

Aanmeldingsnotitie Bestemmingsplan Amstel Design District Fase 2

Gemeente Ouder-Amstel

<Status>



titel rapport
Aanmeldingsnotitie Bestemmingsplan Amstel Design District Fase 2

datum
6 maart 2024

projectnummer
P04635

BRO
Projectleider
RFe

Projectteam
TAu, PZu

bron Kaft
BRO

BRO
Vestiging Amsterdam
Sarphati Plaza
Rijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99
E info@bro.nl



*“Het doel van wetten is niet om af te schaffen of te beperken,
maar om vrijheid te behouden en te vergroten.”
“Als we anderen de ruimte niet gunnen zullen we zelf steeds
meer opgesloten raken.”*

Prof. Hans Galjaard

Inhoudsopgave

1 Inleiding	3
1.1 Inleiding	3
1.2 Toetsing besluit m.e.r.	3
1.3 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	3
1.4 Leeswijzer	3
2 Effecten op milieu	5
2.1 Inleiding	5
2.2 Kenmerken van het project	6
2.3 Plaats van het project	7
2.4 Kenmerken van het potentiële effect	9
3 VORMVRIJE M.E.R-BEOORDELING	10

1 Inleiding

1.1 Inleiding

Op de locatie aan de Willem Fenengastraat ligt ter hoogte van de A10 een braakliggend terrein. De gronden zijn bekend als het 'Amstel Business Park Zuid' (ABPZ) en maken onderdeel uit van ABPZ Werkstad Overamstel.

De initiatiefnemer beoogt een ambitieus plan, het Amstel Design District, waarin werken gecombineerd wordt met ontspanning, groen en beleving. Het initiatief bestaat uit een verzameling gebouwen die na realisatie 80.000 m² omvatten (exclusief de kelderverdiepingen).

De realisatie zal in twee fases geschieden. Fase 1 is middels het wijzigingsplan 'Wijzigingsplan Amstel Design District fase 1' juridisch planologisch geborgd en mogelijk gemaakt. In dit wijzigingsplan wordt maximaal 45.000 m² bruto vloeroppervlak (hierna benoemd als bvo) mogelijk gemaakt voor leisure en (creatieve) bedrijvigheid. Onderhavig bestemmingsplan richt zich op fase 2 waarin het maximaal te realiseren functionele oppervlak 35.000 m² bedraagt. Binnen deze fase zal ruimte geboden worden aan wonen, extended stay eenheden, detailhandel, horeca, en diverse commerciële en maatschappelijke voorzieningen.

Het initiatief kan niet rechtstreeks worden gerealiseerd op basis van het vigerende bestemmingsplan "Amstel Business Park Zuid", omdat hier woningbouw, maatschappelijke functies en commerciële voorzieningen niet zijn toegestaan. In het bestemmingsplan zijn geen afwijkingsmogelijkheden of wijzigingsbevoegdheden opgenomen om dit te realiseren. Daarom wordt middels een herziening van het bestemmingsplan de ontwikkeling mogelijk gemaakt.

1.2 Toetsing besluit m.e.r.

Toetsingskader

Gemeenten en provincies moeten ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

De ontwikkeling van de diverse functies is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling zoals opgenomen in het Besluit m.e.r.. Met betrekking tot de ontwikkeling is in onderdeel D 11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r. het volgende opgenomen: "De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijke ontwikkeling (met inbegrip van de bouw van een winkelcentra of parkeerterreinen)." De voorgenomen ontwikkeling ligt ver onder de drempelwaarde die is opgenomen in kolom 2. Er is sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht.

Op basis van deze vormvrije m.e.r.-beoordeling dient het bevoegd gezag (in dit geval de gemeente Ouder-Amstel) een

besluit te nemen om voor het project wel of geen m.e.r.-procedure te volgen voor het project alvorens het ontwerpuitwerkingsplan ter inzage wordt gelegd.

1.3 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet de gemeente beoordelen of een milieueffectrapport moet worden opgesteld. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen milieueffectrapportage noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een milieueffectrapportage worden opgesteld.

Procedure

De gemeente (het bevoegd gezag) neemt binnen 6 weken na ontvangst van de meldingsnotitie (mededeling) een beslissing of een MER gemaakt moet worden.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 vormt de meldingsnotitie, hoofdstuk 3 vormt de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

De beoordeling of het noodzakelijk is een milieueffectrapport op te stellen is geheel afhankelijk van het feit of er sprake is van 'bijzondere omstandigheden'. De bijzondere omstandigheden kunnen betrekking hebben op:

- de plaats waar de activiteit plaatsvindt, o.a. in relatie tot gevoelige gebieden ;
- de kenmerken van de activiteit ;

- c. de kenmerken van de belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu die de activiteit kan hebben.
- d. de samenhang met andere activiteiten ter plaatse (cumulatie).

2 Effecten op 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 (zie ook onderstaande tabel):

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

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgesteld op basis van de onderzoeken die zijn uitgevoerd in het kader van het ruimtelijke plan. In de onderstaande tabellen vindt de beoordeling/toets plaats aan de criteria die zijn genoemd in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

Tabel 1 Kenmerken van het project

Kenmerken van het project
• Omvang van het project • Cumulatie met andere projecten • Gebruik van natuurlijke grondstoffen • Productie van afvalstoffen • Verontreiniging en hinder • Risico van ongevallen, mede gelet op de gebruikte stoffen en technologieën
Plaats van het project
• Bestaand grondgebruik • Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied • Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden), gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden, gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid, landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang
Kenmerken van het potentiële effect
• Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking) • Grensoverschrijdende karakter van het effect • Waarschijnlijkheid van het effect • Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect

2.2 Kenmerken van het project

Criteria	Toets
Omvang van het project	De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 9.230 m ² .
Cumulatie met andere projecten	N.v.t.
Gebruik van natuurlijke hulpbronnen	Doordat er diverse stedelijke functies worden mogelijk gemaakt zullen er permanente natuurlijke bronnen worden gebruikt.
Productie van afvalstoffen	Naast het reguliere afval van de toekomstige bebouwing en functies zal geen sprake zijn van de productie van andere afvalstoffen.
Verontreiniging en hinder	Tijdens de <u>aanlegfase</u> is er mogelijk sprake van tijdelijke hinder als gevolg van bouwverkeer en bouwwerkzaamheden. Na de aanleg is er maximaal 35.000 m² bvo aan diverse stedelijke functies aanwezig in het plangebied. Deze veroorzaken geen verontreiniging en hinder buiten de reguliere effecten van een woon- werkgebied. <u>Akoestiek</u>: De geluidbelasting vanwege met name de maatgevende Rijkswegen en deels het industrieterrein Amstel Businesspark, leidt tot het toepassen van diverse geluidwerende maatregelen. Er is sprake van een alzijdige hoge geluidbelasting van met name de Rijkswegen. Het aspect geluid vormt geen planologische belemmering voor het plan, wanneer geluidsgevoelige functies binnen het plangebied (waar noodzakelijk) worden uitgevoerd met voldoende geluidwerende maatregelen aan de gevel in de vorm van dove gevels en zogenaamde 'Amsterdamse loggia's'. Tevens zullen er hogere waarden vastgesteld moeten worden. Het toepassen van de benodigde maatregelen is middels een voorwaardelijke verplichting in de planregels van onderhavig bestemmingsplan juridisch geborgd. <u>Verkeer</u>: Uit de uitgevoerde berekening blijkt dat in totaal er sprake is van een verkeersaantrekkende werking van ca. 655 motorvoertuigen per etmaal. Zowel fase 1, als fase 2, als vanwege het totale plan, zal er geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de verkeersafwikkeling en de verkeersveiligheid. <u>Parkeren</u>: Wanneer de geldende maximale parkeernormen toegepast worden op het programma, levert dit een parkeeropgave op van 254 parkeerplaatsen voor fase 1 en 2 tezamen. Middels een te realiseren parkeergarage wordt de parkeerbehoefte opgevangen. Dit wordt middels opgenomen parkeernormen in de regels juridisch geborgd. <u>Luchtkwaliteit</u>: Op basis van het uitgevoerde luchtkwaliteitsonderzoek kan worden geconcludeerd dat voor het aspect luchtkwaliteit geldt dat na realisatie van de ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening. <u>Externe veiligheid</u>: Omdat onderhavig plan woningen toestaat kan gesteld worden dat er in onderhavig plan (beperkt) kwetsbare functies zijn. Het plangebied ligt buiten de invloedsgebieden van inrichtingen en buisleidingen. Het plangebied ligt wel binnen de invloedsgebieden van de transportroutes over de A10 en de Spoorlijn Duivendrecht – Amstel. Vanwege de toename van het aantal mensen en de ligging van het initiatief binnen de bovengenoemde invloedsgebieden van de betreffende transportroutes, heeft Peutz de gevolgen voor het plaatsgebonden- en groepsrisico en het plasbrandaandachtsgebied onderzocht. Hieruit volgt dat zowel ten opzichte van de A10 als de spoorlijn Duivendrecht - Amstel wordt voldaan aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico zoals opgenomen in het Bevt. <u>Ecologie</u>: Uit de uitgevoerde quickscan blijkt dat de beoogde ruimtelijke ingreep niet leidt tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent houtopstanden in het kader van de Wet natuurbescherming. Er dienen enkele algemene maatregelen worden getroffen ten aanzien van de algemene zorgplicht, foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels. Voorafgaand aan de werkzaamheden dient met aanvullend onderzoek te worden vastgesteld of de planlocatie een relevante functie heeft voor de Rugstreeppad (soortenbescherming). Wegens het voorgaande onderzoek is er geen reden om aan te nemen dat eventueel benodigde ontheffingen, mits de juiste maatregelen worden getroffen, er sprake is van een gedegen alternatievenafweging en een wettelijk belang kan worden aangevoerd, niet verkregen zouden kunnen worden. <u>Stikstof</u>: Om de effecten van onderhavig plan op de omliggende Natura 2000-gebieden te bepalen is door onderzoeksbureau Tauw een stikstofdepositie-onderzoek. Uit het onderzoek volgt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase de maximale bijdrage 0,00 mol/ha/jaar bedraagt. Daarmee kan geconcludeerd worden dat er geen negatieve effecten te verwachten zijn op stikstofgevoelige natuur in Natura 2000-gebieden ten gevolge van het plan. <u>Water</u>: In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Besluit ruimtelijke ordening is voor dit ruimtelijke plan een watertoetsproces doorlopen. Uit de analyse blijkt dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. Per saldo vindt er een toename van verharding plaats. Omdat het erg lastig is om in de nabijheid de 10% (500 m²) open water te realiseren, heeft de initiatiefnemer een uitgesproken voorkeur om maatregelen te nemen om het hemelwater binnen het plan op te vangen, vast te houden, her te gebruiken en langzaam af te voeren. Op de daken en binnen de gronden van fase 2 zal een waterberging ten behoeve van beide fases worden aangelegd. De waterbergingen zullen in de vorm van polderdaken en een waterberging in het landschap op maai-veld worden gerealiseerd.

Verontreiniging en hinder (vervolg)	<u>Bodem</u> : Voor het initiatief blijft de bestemming 'Gemengd' gelden. Wel wordt de gevoeligere functie 'wonen' toegevoegd aan de toegestane functies. Omdat er mogelijk tevens woningen zijn voorzien op de begane grond, is de bodemkwaliteit ter plaatse inzichtelijk gemaakt middels een verkennend bodemonderzoek. Uit het onderzoek blijkt dat in de bodem geen noemenswaardige verontreinigingen aanwezig zijn. De bodemkwaliteit op de locatie is op een representatieve wijze vastgelegd. De aangetroffen plaatselijke lichte verontreiniging legt geen beperkingen op aan het toekomstige terreingebruik.
Risico van ongevallen	Er is met de realisatie van een woon- en werkgebied in het Amstel Design District is geen sprake van een nieuwe risicobron.
Bestaand grondgebruik	Het plangebied - momenteel braakliggend - bevindt zich midden in deelgebied Werkstad Noord in 'bouwweld Amstelwerf' dat ingeklemd ligt tussen de A10, de Dui-vendrechtsevaart, Spaklerweg en de metrolijn. Het plangebied is tot circa 2012 in gebruik geweest als laad- en losplaats voor vrachtwagens en parkeerplaats voor de omliggende bedrijven.

2.3 Plaats van het project

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een **gevoelig gebied**. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

Criteria	Toets
Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor: - gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden) - gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden - gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid - landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang.	- Natura 2000-gebieden liggen op een relatief ruime afstand (meest nabijgelegen stikstofgevoelige gebied ligt op circa 7,6 kilometer). Significante effecten op dit Natura 2000-gebied zijn uitgesloten middels een stikstofdepositie onderzoek. Zowel tijdens de aanlegfase en de gebruiksfase is er geen sprake van een overschrijding ter plaatse van een Natura 2000-gebied. Effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden zijn niet aan de orde. - Het plangebied ligt niet in de omgeving van gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden. - Het plangebied ligt in een gebied met een relatief hoge bevolkingsdichtheid. <u>Archeologie</u>: In het kader van het vigerend bestemmingsplan 'Amstel Business Park Zuid' is een archeologisch bureau-onderzoek uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek geldt voor het hele gebied, en daarmee voor onderhavig plangebied, een lage archeologische verwachtingswaarde. Dit betekent dat er geen vervolgonderzoek noodzakelijk is en nadere planologische beschermingsmaatregelen niet nodig zijn. <u>Cultuurhistorie</u>: In het kader van het vigerend bestemmingsplan 'Amstel Business Park Zuid' is geconcludeerd dat er binnen het onderzoeksgebied geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig zijn. Onderhavig initiatief tast daarmee geen waardevolle elementen aan.

Gevoelig gebied	Toets
Beschermde natuurmonument	Er is geen sprake van een beschermd natuurmonument.
Habitat en vogelrichtlijngebieden	Het plangebied ligt niet in de nabijheid van een Habitat of vogelrichtlijngebied.
Watergebied van internationale betekenis	Het plangebied ligt niet in de nabijheid van een watergebied van internationale betekenis.
Natuurnetwerk Nederland / Natuur-netwerk Brabant (NNB) (voormalige EHS)	Het plangebied is niet gelegen binnen het NNB.
Landschappelijk waardevol gebied	Er is geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied.
Waterwinlocaties, waterwingebieden, en grondwaterbeschermingsgebieden	Er is geen sprake van een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied.
Beschermde monument	In het plangebied zijn geen beschermde monumenten aanwezig.
Belvédère-gebied	Het plangebied betreft geen Belvédère-gebied.

2.4 Kenmerken van het potentiële effect

Criteria	Toets
Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking)	Op de locatie wordt een woon-werkgebied gerealiseerd. De effecten van de aanleg zijn beperkt tot de locatie zelf. De effecten zijn daarmee zeer beperkt.
Grensoverschrijdende karakter van het effect	Er is geen sprake van een grensoverschrijdend effect.
Waarschijnlijkheid van het effect	Van onevenredige effecten voor de omgeving is geen sprake.
Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect	Er is sprake van een woon- werkgebied. De effecten zijn blijvend. Zoals echter al verwoordt in het voorgaande zijn deze effecten niet van dien aard dat sprake is van een onevenredige aantasting.

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.

www.bro.nl | info@bro.nl

Hoofdvestiging Boxtel

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400

Vestiging Amsterdam

Rijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99

Vestiging Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01