

Ruimtelijke onderbouwing Woningbouw Straman Kwartier

19 april 2016

Van Riezen & Partners

Frederiksplein 1
1017 XK Amsterdam

tel: 020 625 70 25

fax: 020 625 63 76

website: www.vanriezenenpartners.nl

Inhoud

	<i>Pagina</i>
1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding en doelstelling	3
1.2 Ligging plangebied en plangrenzen	3
1.3 Leeswijzer	4
2. Beschrijving locatie en voorgenomen ingrepen	5
2.1 Bestaande situatie	5
2.2 Nieuwbouw	6
3. Kader	8
3.1 Bestemmingsplan 'Ouderkerk aan de Amstel'	8
3.2 Beleidsaspecten	9
4. Milieuaspecten en andere randvoorwaarden	12
4.1 Flora en fauna	12
4.2 Waterparagraaf	12
4.3 Geluid	14
4.4 Bodem	15
4.5 Cultuurhistorie, archeologie en monumenten	16
4.6 Externe veiligheid	17
4.7 Verkeer en parkeren	17
4.8 Luchtkwaliteit	18
4.9 Bezonning	19
4.10 Regionale behoefte	19
4.11 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	20
5. Economische uitvoerbaarheid	21
5.1 Eigendom	21
5.2 Exploitatieplan	21
6. Maatschappelijk overleg	22
6.1 Informatieavond	22
6.2 Overleg artikel 3.1.1	22
6.3 Ter visie legging	22

Bijlagen:

1. Afdoende onderzoek vleermuizen Burgemeester Stramanweg, Els & Linde (november 2012)
2. Geluidonderzoek project Burgemeester Stramanweg, Cauberg-Huygen (3 februari 2015)
3. Verkennend en nader bodemonderzoek Burgemeester Stramanweg 64-95, Wareco (19 oktober 2012)
4. Bureauonderzoek Archeologie, ADC ArcheoProjecten (11 september 2014)
5. Onderzoek externe veiligheid, AVIV (12 januari 2015)
6. Beoordeling Luchtkwaliteitsaspecten Vervangende nieuwbouw aan de Burgemeester Stramanweg, Cauberg-Huygen (27 juni 2012) en aanvulling NSL 2014 (december 2014)
7. Tekening 'Bouwenvelop projectgebied Straman Kwartier' (30 maart 2015)
8. Nota beantwoording zienswijzen, Gemeente Ouder-Amstel

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Aan de Burgemeester Stramanweg 64 t/m 95 bezit Eigen Haard 32 woningen. Dit complex is het oudste bezit (1915/1923) van de voormalige fusiepartner Woningstichting Ouder-Amstel.

Ruim 20 jaar geleden is in feite al besloten tot sloop en nieuwbouw van deze woningen. Vanaf dat moment worden de vrijkomende woningen ook leeg gehouden en tijdelijk verhuurd, sinds 2005 via de Leegstandswet. De meeste woningen zijn inmiddels onbewoond. In de visie van Eigen Haard op haar bezit in Ouder-Amstel is dit complex aangewezen voor sloop/nieuwbouw.

Het bouwplan past niet in het geldende bestemmingsplan 'Ouderkerk aan de Amstel' aangezien in dat plan is uitgegaan van de huidige situatie. Om de nieuwbouw van woningen mogelijk te maken kan door de gemeente op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan worden verleend. Voorliggende vergunningaanvraag betreft een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 onder c van de Wabo (afwijkend gebruik). In een later stadium, als het bouwplan volledig uitgekristalliseerd en uitgedetailleerd is, wordt de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen aangevraagd. De eerste vergunning heeft de vorm van een soort bouwenvolp, waarbinnen een vergunning voor bouwen (de tweede vergunning) kan worden verleend.

Het voorliggende document vormt de ruimtelijke onderbouwing voor het in afwijking van het bestemmingsplan verlenen van de omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van woningen.

1.2 Ligging plangebied en plangrenzen

De projectlocatie is gelegen aan de noordgrens van de bebouwde kom van het dorp Ouderkerk aan de Amstel in de gemeente Ouder-Amstel. De woningen zijn gelegen aan de Burgemeester Stramanweg. De weg waaraan de woningen nu staan loopt parallel langs de N522, maar sluit hier niet op aan.



Afbeelding: Ligging projectgebied (rood omcirkeld)

In onderstaande afbeelding is de begrenzing van de projectlocatie weergegeven.



Afbeelding: begrenzing projectlocatie (rood)

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige situatie in het plangebied en wordt het nieuwbouwproject beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het kader (geldende bestemmingsplan en beleid). In hoofdstuk 4 komen de verschillende milieuaspecten en andere randvoorwaarden aan bod. Tot slot wordt in de hoofdstukken 5 en 6 ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 Beschrijving locatie en voorgenomen ingrepen

2.1 Bestaande situatie

Binnen het projectgebied bevinden zich in de huidige situatie 32 grondgebonden woningen met tuinen. De woningen worden verdeeld over 8 bouwblokken. Deze bouwblokken verspringen licht ten opzichte van elkaar. Bij de woningen gaat het 100% om sociale huurwoningen. De woningen bestaan uit 1 à 2 lagen met een kap. Het grootste deel van de woningen is inmiddels onbewoond en wacht op de sloop.



Afbeeldingen: Huidige bebouwing, grondgebonden woningen

De Burgemeester Stramanweg, die onderdeel uitmaakt van het projectgebied loopt parallel langs de provinciale weg N522. Het gaat hierbij om een smalle buurtweg, waar afwisselend aan beide zijden langsgeparkeerd wordt. Deze buurtweg is in eigendom van Eigen Haard.



Afbeeldingen: tuinen behorend bij de woningen



Afbeelding: Aanzicht vanuit de provinciale weg N522

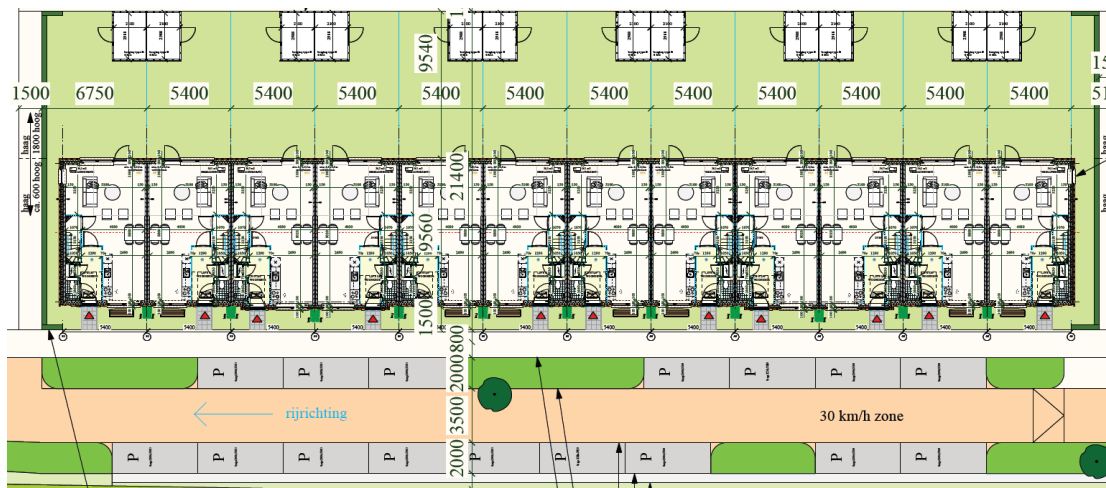
2.2 Nieuwbouw

Het bouwplan voorziet in 34 woningen in 3 bouwblokken. Tussen de bouwblokken worden twee doorgangen gerealiseerd, waarvan één uitkomt op het achterpad en één op het hofje tussen de bestaande woningen aan de Aart van der Neerweg, waar de parkeergarages in dat hofje zijn gelegen. De laatstgenoemde doorgang is met minimaal 3 meter duidelijk breder en vormt een verbinding van de Burgemeester Stramanweg met de wijk daarachter. Het achterpad zal in de toekomstige situatie, conform de huidige situatie, gedeeld worden met de huidige bewoners van de bestaande woningen aan de Aart van der Neerweg.

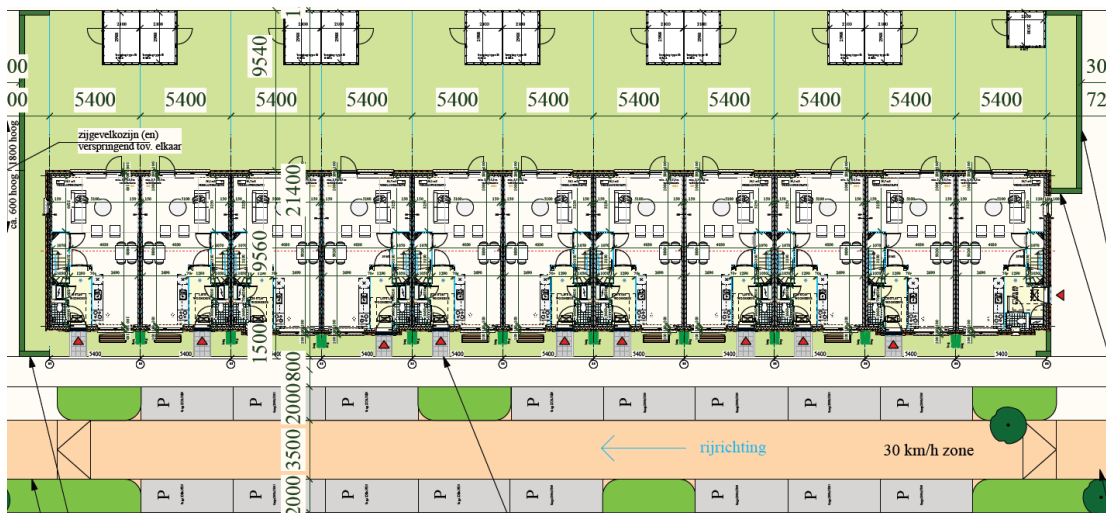


Afbeelding: Overzicht project Straman Kwartier

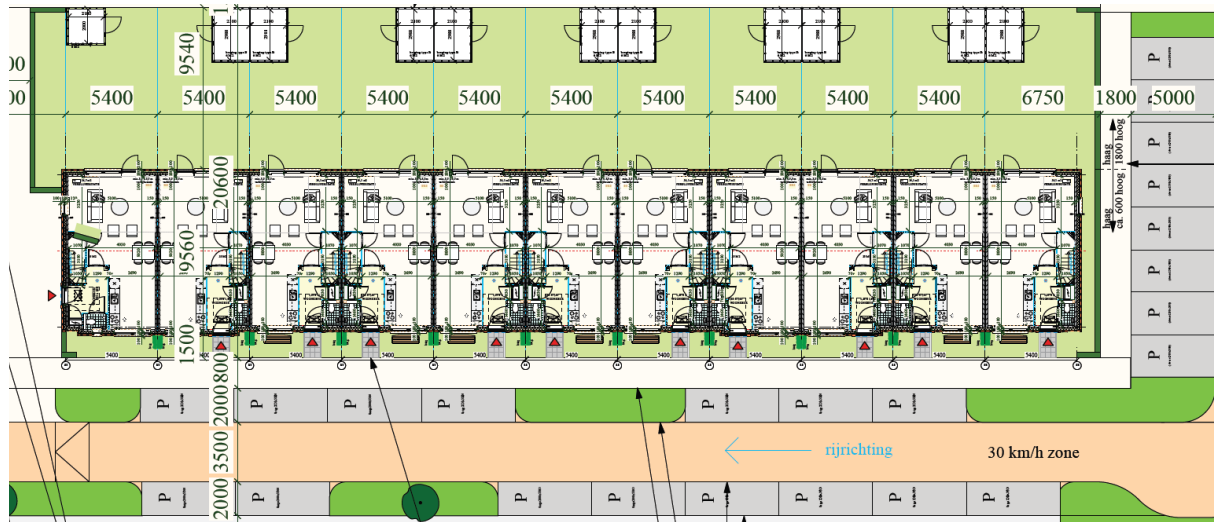
Bij 12 van de 34 woningen gaat het om sociale huurwoningen. De overige woningen bevinden zich in de vrije marktsector.



Afbeelding: Bouwblok met 12 sociale huurwoningen



Afbeelding: Bouwblok met 11 marktwoningen



Afbeelding: Bouwblok met 11 marktwoningen

De kavels zijn circa 21 meter diep en 5,4 meter breed. De hoekkavels zijn 6,75 meter breed. De woningen worden uitgevoerd in maximaal 2 lagen en een kap, waarbij de goot- en nokhoogte maximaal 6 respectievelijk 10 meter bedragen. De woningen zijn daarnaast voorzien van een voor- en achtertuin.



Afbeelding: Voorgevel



Afbeelding: Achtergevel



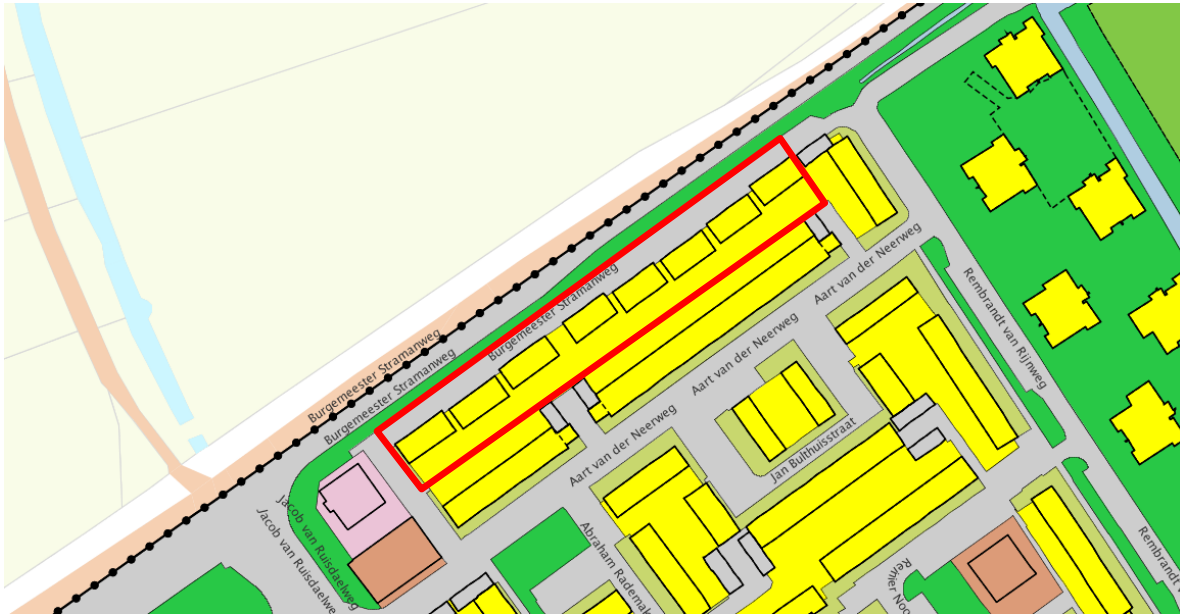
Afbeelding: Kopgevel

De Burgemeester Stramanweg wordt als weg met een 30 km/h profiel ingericht. Parkeren wordt volledig in de openbare ruimte opgelost, met name in de vorm van langsparkeren en enkele haakspaarkeervakken. In totaal worden 51 parkeerplaatsen gerealiseerd.

3 Kader

3.1 Bestemmingsplan 'Ouderkerk aan de Amstel'

De gemeenteraad van Ouder-Amstel heeft op 20 juni 2013 het bestemmingsplan 'Ouderkerk aan de Amstel' gewijzigd vastgesteld. De locatie van de nieuwbouw is grotendeels bestemd als 'Wonen' en voor een klein deel als 'Verkeer' en 'Tuin-1'.



Afbeelding: uitsnede verbeelding bestemmingsplan Ouderkerk aan de Amstel

Toegestaan gebruik

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor wonen, bed & breakfast met de daarbijbehorende tuinen en erven, parkeervoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

De Burgemeester Stramanweg is bestemd als 'Verkeer'. Binnen deze bestemming is het gebruik ten behoeve van o.a. wegen en straten, voet- en rijwielpaden, parkeervoorzieningen, water en groenvoorzieningen toegestaan.

Aan de westrand van de projectlocatie is een klein strook grond bestemd als 'Tuin-1'. Deze gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de aangrenzend gelegen hoofdgebouwen.

Toegestane bebouwing

In de bouwregels van de bestemming 'Wonen' is vastgelegd dat de gebouwen uitsluitend binnen een bouwvlak mogen worden gebouwd waarbij een maximum goot- en bouwhoogte geldt van 6 respectievelijk 9 meter. De bouwvlakken mogen volledig worden bebouwd. Hoofdgebouwen dienen aaneengebouwd gerealiseerd te worden. De voorgevel van een hoofdgebouw dient te worden gebouwd binnen dan wel maximaal tot 3 meter achter de voorgevellijn. De dakhelling bedraagt minimaal 30° en maximaal 60°.

Gebouwen zijn binnen de bestemmingen 'Tuin-1' niet toegestaan en in de bestemming 'Verkeer' alleen indien het gebouwen van algemeen nut betreft.

Afwijking van het geldende bestemmingsplan

De voorgenomen nieuwbouw wijkt af van het geldende bestemmingsplan omdat de beoogde woningen deels buiten de bouwvlakken en ook buiten de bestemming wonen geprojecteerd worden. Daarnaast wordt de maximale nokhoogte met circa 1 meter overschreden. Aan de voorkant van de woningen komt een deel van het trottoir in de bestemming wonen terecht.

3.2 Beleidsaspecten

De nieuwe ontwikkeling dient te worden getoetst aan het ruimtelijk beleid zoals dat in nota's en plannen van het rijk, de provincie, de regio en de gemeente is vastgelegd. Dit hoofdstuk bevat het beleidskader dat op de ontwikkeling van toepassing is.

Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de SVIR in werking getreden. In de structuurvisie is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

- a. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- b. het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- c. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit deze drie hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn. Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze Algemene maatregel van bestuur is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen (en vergelijkbare procedures) en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden. Het Barro is op 1 oktober 2012 aangevuld. In het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van onderwerpen van nationaal belang, zoals Rijksvaarwegen, kustfundament, de Waddenzee, buisleidingen van nationaal belang en de Ecologische hoofdstructuur. Geen van de in het Barro geregelde onderwerpen heeft invloed op de nieuwbouw van woningen. De betreffende onderwerpen zijn namelijk niet aan de orde in of nabij de locatie.

Provinciaal beleid

Provinciale Ruimtelijke Verordening (Prv)

De Prv is een van de instrumenten vanuit de Wet ruimtelijke ordening. De provincie kan gemeenten via de verordening verplichten hun bestemmingsplannen aan te passen. Provinciale Staten hebben de Prv van Noord-Holland op 3 februari 2014 vastgesteld. De regels van de Prv vloeien voort uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040.

De Prv schrijft voor waaraan bestemmingsplannen, Wabo-afwijkingsprocedures en beheersverordeningen moeten voldoen. In het belang van een goede ruimtelijke ordening acht de provincie het noodzakelijk dat er algemene regels vastgesteld worden omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Hierdoor heeft de provincie meer invloed op de ruimtelijke ordening in Noord-Holland.

De onderhavige projectlocatie ligt binnen het door de provincie aangewezen bestaand bebouwd gebied. Binnen een dergelijk gebied geldt op basis van de Prv geen beperking ten aanzien van het realiseren van woningen. De Prv heeft verder geen gevolgen voor dit project.

Regionaal beleid

Regionale Woonvisie

De Regionale Woonvisie (vastgesteld door de Regioraad op 14 december 2004) is het beleidskader op het gebied van volkshuisvesting voor de 16 gemeenten in de stadsregio Amsterdam. In de woonvisie zijn de ambities voor het wonen uitgewerkt:

- Kwantiteit: voor het zuidelijk deel van de stadsregio (waaronder Ouder-Amstel) gaat de woonvisie uit van een jaarlijkse toevoeging aan de woningvoorraad van 1.325 woningen (1.600 nieuw te bouwen woningen minus 275 te slopen woningen).
- Kwaliteit: Vraag en aanbod op de woningmarkt sluiten onvoldoende op elkaar aan. Een Regionaal Kwalitatief Bouwprogramma moet zorgen dat dit verbetert. In nieuwbouw en herstructurering moet gewerkt worden aan versterking van de identiteit en potenties van gebieden en wijken.
- Vergrijzing/vergroening: in o.a. het zuidelijk deel van de stadsregio (waaronder Ouder-Amstel) treedt vergrijzing van de bevolking op. Consequenties hiervan, maar ook van de vermaatschappelijking van de zorg en extramuralisering, moeten in beeld komen en op lokaal niveau worden opgepakt.

De nieuwbouw van woningen in het bestaande stedelijke gebied draagt bij aan het realiseren van de doelstellingen van de regionale woonvisie.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Ouder-Amstel 2007

De structuurvisie van de gemeente Ouder-Amstel is op 15 mei 2008 door de gemeenteraad vastgesteld. In deze structuurvisie is het ruimtelijk en functioneel toekomstbeeld tot 2020 van de gemeente geschetst. De visie biedt een kader waarbinnen toekomstige ontwikkelingen kunnen worden uitgewerkt. Door de omvang van het gemeentelijk grondgebied beperkt de structuurvisie zich tot de hoofdlijnen, met uitzondering van enkele gebieden die om een meer gedetailleerd inzicht vragen.

Met betrekking tot de ontwikkelingen op de woningmarkt richt het beleid van de gemeente Ouder-Amstel zich onder anderen op verminderen van de onbalans in de woningvoorraad. De interne doorstroming op de woningmarkt wordt als problematisch gezien. Voor een verbetering op de woningmarkt dienen de kansen voor het behouden, versterken, veranderen (inbreiding) en/of ontwikkelen van Ouderkerk benut te worden.

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat nieuwbouw van woningen uitvoering geeft aan de Structuurvisie Ouder-Amstel 2007.

Visie 2020

In de in mei 2009 door de gemeenteraad vastgestelde toekomstvisie wordt een ambitieus maar realistisch perspectief voor 2020 geschetst. De gemeente Ouder-Amstel maakt daarin gebruik van haar unieke ligging in de Metropoolregio Amsterdam. Op bepaalde plekken wordt ruimte geboden voor nieuwe ontwikkelingen, waardoor dynamiek en middelen vrij komen om waardevolle groene gebieden te behouden en kwalitatief te versterken.

Grotere woningbouwprojecten worden niet meer voorzien binnen de grenzen van het dorp Ouderkerk, kleinschalige ontwikkelingen wel. Door toevoeging van toegesneden kwalitatieve woningvoorraad komen ook nieuwe en jonge inwoners de gemeente verrijken. Dat geeft energie en een nieuw impuls voor Ouderkerk aan de Amstel. Het sloop-nieuwbouwproject aan de Burgemeester Stramanweg is een van deze kleinschalige ontwikkelingen.

Woonbeleid Ouder-Amstel 2012-2015

De gemeenteraad heeft op 26 april 2012 het Woonbeleid Ouder-Amstel 2012-2015 vastgesteld. Dit beleid geeft uitvoering aan de Visie 2020, de Structuurvisie Ouder-Amstel 2007 en het Collegeprogramma 2010-2014. Het nieuwe woonbeleid van de gemeente Ouder-Amstel is op 26 april 2012 vastgesteld door de gemeenteraad.

Het woonbeleid richt zich met name op behoud van de aanwezige verscheidenheid aan woonmilieus binnen de gemeente. Over het algemeen kent Ouder-Amstel in vergelijking met grotere gemeenten zoals Amstelveen en Amsterdam een meer dorps woonmilieu vanwege de overwegend kleinschalige bebouwing en aanwezigheid van het landelijk gebied. Dat neemt niet weg dat op sommige plekken iets meer ingezet kan worden op stedelijkheid. Vanzelfsprekend is dat in gebieden waar de invloed van de stedelijke omgeving het grootst is. Bij nieuwe ontwikkelingen is het daarom van belang dat rekening gehouden wordt met het schaalniveau en de bebouwingstypologie van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt.

Als algemene beleidsregel geldt dat het landelijk gebied bespaard blijft van stedelijke bebouwing en verdichting vindt alleen plaats in de bebouwde gebieden. Dergelijke ruimtelijke randvoorwaarden zijn en worden vastgelegd in de ruimtelijke ordeningskaders, zoals structuurvisies en bestemmingsplannen.

Uitbreiding van de woningvoorraad wordt daarom met name voorzien in de bebouwde kom van de drie woonkernen Ouderkerk, Duivendrecht en Waver. Daarnaast zal zich een substantiële uitbreiding van de woningvoorraad voordoen bij de ontwikkeling van De Nieuwe Kern. Een nieuwe woonkern ten oosten van de Rijksweg A2 grenzend aan de kern Duivendrecht. Daarin wil de gemeente zoeken naar nieuwe woonvormen, die de huidige woningvoorraad versterken, waardoor de woningzoekende meer te kiezen heeft op de woningmarkt van Ouder-Amstel. De Nieuwe Kern biedt de gemeente tevens de mogelijkheid om een bijdrage te leveren aan de regionale woningbouwopgave.

Naast De Nieuwe Kern zijn er nog een aantal andere projecten aangewezen, waar uitbreiding van de woningvoorraad wordt voorzien. Hierbij hoort ook het onderhavige project aan de Burgemeester Stramanweg.

Voor alle nieuwbouwprogramma's geldt in beginsel de verhouding 30% sociaal en 70% vrije sector. Afwijken van deze beleidsregel kan alleen gemotiveerd en als de sociale voorraad daardoor niet minder dan 30% van de totale woningvoorraad wordt.

In de visie wordt uitgegaan van de sloop van de 32 sociale huurwoningen aan de Burgemeester Stramanweg, omdat die bouw- en woontechnisch sterk zijn verouderd. De nu voorliggende plannen voor de nieuwbouw van 34 woningen geven invulling aan het woonbeleid van de gemeente.

Parkeerbeleidsplan Ouder-Amstel

Op 15 november 2012 is het parkeerbeleidsplan Ouder-Amstel vastgesteld. Het parkeerbeleidsplan is per gebied van de gemeente opgesteld, waarbij ook gebruik is gemaakt van de gegevens die bij de evaluatie door de bewoners en bedrijven zijn ingebracht. Parkeernormen worden niet meer in het parkeerbeleid geregeld. Dat gebeurt nu in ruimtelijke plannen zoals bestemmings- en uitwerkingsplannen (waarin adequate parkeernormen zullen worden gehanteerd). In paragraaf 4.7 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt nader ingegaan op het parkeren.

4 Milieuaspecten en andere randvoorwaarden

4.1 Flora en fauna

Voor de bescherming van plant- en diersoorten is de Flora en Faunawet (april 2002) van toepassing. Bij beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken en/of andere activiteiten moet rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten- en diersoorten op grond van de Flora en Faunawet. Indien uit gegevens of onderzoek blijkt dat er sprake is van (een) beschermde soort(en) en het bouwwerk en/of de activiteit beschadiging of vernieling van voortplantings- of rustplaatsen dan wel ontworteling of vernieling veroorzaakt, zal de betreffende bouwwerkzaamheid c.q. activiteit pas kunnen plaatsvinden na ontheffing c.q. vrijstelling op grond van de Flora en Faunawet.

Bij de beoordeling van deze ontheffing c.q. vrijstelling is de vogel-/habitatrichtlijn mede toetsingskader. Naast de Flora en Faunawet zijn door het ministerie van LNV de zogenoemde 'Rode Lijsten' vastgesteld, waarin met uitroeiing bedreigde of speciaal gevaar lopende, in Nederland van nature voorkomende planten- en diersoorten zijn opgenomen.

In het voorjaar van 2012 is door Els & Linde een quick scan ecologie uitgevoerd (bijlage 1). Uit de quick scan bleek dat de aanwezigheid van vleermuizen niet was uit te sluiten. Voor de overige beschermde soorten waren er geen aanwijzingen dat deze aanwezig konden zijn.

Op basis van de resultaten uit de quick scan is onmiddellijk gestart met een onderzoek naar vleermuizen. Uit het afdoend onderzoek naar deze soortgroep is gebleken dat er geen vaste verblijfplaatsen aanwezig zijn voor vleermuizen en dat er geen schade veroorzaakt wordt op deze beschermde dieren. Els & Linde heeft in september 2014 bevestigd dat de resultaten nog actueel zijn.

Er is geen ontheffing van de Flora en Faunawet noodzakelijk en er zijn geen belemmeringen voor de ontwikkelingen.

Vooraf aan de sloop van de huidige woningen zullen de panden nogmaals door een ecooloog op vleermuizen geïnspecteerd worden.

4.2 Waterparagraaf

In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Op grond van provinciaal beleid dient, indien een planologische procedure wordt doorlopen, een Watertoets te worden uitgevoerd. De Watertoets is een instrument om te toetsen op de mate waarin rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als waterkwaliteit (ruimte voor water) en waterkwantiteit en veiligheid (overstroming).

Beleid

Nationaal Waterplan 2016-2021

Het Nationaal Waterplan is op 10 december 2015 door de minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken vastgesteld. Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009-2015.

Het NWP bevat de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de daarbij behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid voor de komende 6 jaar met een vooruitblik richting 2050.

Onderdeel van het Nationaal Waterplan zijn:

- de Deltabeslissingen (waterveiligheid, zoetwatervoorziening en ruimtelijke adaptatie),
- de Beleidsnota Noordzee
- de verankering van afspraken die betrekking hebben op water vanuit het Energieakkoord
- de Natuurvisie
- de Internationale Waterambitie
- de geactualiseerde plannen en maatregelenprogramma's om te voldoen aan de Europese eisen voor waterkwaliteit, overstromingsrisico's en het mariene milieu

Provinciaal Waterplan 2010-2015

Het Provinciaal Waterplan beschrijft de kaders voor waterbeheer in Noord-Holland. Binnen deze kaders nemen hoogheemraadschappen, waterleidingbedrijven en gemeenten maatregelen om inwoners te beschermen tegen wateroverlast, de kwaliteit van het water te verbeteren en te zorgen voor voldoende water aan- en afvoer. Het Waterplan heeft het motto 'Beschermen, benutten, beleven en beheren'. Provinciale Staten hebben het plan 16 november 2009 vastgesteld.

Waterbeheerplan AGV 2016-2021

Het beleid van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AVG) is verwoord in het Waterbeheerplan 2016-2021 'Waterbewust en waterrobuust' (goedgekeurd door het Algemeen Bestuur op 8 oktober 2015, dat sinds 1 januari 2016 van kracht is. In dit beheerplan worden de hoofdtaken van het waterschap behandeld, namelijk veiligheid, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en een efficiënte zuivering van het afvalwater. Ook wordt aandacht gegeven aan het behoud van het cultuurhistorisch erfgoed en de natuur.

Waterberging

Op grond van de Keur moet bij een toename van meer dan 1.000 m² bebouwd of overig verhard oppervlak binnen stedelijk gebied, minstens 10% van het extra bebouwde of verharde oppervlak worden gecompenseerd door middel van nieuw oppervlaktewater. Dit water moet worden gerealiseerd binnen hetzelfde peilvak en dient blijvend in open verbinding te staan met de rest van het watersysteem.



Afbeelding: Toename verharding

In bovenstaande afbeelding wordt duidelijk aangegeven dat zich in de huidige situatie 4.975m² aan verharding binnen het project gebied bevindt. Groen omvat een oppervlak van 415m². Verder bestaat 2.380m² uit tuinen, waarvan 50% als verhard is gerekend. In de nieuwe situatie omvat de verharding een oppervlak van 5.035m². Groen omvat 620 m² en de tuinen omvatten 1.850m². Geconcludeerd kan worden dat de verharding met 60m² zeer beperkt toeneemt. Er zal dan ook geen sprake zijn compensatie, zoals hiervoor is beschreven.

Hemelwaterafvoer en riolering

Het hemelwater zal conform het beleid van Waternet en gemeente rechtstreeks worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Ten noordoosten van het plangebied is oppervlaktewater aanwezig waarop geloosd zal worden.

Materiaalkeuze

Het gebruik van uitlogende materialen beïnvloedt de kwaliteit van regen- en oppervlaktewater negatief en zal daarom niet worden toegepast.

Waterkering

Er bevinden zich in of nabij de locatie geen waterkeringen waarmee rekening moet worden gehouden.

4.3 Geluid

Op grond van artikel 77 van de Wet geluidhinder is akoestisch onderzoek voor de wegen waar 50 kilometer per uur of meer wordt gereden verplicht. Het projectgebied ligt in de geluidzones van de Jacob van Ruisdaelweg en de N522. Onderzoeksbureau Cauberg-Huygen heeft daarom akoestisch onderzoek uitgevoerd (bijlage 2).

In het onderzoek zijn de geluidbelastingen berekend en getoetst aan de grenswaarden van de Wet geluidhinder en het gemeentelijk geluidbeleid:

- voorkeursgrenswaarde 48 dB (weg);
- maximale ontheffingswaarde 68 dB (weg).

De berekeningen zijn uitgevoerd conform het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012. Uit de berekeningen blijkt dat ten gevolge van de Jacob van Ruisdaelweg overschrijdingen plaatsvinden van de voorkeursgrenswaarde, maar niet van de maximale ontheffingswaarde van 68 dB. De geluidbelasting bedraagt maximaal 49 dB Lden. Omdat deze waarde van 49 dB behoort bij de zeer veilige aanname van de verkeersintensiteiten op deze weg (aanname dat er evenveel verkeer rijdt als op de N522) is het realistisch te verwachten dat er vanwege de lagere werkelijke intensiteit voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde.

Verder is uit het onderzoek gebleken dat ten gevolge van de N522 overschrijdingen plaatsvinden van de voorkeursgrenswaarde, maar niet van de maximale ontheffingswaarde van 68 dB. De geluidbelasting bedraagt maximaal 66 dB Lden. De maximaal optredende gecumuleerde geluidbelasting LVL,cum bedraagt 68 dB. Hiermee wordt voldaan aan de eis conform de Deelnota Hogere Waarden van de regio Amstelland-Meerlanden.

Omdat verschillende geluidreducerende maatregelen aan de bron, in het geluidoverdrachtsgebied en aan het gebouw bezwaren met zich meebrengen, is het realistisch om hogere waarden aan te vragen voor de geluidbelastingen ten gevolge van het wegverkeerslawaai afkomstig van de N522. Het gaat om 34 woningen met een maximale geluidbelasting van 66 dB.

4.4 Bodem

In de 'Wet bodembescherming' zijn bepalingen opgenomen ter behoud en verbetering van de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Wanneer (graaf-) werkzaamheden worden uitgevoerd is een (verkenkend) bodemonderzoek aan de orde om te bepalen of het nodig is om eventuele vervuilde grond te saneren.

Hiervoor is door onderzoeksbureau Wareco verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd (bijlage 3). De conclusies zijn hieronder weergegeven.

Conclusies

Asbest

Op de daken van de schuren in de achtertuinen ligt asbestverdacht plaatmateriaal. Dit plaatmateriaal is plaatselijk ook gebruikt als erfafscheiding. Hierdoor moeten de achtertuinen worden gezien als verdacht op bodemverontreiniging met asbest. Aangezien pas bij de sloop van de bebouwing deze asbestverdachte materialen verwijderd zullen worden en de tuinen in de huidige staat slecht bereikbaar zijn voor bemonstering met een kraan, is asbestonderzoek in dit stadium nog niet kosteneffectief te onderzoeken. Bij het uitgevoerde bodemonderzoek zijn op het maaiveld en in de opgeboorde grond geen asbestverdachte materialen aangetroffen.

Grond

Ter plaatse van de rijbaan aan de Burgemeester Stramanweg is zowel in de bovengrond als ondergrond geen verontreiniging aangetroffen. Milieuhygiënisch zijn er daarom geen belemmeringen voor eventuele bouwplannen op dit gedeelte van de locatie. De bovengrond ter plaatse van de woningen en tuinen is licht verontreinigd met zware metalen, PAK, PCB's en minerale olie. De zandige ophooglaag in de ondergrond is matig tot sterk verontreinigd met zware metalen en PAK en kan daarmee een belemmering vormen voor bouwplannen op dit gedeelte van de locatie. De oorspronkelijke klei/veenbodem, gelegen onder het zandige ophoogmateriaal is licht verontreinigd met zware metalen en PAK.

Op basis van de beschikbare gegevens wordt ingeschat dat de aangetroffen matige en sterke verontreinigingen in de zandige, puinhoudende ondergrond samenhangen met het gebruikte ophoogmateriaal. Het ophoogmateriaal is aangebracht bij het bouwen van de woningen aan het begin van de 20^e eeuw. Op basis van de gemeten gehalten en de omvang van de verontreiniging in de ondergrond wordt geconcludeerd dat sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging die door de afwezigheid van humane, ecologische en verspreidingsrisico's niet spoedeisend is.

Grondwater

In het grondwater is plaatselijk een sterke verontreiniging met benzeen aangetroffen en zijn er matig verontreinigingen met minerale olie gevonden. Het matig verhoogde gehalte aan minerale olie hangt samen met de verontreiniging met benzeen. De overige onderzochte componenten grondwater zijn maximaal in licht verhoogde gehalten aangetroffen. De sterke verontreiniging met benzeen in het grondwater betreft een puntbron van beperkte omvang. De omvang van de sterke verontreiniging is ingeschat op circa 75 m³. In het grondwater ter plaatse van de woningen zijn geen sterke verontreinigingen aangetroffen. Er zijn daarom geen risico's te verwachten voor de bewoners van de nabij gelegen woningen.

Over de oorzaak van de sterke verontreiniging met benzeen zijn geen gegevens bekend. Alhoewel vanwege de geringe omvang van de verontreiniging in relatie met het relatief hoge gehalte wordt verwacht dat de verontreiniging recentelijk is ontstaan, kan dit niet worden aangetoond. Derhalve is onbekend in hoeverre de verontreiniging is ontstaan voor of na 1987.

Op basis van de gemeten gehalten en de omvang van de grondwaterverontreiniging wordt geconcludeerd dat geen sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging.

Advies

Gezien de aangetroffen asbestverdachte materialen in de achtertuinen wordt door onderzoeksbureau Wareco geadviseerd om voor de sloop van de panden en de schuren een asbestinventarisatie uit te

voeren¹. Uit een asbestinventarisatie blijkt in hoeverre de panden asbesthoudend zijn zodat hiermee rekening kan worden gehouden bij de sloop. Om een uitspraak te kunnen doen over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem is na sloop van alle opstallen een asbestonderzoek in grond noodzakelijk.

Omdat op de locatie een geval van ernstige bodemverontreiniging is aangetroffen, adviseert Wareco om, in overleg met het bevoegd gezag te bepalen welke eisen worden gesteld voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor de sloop en nieuwbouw. Mogelijk wordt een beschikking ernst en spoedeisendheid verlangd. In dat geval zal ook een onderzoek naar asbest in grond worden verlangd.

In de bovenste halve meter van de bodem zijn maximaal lichte verontreinigingen aangetroffen. Afhankelijk van de mogelijkheden binnen de herontwikkelingsplannen wordt door Wareco geadviseerd om als saneringsmaatregel ter plaatse van de huidige tuinen een ophooglaag van 0,5 meter aan te brengen. Hiermee wordt de matig- tot sterke verontreiniging met metalen en PAK afgedekt met een leeflaag met een totale dikte van 1,0 meter die milieuhygiënisch voldoet aan de kwaliteitseisen voor functieklasse wonen.

Alhoewel er geen sprake is van een ernstig geval van grondwaterverontreiniging wordt door Wareco geadviseerd deze beperkte grondwaterverontreiniging te saneren. Hiermee wordt de kans op verspreiding van de verontreiniging voorkomen en wordt gegarandeerd dat de verontreiniging ook in de toekomst niet zal leiden tot humane risico's of onnodige onrust bij toekomstige bewoners.

Geadviseerd wordt om een plan van aanpak op te stellen waarin de saneringsmaatregelen staan beschreven en dit plan ter goedkeuring aan de gemeente voor te leggen. Gezien de beperkte omvang van de verontreiniging acht Wareco het raadzaam om de verontreiniging te saneren door onttrekking van het grondwater. Vanwege de geringe vracht wordt verwacht dat de gemeente kan instemmen met het lozen van het bemalingswater op het riool. Om bij de herontwikkeling geen last te hebben van de sanering kan overwogen worden deze op korte termijn en in overleg met de gemeente op te starten.

Bij eventuele grondwaterbemalingen of grondwerkzaamheden dienen passende veiligheidsmaatregelen te worden getroffen. De mogelijkheid bestaat dat eventueel bij werkzaamheden op de locatie vrijkomende grond, gezien de aangetroffen lichte tot sterke verontreinigingen, niet vrij toepasbaar is. Indien meer duidelijkheid is over de herontwikkelingsplannen en de verwachte grondstromen kan op basis van de gegevens uit het bodemonderzoek een indicatieve toetsing aan de Regeling Bodemkwaliteit uitgevoerd worden. Hiermee kan een indicatie worden verkregen van de afzetmogelijkheden van de vrijkomende grond.

Bodemsanering

Een bodemsanering is momenteel in voorbereiding. Na afronding van de sanering zal de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmering meer vormen voor de beoogde woningbouw.

4.5 Cultuurhistorie, archeologie en monumenten

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is op 1 september 2007 de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) in werking getreden. Deze wet maakt deel uit van de Monumentenwet. De kern van de WAMZ is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De WAMZ verplicht gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden. Naast het inventariseren van de te verwachten archeologische waarde, zal een ruimtelijk plan uiteindelijk, indien nodig (en mogelijk), een bescherming moeten bieden voor waardevolle gebieden.

Om de archeologische waarde van de projectlocatie in kaart te brengen is door onderzoeksbureau ADC ArcheoProjecten een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd (bijlage 4).

In het onderzoek concludeert ADC dat de verwachting om archeologische waarden aan te treffen gering is. Aanbevolen wordt dan ook om het terrein vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling.

¹ Een voorlopig asbestonderzoek heeft uitgewezen dat er vrijwel geen asbestverdachte materialen in de achtertuinen zijn aangetroffen.

Hiervoor dient het bevoegd gezag, de gemeente Ouder-Amstel, op basis van het uitgevoerde onderzoek een selectiebesluit te nemen.

Indien er tijdens graafwerkzaamheden wél archeologische resten worden aangetroffen geldt altijd een meldingsplicht conform de Monumentenwet.

4.6 Externe Veiligheid

Inrichtingen

Op 28 oktober 2004 is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) van kracht geworden. In het besluit zijn richtlijnen opgenomen voor het bouwen en handhaven van gevoelige bestemmingen in de buurt van inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd en/of opgeslagen. In het besluit zijn normen opgenomen voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Er bevinden zich geen inrichtingen zoals hiervoor bedoeld in of in de nabijheid van het projectgebied.

Transport

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water en het spoor is de “Circulaire Risiconormering Vervoer gevaarlijke stoffen” kader. In de circulaire is voor het plaatsgebonden risico de grenswaarde bepaald op 10^{-6} . Voor groepsrisico is bepaald dat binnen een zone van 200 meter rond de route beperkingen ten aanzien van functies kunnen optreden. Het plangebied valt binnen een zone van een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Nader onderzoek naar externe veiligheid is daarom nodig.

In januari 2015 is door onderzoeksbureau AVIV een onderzoek naar externe veiligheid uitgevoerd (bijlage 5). Hieruit is gebleken dat de risico's veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen over de N522 zodanig beperkt zijn, dat er wat betreft de externe veiligheid geen beperkingen gelden voor de planlocatie. Verder wijst AVIV erop dat conform de geldende regelgeving de commandant van de Veiligheidsregio in de gelegenheid dient te worden gesteld om advies uit te brengen in het kader van de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en over de zelfredzaamheid van personen in het invloedsgebied.

Buisleidingen

Het plangebied valt niet binnen een zone van een buisleiding. Nader onderzoek naar externe veiligheid vanwege buisleidingen is daarom niet nodig.

Bommen

De gemeente heeft aangegeven dat in het projectgebied geen bommen uit de 2^e Wereldoorlog worden verwacht en dat extra onderzoek daarom niet nodig wordt geacht.

4.7 Verkeer en parkeren

Het project voorziet in twee extra woningen ten opzichte van het huidige aantal woningen. Het effect op de verkeersafwikkeling is hierdoor verwaarloosbaar.

Het parkeerbeleid van de gemeente voorziet niet meer in parkeernormen, deze dienen in bestemmingsplannen te worden geregeld. Het ter plaatse geldende bestemmingsplan voorziet echter ook niet in parkeernormen. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de Bouwverordening Gemeente Ouder-Amstel 2012. In deze verordening wordt met betrekking tot parkeernormen verwezen naar de CROW. Voor het opstellen van de parkeerbalans voor het onderhavige project is daarom gebruik gemaakt van de CROW-rekentool voor verkeersgeneratie en parkeren.

In totaal wordt de parkeerbehoefte van dit project berekend op minimaal 48 parkeerplaatsen. Hierbij wordt voor de sociale huurwoningen een norm gehanteerd van 1,16 parkeerplaatsen per woning en voor de marktwoningen een norm van 1,54 parkeerplaatsen per woning.

Het project voorziet in minimaal 48 parkeerplaatsen en voldoet hiermee aan de minimale behoefte van conform de parkeerrichtlijnen van de CROW.

4.8 Luchtkwaliteit

In Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer, worden normen gesteld aan de luchtkwaliteit, wat betreft een zestal stoffen. Voor de normen voor zwaveldioxide, koolmonoxide, benzeen en lood geldt dat overschrijding daarvan in Nederland nauwelijks valt te verwachten. De norm voor stikstofdioxide wordt in Nederland met name in de directe omgeving van drukke (snel)wegen overschreden. De norm voor zwevende deeltjes wordt eveneens op diverse locaties overschreden.

In de Wet milieubeheer is indirect een koppeling gelegd met ruimtelijke plannen. Deze koppeling houdt in dat bij het voorbereiden van ruimtelijke plannen de luchtkwaliteit moet worden betrokken in de afwegingen. Met name de in de Wet milieubeheer opgenomen 'grenswaarden' zijn in dit kader relevant. Grenswaarden geven een niveau van de buitenluchtkwaliteit aan dat, op een aangegeven moment zoveel mogelijk moet zijn bereikt, en waar die kwaliteit al aanwezig is, zoveel mogelijk in stand moet worden gehouden.

Om te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarin de grenswaarden worden overschreden of bestaande overschrijdingen toenemen, moet bij het opstellen van ruimtelijke plannen getoetst worden aan de grenswaarden. Een eventuele (toename van een) overschrijding van deze waarden kan als consequentie hebben dat bepaalde nieuwe ontwikkelingen niet mogelijk zijn.

De gevolgen van een ruimtelijk besluit voor de luchtkwaliteit hangen direct samen met de eventuele verkeersaantrekkende werking van het plan ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan dan wel de bestaande toestand. Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. 'Niet in betekende mate' is sinds de inwerkingtreding van het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀.

In de "Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekende mate'. De bijlage geeft een harde omschrijving van een aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij één ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto, bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen. Voor de bouw van kantoren geldt bij één ontsluitingsweg een bedrijfsvloeroppervlak van 100.000 m² en bij twee ontsluitingswegen geldt een bedrijfsvloeroppervlak van 200.000 m².

De vastgestelde grenzen voor woningen en kantoren komen beiden overeen met een maximale concentratietoename van 1,2 microgram/m³.

Het nieuwbouwprogramma komt niet in de buurt van deze grenzen en komt bovendien in de plaats van de te slopen woningen. De extra verkeersproductie van het bouwplan is gering en is daarom als 'niet in betekende mate' aan te merken. Het plangebied ligt echter langs de N522 waar veel auto's rijden. Daarom is de luchtkwaliteit in het kader van een goede ruimtelijke ordening ter plaatse nader onderzocht.

Uit het onderzoek van Cauberg-Huygen (bijlage 6) is gebleken dat er sprake is van een plan ten gevolge waarvan de concentratie in de buitenlucht van de in bijlage II van de Wet milieubeheer genormeerde stoffen per saldo verbeterd ten opzichte van de bestaande situatie. Op grond van artikel 5.16, eerste lid, onder b en c van de Wet luchtkwaliteit staat daarmee vast dat de wet geen belemmering vormt voor de realisatie van het vervangende nieuwbouwplan. Uit een inventarisatie van de te verwachten concentraties volgt verder dat de grenswaarden uit bijlage II van de Wet milieubeheer voor de luchtverontreinigende stoffen fijn stof en NO₂ in toekomstige jaren ter plaatse van de projectlocatie ruimschoots worden gerespecteerd.

Aanvullend op het hiervoor beschreven onderzoek is in 2014 gebruik gemaakt van de Monitoringtool NSL 2014 (bijlage 6, aanvulling). Hierbij werden eerdere conclusies bevestigd.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

4.9 Bezoning

Door situering en zonnestand (ten noorden van de bestaande bebouwing) zal de nieuwbouw geen effect hebben op de bezoning van de bestaande woningen en de hierbij horende tuinen en erven.

4.10 Regionale behoefte

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening aangepast. Teneinde een zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren dient bij het mogelijk maken van een nieuwe stedelijke ontwikkeling gemotiveerd te worden dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. De motivatie dient te gebeuren aan de hand van een drietal treden:

1. Actuele regionale behoefte;
2. Benutting van beschikbare gronden in bestaand stedelijk gebied;
3. Mogelijkheden om locatie passend te ontsluiten in geval van realisatie buiten bestaand stedelijk gebied.

Omdat het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied zijn alleen de eerste twee treden relevant.

Actuele regionale behoefte

In de structuurvisie van de provincie is aangegeven dat de woningbehoefte voor de metropoolregio Amsterdam circa 150.000 woningen bedraagt voor de periode tot 2040. In de metropoolregio zijn diverse plannen in uitvoering en in voorbereiding om de grote vraag naar woningen op te lossen (de zogenaamde planvoorraad) en tevens te voorzien in een woningvoorraad die aansluit bij de vraag vanuit de markt.

De realisatie van 34 woningen ter vervanging van 32 bestaande woningen past binnen de regionale behoefte aan woningen. Er is daardoor geen sprake van een significante kwantitatieve toename van woonruimte maar van een kwaliteitsverhoging van woningen die aansluit bij de huidige wooneisen.

Benutting van beschikbare gronden in bestaand stedelijk gebied

De nieuwe woningen komen in de plaats van de te slopen woningen. Er is daarmee volop sprake van het benutten van beschikbare gronden in bestaand stedelijk gebied.

4.11 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. In het besluit wordt onderscheid gemaakt in MER-beoordelingsplichtige activiteiten en MER-plichtige activiteiten. Het aantal situaties waarvoor een m.e.r. verplicht moet worden uitgevoerd is verminderd. Er zijn nu meer situaties waar eerst beoordeeld kan worden of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. De zogenaamde C en D lijsten zijn hierbij bepalend.

Het nieuwe besluit komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) beneden de drempelwaarden in de D-lijst vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

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

De diepgang van de vormvrije m.e.r.-beoordeling hangt af van:

- de aard van de voorgenomen activiteit;
- de (gevoeligheid van de) omgeving waarin de activiteit is gesitueerd;
- de maatschappelijke aandacht voor de activiteit;
- mate van beschikbaarheid van informatie, bijvoorbeeld over de gevoeligheid van gebieden.

Aangezien het voorliggende project betrekking heeft op een sloop en nieuwbouwproject van, in het perspectief van het Besluit M.e.r., zeer geringe schaal, is een zeer beperkte beoordeling aan de orde. Het project leidt niet of nauwelijks tot nieuwe emissies of nieuwe verkeersaantrekkende werking. Het ruimtebeslag is vergelijkbaar met de bestaande planologische situatie. Er zijn geen gevoelige gebieden in de nabijheid die beïnvloed zouden kunnen worden door de nieuwbouw. Het project geeft daarom geen aanleiding tot het uitvoeren van een m.e.r. of m.e.r. beoordeling.

5. Economische uitvoerbaarheid

5.1 Eigendom

De gronden van de beoogde nieuwbouw zijn volledig in handen van initiatiefnemer Eigenhaard.

5.2 Exploitatieplan

In afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening zijn regels opgenomen ten aanzien van grondexploitatie. In artikel 6.12 lid 1 is daarbij bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Gelet op artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening gaat het om bouwplannen die betrekking hebben op:

- de bouw van één of meer woningen;
- de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

De in lid 1 opgenomen verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan geldt o.a. niet indien het verhaal van kosten op een andere manier verzekerd is (zoals een vooraf afgesloten privaatrechtelijke overeenkomst).

Voor de nieuwbouw van woningen is geen exploitatieplan nodig aangezien er voorafgaand aan het besluit tot afwijking van het geldende bestemmingsplan een anterieure overeenkomst met de gemeente wordt gesloten.

6. Maatschappelijk overleg

6.1 Informatieavond

De plannen voor de nieuwbouw worden op 28 april 2015 tijdens een informatieavond door de initiatiefnemer gepresenteerd aan belangstellenden.

6.2 Overleg artikel 3.1.1 Bro

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht juncto artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is de ontwerp-omgevingsvergunning en de daarbij behorende ruimtelijke onderbouwing aan Waternet toegezonden met het verzoek om, onder verwijzing naar artikel 3.6 van de Algemene wet bestuursrecht, binnen enkele weken te reageren.

In haar reactie geeft Waternet aan dat het in de waterparagraaf beschreven beleid niet meer actueel is. Verzocht wordt dit aan te passen aan het huidige beleid. In de ruimtelijke onderbouwing staat dat het hemelwater wordt afgevoerd op het rioolstelsel. Dit is in strijd met het beleid van Waternet en de gemeente. Hemelwater dient rechtstreeks te worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Ten noordoosten van het plangebied is oppervlaktewater aanwezig waarop geloosd kan worden. Tenslotte wordt verzocht een beter inzichtelijk overzicht op te nemen van de bestaande en toekomstige situatie in verband met de compensatie waterberging.

De ruimtelijke onderbouw is conform de reactie van Waternet aangepast en aangevuld.

6.3 Ter visie legging

Conform artikel 3.10 Wabo onder a zal ter voorbereiding van het besluit de uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) worden gevolgd.

Het ontwerp-omgevingsvergunning met de bijbehorende stukken heeft met ingang van 24 december 2015 gedurende 6 weken ter inzage gelegen.

Van de tervisielegging is kennis gegeven in de Staatscourant en op de website van de gemeente. Naar aanleiding van de tervisielegging en de kennisgevingen zijn een aantal zienswijzen binnengekomen. Deze worden samengevoegd en behandeld in de nota beantwoording zienswijzen. Deze nota is opgenomen in de bijlagen. De ontvangen zienswijzen hebben niet tot aanpassingen geleid.

Bijlagen:

1. **Afdoende onderzoek vleermuizen Burgemeester Stramanweg, Els & Linde (november 2012)**
2. **Geluidonderzoek project Burgemeester Stramanweg, Cauberg-Huygen (3 februari 2015)**
3. **Verkennd en nader bodemonderzoek Burgemeester Stramanweg 64-95, Wareco (19 oktober 2012)**
4. **Bureauonderzoek Archeologie, ADC ArcheoProjecten (11 september 2014)**
5. **Onderzoek externe veiligheid, AVIV (12 januari 2015)**
6. **Beoordeling Luchtkwaliteitsaspecten Vervangende nieuwbouw aan de Burgemeester Stramanweg, Cauberg-Huygen (27 juni 2012) en aanvulling NSL 2014 (december 2014)**
7. **Tekening 'Bouwenvelop projectgebied Straman Kwartier' (30 maart 2015)**
8. **Nota beantwoording zienswijzen, Gemeente Ouder-Amstel**