

Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling

Bestemmingsplan “Overdiemerweg 38-40” Gemeente Diemen



9 juni 2022

Werknummer	621.146.80
Datum	9 juni 2022

Inhoud

1. Beschrijving van het project	4
2. Waarom een vormvrije m.e.r. beoordeling?	4
3. Criteria voor het toetsen van activiteiten in een m.e.r.-beoordeling	4
 Bijlage I – Afwegingskader relevante milieuaspecten m.e.r.-beoordeling	 7

1. Beschrijving van het project

Aan de noordoostzijde van Diemen – tussen de oevers van de Diem en Fort Diemerdam – ligt een loods met aan de noordzijde verouderde woonbebouwing. Het perceel staat kadastraal bekend als nummer 652. De eigenaren van het perceel zijn voornemens de locatie te transformeren tot een bed & breakfast met 15 verhuurbare huisjes en een restaurant. Hiermee krijgt het gebied een passende functie die aansluit op het cultuurhistorische karakter van de omgeving, met open zichtlijnen naar de Derde Diem.

2. Waarom een vormvrije m.e.r. beoordeling?

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is 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 beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van een gebied met oppervlakte kleiner dan 100 hectare, geen woningen en minder dan 200.000 m² bvo en blijft daarmee ruim onder de drempelwaarden.

Dit betekent dat kan worden volstaan met een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'. Dit document bevat deze beoordeling.

3. Criteria voor het toetsen van activiteiten in een m.e.r.-beoordeling

Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient rekening gehouden te worden met de criteria zoals die zijn opgenomen in bijlage III van de EU richtlijn milieubeoordeling projecten. Deze worden hieronder behandeld.

1. Kenmerken project / activiteit

De omvang van het project betreft het realiseren van een bed & breakfast met 15 verhuurbare huisjes en een restaurant. De beoogde ontwikkeling blijft ruim onder de drempelwaarde van 100 hectare aaneengesloten gebied en de drempelwaarde van 200.000 m² bedrijfsvloeroppervlakte.

2. Plaats van het project / activiteit

Het plangebied ligt aan de noordoostzijde van de gemeente Diemen, tussen de oevers van de Diem en Fort Diemerdam. Het plangebied wordt aan de noordzijde ontsloten door de Diemerzeedijk, met aan de overzijde van de Diem woonwijk IJburg. Aan de directe oostzijde ligt de Overdiemerweg, met aansluitend het historische Fort Diemerdam. Verder ten oosten ligt de Fortdiemerdamweg, die IJburg via het uitgestrekte Vattenfall terrein ontsluit richting Diemen. Aan de westzijde grenst het plangebied aan de groene oeverzone langs de Derde Diem.

Het plangebied omvat een bestaand woonperceel met een voormalige botenloods. Deze loods (huisnummer 38) was tot voor kort in gebruik als locatie voor verkoop van antieke en vintage meubelen. De uitstraling van de loods is sterk verouderd, en de bebouwing blokkeert het zicht op de Derde Diem. De woning heeft kadastraal gezien twee adressen: 39 en 40. Deze woonbebouwing staat al jaren leeg en is onbewoonbaar.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de sloop van de bestaande loods en woonbebouwing aan de Overdiemerweg 38, 39 en 40. Op het perceel worden in totaal 15 verhuurbare huisjes (bed & breakfast) en een horecagelegenheid gerealiseerd.

3. Samenhang met andere activiteiten

Er zijn geen concrete andere activiteiten in de omgeving van het plangebied gepland of in uitvoering.

4. Kenmerken van de (mogelijk belangrijke) nadelige milieugevolgen

Voor de beoogde ontwikkeling zijn in het kader van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan reeds meerdere omgevingsaspecten beoordeeld en/of onderzocht. De tabel opgenomen als bijlage I bij deze notitie geeft een samenvatting van de afweging per aspect. Aspecten waar (mogelijk) nadelige effecten optreden zijn hieronder nader uitgewerkt.

Archeologie en cultuurhistorie

Het plangebied kent in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' ook de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Hiervoor geldt dat plangebieden groter dan 500 m² met geplande ingrepen dieper dan 0,5 m -mv onderzoeksplichtig zijn. De ontwikkeling overschrijdt deze criteria, waardoor archeologisch onderzoek benodigd is.

Op basis van het bureauonderzoek dient de dubbelbestemming Waarde Archeologie in stand te blijven. Op basis van het bureauonderzoek wordt geadviseerd om bij de sloop van de huidige bebouwing aan de noordzijde van het plangebied een opgraving, variant archeologische begeleiding, uit te voeren. De huidige bebouwing kan daarbij tot aan maaiveld zonder begeleiding worden gesloopt. De sloop van de funderingen dient echter onder archeologische begeleiding plaats te vinden, teneinde eventueel aanwezige funderingen, muurwerk, vloeren etc. in het veld te documenteren en veilig te stellen. Het gaat dan met name om mogelijke voorgangers van de huidige aanwezige bebouwing in kaart te brengen. De sloop van de loods kan zonder begeleiding plaatsvinden.

Voorafgaand aan de uitvoering van een opgraving, variant archeologische begeleiding, dient altijd verplicht een Programma van Eisen dat de goedkeuring behoeft van het bevoegd gezag alvorens met de werkzaamheden kan worden begonnen.

Na de verwijdering van de loods en de stelconplaten wordt geadviseerd om voorafgaand aan eventuele sanering en herontwikkeling een Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van een verkennend/karterend booronderzoek uit te voeren binnen het plangebied. Met dit onderzoek wordt het archeologisch verwachtingsmodel getoetst en de mate van verstoring. Afhankelijk van de uitkomsten kan in overleg met het bevoegd gezag worden bepaald of voor de sanering en/of de nieuwbouw dan nog verder onderzoek noodzakelijk is.

Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien wordt aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden. Dit is onder andere geborgd middels de archeologische dubbelbestemming in de regels. Het aspect archeologie staat hiermee niet in de weg aan het vaststellen van het bestemmingsplan

Met voorliggend plan wordt een ruimtelijke kwaliteitsverbetering beoogd voor de huidige locatie. Bestaande verouderde bebouwing, die zicht op Fort Diemerdam wegneemt en het gebied een rommelige uitstaling geeft, wordt gesloopt. In de plaats daarvan krijgt het gebied nieuwe bebouwing, met doorzichten naar de Diem, passende architectuur en materiaalgebruik in aansluiting op het Fort en een verbeterde bereikbaarheid. De nieuwe functies ondersteunen de recreatieve waarde van het Fort én de Diem. Daarmee wordt de cultuurhistorische waarde van het gebied versterkt en worden kansen tot herontwikkeling benut.

Ecologie

Middels een uitgevoerde quickscan naar beschermde soorten is vastgesteld dat een nader onderzoek naar vleermuizen, gierzwaluwen, huismussen en marterachtigen noodzakelijk is. Uit dit onderzoek moet duidelijk worden of er mogelijke beschermde functies zoals verblijfplaatsen of nestplaatsen aanwezig zijn. Het onderzoek vormt echter geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de plannen, omdat mogelijke negatieve effecten op vleermuizen, gierzwaluwen, huismussen en marterachtigen uitgesloten kunnen worden door het treffen van mitigerende maatregelen. Daarnaast zullen aanvullende maatregelen worden toegepast bij het slopen, zoals het werken buiten de kwetsbare periode van de betreffende soorten.

Voor overige soorten vormt de ontwikkeling tevens geen belemmering mits rekening wordt gehouden met de beschreven maatregelen en werkwijzen zoals vermeld in de natuurtoets.

Stikstof

Voor de bouw en het gebruik van de nieuwe woningen is de stikstofdepositie in de gebruiksfase beschouwd. Voor de aanlegfase geldt per 1 juli 2021 een vrijstelling. Beoordeeld is of sprake is van een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitats gelegen binnen Natura 2000-gebieden in de omgeving van het plan. Uit onderzoek is gebleken dat met zekerheid kan worden gesteld dat geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden door het gebruik van het verblijfsrecreatief onderkomen en het restaurant in het plan "Overdiemerweg 38-40". Dit betekent dat significant negatieve effecten op de instandhouding van die gebieden kunnen worden uitgesloten en dat de Wet natuurbescherming niet leidt tot belemmeringen voor de ontwikkelingen in dit plan.

Bodem

De milieuhygiënische kwaliteit van de (water)bodem ter plaatse van het plangebied is vastgelegd middels een verkennend bodemonderzoek. De aangetroffen sterk verhoogde gehalten aan koper, lood, zink en PAK in de bovengrond komen overeen met de bij eerder onderzoek aangetroffen verontreinigingen. Geadviseerd wordt om met de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied te overleggen of nader onderzoek noodzakelijk is of dat direct overgegaan kan worden met het opstellen van een BUS-melding of saneringsplan.

Het asbest onderzoek is indicatief uitgevoerd. Omdat visueel en analytisch geen asbest is aangetoond in de klei met bijmengingen van puin, is verkennend asbestonderzoek niet noodzakelijk.

Voorafgaand aan de aanvraag omgevingsvergunning dient er, in overleg met de Omgevingsdienst, eventueel nader onderzoek uit te worden gevoerd, een saneringsplan te worden opgesteld en dient het plangebied gesaneerd te worden. Na afronding van de saneringsprocedure worden geen negatieve milieugevolgen verwacht. De bodemverontreiniging staat niet in de weg aan het vaststellen van het bestemmingsplan.

Bedrijven en milieuzonering

Binnen het plangebied bevinden zich op dit moment een loods en een woning. Met voorliggend plan zal de woonbestemming plaats maken voor een horecabestemming ten behoeve van het restaurant. Uit onderzoek blijkt voor wat betreft het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau, het maximale geluidsniveau en het aspect indirecte hinder dat voldaan wordt aan de gestelde grenswaarden uit het Activiteitenbesluit en de toetswaarden uit de VNG-publicatie. Hiertoe wordt geconcludeerd dat sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De locatie ligt binnen 1 kilometer van Vattenfall Diemen. Uit het rapport 'Geuronderzoek Nuonbiomassacentrale Diemen' (referentie: IBBF8334R004F01) blijkt dat er wordt voldaan aan het provinciaal geurbeleid van de Provincie Noord- Holland.

Luchtkwaliteit

Middels de NIBM-tool is gekeken of de grenswaarden voldoen aan de Wet luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat de bijdrage van het extra verkeer kan worden aangemerkt als 'niet in betekenende mate'. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is daarnaast beoordeeld of ter plaatse van het plangebied mogelijk hogere concentraties luchtverontreinigende stoffen aanwezig zijn. Hieruit blijkt dat de jaargemiddelde grenswaarden niet overgeschreden worden. Ook op dit punt zijn geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten.

Geluid

In het kader van de planontwikkeling is een akoestisch onderzoek uitgevoerd om te beoordelen of ter plaatse van de omliggende woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarbij speelt ook mee dat in de vigerende situatie het plangebied gedeeltelijk op en gedeeltelijk buiten het ingevolge de Wet geluidhinder gezoneerde industrieterrein 'UNA centrale Diemen' gelegen is.

Gezien de aard- en omvang van de beoogde activiteiten wordt een ligging buiten het gezoneerde industrieterrein meer passend geacht dan een ligging op het gezoneerde industrieterrein. Om deze reden is voorgesteld de begrenzing van het industrieterrein aan te passen en is deze wijziging ook in het bestemmingsplan 'Overdiemerweg 38-40' opgenomen.

Dit uitgangspunt is besproken met de Omgevingsdienst. Het rapport wordt ter goedkeuring opnieuw voorgelegd. Verder blijkt uit het onderzoek blijkt voor wat betreft het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau en het maximale geluidsniveau dat voldaan wordt aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit. Tot slot blijkt dat voor wat betreft het aspect indirecte hinder dat voldaan wordt aan de toetswaarden uit de VNG-publicatie. Hiermee is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Externe veiligheid

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt de realisatie van een nieuwe kwetsbare objecten mogelijk gemaakt. In de omgeving van de locatie zijn verschillende risicobronnen aanwezig. Het betreft de risicobronnen:

- transportroute gevaarlijke stoffen over de rijkswegen A1, A9 en A10;
- transportroute gevaarlijke stoffen over de spoorlijnen Amsterdam – Amersfoort/Almere;
- transportroute gevaarlijke stoffen over het Amsterdam-Rijnkanaal;
- Vattenfall Power Generation Netherlands B.V.;
- Zeehoeve (stadsherstel).

Langs vervoersassen van gevaarlijke stoffen is een verantwoordingsgebied aanwezig van 200 meter en een invloedsgebied voor toxische stoffen van meer dan 4.000 meter voor vervoer over (spoor)wegen en 1.070 meter voor waterwegen. De locatie bevindt zich voor de rijkswegen en spoorlijn binnen het invloedsgebied van toxische stoffen. Over het Amsterdam-Rijnkanaal worden geen toxische stoffen vervoerd. In het bestemmingsplan is voor deze risicobron een beschrijving opgenomen van de aspecten 'zelfredzaamheid' en 'bestrijdbaarheid'.

Aan de Overdiemerweg 21-41 bevindt zich het bedrijf Vattenfall Power Generation Netherlands b.v. Hier vindt opslag plaats van gevaarlijke stoffen. De opslag bevindt zich op meer dan 700 meter afstand van het plangebied. Het plangebied is ruim buiten de PR 10-6 contour en de effectzone gelegen, waardoor de inrichting geen belemmering vormt voor het plan.

Ten oosten van het plangebied is de inrichting Zeehoeve gelegen. Het plangebied bevindt zich ver buiten de PR 10-6 contour van deze inrichting. De inrichting vormt geen belemmering voor het plan.

Het aspect 'externe veiligheid' staat de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg. Bij de uiteindelijke vergunningverlening dient formeel advies te worden gevraagd aan de Veiligheidsregio Amsterdam-Amstelland.

4. Conclusie

Uit de informatie in de aanmeldingsnotitie blijkt dat gelet op de kenmerken van het plan, de plaats van het plan, de kenmerken van de potentiële effecten en de te doorlopen mitigerende maatregelen, geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. Er is dan ook geen aanleiding voor het doorlopen van een mer-procedure in het kader van het bestemmingsplan 'Overdiemerweg 38-40'.

Bijlage I – Afwegingskader relevante milieuaspecten m.e.r.-beoordeling

Aspect	Nu	Straks	Uitwerking
Archeologie	0	±	Archeologische dubbelbestemming dient in stand te worden gehouden. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien wordt aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden. Dit dient naar verwachting te worden aangetoond door een opgraving, archeologische begeleiding, en een inventariserend veldonderzoek.
Bedrijven en milieuzonering	0	+	Er wordt voldaan aan de richtafstanden uit de VNG-brochure. Hiermee kan worden geconcludeerd dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.
Bodem	-	±	De vastgestelde bodemkwaliteit vormt mogelijk een belemmering voor de aanvraag van de omgevingsvergunning (activiteit bouwen) of bij graafwerkzaamheden. Voorafgaand dient er, in overleg met de Omgevingsdienst, eventueel nader onderzoek uit te worden gevoerd, een saneringsplan te worden opgesteld en dient het plangebied gesaneerd te worden. De bodemverontreiniging staat echter niet in de weg aan het vaststellen van het bestemmingsplan.
Bezonning	0	0	Geen tot beperkte schaduwwerking door de nieuwbouw ten opzichte van de huidige bebouwing.
Brandveiligheid	0	+	De woningen zullen voldoen aan de brandvoorschriften Bouwbesluit.
Cultuurhistorie	0	+	Met de ontwikkeling wordt de cultuurhistorische waarde van het gebied versterkt en worden kansen tot herontwikkeling benut.
Duurzaamheid	0	+	In het plan wordt ruim aandacht besteed aan duurzaamheidsaspecten. Daarnaast zijn door de gemeente duurzaamheidscriteria voor de herontwikkeling van het gebied opgesteld. In de uitwerking van de plannen dient hieraan te worden voldaan.
Ecologie	0	±	Nader onderzoek naar vleermuizen, gierzwaluwen, huismussen en marterachtigen noodzakelijk. Dit onderzoek is in gang gezet. Dit

Aspect	Nu	Straks	Uitwerking
			vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de plannen.
Economie	0	+	Woonbehoefte conform programma.
Energie	0	+	Zie duurzaamheid.
Externe veiligheid	0	0	De risicobronnen in de omgeving van het plangebied vormen geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.
Geur	0	0	Er wordt voldaan aan het provinciaal geurbeleid van de Provincie Noord-Holland.
Geluid (Wet geluidhinder)	0	0	De nieuwe functies (verblijfsrecreatie, horeca) zijn niet aan te merken als een geluidgevoelige bestemming zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. De nieuwe functies worden buiten het gezondeerde industrieterrein gelegd.
Gezondheid	0	0	Zie luchtkwaliteit, groen en duurzaamheid.
Groen	0	+	Voorliggend plan draagt bij aan vergroening van het bestaande, bebouwde en verouderde karakter van het perceel.
Klimaatadaptatie	0	0	Zie water.
Landschap	0	0	N.v.t.
Licht	0	0	N.v.t.
Luchtkwaliteit	0	0	De ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit, zodat uitgebreide toetsing aan de grenswaarde van de Wet milieubeheer niet noodzakelijk is. De jaargemiddelde grenswaarden worden niet overgeschreden.
Mobiliteit	0	0	Ten opzichte van de huidige situatie voorziet het plan naar verwachting in 37 extra motorvoertuigbewegingen per etmaal. Deze extra verkeersbewegingen zijn niet significant. De verwachting is dat de huidige verkeersstructuur voldoende capaciteit heeft om de extra verkeersbewegingen op te vangen. Daarbij wordt ook aangenomen dat de horecagelegenheid primair voorziet in een behoefte voor recreanten per fiets en te voet, gezien de goede verbindingen voor langzaam verkeer.
Ondergrond	+	0	Zie bodem.
Ruimtelijke kwaliteit	-	+	Voorgenomen ontwikkeling voorziet in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, door middel van een kwalitatieve en landschappelijke inpassing en zorgvuldige uitwerking van het bouwplan wordt.
Sociale veiligheid	0	+	De situering van recreatiewoningen en horeca draagt bij aan de sociale veiligheid in de omgeving van het plangebied.
Stikstof	0	0	Geen significant negatieve effecten op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden.
Straling	0	0	N.v.t.
Trilling	0	0	N.v.t.
Water	0	+	De verharding in het gebied neemt af. Daarmee is watercompensatie niet aan de orde. Ook wordt nabij de recreatiewoningen gekeken naar een combinatie met beplanting en biodiversiteit. Door de aanleg van natuurvriendelijke en ecologische

Aspect	Nu	Straks	Uitwerking
			oevers wordt bijvoorbeeld meer waterberging gerealiseerd.
Windhinder	0	0	N.v.t.