distance Measurement Equipment) surface:
Toetshoogte-vlak. Objecten mogen in beginsel niet door dit vlak steken.



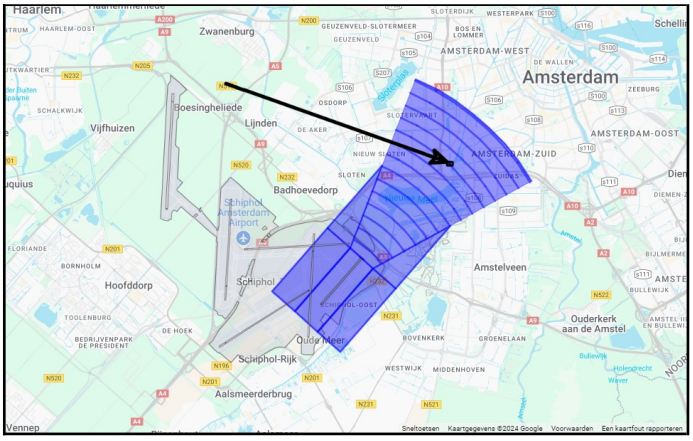


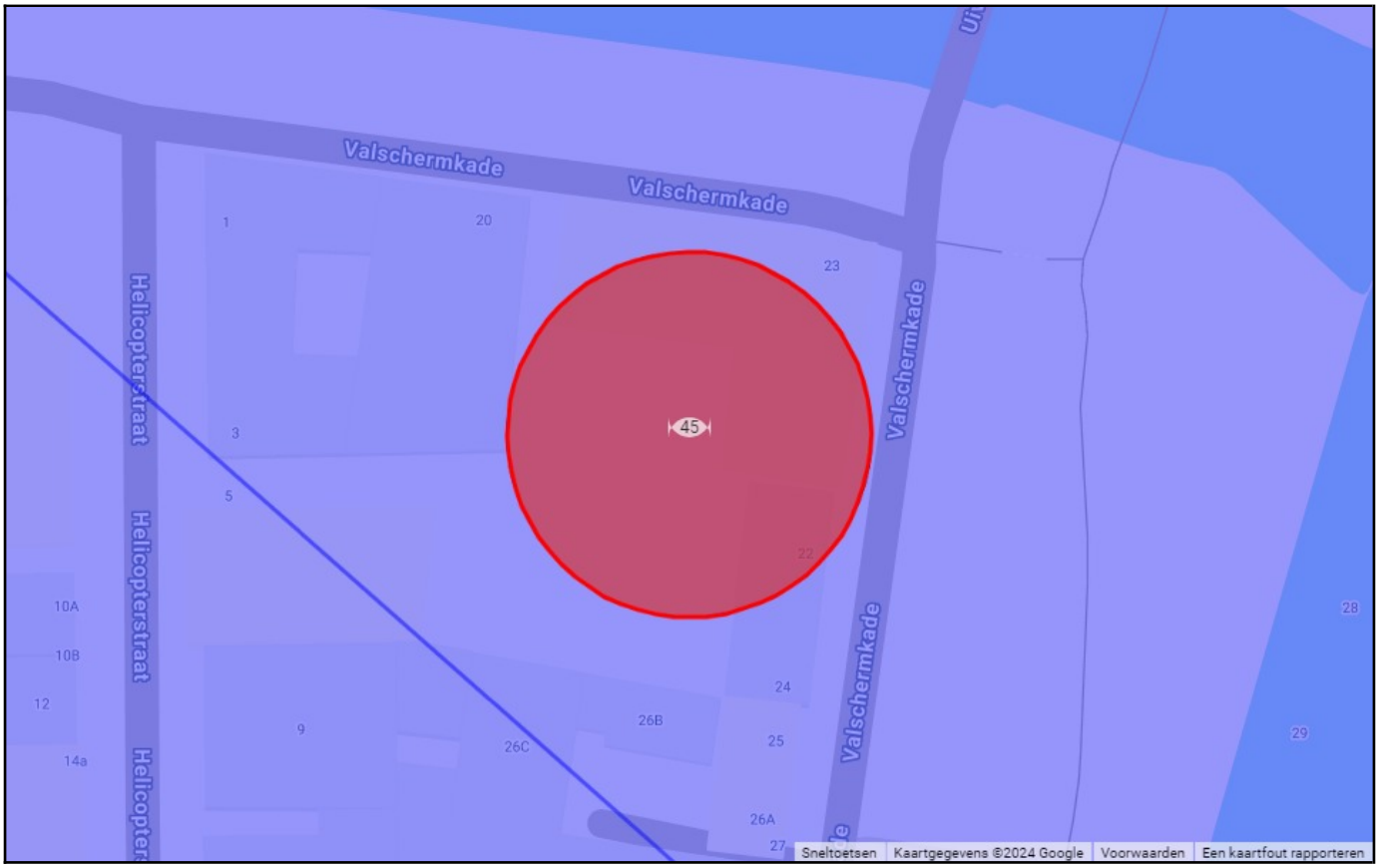
Indien u de contouren van het toetsvlak of beperkingengebied niet ziet, bedekt deze mogelijk de gehele kaart.

Kaart 7. Toetshoogte: ILS 22

Plan/objectnaam:	Hotel Jansen
Toetsvlak:	ILS 22
Type:	CNS
Plan/objecthoogte:	300 m NAP
Toetshoogte:	45 m NAP
Verticale doorsnijding:	Max. 255.00 m
Horizontale doorsnijding:	100%

ILS (Instrument Landing System) Localizer surface:
Toetshoogte-vlak. Objecten mogen in beginsel niet door dit vlak steken.





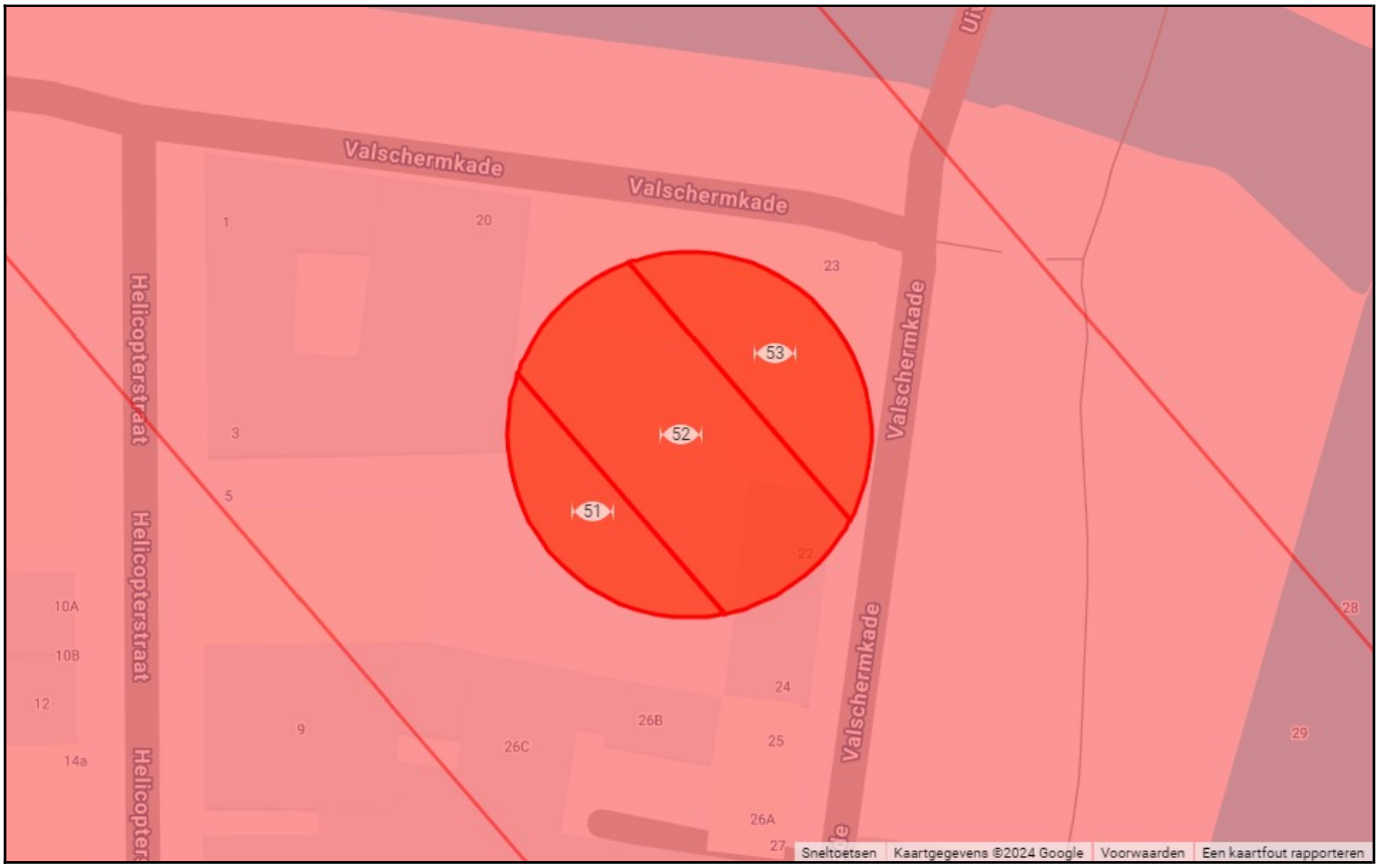
Indien u de contouren van het toetsvlak of beperkingengebied niet ziet, bedekt deze mogelijk de gehele kaart.

Kaart 8. Toetshoogte: Conical

Plan/objectnaam:	Hotel Jansen
Toetsvlak:	Conical
Type:	Annex14
Plan/objecthoogte:	300 m NAP
Toetshoogte:	51 tot 53 m NAP
Verticale doorsnijding:	Max. 249.00 m
Horizontale doorsnijding:	100%

Conical:
Toetshoogte-vlak. Objecten mogen in beginsel niet door dit vlak steken.



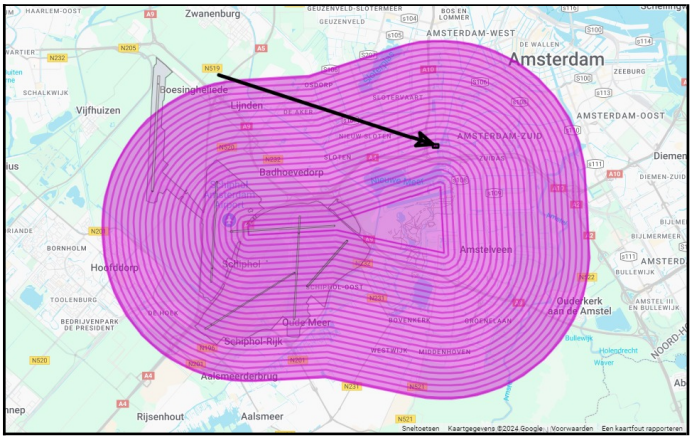


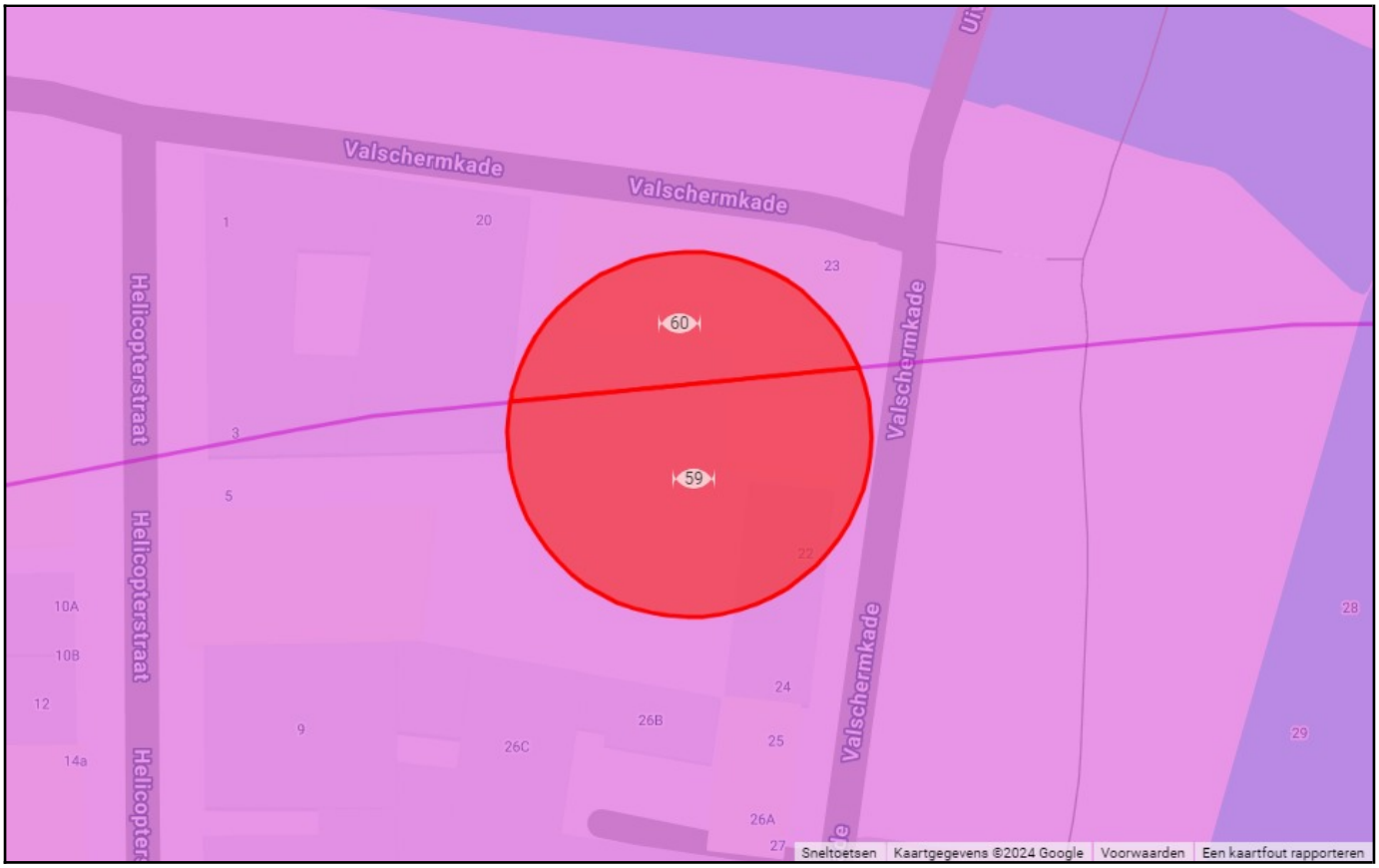
Indien u de contouren van het toetsvlak of beperkingengebied niet ziet, bedekt deze mogelijk de gehele kaart.

Kaart 9. Toetshoogte: OIS-turning departures 09

Plan/objectnaam:	Hotel Jansen
Toetsvlak:	OIS-turning departures 09
Type:	PANS-OPS
Plan/objecthoogte:	300 m NAP
Toetshoogte:	59 tot 60 m NAP
Verticale doorsnijding:	Max. 241.00 m
Horizontale doorsnijding:	100%

Obstacle Identification Surface voor turning departures (omnidirectional):
Toetshoogte-vlak. Objecten mogen in beginsel niet door dit vlak steken.



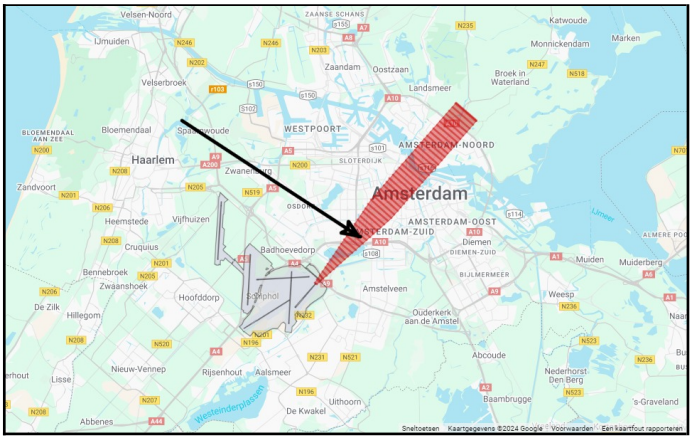


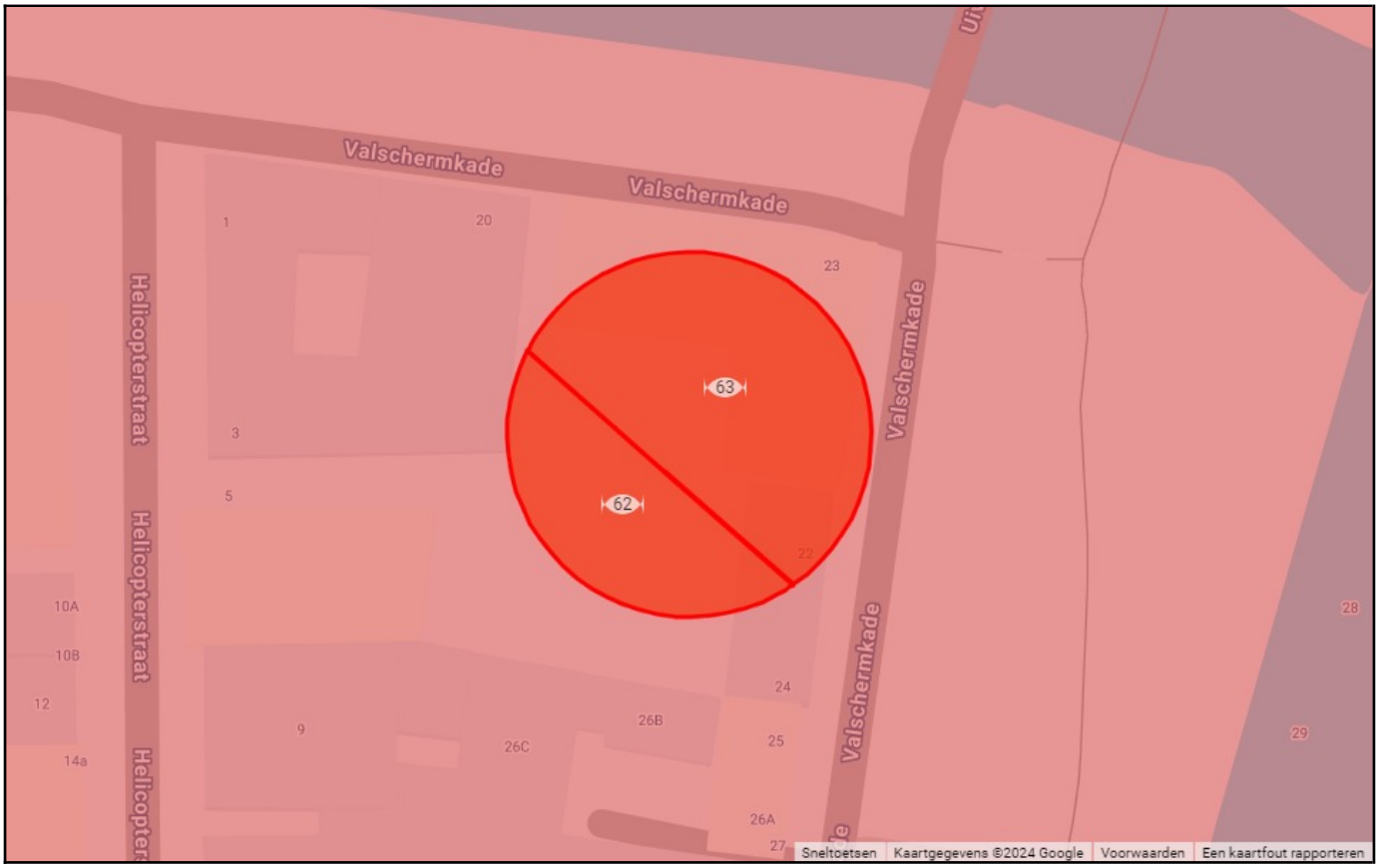
Indien u de contouren van het toetsvlak of beperkingengebied niet ziet, bedekt deze mogelijk de gehele kaart.

Kaart 10. Toetshoogte: Take-off 04

Plan/objectnaam:	Hotel Jansen
Toetsvlak:	Take-off 04
Type:	Annex14
Plan/objecthoogte:	300 m NAP
Toetshoogte:	62 tot 63 m NAP
Verticale doorsnijding:	Max. 238.00 m
Horizontale doorsnijding:	100%

Noodklimvlak (Take-off climb surface):
Toetshoogte-vlak. Objecten mogen in beginsel niet door dit vlak steken.



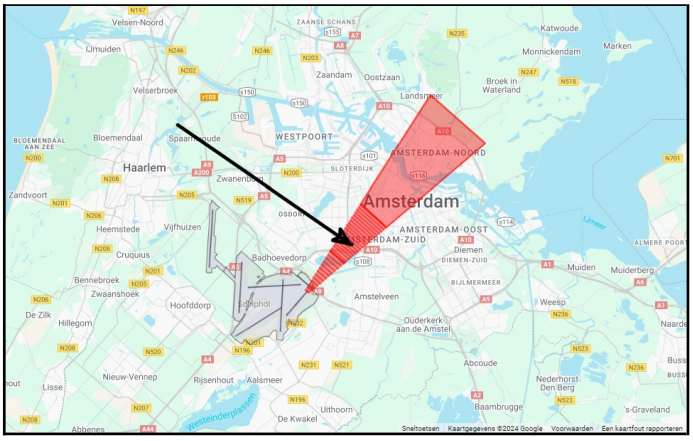


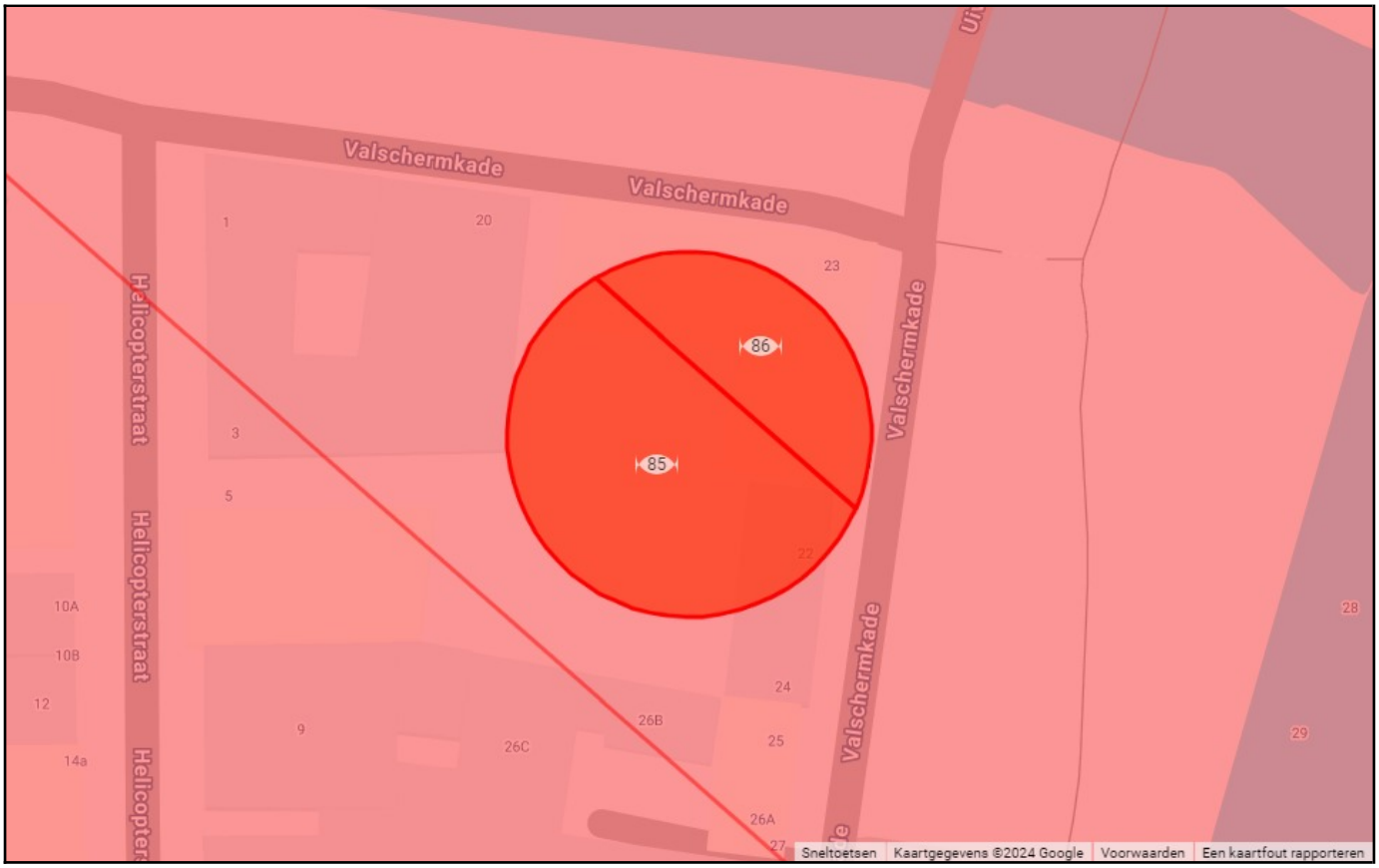
Indien u de contouren van het toetsvlak of beperkingengebied niet ziet, bedekt deze mogelijk de gehele kaart.

Kaart 11. Toetshoogte: Approach 22

Plan/objectnaam:	Hotel Jansen
Toetsvlak:	Approach 22
Type:	Annex14
Plan/objecthoogte:	300 m NAP
Toetshoogte:	85 tot 86 m NAP
Verticale doorsnijding:	Max. 215.00 m
Horizontale doorsnijding:	100%

Naderingsvlak (Approach surface):
Toetshoogte-vlak. Objecten mogen in beginsel niet door dit vlak steken.



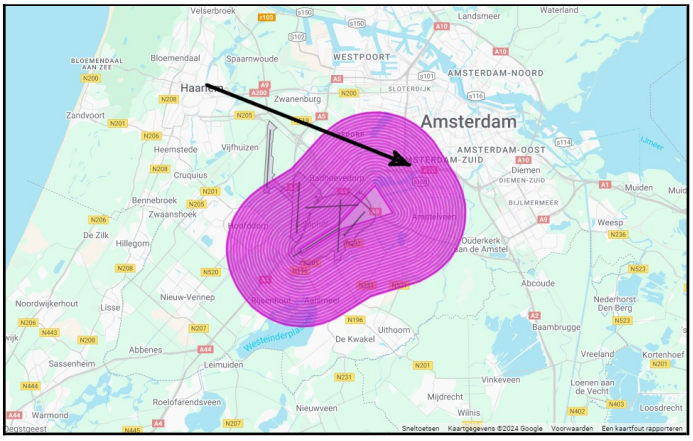


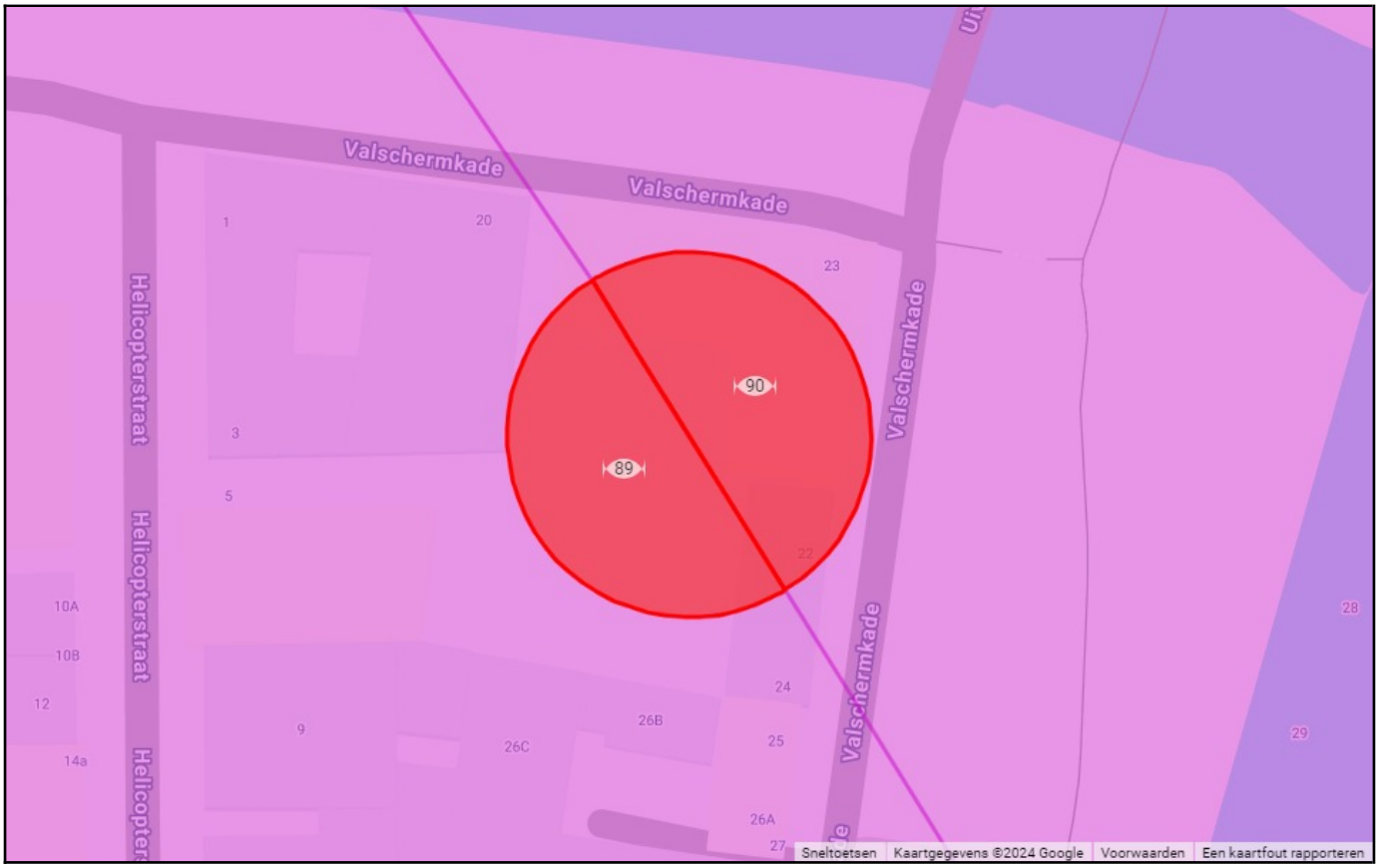
Indien u de contouren van het toetsvlak of beperkingengebied niet ziet, bedekt deze mogelijk de gehele kaart.

Kaart 12. Toetshoogte: OIS-turning departures 06

Plan/objectnaam:	Hotel Jansen
Toetsvlak:	OIS-turning departures 06
Type:	PANS-OPS
Plan/objecthoogte:	300 m NAP
Toetshoogte:	89 tot 90 m NAP
Verticale doorsnijding:	Max. 211.00 m
Horizontale doorsnijding:	100%

Obstacle Identification Surface voor turning departures (omnidirectional):
Toetshoogte-vlak. Objecten mogen in beginsel niet door dit vlak steken.



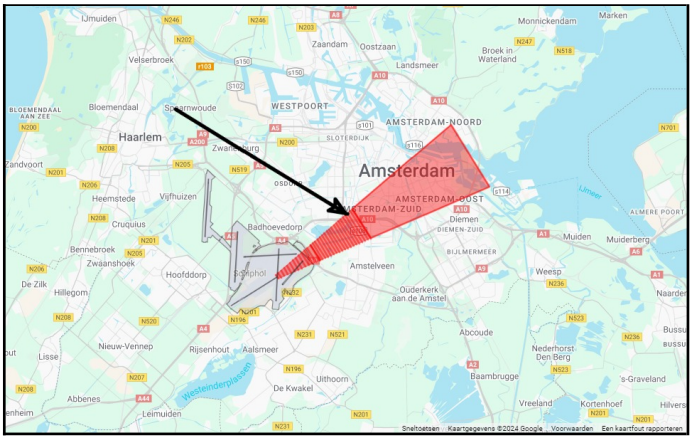


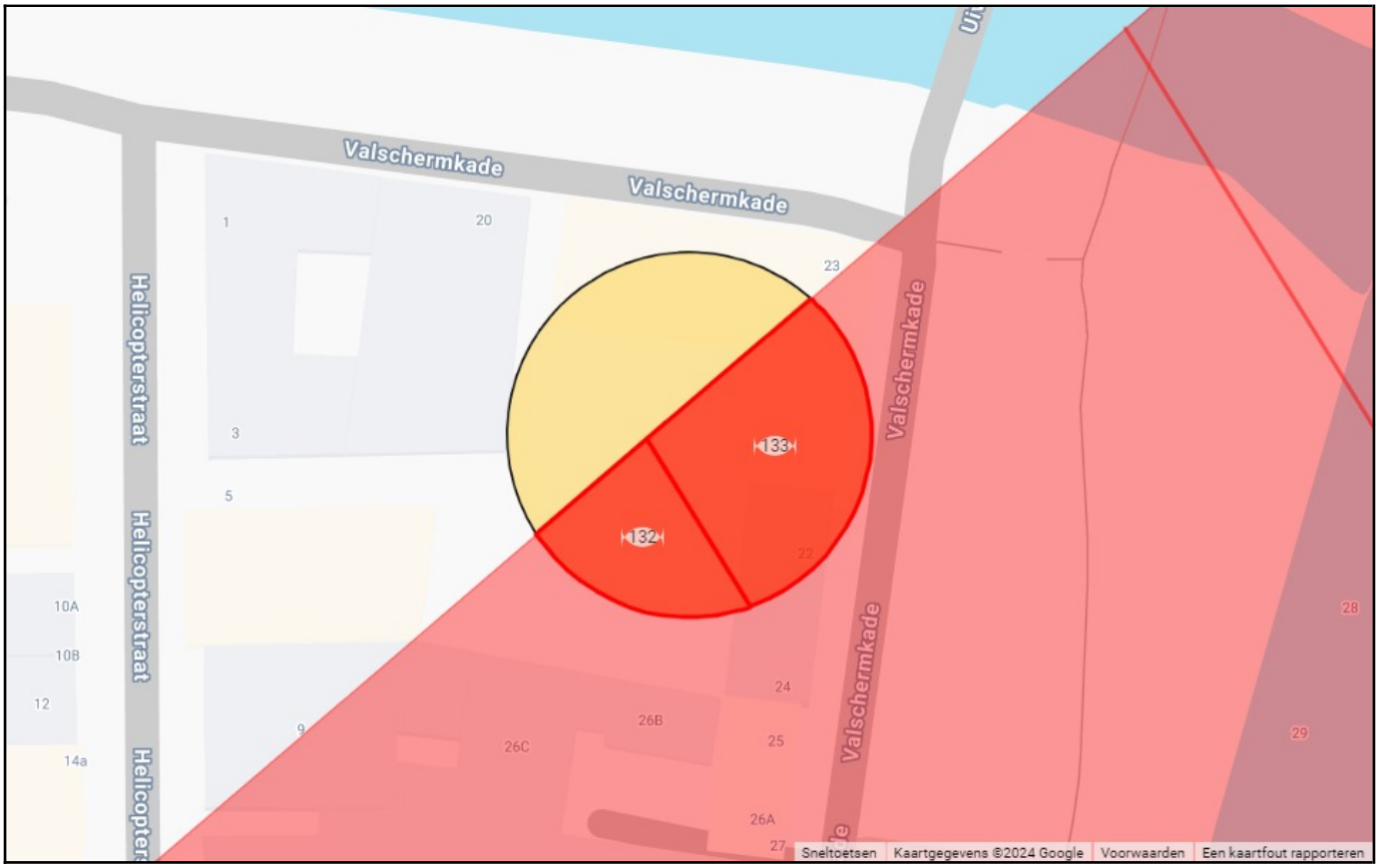
Indien u de contouren van het toetsvlak of beperkingengebied niet ziet, bedekt deze mogelijk de gehele kaart.

Kaart 13. Toetshoogte: Approach 24

Plan/objectnaam:	Hotel Jansen
Toetsvlak:	Approach 24
Type:	Annex14
Plan/objecthoogte:	300 m NAP
Toetshoogte:	132 tot 133 m NAP
Verticale doorsnijding:	Max. 168.00 m
Horizontale doorsnijding:	58.5%

Naderingsvlak (Approach surface):
Toetshoogte-vlak. Objecten mogen in beginsel niet door dit vlak steken.



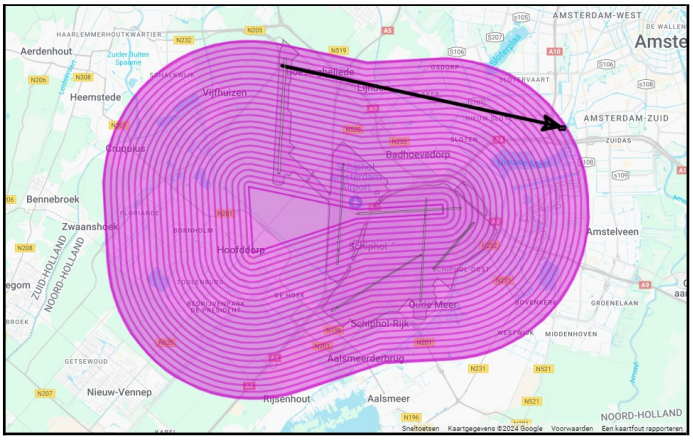


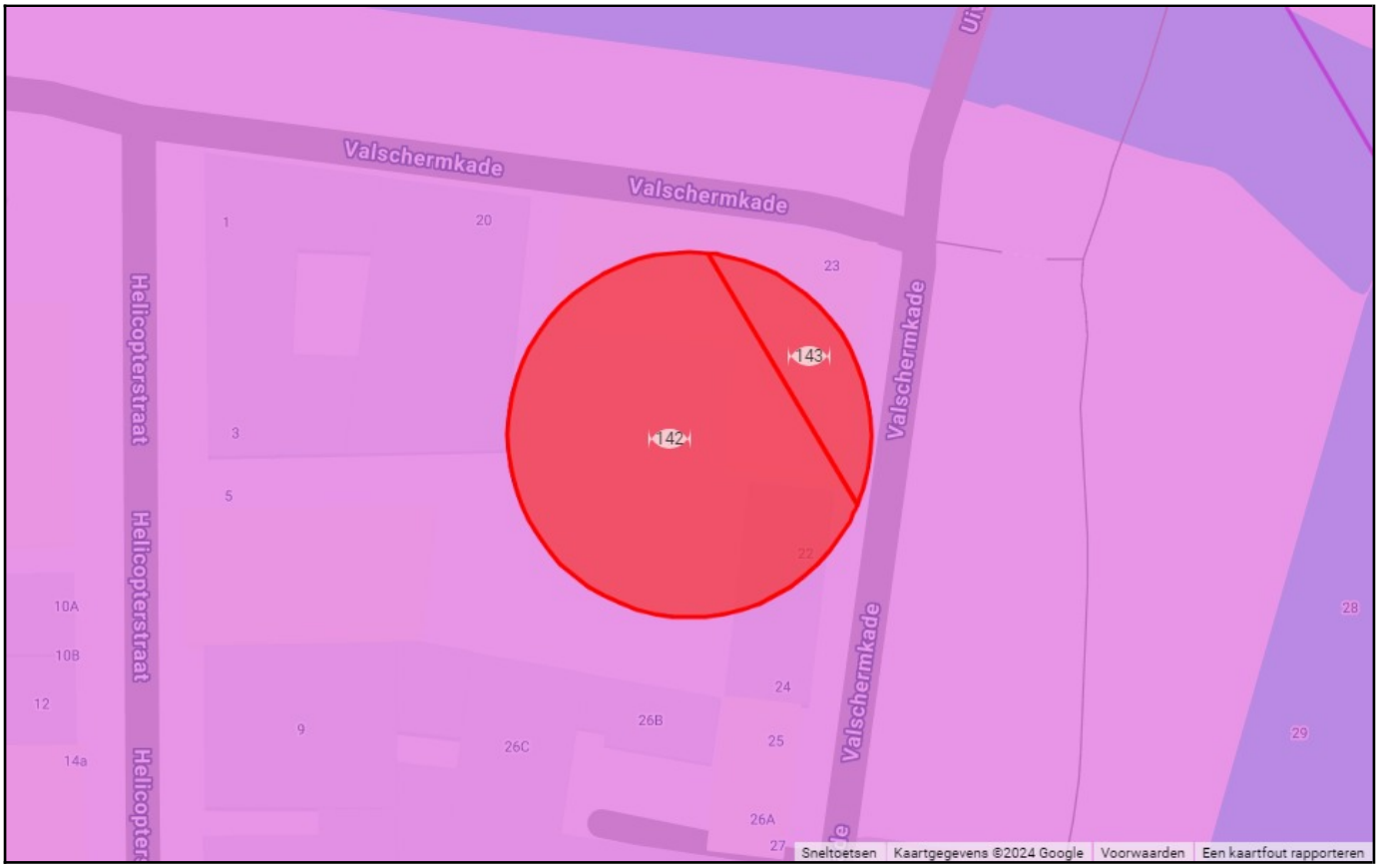
Indien u de contouren van het toetsvlak of beperkingengebied niet ziet, bedekt deze mogelijk de gehele kaart.

Kaart 14. Toetshoogte: OIS-turning departures 27

Plan/objectnaam:	Hotel Jansen
Toetsvlak:	OIS-turning departures 27
Type:	PANS-OPS
Plan/objecthoogte:	300 m NAP
Toetshoogte:	142 tot 143 m NAP
Verticale doorsnijding:	Max. 158.00 m
Horizontale doorsnijding:	100%

Obstacle Identification Surface voor turning departures (omnidirectional):
Toetshoogte-vlak. Objecten mogen in beginsel niet door dit vlak steken.



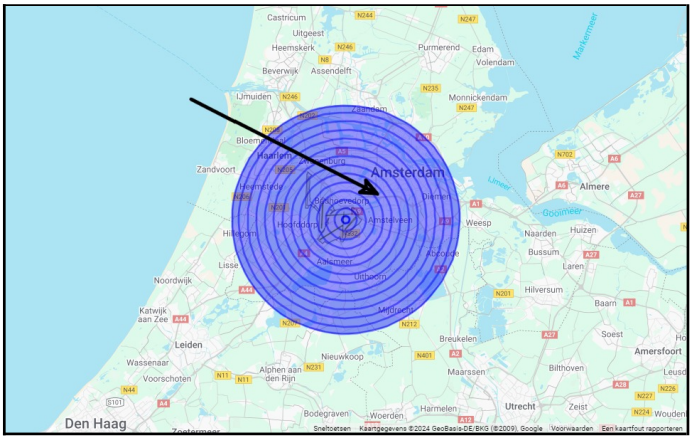


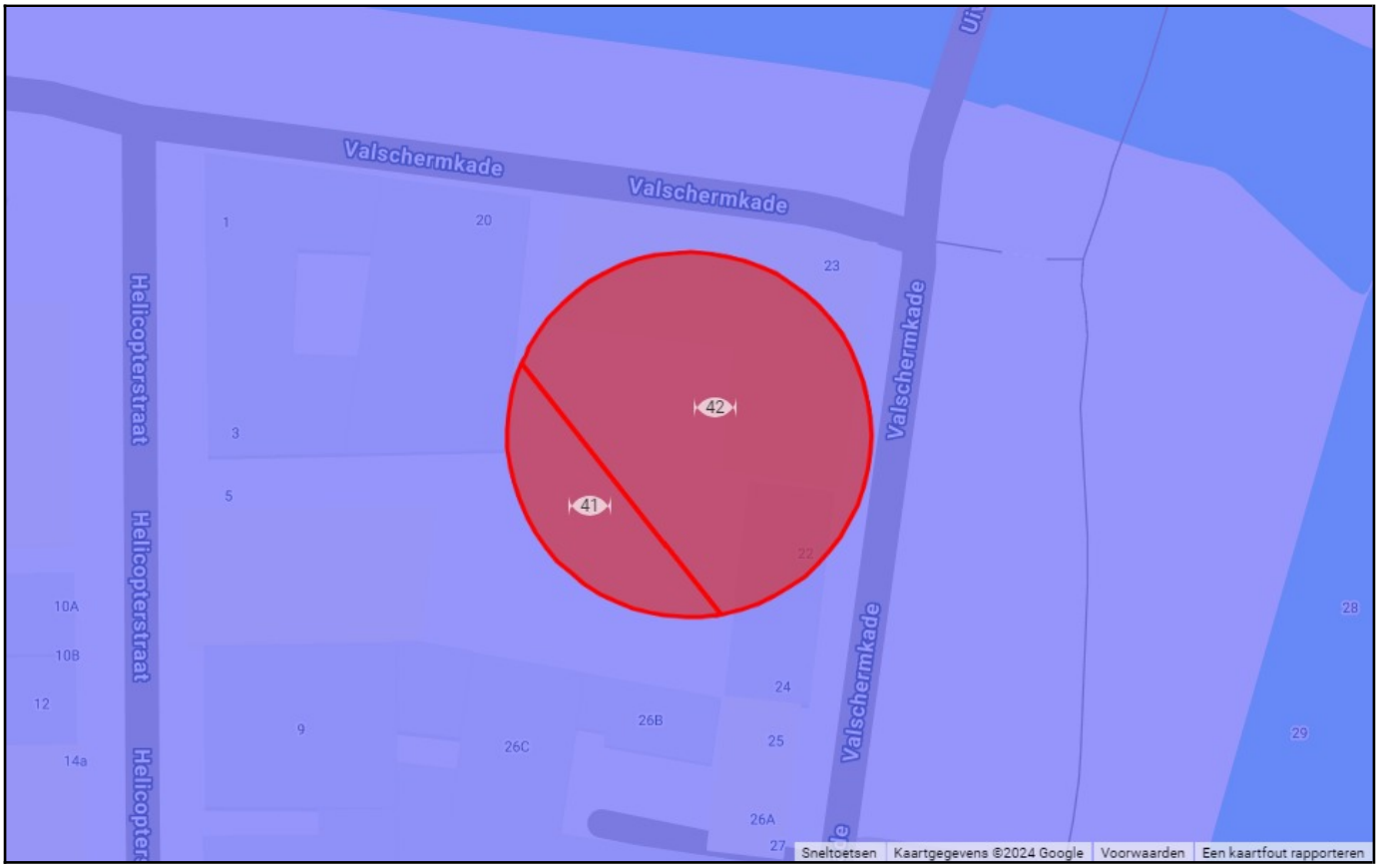
Indien u de contouren van het toetsvlak of beperkingengebied niet ziet, bedekt deze mogelijk de gehele kaart.

Kaart 15. Toetshoogte radar: Radar TAR1

Plan/objectnaam:	Hotel Jansen
Toetsvlak:	Radar TAR1
Type:	CNS
Plan/objecthoogte:	300 m NAP
Toetshoogte:	41 tot 42 m NAP
Verticale doorsnijding:	Max. 259.00 m
Horizontale doorsnijding:	100%

Radar vlak:
Toetshoogte-vlak. Objecten mogen in beginsel niet door dit vlak steken.





Indien u de contouren van het toetsvlak of beperkingengebied niet ziet, bedekt deze mogelijk de gehele kaart.