



E M P H A S I S

RUIMTELIJKE ORDENING & JURIDISCH ADVIES

Aanmeldnotitie MER

bestemmingsplan 'Kostverlorenstraat Weesp'

11 juni 2020

Opgesteld door:
Emphasis advies
Postbus 272
5140 AG Waalwijk
Tel 0650213354
info@emphasis-advies.nl

Opsteller: Mr. P.J.A. Engelvaart

AANLEIDING	4
TOETSINGSKADER	4
SYSTEMATIEK	5
BEOORDELING	6
1. KENMERKEN VAN DE PROJECTEN	6
2. PLAATS VAN DE ONTWIKKELING	7
3. KENMERKEN VAN HET POTENTIËLE EFFECT	8
<i>Verkeer</i>	<i>8</i>
<i>Natuur: gebiedsbescherming en soortenbescherming</i>	<i>8</i>
<i>Water: geen toename verhard oppervlak</i>	<i>8</i>
<i>Duurzaamheid:</i>	<i>9</i>
<i>Geluid</i>	<i>9</i>
<i>Archeologie.....</i>	<i>9</i>
<i>Bodem.....</i>	<i>9</i>
<i>Externe veiligheid</i>	<i>10</i>
<i>Luchtkwaliteit</i>	<i>9</i>
<i>Bedrijven en milieuzonering</i>	<i>10</i>
CONCLUSIE	10
VERZOEK	10

Aanleiding

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van 96 appartementen in drie woonvolumes. Eerder was in het plangebied de Kostverlorenflat aanwezig die, vooruitlopend op deze ontwikkeling, in 2015 reeds is gesloopt.



Figure 1 Het plangebied is in blauw aangegeven

Toetsingskader

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In het gewijzigde Besluit m.e.r. is de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Door het college van de gemeente Weesp dient een afzonderlijk besluit genomen te worden of een vormvrije m.e.r.-beoordeling volstaat. In voorliggende aanmeldnotitie wordt gemotiveerd dat geen sprake is van aanzienlijke milieugevolgen, waardoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling volstaat.

Voorgenomen ontwikkeling omvat de realisatie van 96 appartementen in drie woongebouwen. Deze ontwikkeling kan aangemerkt worden als een stedelijk ontwikkelingsproject, welke is vermeld in bijlage D van het Besluit m.e.r. onder D 11.2. De tabel uit dit besluit is hieronder weergegeven.

Tabel 1. relevant onderdeel D. Activiteiten, plannen en besluiten, ten aanzien waarvan de procedure als bedoeld in de artikelen 7.16 tot en met 7.20 van de wet van toepassing is

Kolom 1				
Kolom 2				
Kolom 3				
Kolom 4				
	Activiteiten	Gevallen	Plannen	Besluiten
D 11 .2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	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 bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m ² of meer.	De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.

Een stedelijk ontwikkelingsproject is m.e.r.-beoordelingsplichtig wanneer de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m² of meer. De beoogde functie valt niet binnen de richtwaarden van het Besluit m.e.r. Omdat er geen 2.000 of meer woningen worden gerealiseerd of een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m² of meer, is er geen m.e.r.-beoordeling nodig.

In de aanpassing van het Besluit m.e.r. d.d. 7 juli 2017, is geregeld dat ook voor projecten die zijn opgenomen in bijlage D, maar beneden de drempelwaarden vallen, een besluit moet worden genomen of een MER nodig is. In dat kader wordt afgewogen of het plan – ondanks dat het ruim onder de drempelwaarde blijft – mogelijk toch belangrijke negatieve milieueffecten heeft, op basis van de eerdergenoemde omstandigheden. Dit is een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

De vorm van een vorm-vrije m.e.r. is niet bepaald, maar de inhoud waar een m.e.r.-beoordeling aan dient te voldoen is wel bepaald (Bijlage III van de Europese richtlijn 2011/92/EU). In de vormvrije m.e.r. dient de volgende inhoud zijn vermeld:

1. Kenmerken van de projecten.
2. Plaats van de projecten.
3. Kenmerken van het potentiële effect.

Systematiek

Deze aanmeldnotitie is opgesteld om, vooruitlopend op de onderzoeklast die bij het bestemmingsplan hoort, een besluit te nemen over de noodzaak voor het opstellen en procedureel doorlopen van een milieueffectrapportage. Op basis van de relatieve omvang en de ligging van de projectlocatie kunnen uitspraken worden gedaan over het project in relatie tot de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r. Op basis van ervaringen met soortgelijke projecten en een korte omgevingstoets zijn de kenmerken van het potentiële effect beschreven. In het bestemmingsplan heeft in het kader van een goede ruimtelijke ordening

een volledige toetsing aan de individuele milieuaspecten plaatsgevonden.

Beoordeling

1. Kenmerken van de projecten

Het project betreft de realisatie van 96 appartementen in een drietal woongebouwen. Eén van deze woongebouwen wordt boven het winkelcentrum Hogewey gerealiseerd. Het betreft feitelijk nieuwbouw omdat de Kostverlorenflat in 2015 reeds gesloopt is.



Figuur 2 Impressie van de ontwikkeling

Het plan bestaat uit een noordelijk woongebouw van vijf bouwlagen met daarin 28 appartementen. Het middelste woongebouw telt eveneens vijf bouwlagen maar 38 woningen. Het derde woongebouw wordt boven het winkelcentrum gerealiseerd en bestaat eveneens uit vijf bouwlagen. De kenmerken van het project rechtvaardigen geen MER.

2. Plaats van de ontwikkeling

Het plangebied ligt in het noordwesten van de bebouwde kom van Weesp. Concreet ligt het plangebied ten noorden van de Amstellandlaan, ten zuiden van de Boternesestraat en tussen de Lageweyselaan en Kostverlorenstraat in. Het gebied wordt door woningen en stedelijke infrastructuur omsloten. Het winkelcentrum ligt aan de zuidzijde van het plangebied aan de Amstellandlaan. Dit is een wijkontsluitingsweg die onder andere naar de N236 leidt.



Figuur 3 Indeling van het gebied in de nieuwe situatie

Er is sprake van een lage archeologische verwachtingswaarde in het gebied. Daarnaast is de bodem reeds verstoord door de voormalige flat. Het plangebied bevindt zich verder ook niet in een gebied dat cultuurhistorisch waardevol is. Er is geen sprake van een waterkering of een

beschermingszone daarvan binnen het plangebied. Het plangebied bevindt zich (gedeeltelijk) in de geluidzone van de Amstellandlaan en de Casparuslaan. Van andere beschermingsgebieden is geen sprake.

De plaats van het project rechtvaardigt geen MER.

3. Kenmerken van het potentiële effect

Verkeer

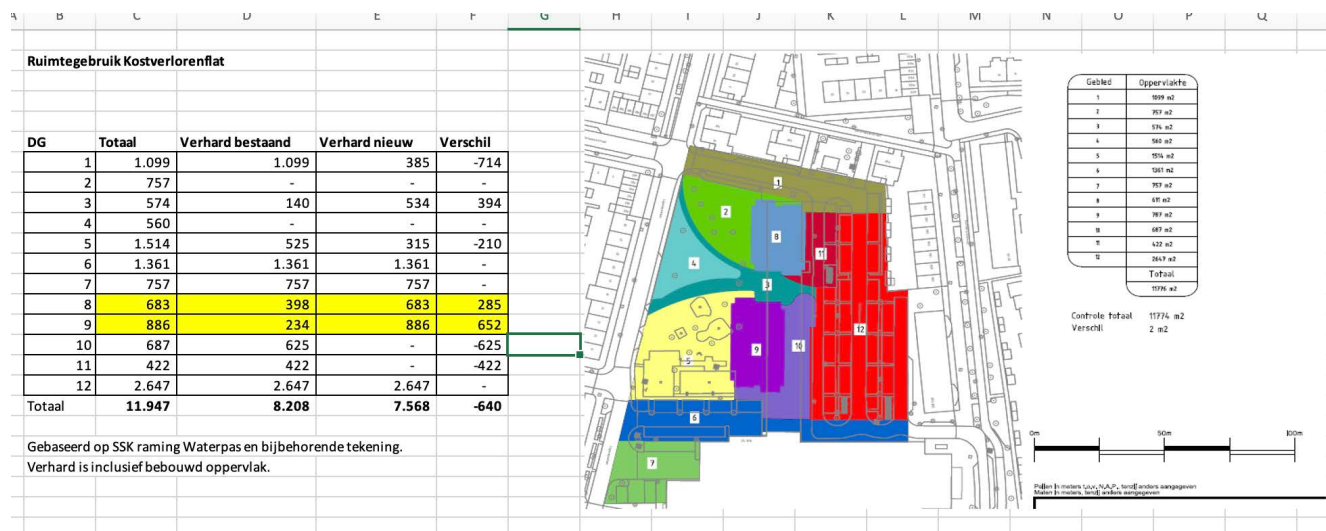
De voorgenomen ontwikkeling heeft geen belangrijke uitstraling van milieueffecten naar de omgeving. Het aantal parkeerplaatsen blijft gelijk en het aantal appartementen neemt ten opzichte van de voormalige Kostverlorenflat af. Er is dus geen verkeersaantrekkende werking als gevolg van het plan. Ook blijven de huidige luchtkwaliteit en achtergrondconcentraties ruim onder de grenswaarden zodat er ook anderszins problemen optreden. Er zijn dus geen effecten aan de orde die een MER rechtvaardigen.

Natuur: gebiedsbescherming en soortenbescherming

Op basis van de uitgevoerde ecologische quickscan wordt geconcludeerd dat het project geen nadelige effecten heeft op beschermde natuurgebieden en soorten waardoor dit geen MER rechtvaardigt. Tevens is een aerius-rapportage uitgevoerd voor zowel de aanlegfase als voor de gebruiksfase. Hieruit blijkt dat er geen grotere stikstofbijdrage op de relevante Natura 2000-gebieden is dan 0,00 mol/ha/jaar. Daardoor is er geen sprake van significante effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de relevante Natura 2000-gebieden.

Water: geen toename verhard oppervlak

De realisatie van de ontwikkeling die het bestemmingsplan mogelijk leidt tot een toename van verhard oppervlak. Dit hoeft conform het beleid van het waterschap niet gecompenseerd te worden omdat het extra verhard oppervlak onder de 1.000 m² blijft. Er is namelijk sprake van een toename van verhard oppervlak van ca. 300 m² ten opzichte van de bestaande situatie. Verder ligt het gebied niet in een grondwaterbeschermingsgebied, waterkering of ander waterstaatkundig relevant thema.



Figuur 4 ruimtegebruik verharding

Duurzaamheid:

Er worden een aantal energiebesparende maatregelen genomen alsmede een aantal maatregelen ter voorkoming van hittestress.

1. De nieuwbouw zal voldoen aan de EPC eisen uit het bouwbesluit; we streven naar BENG (bijna energie neutraal gebouw)
 - Voorzien wordt in een laag benodigd energieverbruik
 - Er wordt voorzien in duurzame energie opwekking middels warmte/koude opslag
 - Er wordt geïnvesteerd in isolatiemaatregelen, minimaal HR++ glas, er wordt gestreefd naar tripple-glas
 - Goede kierafdichting
 - Gebalanceerde mechanische ventilatie met warmte terugwin voorziening
2. Op het gebied van natuurinclusief bouwen worden de volgende maatregelen genomen:
 - Minimaal drie verschillende heesters in de tuin
 - Meeste oppervlakken zijn waterdoorlatend behoudens parkeerterrein
 - Afvalwater en regenwater wordt gescheiden aangeleverd
3. De nieuwbouw wordt gasloos opgeleverd
4. Afvalscheiding wordt toegepast
5. De opdrachtgever (Ymere) houdt zich aan de EPC uit het Bouwbesluit (energieprestatiecoëfficiënt).
6. Waterberging:
 - Hemelwater van de gebouwen wordt gescheiden van afvalwater aangeleverd
7. Voorkomen hittestress
 - Tijdens verdere uitwerking zullen benodigde maatregelen worden verwerkt in het ontwerp om te voldoen aan BENG.
 - In woningen zijn te openen ramen t.b.v. spuien, conform bouwbesluit
 - Uitgangspunt is om door bodemarmtepompen te voorzien in vloerverwarming en -koeling

Geluid

Het plangebied ligt binnen de wettelijke geluidzone voor wegverkeer behorende bij de Amstellandlaan/Plataanlaan en Casparuslaan. Voor een gedeelte van de woningen wordt voorzien in een ontheffing van de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder in het bestemmingsplan. Het gaat daarbij met name om het zuidelijke woonblok boven het winkelcentrum. Door een goede gevelwering toe te passen zal het vereiste binnenniveau op grond van het Bouwbesluit behaald worden.

Archeologie

Voor wat betreft archeologie is de bodem reeds verstoord door de voormalige flat. Daarnaast kent het gebied een lage archeologische verwachtingswaarde. Verstoring van archeologisch materiaal is daarom niet aan de orde.

Bodem

Er is een bodemonderzoek uitgevoerd voor de planlocatie. Er is sprake van lichte verontreinigingen maar dit leidt niet tot het uitvoeren van nader onderzoek. De grond is geschikt voor het beoogde gebruik en er is geen sprake van gebruiksbepalingen.

Bij afvoer van grond of verhardingsmaterialen van de locatie kan er sprake zijn van beperkingen in de hergebruiksmogelijkheden en/of van verwerkingskosten. Ook kan door derden, ongeacht de resultaten van dit bodemonderzoek, een keuring van de af te voeren partij verlangd worden. Bij graafwerkzaamheden in de grond dient rekening gehouden te worden met eventueel te

treffen veiligheidsmaatregelen conform de CROW-publicatie 400.

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is de bodem geschikt voor de voorgenomen functie.

Externe veiligheid

Voor wat betreft externe veiligheid heeft toetsing plaatsgevonden aan de hand van de risicokaart. Uit deze kaart blijkt dat in de wijde omgeving geen inrichtingen, infrastructuur e.d. aanwezig is wat van invloed is op het plangebied.

Luchtkwaliteit

Om de aanwezige luchtkwaliteit nader te beschouwen is gebruik gemaakt van de NSL monitoringstool voor fijnstof (PM 2,5 en PM10) en stikstofdioxide (NO₂). Uit de monitoringstool blijkt dat het hele plangebied in de laagste categorie scoort. Voor PM 2,5 en PM 10 gaat het om een waarde van respectievelijk onder de 20 µg/m³ en onder de 35 µg/m³. Voor stikstofdioxide gaat het concreet om een concentratie onder de 35 µg/m³. Door het voorgaande kan gesteld worden dat de luchtkwaliteit ter plekke goed is. Dit geldt voor zowel de jaren 2016, 2020 en 2030.

Bedrijven en milieuzonering

Voor wat betreft het aspect bedrijven en milieuzonering is getoetst aan de richtafstanden uit de Brochure bedrijven en milieuzonering van de VNG. Bij toetsing aan deze brochure is gebleken dat wordt voldaan aan de richtafstanden, zodat het plan uitvoerbaar is vanuit een oogpunt van milieuzonering.

Conclusie

Met de beoogde ontwikkeling worden 96 appartementen mogelijk gemaakt in drie woonvolumes. Uit de hierboven beschreven milieuaspecten blijkt dat geconcludeerd kan worden dat de kenmerken van het potentiële effect van deze ontwikkeling als nihil tot niet kunnen worden beschouwd. Gezien de beschreven aspecten zijn er geen significante negatieve milieugevolgen aan de orde die een milieueffectrapportage rechtvaardigen.

Verzoek

Middels voorliggende aanmeldnotitie wordt het bevoegd gezag verzocht het besluit te nemen dat, gezien de kenmerken van het potentiële effect, geen m.e.r.-beoordeling nodig is.