

Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling

Aan: College van B&W van de gemeente Ouder-Amstel
Van: MEES Ruimte & Milieu, namens [REDACTED]
Betreft: Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling voor de locatie
Rondehoep Oost 29 Ouderkerk aan de Amstel

Projectnr.: 21347
Kenmerk: 21347.01/MER

Datum 17 juli 2023

1. INLEIDING

Het doel is het bestaande Gezellenhuis aan de Rondehoep Oost 29 te Ouderkerk aan de Amstel te herontwikkelen waarbij zes hotelkamers, een microbierbrouwerij, een eetcafé en een cultureel centrum gerealiseerd wordt. Het bestaande gebouw (rijksmonument) wordt gerenoveerd en verbouwd. Hiervoor is inmiddels een vergunning afgegeven. Nu wordt de gewenste functiewijziging aangevraagd.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen het ter plaatse vigerende bestemmingsplan “Ouderkerk aan de Amstel”, vastgesteld op 20 juni 2013. De planlocatie heeft de bestemming 'Maatschappelijk' met aan de noordzijde een functieaanduiding 'wonen' en een gebiedsaanduiding 'waterbeschermingszone'. Er geldt een bouwvlak, waarbinnen gebouwd mag worden met een bouwhoogte van 5 meter en een goothoogte van 3 meter aan de zuidzijde en een bouwhoogte van 9 meter en een goothoogte van 6 meter aan de voorzijde.

Figuur 1 uitsnede bestemmingsplankaart (bron: ruimtelijkeplannen.nl, eigen bewerking).



Het realiseren van logies, een microbierbrouwerij, een eetcafé (grand café) en een terras is niet direct passend binnen de bestemmingsomschrijving 'Maatschappelijk'. Logies vindt plaats op de plek waar nu

gewoond mag worden en het eetcafé en microbrouwerij zijn enkel ondergeschikt toegestaan. Bouwwerkzaamheden worden in het kader van deze aanvraag (functiewijziging) niet uitgevoerd, daarom is er verder niet getoetst aan de bouwregels. Het oprichten van een cultureel centrum is wel toegestaan binnen de maatschappelijke bestemming.

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken wordt daartoe een omgevingsvergunning aangevraagd. Op dergelijke besluiten is het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) van toepassing. Deze aanmeldnotitie is de eerste stap in de procedure voor het uitvoeren van een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Aanleiding aanmeldnotitie

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 Ouder-Amstel 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.

2. RELATIE MET PROJECTPLAN

De realisatie van een eetcafé, hotelkamers en microbrouwerij op de projectlocatie kan worden aangemerkt als stedelijk ontwikkelingsproject, welke is vermeld in bijlage D van het Besluit m.e.r. onder D 11.2.

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 bedrijfsvloeroppervlakte 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 2000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Omdat er geen 2000 of meer woningen worden gerealiseerd, is er geen m.e.r.-beoordeling nodig.

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen, dient de vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden.

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.

Onderstaand worden deze onderdelen nader toegelicht.

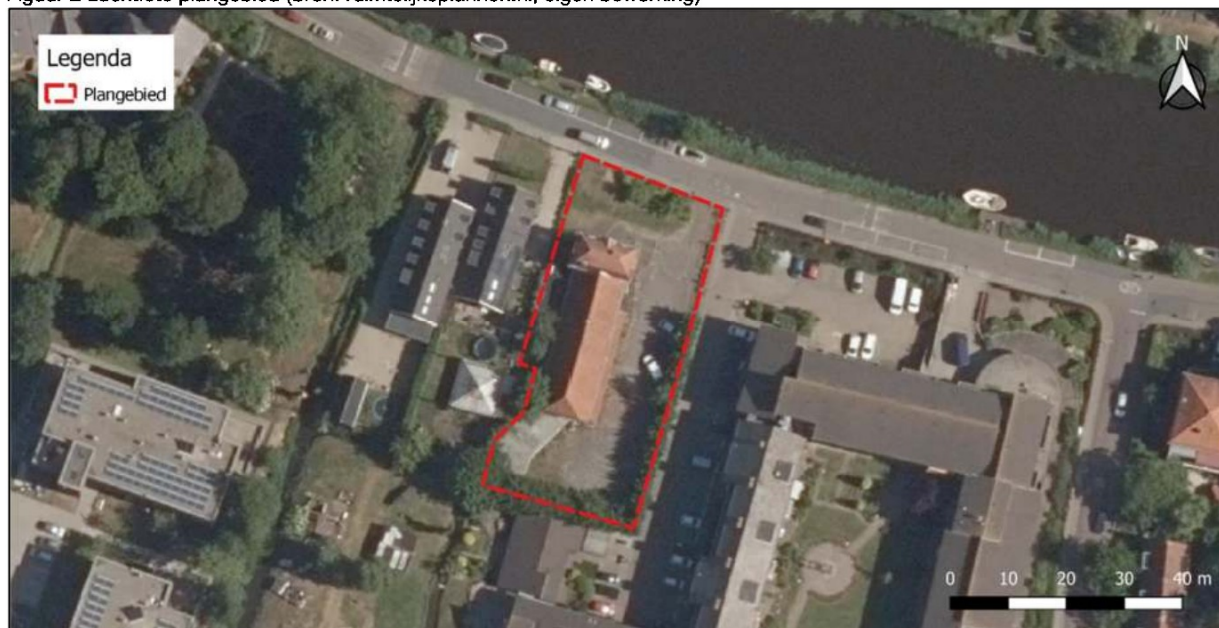
2.1. Kenmerken van het project

Voor een weloverwogen beoordeling is het van belang dat de kenmerken van het project vermeld zijn. De planlocatie is gelegen aan de Rondehoep 29 te Ouderkerk aan de Amstel. Hier is het Gezellenhuis aanwezig. Het gehele pand heeft volgens het geldende bestemmingsplan een maatschappelijke bestemming met een aanduiding 'wonen' op het voorhuis. Kadastraal is het Gezellenhuis beschreven als 'wonen met bedrijvigheid en erf-tuin'. Echter staat het Gezellenhuis de afgelopen circa 12 jaar leeg en is het verval in het gebouw ingetreden. De huidige situatie bestaat reeds uit een podium, een in tweeën te delen zaal ten behoeve van maatschappelijk gebruik met ondersteunende horeca zoals het schenken bij gelegenheden van koffie, thee en een biertje en een apart woongedeelte. Stadsherstel heeft in 2020 al onderzocht of het pand herontwikkeld kan worden. Vanwege de aanwezigheid van asbest heeft Stadsherstel zich teruggetrokken. Op particulier initiatief wordt de restauratie en herontwikkeling nu opgepakt. Er is besloten om het rijksmonument te gaan restaureren, waarna het geëxploiteerd kan worden ten behoeve van een horecafunctie en maatschappelijke functie.

De Rondehoep Oost is gelegen aan het water Bullewijk, dat in westelijke richting uitmondt in de Amstel. Het centrum van Ouderkerk aan de Amstel is ten noorden van het plangebied en Bullewijk gelegen. Kadastraal staat de locatie bekend als ASL00 - G - 1405. De locatie wordt globaal begrensd door:

- Rondehoep Oost en Bullewijk ten noorden, met aan de overkant de begraafplaats Beth Haim;
- Het Gezellenplein en zorgwoningen en een hospice ten oosten;
- Maatschappelijke functies en woningbouw ten zuiden;
- Woningbouw ten westen.

Figuur 2 Luchtfoto plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl, eigen bewerking)



Omvang van het project

Het planinitiatief betreft de ontwikkeling van een eetcafé, zes hotelkamers, microbrouwerij en cultureel centrum. Er worden parkeerplaatsen en een terras gerealiseerd ten behoeve van de gewenste functies. Voor de renovatie en nieuwbouw van het rijksmonument is inmiddels een omgevingsvergunning aangevraagd en verleend. Het betreft hier dus enkel de functiewijziging van het rijksmonument.

Figuur 3 Impressie toekomstige situatie



Cumulatie met andere projecten

In de directe omgeving van de projectlocatie is met name sprake van maatschappelijke functies (kerk, verzorgingstehuis) en woningen. Voor zover bekend zijn er geen concrete plannen in de omgeving die gezamenlijk met dit project mogelijk tot nadelige effecten kunnen leiden.

Gebruik van natuurlijke hulpbronnen

Voor de realisatie van het project worden reguliere natuurlijke hulpbronnen gebruikt als bouw materiaal, zoals beton, hout, staal en grond. Een andere locatie zal niet leiden tot minder gebruik van natuurlijke hulpbronnen.

Productie van afvalstoffen

Er is voornamelijk sprake van bedrijfsmatig afval, afkomstig van de horecafunctie en brouwerij. Dit wordt volgens regels uit het Activiteitenbesluit opgeslagen en afgevoerd.

Verontreiniging en hinder

Wat betreft milieuhinder wordt voldaan aan de wettelijke normen dan wel maatregelen getroffen om gevolgen te voorkomen/beperken. Het gaat hier dan om eventuele geur- en geluidsoverlast die door de gewenste functie ervaren kan worden. Hier wordt later nader op ingegaan.

Risico van ongevallen, vooral gelet op de gebruikte stoffen of technologieën

Er is bij de beoogde ontwikkeling geen sprake van realisatie van risicovolle inrichtingen. Ook zijn geen transportroutes gevaarlijke stoffen in de nabijheid of Bevi-inrichtingen. Het voorgenomen initiatief zelf is geen risicovolle activiteit en zorgt niet voor negatieve effecten in het kader van externe veiligheid.

2.2. Plaats van het project

Voor een weloverwogen beoordeling is het van belang dat, naast de locatiemarkers, de plaats van het project nader beschouwd wordt.

Bestaande grondgebruik

Op de projectlocatie staat het Gezellenhuis. Het Gezellenhuis werd in gebruik genomen als onderdak voor de verenigingsactiviteiten van de jongelingenvereniging St. Aloysius. In de grote zaal waren circa 200

zitplaatsen aanwezig en een toneel met kleedkamers. Ook waren er een bestuurskamer, bibliotheek en een kegelbaan. Echter staat het Gezellenhuis de afgelopen circa 12 jaar leeg en is het verval in het gebouw ingetreden.

Opnamevermogen van het natuurlijke milieu

Van belang is om het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied te beschouwen. Dit hangt samen met de nabijheid tot natuurbeschermingsgebieden. Het projectgebied is niet gelegen in een Natura-2000 gebied, NNN gebied, weidevogelleefgebied of ander kwetsbaar gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied Botshol bevindt zich op meer dan vier kilometer afstand. Gezien de grote afstand, afscherming en de aard van de uit te voeren werkzaamheden, worden op voorhand geen directe negatieve gevolgen verwacht van de plannen zoals licht, geluid of optische verstoring. Volledigheidshalve is een stikstofberekening uitgevoerd om inzichtelijk te maken welke effecten de voorgenomen ontwikkeling heeft op deze nabijgelegen natuurbeschermingsgebieden. De resultaten wijzen uit dat door de afstand tot de Natura-2000 gebieden en de aard van het tussenliggende gebied, geen negatieve effecten van het initiatief te verwachten zijn.

2.3. Kenmerken van het potentiële effect

De diverse milieuaspecten die een rol kunnen spelen, worden hieronder toegelicht. Mogelijke effecten worden in ogenschouw genomen voor wat betreft het bereik, grensoverschrijdend karakter, waarschijnlijkheid, duur, frequentie en onomkeerbaarheid.

Verkeer

Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling neemt de verkeersgeneratie ten opzichte van de feitelijke situatie toe met 190 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Deze verkeersbewegingen kunnen goed opgevangen worden binnen de huidige wegenstructuur, maar kan wel een effect hebben op de luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit

In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn de luchtkwaliteitseisen opgenomen. Daarnaast zijn er luchtkwaliteitseisen opgenomen in het Besluit niet in betekende mate bijdragen (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekende mate bijdragen (Regeling NIBM).

In het Besluit NIBM en de Regeling NIBM zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project niet in betekende mate bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven. De definitie van 'niet in betekende mate' is 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. De 3% komt overeen met 1,2 microgram/m³ (µg/m³). Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekende mate' de luchtkwaliteit. De 3%-norm is in de Regeling NIBM uitgewerkt in concrete voorbeelden, waaronder:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij één ontsluitende weg en 3.000 woningen bij twee ontsluitende wegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² brutovloeroppervlak bij één ontsluitende weg en 200.000 m² brutovloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen.

In onderhavig geval is sprake van een functiewijziging van een bestaand rijksmonument naar horeca. Op basis van bovenstaande voorbeelden mag geconcludeerd worden dat de ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt.

Voor de volledigheid is op basis van de verkeersgeneratie de NIBM-rekentool gebruikt. Op basis daarvan kan eveneens geconcludeerd worden dat de grenswaarde van 3% niet wordt overschreden en de

ontwikkeling daarmee niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	190
Aandeel vrachtverkeer	5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,20
PM ₁₀ in µg/m ³	0,03
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Naast de toets aan de luchtkwaliteitseisen middels de NIBM-tool is gebruik gemaakt van de kaarten van Atlas Leefomgeving. Op basis van de NSL Monitoringstool kan worden beoordeeld wat de huidige grootschalige achtergrondconcentraties voor een bepaald jaar zijn ter plaatse van een projectgebied. Aan de hand daarvan kan worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van een planlocatie.

Onderstaande tabel toont de grootschalige achtergrondconcentraties ter plaatse van de projectlocatie. Uit de tabel blijkt dat de grenswaarden ter plaatse van de projectlocatie, van zowel fijnstof als stikstofdioxide, niet worden overschreden. De maximale bijdrage van het extra verkeer als gevolg van de beoogde ontwikkeling, is niet van zodanige omvang dat een overschrijding van de grenswaarden hierdoor te verwachten is.

Tabel 2 Achtergrondconcentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} ter plaatse van het plangebied (bron: NSL Monitoringstool).

Jaar	Totale concentratie rekenpunt 15578650		
	NO ₂ (µg/m ³)	PM ₁₀ (µg/m ³)	PM _{2,5} (µg/m ³)
2020	16,9	17,2	10,3
2030	12,0	15,1	8,4
Grenswaarden	40	40	25

Ecologie (gebiedsbescherming)

Gebiedsbescherming wordt geregeld middels de Natura 2000-gebieden. In het kader van de Wet natuurbescherming moet uitgesloten worden dat significante negatieve effecten optreden in Natura 2000-gebieden. Hier kan sprake van zijn wanneer een ontwikkeling binnen een Natura 2000-gebied plaatsvindt, maar ook stikstofdepositie kan verslechterende gevolgen hebben voor stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden die als Natura 2000-gebied zijn aangewezen. Deze gevolgen kunnen significant zijn wanneer een plan, project of handeling leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden die overbelast zijn.

Het natuurnetwerk Nederland (NNN) is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. Het NNN kan worden gezien als de ruggengraat van de

Nederlandse natuur. NNN is tevens opgenomen in het streekplan van de provincie. Indien het projectgebied in het NNN gelegen is, verlangt de provincie een 'nee-tenzij-toets'. Afhankelijk van de provincie kan dit ook gelden voor projectgebieden in de nabijheid van het NNN.

Het projectgebied is niet gelegen in een Natura-2000 gebied, NNN gebied, weidevogelleefgebied of ander kwetsbaar gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied Botshol bevindt zich op meer dan vier kilometer afstand. Volledigheidshalve is een stikstofberekening uitgevoerd om inzichtelijk te maken welke effecten de voorgenomen ontwikkeling heeft op deze nabijgelegen natuurbeschermingsgebieden. De resultaten wijzen uit dat door de afstand tot de Natura-2000 gebieden en de aard van het tussenliggende gebied, geen negatieve effecten van het initiatief te verwachten zijn..

Van der Goes & Groot heeft in juni 2023 een stikstofberekening uitgevoerd voor de bouw- en gebruiksfase van voorliggend project. De maximale projectbijdrage van het gebruik van het gebouw is 0,00 mol/ha/jaar op de meest dichtbijgelegen stikstofgevoelige habitattypen. De stikstofdepositie die uitvoering van de plannen zal veroorzaken vormt een zodanig gering percentage van de kritische depositiewaarde van de meest kritische ter plaatse voorkomende stikstofgevoelige habitattypen, dat er ecologisch gezien geen zichtbare of meetbare effecten zullen optreden en er zeker geen sprake is van significante gevolgen waardoor de instandhoudingsdoelstellingen van de betrokken Natura 2000-gebieden in gevaar zouden kunnen komen.

Geluid

M+P heeft in juni 2023 een geluidsonderzoek uitgevoerd naar de geluidsuitstraling van de toekomstige bedrijfsvoering. Hierbij is het parkeren, het terras en muziekgeluid meegenomen in het onderzoek. Geconcludeerd wordt dat het parkeren leidt tot een acceptabele geluidsbelasting. Het aantal parkeerplekken en de bezetting zal vrij laag zijn en daarmee zijn de geluiden die samengaan met het parkeren vrijwel niet te onderscheiden van het parkeren van bewoners op het Gezellenplein. Ook voor het terras kan voldaan worden aan een goed woon- en leefklimaat voor omliggende woningen. Met de op dit moment doorgevoerde bouwkundige maatregelen (op basis van de verleende renovatievergunning) zijn tevens activiteiten met muziekgeluid tijdens de dag- en avondperiode mogelijk zonder dat een goed woon- en leefklimaat voor de omliggende woningen wordt verstoord.

Geur

M+P heeft in juni 2023 onderzoek uitgevoerd naar de geuremissie in gevolge van het brouwproces van de gewenste microbrouwerij in relatie tot de omliggende woningen. De berekeningen zijn uitgevoerd met Geomilieu. Er is getoetst bij de geurgevoelige objecten binnen de gestelde richtafstanden (tot 300 meter). Tevens is er getoetst bij de woningen op grotere afstand (noordoosten ten opzichte van de geurbron) die in de dominante windrichting gesitueerd zijn. Bij toepassing van een dampcondensatie of damprecompressie wordt er overal voldaan aan de grenswaarden uit het geurbeleid van de Provincie Noord-Holland bij de geurgevoelige objecten. Om de geur die vrijkomt uit de keuken te verminderen wordt met een afvoerhoogte van 13 meter voldaan uit de relevante voorschriften in het Activiteitenbesluit. Deze maatregelen worden toegepast in voorliggend project.

Overige milieuaspecten

Van de overige milieuaspecten wordt op basis van de beoordeling die heeft plaatsgevonden in de voorgaande hoofdstukken op voorhand verwacht dat deze niet leiden tot betekenisvolle milieueffecten.

3. VERZOEK

Middels voorliggende aanmeldnotitie wordt het bevoegd gezag verzocht het besluit te nemen dat, gezien de kenmerken van het potentiële effect, het project geen significant negatieve milieueffecten met zich meebrengt en daardoor geen nadere m.e.r.-beoordeling nodig is.