

Gastvrije Hoeve | Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling

Aan: Gemeente Amstelveen
Van: [REDACTED] [REDACTED] Nota (namens de Protestantse Diaconie) & [REDACTED] [REDACTED] (namens Ordito)
Datum: 14 september 2023
Bijlagen: -
Docnaam: Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r BP Middenweg BP 1 en 6

1. Aanleiding

1.1 Planvoornemen

Het planvoornemen betreft de realisatie van het project “Gastvrije Hoeve de Meent” van de Protestantse Diaconie op de locatie Middenweg Bovenkerkerpolder 1 en 6 te Amstelveen.

Het project De Gastvrije Hoeve de Meent bestaat uit een aantal onderling samenhangende delen:

- Boerderij De Meent met maatschappelijke dagopvang;
- Broedplaats De Meent: een toekomstige ontwikkeling ingevuld met lokale makers;
- Woongemeenschap ‘Dorothy’: een Christelijke leefgemeenschap met eigen maatschappelijke projecten en een ondersteunende rol op de boerderij.

1.2 Beoordelingskader

Op 7 juli 2017 is een wetswijziging van het Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Eén van de belangrijkste gevolgen van deze wetswijziging is dat een vormvrije m.e.r.-beoordeling door de initiatiefnemer moet worden aangevraagd door middel van een aanmeldnotitie. Dit in het kader van de besluitvorming omtrent de bestemmingsplanherziening.

Deze aanmeldnotitie betreft het verzoek tot het nemen van een besluit door de gemeente Amstelveen (bevoegd gezag) om al dan niet een milieueffectrapportage op te stellen. Voorliggende notitie is opgesteld om gemotiveerd een beslissing te nemen. Het bevoegd gezag dient binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit te nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden.

1.3 Besluit milieueffectrapportage

Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, waardoor het opstellen van een milieueffectrapportage (m.e.r.) of het verrichten van een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. In het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn en voor welke activiteiten een m.e.r.-beoordeling moet worden verricht. In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht is. In onderdeel D van de bijlage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd. Als een activiteit op grond van onderdeel D m.e.r.-beoordelingsplichtig is, geldt voor een kaderstellend (bestemmings)plan, dat die activiteit mogelijk maakt, een plan-m.e.r.-plicht.

Voor alle activiteiten zijn drempelwaarden opgenomen. Als een activiteit voorkomt in kolom 1 van de C- of D-lijst en de drempelwaarde uit kolom 2 wordt overschreden, is een m.e.r. (onderdeel C) of een m.e.r.-beoordeling (onderdeel D) verplicht. Voor activiteiten die genoemd worden in onderdeel D, maar waarbij de drempelwaarde niet wordt overschreden, geldt de verplichting om na te gaan of toch een m.e.r.-beoordeling (of een m.e.r.) moet worden uitgevoerd. Het bevoegd gezag moet in zo'n geval nagaan of er sprake is van omstandigheden die – ondanks dat de drempelwaarden niet worden overschreden – aanleiding geven voor het verrichten van een m.e.r.(beoordeling). De motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud aansluit bij de verplichte m.e.r.-beoordeling. Voor de toets gelden echter geen vormvereisten, daarom wordt de term ‘vormvrije m.e.r.-beoordeling’ gehanteerd.

1.3.1 Activiteiten en drempelwaarden

In onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage is een categorie 'stedelijk ontwikkelingsproject' (D.11.2) opgenomen. Op grond van het Besluit milieueffectrapportage dient voor "de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen" een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. Een oppervlakte van 100 hectare of meer;
2. Een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of;
3. Een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De ontwikkeling blijft ruimschoots onder de drempelwaarden van 100 hectaren en/of 2000 woningen. De activiteit is dus niet m.e.r.-beoordelingsplichtig. Omdat de activiteit voorkomt in kolom 1 van de D-lijst, is er wel sprake van vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht. Dit betekent dat voordat het ontwerpbestemmingsplan in procedure gaat, het college van burgemeester en wethouders aan de hand van een aanmeldingsnotitie moet beoordelen en besluiten of een milieueffectrapport moet worden opgesteld e.e.a. conform paragraaf 7.6 Wet milieubeheer.

1.3.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In de vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt getoetst of een activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling kan leiden tot twee conclusies:

1. Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn uitgesloten: er is geen m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
2. Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

De criteria waaraan moet worden getoetst zijn opgenomen in artikel 2 lid 5 Besluit m.e.r. jo. artikel 7.16 lid 2 en 3 Wet milieubeheer. Hierbij moet rekening worden gehouden met de drie hoofdcriteria (de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten van het project) van bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn.

De criteria betreffen:

1. Een beschrijving van de fysieke kenmerken van de gehele activiteit en voor zover van belang, van sloopwerken;
2. Een beschrijving van de locatie van de activiteit, met bijzondere aandacht voor de kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop de activiteit van invloed kan zijn;
3. Een beschrijving van de waarschijnlijk belangrijke gevolgen die de activiteit voor het milieu kan hebben;
4. Een beschrijving, voor zover er informatie beschikbaar is, van de mogelijke waarschijnlijk belangrijke gevolgen die de activiteit voor het milieu kan hebben ten gevolge van (indien van toepassing)
 - a. De verwachte residuen en emissies en de productie van afvalstoffen
 - b. Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen, met name bodem, land, water en biodiversiteit.

2. Effecten op het milieu

2.1 Inleiding

In deze paragraaf wordt getoetst of op basis van de criteria die zijn genoemd in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd moet worden. Het gaat hierbij om de volgende criteria:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van het potentiële effect.

2.2 De kenmerken van het project

De activiteit betreft een wijziging van de functie op Middenweg Bovenkerkerpolder 1, en een functie-uitbreiding op Middenweg Bovenkerkerpolder 6, zoals hieronder verder omschreven.

Middenweg Bovenkerkerpolder 1

De woonleefgemeenschap voorziet in de huisvesting van maximaal 14 personen. De verdeling van de woongemeenschap is als volgt: maximaal 9 personen onderdeel van de woongemeenschap, zij hebben een ondersteunende functie bij het toezicht bij de dagopvang op de locatie Middenweg BP 6. Voor het gastenverblijf wordt uitgegaan van maximaal 5 personen.

Om het voornemen voor dit perceel mogelijk te maken, wordt de bestemming 'Wonen' gewijzigd naar 'Wonen – Woonleefgemeenschap'. De tuinbestemming blijft daarbij gehandhaafd.

Middenweg Bovenkerkerpolder 6

Het planvoornemen voor deze locatie betreft de functiewijziging van een (voormalig) agrarisch bedrijf naar een boerderij met maatschappelijke dagopvang en expositie-/ atelierterruimte voor ambachtslieden.

Gezien de beoogde functie zullen de drie agrarische bedrijfsgebouwen ten behoeve van de beoogde functie gerenoveerd/aangepast worden. Daarnaast blijft de bedrijfswoning behouden. Hiertoe wordt de bestemmingsomschrijving 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' verder geconcretiseerd aan de hand van de benoemde activiteiten. Zo krijgt het gehele bouwvlak de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - maatschappelijk' waarbinnen een boerderij met maatschappelijke dagopvang en bijbehorende voorzieningen is toegestaan. Tevens krijgt de melkveestal de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – expositie-/ atelierterruimte' waar een expositie-/ atelierterruimte ten behoeve van (landbouwproductie verwerkende) ambachtslieden, met ondergeschikte detailhandel is toegestaan.

Gezien de beoogde functie zullen de drie agrarische bedrijfsgebouwen ten behoeve van de beoogde functie gerenoveerd/aangepast worden en blijft de bedrijfswoning behouden.

De plaats van het project

De activiteit betreft de twee locaties Middenweg Bovenkerkerpolder 1 (BP 1) en 6 (BP 6), te Amstelveen. Het plangebied Middenweg BP 1 en 6 te Amstelveen is gesitueerd in het buitengebied van de gemeente Amstelveen, ten zuiden van de kern Amstelveen, in het natuurgebied Waterslagen. Het natuurgebied is eigendom van de Protestantse Diaconie.

De locatie Middenweg BP 1 is kadastraal bekend als gemeente Amstelveen, sectie N, nummer 662 en heeft een oppervlakte van 2.039 m². Het perceel wordt aan de noordzijde begrensd door een sloot en natuurgebied Waterslagen. Aan de overige zijde wordt het perceel omringd door natuurgebied Waterslagen.

De locatie Middenweg BP 6 is kadastraal bekend als gemeente Amstelveen, sectie N, nummers 558, 665 en (ged.) 666 en heeft een oppervlakte van 9.491 m². Het perceel wordt aan de noord- en zuidzijde begrensd door een sloot en natuurgebied Waterslagen, aan de oostzijde door natuurgebied Waterslagen en aan de westzijde door een watergang en de Middenweg BP met daarachter natuurgebied Waterslagen.

2.3 Effecten van de activiteit op het milieu

2.3.1 Landschap & Cultuurhistorie

Noord-Holland heeft een grote variëteit aan landschappen en een rijke cultuurhistorie. De lange ontwikkelingsgeschiedenis van de provincie is goed terug te zien in de verschillende landschappen met hun kenmerkende elementen, patronen en structuren.

De historische objecten en structuren zijn uniek en geven identiteit aan het gebied: molens, stolpen, droogmakerijen, de Westfriese Omringdijk en de Stelling van Amsterdam, maar ook vele honderden archeologische vindplaatsen uit allerhande perioden. Het Noord-Hollandse landschap leeft en blijft zich voortdurend ontwikkelen. De provincie wil de kwaliteit en diversiteit van het Noord-Hollands landschap en de dorpen behouden en ontwikkelen. Het begrip 'ruimtelijke kwaliteit' heeft een belangrijke plek gekregen in de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. Nieuwe functies en eisen brengen met zich mee dat de inrichting en het gebruik van het stedelijke en landelijke gebied voortdurend moet worden aangepast. Nieuwe elementen en structuren worden aan het landschap toegevoegd terwijl oude verdwijnen. Soms gaan deze ontwikkelingen ten koste van landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten, het 'gebiedseigene'. De Provincie Noord-Holland wil verantwoord met het verleden omgaan en tegelijkertijd ruimte bieden aan nieuwe ontwikkelingen. De provincie wil de Noord-Hollandse landschappen optimaal gebruiken door hun kenmerkende kwaliteiten te koesteren en te benutten bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Het basisuitgangspunt van het beleid is dan ook 'behoud door ontwikkeling'. Nieuwe ruimtelijke plannen moeten de ontwikkelingsgeschiedenis, de bebouwingskarakteristiek en de inpassing in de bredere omgeving als uitgangspunt hanteren. Meetpunt hiervoor is deze beleidsnota, waarin de eisen voor de gewenste ruimtelijke kwaliteit zijn vastgelegd. Nieuw stedelijke ontwikkelingen dienen te voldoen aan de uitgangspunten zoals vermeld in deze Leidraad.

Aansluitend op de uitgangspunten van de Provinciale Leidraad Landschap en Cultuurhistorie, bestaat ook in Amstelveen de wens de kenmerkende kwaliteiten, de diversiteit en identiteit van de gemeente te koesteren en te benutten bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Het Ruimtelijk Kwaliteitskader van de gemeente Amstelveen biedt hier een goed startpunt toe. De meest karakteristieke objecten, die ons doen herinneren aan vroeger tijden, zijn aangewezen als monument of beschermd gezicht. Specifiek voor het buitengebied tussen de Amstel en de oostelijke stadsrand/Zijdelweg beschrijft het Gebiedsperspectief en Beeldkwaliteitsplan Amstelscheg de uitgangspunten door nieuwe ontwikkelingen. Voor grotere landschappelijke structuren die karakteristiek zijn voor de gemeente kunnen ruimtelijke plannen als bestemmingsplannen, beeldkwaliteitsplannen en structuurplannen als beoordelingskader gebruikt worden.

Amstelscheg

Er spelen grotere of kleinere ontwikkelingen en transformaties die het ruimtelijke beeld en gebruik van de Amstelscheg veranderen. Het Gebiedsperspectief Amstelscheg, vastgesteld door provincie, waterschap en betrokken gemeenten/stadsdelen, geeft richting aan deze ontwikkelingen, zodat de samenhang van de Amstelscheg als geheel bewaard blijft en de ruimtelijke kwaliteit waar mogelijk wordt versterkt. Hiermee kunnen betrokken overheden gezamenlijk beoordelen of bepaalde ontwikkelingen gewenst zijn.

In het Gebiedsperspectief wordt aan de hand van vier ruimtelijke hoofdopgaven een stip aan de horizon geschetst. De positie van de Amstelscheg ten opzichte van de stad en de landschappelijke karakteristieken zullen worden versterkt, de toegankelijkheid voor recreanten wordt vergroot en het voorzieningenprogramma zal zich verder ontwikkelen. Deze vier ruimtelijke hoofdopgaven zijn per gebied uitgewerkt. Voor Amstelveen zijn drie deelgebieden relevant: Amstel en Bovenlanden, de Bovenkerkerpolder en de Middelpolder. In Beeldkwaliteitsplannen worden de projecten en ontwikkelingen per deelgebied nader benoemd en doorvertaald naar ontwerpprincipes.

In het bestuursakkoord Amstelscheg (21 december 2011) is het voornemen vastgelegd om de inspirerende nieuwe spelregels een plek te geven in de lokale ruimtelijke ordening (bestemmingsplannen, beeldkwaliteitsplannen, welstandsbeleid).

De bovenlanden langs de Amsteldijk Zuid tussen de Amstel en de Bovenkerkerpolder, hebben een afwisselende inrichting tussen open en dicht. Het gebied heeft een zeer open karakter door de ruime maat tussen de erven en de schaarse beplanting langs de dijk.

Verdichting bestaat uit het dorpje Nes aan de Amstel, enkele geclusterde woonerven en boerenerven die zich hebben uitgebreid met kassen en akkerbouw. Ook het Amsteleiland is oorspronkelijk bovenland en is een eiland geworden na bochtafsnijding in de 18e eeuw. Tussen deze elementen door is er weids uitzicht op het bovenland en de achterliggende Bovenkerkerpolder, doordat de kavels veelal in gebruik zijn als weiden. Er is een grote ruimtelijke relatie met de veenweiden aan de overzijde van de Amstel, de Rondehoep, doordat ook hier weids zicht op is.

Toetsing

De twee percelen zijn in de huidige situatie grotendeels omkaderd met water en liggen in de Bovenkerkerpolder, waar een droogmakerijenlandschap met verkavelingsrichting te zien is.

Met het planvoornemen wordt op het perceel Middenweg BP 1 het gebruik gewijzigd ten behoeve van een woonleefgemeenschap. De bouw mogelijkheden blijven daarbij ongewijzigd. Op dit perceel is sprake van achterstallig onderhoud. Vandaar dat de bestaande woning en bijbehorende bouwwerken worden gesloopt en vervangen door nieuwbouw die goed wordt ingepast op het perceel. De omgevingsvergunning hiervoor is reeds verleend en het werk wordt momenteel uitgevoerd. Door het gebruik van een bestaand bouwperceel blijft de openheid van het landschap behouden en waar nodig versterkt. De vergunningen hiervoor zijn reeds verleend. De bestemmingsplanwijziging betreft geen bouwwerkzaamheden.

Tevens wordt op het perceel Middenweg BP 6 de agrarische bedrijfsbebouwing omgezet naar een boerderij met maatschappelijke dagopvang en expositie-/atelierruimte voor ambachtslieden, waarbij de bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken wordt herbouwd (vervangende nieuwbouw), ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning. Voor deze bouwwerkzaamheden is reeds een omgevingsvergunning verleend. Met het planvoornemen is het niet mogelijk om meer bedrijfsgebouwen te realiseren dan in de huidige situatie aanwezig is. Door het gebruik van een bestaand bouwperceel blijft de openheid van het landschap behouden en waar nodig versterkt.

Conclusie

Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling in lijn is met de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Gesteld kan worden dat de beoogde plannen geen negatief effect heeft op het aspect landschap en cultuurhistorie.

2.3.2 Bodem

Middenweg BP 1

In het onderhavige plan wijzigt de functie van het woonhuis. Het huishouden van een woonleefgemeenschap is geen potentiële verontreinigingsbron. Gezien de bodem tot de vereiste diepte is gesaneerd, is het noodzakelijk om gebruiksbeperkingen in te stellen waarmee de gezondheid van gebruikers en milieu wordt geborgen, met name wegens de (moes)tuin. Het betreft hier het beperken van bodemgravingen.

Middenweg BP 6

In het onderhavige plan wordt een maatschappelijke functie aan de boerderij en een atelier-/expositieruimte gerealiseerd. Deze functies zijn geen potentiële verontreinigingsbron voor de bodem. Wel is het noodzakelijk om te beoordelen of de grond geschikt is voor de functie. Dit is reeds gebeurd door middel van bodemonderzoek en sanering van verontreinigde grond. Er mogen namelijk geen nieuwe gevoelige functies op een zodanig verontreinigd terrein worden gerealiseerd, die schadelijk kunnen zijn voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

Conclusie

Gezien alle gronden tot onder de interventiewaarden zijn gesaneerd, de bouwwerkzaamheden zijn uitgevoerd met benodigde vergunningen en de beoogde activiteiten niet risicodragend voor verontreiniging zijn, kan gesteld worden dat het planvoornemen geen negatief effect heeft op het aspect bodem.

2.3.3 Water

Middenweg BP 1

De initiatiefnemer is voornemens om de bestaande woning (178 m²) met bijbehorende bouwwerken te slopen en te vervangen voor een woongebouw van circa 200 m² en één bijbehorend bouwwerk (max. planologisch 350 m²). Verder wordt circa 407 m² aan verhard oppervlakte toegevoegd. Dit alles gebeurt binnen het vigerende bestemmingsplan en nodige vergunningen hiervoor zijn verleend.

Hemelwater

In onderstaande tabel is de hoeveelheid oppervlakteverharding in de huidige situatie en toekomstige situatie schematisch weergegeven.

Bruto (verharde) oppervlakten	Huidige situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)
Totaal oppervlakte plangebied, circa	2.039	2.039
Bebouwing, circa		
Woning/woongebouw (hoofdgebouw)	178	200
Bijbehorende bouwwerken	350	350
Overige verharding, circa	30	407
Totaal verhard oppervlak, circa	558	957
Totaal onverhard oppervlak, circa	1.481	1.082
Toename verhard oppervlak		399

Het totaal verhard oppervlak neemt in de toekomstige situatie toe met circa 399 m². Gezien de toename minder bedraagt dan 1.000 m², worden compenserende maatregelen op basis van het waterschapsbeleid niet noodzakelijk geacht. Het hemelwater dat op de onverharde terreindelen valt, wordt geïnfiltreerd in de bodem en/of loopt oppervlakkig af naar de watergangen.

Oppervlaktewater

Binnen de beschermingszone van de watergang vinden geen werkzaamheden plaats. Een watervergunning is derhalve niet noodzakelijk.

Afvalwater

In de toekomstige situatie wordt het beoogde woongebouw aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel van de gemeente Amstelveen.

Middenweg BP 6

De initiatiefnemers is voornemens om een bestaand agrarisch bedrijf om te zetten naar een boerderij met maatschappelijke dagopvang en een expositie-/atelierruimte voor ambachtslieden. Deze functies worden in de bestaande bedrijfsgebouwen (1.920 m²) gerealiseerd waarvoor tevens de nodige vergunningen reeds zijn verleend binnen het bestaande bestemmingsplan.

Hemelwater

In onderstaande tabel is de hoeveelheid oppervlakteverharding in de huidige situatie en toekomstige situatie schematisch weergegeven.

Bruto (verharde) oppervlakten	Huidige situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)
Totaal oppervlakte plangebied, circa	8.572	8.572
Bebouwing, circa		
Bedrijfswoning	154	120
Bijbehorende bouwwerken	-	60
Bedrijfsgebouwen	1.920	1.920
Overige verharding, circa	3.350	3.642
Totaal verhard oppervlak, circa	5.424	5.742
Totaal onverhard oppervlak, circa	3.148	2.830
Toename verhard oppervlak		318

Het totaal verhard oppervlak neemt in de toekomstige situatie toe met circa 318 m². Gezien de toename minder bedraagt dan 1.000 m², worden compenserende maatregelen op basis van het waterschapsbeleid niet noodzakelijk geacht. Het hemelwater dat op de onverharde terreindelen valt, wordt geïnfiltreerd in de bodem en/of loopt oppervlakkig af naar de watergangen.

Oppervlaktewater

Binnen de beschermingszone van de watergang vinden geen werkzaamheden plaats. Een watervergunning is derhalve niet noodzakelijk.

Afvalwater

In de toekomstige situatie blijft de bebouwing op het perceel aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel.

Waterkwaliteit

Om verontreiniging van afstromend hemelwater, oppervlaktewater en grondwater te voorkomen wordt geadviseerd duurzaam te bouwen. Dit houdt in dat het gebruik van uitlogende materialen zoals lood, zink, koper, bitumineuze materialen en geïmpregneerd hout voorkomen dienen te worden. Dit is meegenomen in de uitwerking van de plannen.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

2.3.4 Archeologie

In het plangebied is sprake van archeologische verwachtingswaarden: 'Waarde – Archeologie 4 en 'Waarde – Archeologie 5'. De archeologische verwachtingswaarden zijn doorvertaald in het paraplubestemmingsplan "Archeologie en Cultuurhistorie" (2018).

Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd indien de bodemingrepen niet verder reiken dan tot een maximale diepte van 0,30 meter én het bouwwerk een oppervlakte van niet meer dan 5.000 m² bedraagt. Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd indien de bodemingrepen niet verder reiken dan tot een maximale diepte van 0,30 meter én het bouwwerk van een oppervlakte van niet meer dan 10.000 m² bedraagt.

Het bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk waarbij archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Het bestemmingsplan voorziet in de handhaving van de vigerende dubbelbestemmingen archeologie waarin voor de waarde regimes regels worden gesteld voor het doen van nader onderzoek bij bodemingrepen in geval van bouwen en uitvoeren van werken.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

2.3.5 Geluid

In het kader van de realisatie van het project “De Gastvrije Hoeve de Meent” is door K+ Adviesgroep een akoestisch onderzoek verricht naar de te verwachten optredende geluidbelastingen vanwege wegverkeerslawaaï ter plaatse van de nieuwe situatie in het kader van de Wet geluidhinder. Het onderzoek is noodzakelijk omdat het plan is gelegen binnen de geluidzone van de Burgemeester Brouwerweg N201 en Middenweg BP.

De activiteiten mogelijk gemaakt door het planvoornemen hebben geen invloed op het planvoornemen. De te renoveren vervallen panden zullen dusdanig geïsoleerd worden dat ondanks de bezetting per pand vergroot, er geen effect is van in pandig geluid op de geluidservaring van de omgeving.

Het planvoornemen maakt op Middenweg BP1 en BP 6 geen dusdanig geluidproducerende activiteiten mogelijk ten opzichte van de huidige situatie dat dit significante invloed heeft op het geluidseffect op de omgeving.

Conclusie

De voorkeursgrenswaarde wordt wel, maar de maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden ter plaatse van de locatie Middenweg BP 6. De geluidsbelasting ten gevolge van de Burgemeester Brouwerweg N201 is maximaal 53 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh). Bij de gemeente Amstelveen is hiertoe een verzoek ingediend voor het verlenen van een hogere waarde. Het besluit hogere waarden wordt tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

Op de locatie Middenweg BP 1 wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden. Voor deze locatie legt de Wet geluidhinder geen restricties op aan het plan. De overige getoetste wegen liggen onder de voorkeurswaarde en vormen zodoende geen belemmering voor het planvoornemen.

De voorgestelde functiewijzigingen op beide locaties hebben wegens de aard en omvang van de activiteiten geen geluideffect op de omgeving.

2.3.6 Luchtkwaliteit

Middenweg BP 1

Onderhavig planvoornemen betreft de functionele wijziging van een eengezinswoning naar een woonhuis voor een woonleefgemeenschap. Dit houdt in dat er meer (volwassen) bewoners op het erf zullen wonen wat mogelijk zal zorgen voor extra verkeer. Daar tegenover staat dat door het wegvallen van de boerenbedrijfswoning het zwaar verkeer zal minimaliseren. Het planvoornemen draagt derhalve niet bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Middenweg BP 6

Onderhavig planvoornemen betreft het omzetten van een voormalig agrarisch bedrijf naar een boerderij met maatschappelijke dagopvang en een expositie-/ atelierruimte voor ambachtslieden. Dergelijke activiteiten kunnen ‘in betekende mate’ (IBM) bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, hetgeen betekend dat in principe nader onderzoek noodzakelijk is. Voor kleinschalige ontwikkelingen kan onderzoek uitgevoerd worden middels de NIBM-tool.

In de NIBM-tool wordt uitgegaan van een worst-case scenario. In het geval van voorliggend planvoornemen wordt een berekende verkeersgeneratie van 51,9 extra voertuigbewegingen als gevolg van het plan als uitgangspunt genomen.

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

Jaar van planrealisatie	2020
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	51,9
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,08
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	

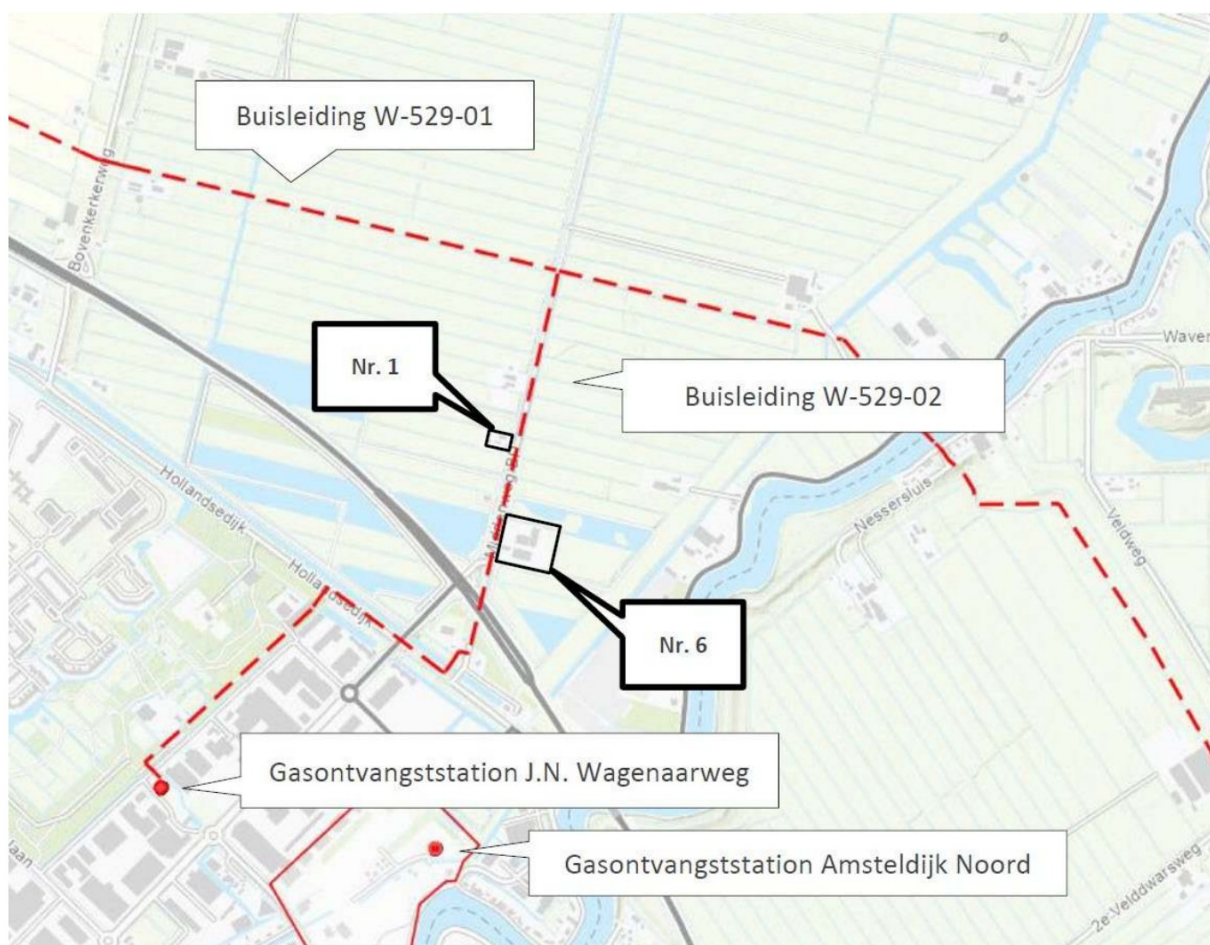
Uit bovenstaand figuur blijkt dat het beoogde planvoornemen ruim binnen de grens van NIBM valt. Het voornemen draagt derhalve 'niet in betekenende mate' bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

2.3.7 Externe veiligheid

De risicokaart geeft een beeld van de risico's in de woon- en leefomgeving. Via de kaart wordt informatie gegeven over de risicobronnen en de kwetsbare objecten. In de onderstaande uitsnede van de risicokaart wordt de omgeving van het plangebied weergegeven.



Toetsing plangebied

Rond het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Uit het Basisnet voor vervoer van gevaarlijke stoffen blijkt tevens dat er in het plangebied en in de directe omgeving geen spoorwegen en vaarwegen aanwezig zijn die relevant zijn in het kader van externe veiligheid. Wel ligt het plangebied deels binnen een afstand van 200 meter van de N201 (transportroute gevaarlijke stoffen) en loopt onder de Middenweg BP een aardgasleiding van Gasunie. Het betreft de leiding W-529-02 (40 bar, 6 inch).

De provinciale weg N201 is een zijtak van de autosnelweg A2 en loopt door richting Hoofddorp. De Waterwolf tunnel bij Aalsmeer staat echter geen transport van gevaarlijke stoffen toe, zodat transport met name te verwachten is tussen de A2 en Aalsmeer. De meest relevante transporten zullen LPG naar tankstations en propaan naar lokale afnemers betreffen. Uiteraard wordt ook benzine en diesel getransporteerd, maar de effecten hiervan blijven beperkt tot enkele tientallen meters vanaf de weg. Verwacht wordt dat ten aanzien van de N201 volstaan kan worden met een kwalitatieve onderbouwing ten aanzien van het plaatsgebonden risicocontour en het groepsrisico.

Het planvoornemen voorziet niet in het huishouden of werken met gevaarlijke stoffen. Derhalve zullen de voorgenomen activiteiten geen invloed hebben op de omgeving gaande de externe veiligheid.

Gezien de korte afstand tot de aardgasleiding en de toename van het aantal personen in het gebied, is ten aanzien van de gasleiding een risicoberekening met het rekenprogramma CAROLA uitgevoerd. Uit de berekeningen is gebleken dat het plangebied is gelegen buiten de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour van een buisleiding. Het plangebied ligt wel binnen het invloedsgebied voor het groepsrisico van buisleidingen. Buisleiding 7560_W-529-02-deel-1 is voor het groepsrisico bepalend. Voor de buisleiding geldt dat de oriëntatiewaarde van het groepsrisico in zowel de huidige als de toekomstige situatie niet zal worden overschreden.

Voor voorliggend plan wordt in het kader van artikel 12 lid 2 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen advies ingewonnen bij het bestuur van de regionale brandweer en is reeds contact opgenomen met de Gasunie.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

2.3.8 Natuur

Door Els & Linde b.v. is ten behoeve van de herinrichting van de percelen Middenweg BP 1 & 6, in maart 2021, een quickscan natuurwetgeving opgesteld. Onderzocht is of er effecten op beschermde natuurwaarden kunnen ontstaan. Uit de quickscan zijn de volgende conclusies en aanbevelingen naar voren gekomen:

- Gebleken is dat vleermuizen, huismussen, gierzwaluwen, marters, kerkuilen, steenuilen en rugstreeppadden niet zijn uit te sluiten op beide locaties. Voor de geplande werkzaamheden wordt een onderzoek naar deze soorten geadviseerd.
- Gezien de waarnemingen van weidevogels in het gebied rond de locaties wordt een analyse van deze soorten geadviseerd.
- Een ontheffing van de Wet natuurbescherming is nodig als een effect op de beschermde soorten niet te vermijden is.

Aanvullend ecologisch onderzoek is uitgevoerd en aan de hand hiervan is een ontheffing aangevraagd en vergeven voor het verwijderen van huismus nestplekken buiten het broedseizoen. Ter vervanging van deze nestplekken zijn er verschillende nestkasten geplaatst op BP 1 en BP 6 conform advies van Els & Linde b.v.

Stikstofdepositie

Het Programma Aanpak Stikstof (PAS) en de daarbij behorende toetsingskader is in werking getreden op 1 juli 2015. Te veel stikstof is slecht voor de natuur, waardoor een natuurvergunning of een ander toestemmingsbesluit nodig is voor activiteiten waar stikstof bij vrij komt (bijvoorbeeld in de landbouw, woningbouw of industrie). Tot 29 mei 2019 was toestemming voor dergelijke activiteiten gebaseerd op het Programma Aanpak Stikstof. Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State het PAS ongeldig verklaard. Het Programma Aanpak Stikstof (PAS) biedt niet genoeg bescherming aan zogenoemde Natura 2000-gebieden.

Een nieuwe stikstofrekeningtoepassing maakt sommige bouwprojecten toch mogelijk. Het kabinet heeft een nieuwe rekenmethode naar buiten gebracht (de 'AERIUS Calculator 2020') welke het verlenen van vergunning voor projecten mogelijk moet maken. Projecten waarvan (met behulp van deze rekenmethode) kan worden bewezen dat ze de natuur niet raken, komen in aanmerking voor een vergunning. De natuur wordt niet geraakt zolang de depositie van stikstof op beschermde natuurgebieden niet hoger is dan 0,00 mol/ha/j. In het geval de depositie wél hoger is dan 0,00 mol/ha/j, zijn er enkele mogelijkheden zoals het (intern of extern) salderen of de ADC-toets. Deze toets is echter enkel bruikbaar bij zeer grote dwingende projecten zonder alternatief, waarbij tevens gecompenseerd wordt. Het salderen is een manier om uiteindelijk de natuurvergunning te verkrijgen door binnen of buiten het project aan te tonen dat er minder of geen extra stikstof neerslaag op Natura 2000-gebieden.

Voor het planvoornemen omtrent de realisatie van het project De Gastvrije Hoeve de Meent is een berekening voor de stikstofdepositie uitgevoerd. Uit de rekenresultaten blijkt dat in de gebruiksfase geen rekenresultaat hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. De ontwikkelingen in het plangebied hebben dus geen invloed op de omliggende Natura 2000-gebieden.

Conclusie

Met de ecologische ontheffing en de maatregel van de nestkasten vormt het aspect natuur (ecologie) geen belemmering voor het planvoornemen. Het aspect natuur (stikstofdepositie) vormt ook geen belemmering voor het planvoornemen.

2.3.9 Bedrijven en milieuzonering

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Amstelveen. Gezien het aard en karakter van het plangebied wordt aangesloten bij het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Middenweg BP 1

Met het planvoornemen wordt het gebruik als wonen gewijzigd naar woonleefgemeenschap. Deze wijziging wordt gezien als een nieuwe milieugevoelige functie. Derhalve is de bedrijvigheid in de nabije omgeving van het plangebied in beeld gebracht.

Adres	Soort bedrijf	Milieucat.	Richt afstand	Afstand vanaf bestemmingsgrens
Middenweg Bovenkerkerpolder 1b	Paardenhouderij	3.1	50 meter	87 meter
Ringdijk Bovenkerkerpolder 29	Agrarisch bedrijf	3.1	50 meter	270 meter

Gelet op de richtafstanden die behoren bij de milieucategorieën van de nabijgelegen bedrijven en de werkelijke afstanden tot het beoogde woongebouw, kan geconcludeerd worden dat het plangebied op voldoende afstand van deze bedrijven is gelegen. Daarmee wordt enerzijds het planvoornemen niet belemmerd door deze bedrijven en vormt anderzijds het planvoornemen geen beperking voor de bedrijfsactiviteiten van deze bedrijven.

Middenweg BP 6

Met het planvoornemen wordt op de locatie Middenweg BP 6 het voormalig agrarisch bedrijf omgezet naar een boerderij met maatschappelijke dagopvang en een expositie-/atelierruimte voor ambachtslieden.

De functiewijziging naar agrarisch met aanvullende maatschappelijke functie wordt gezien als een nieuwe milieugevoelige functie. Derhalve is de bedrijvigheid in de nabije omgeving van het plangebied in beeld gebracht.

Adres	Soort bedrijf	Milieucat.	Richt afstand	Afstand vanaf bestemmingsgrens
Middenweg Bovenkerkerpolder 1b	Paardenhouderij	3.1	50 meter	270 meter
Ringdijk Bovenkerkerpolder 29	Agrarisch bedrijf	3.1	50 meter	200 meter

Gelet op de richtafstanden die behoren bij de milieucategorieën van de nabijgelegen bedrijven en de werkelijke afstanden tot de kavel, kan geconcludeerd worden dat het plangebied op voldoende afstand van deze bedrijven is gelegen. Daarmee wordt enerzijds het planvoornemen niet belemmerd door deze bedrijven en vormt anderzijds het planvoornemen geen beperking voor de bedrijfsactiviteiten van deze bedrijven.

Andersom dient gekeken te worden of de boerderij met maatschappelijke dagopvang en expositie-/atelierruimte geen overlast veroorzaakt op de omliggende milieugevoelige functies (woningen). De boerderij betreft een bestaand agrarisch bedrijf met milieucategorie 3.1 en een bijbehorende richtafstand van 50 meter. De dichtstbijzijnde milieugevoelige functie (Middenweg BP 1) is gelegen op circa 140 meter van het plangebied.

Gelet op de richtafstanden die behoren bij de milieucategorieën van agrarisch bedrijf en de werkelijke afstand tot nabijgelegen woningen, kan geconcludeerd worden dat het plangebied op voldoende afstand is gelegen. De boerderij met maatschappelijke dagopvang en expositie-/atelierruimte vormt geen belemmering voor de omliggende woningen.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

2.3.10 Luchthaven Schiphol

Het voorliggende plan valt binnen het beperkingengebied voor hoogte van het LIB. De algemene bouwhoogtebeperking voor het plangebied betreft 100 – 146 meter ten opzichte van NAP. De in dit bestemmingsplan voorgestelde wijzigingen betreffen geen bouwwerkzaamheden en hebben derhalve geen invloed op bouwhoogte. De maximale toelaatbare hoogte vormt hierdoor geen belemmering voor het planvoornemen.

Het plangebied valt binnen het besluit-vlak 5 'afwegingsgebied geluid en externe veiligheid' (LIB bijlage 3) van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol. Artikel 2.2 lid 1d van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol is hier van toepassing. Dit artikel houdt in dat woningbouw uitsluitend binnen het bestaand stedelijk gebied (uitgezonderd Ruimte voor Ruimte) mogelijk is, mits door de gemeente een integrale afweging is gemaakt hoe wordt omgegaan en ingespeeld op de aspecten geluid en externe veiligheid in het kader van de nabijheid van de luchthaven Schiphol. Onderliggend bestemmingsplan voorziet in de herbestemming van bestaande (agrarische) bebouwing en (bedrijfs)woning. Bebouwing is geen onderdeel van dit bestemmingsplan.

Het onderhavige plan betreft geen activiteiten die een vogel aantrekkende werking (zoals viskwekerijen) hebben.

Conclusie

Het beperkingengebied van Schiphol vormt geen belemmering voor het onderhavige planvoornemen.

3. Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Gezien het vorenstaande en indien het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat er, rekening houdend met:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project; en
3. de kenmerken van het potentiële effect;

sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat dit geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

Gelet op het bovenstaande wordt voorgesteld om te beslissen af te zien van het opstellen van een milieueffectrapport voor de voorgenomen ontwikkeling.