

M.e.r.-aanmeldnotitie

AMSTEL DESIGN DISTRICT, OUDER-AMSTEL

datum 13 augustus 2021
projectnummer 33219007
versie 09

INITIATIEFNEMER

Particulier Grondbedrijf Zuidpark B.V.
Texellaan 4
5691 ZM Son en Breugel

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' en maken onderdeel uit van ABPZ Werkstad Overamstel. De gemeentelijke visie voor Werkstad Overamstel biedt mogelijkheden om op deze locatie bedrijfsgebouwen te realiseren voor onder andere de creatieve sector. 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 minimaal 17.500 m² wonen en maximaal 62.500 m² bvo werken en commerciële voorzieningen beslaan. De definitieve verdeling zal bij de verdere planontwikkeling tot stand komen. De realisatie zal in twee fases geschieden. Onderhavig wijzigingsplan richt zich op fase 1 waarin circa 45.000 m² brutovloeroppervlak wordt gerealiseerd voor leisure en (creatieve) bedrijvigheid.

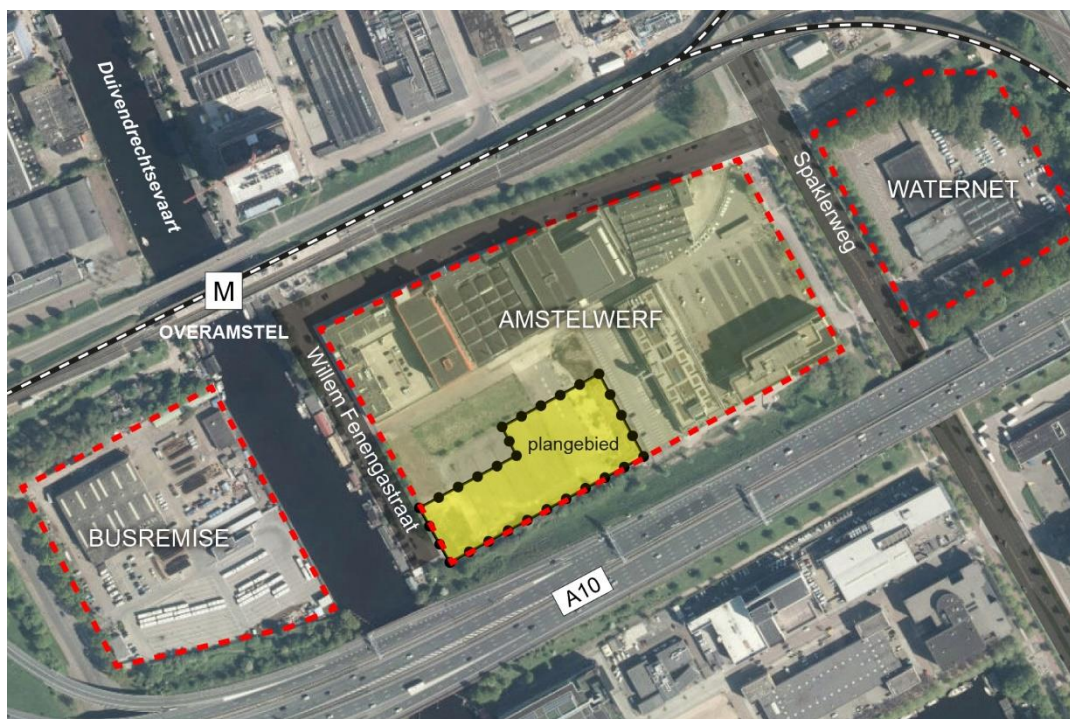
Het initiatief kan niet rechtstreeks worden gerealiseerd op basis van het vigerende bestemmingsplan "Amstel Business Park Zuid", omdat het bouwplan de maximale toegestane bouwhoogte van 15 meter overschrijdt. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (artikel 19, lid a) waarin, onder voorwaarden, de maximale bouwhoogte van gebouwen vergroot mag worden tot 45 meter. Deze procedure is thans in voorbereiding.

Het project betreft een vorm van "aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen", zoals genoemd in Onderdeel D van de Bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage. Hoewel de omvang van het project met 45.000 m² bvo ruim onder de bijbehorende drempelwaarde van een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer blijft, is het noodzakelijk hieromtrent een besluit te nemen. Voorliggende notitie betreft de aanmeldnotitie voor het te nemen m.e.r.-beoordelingsbesluit door het bevoegd gezag, zijnde in dit geval Burgemeester en Wethouders van Ouder-Amstel.



SAMENVATTING PROJECT

Het plangebied - momenteel braakliggend - bevindt zich midden in deelgebied Werkstad Noord in 'bouwveld Amstelwerf' dat ingeklemd ligt tussen de A10, de Duivendrechtsevaart, 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. Het deelgebied Amstelwerf is voor driekwart in gebruik door bedrijven van diverse omvang, werkzaam in verschillende sectoren. Doordat veel gronden privéterrein betreffen en veel ruimte is ingericht als parkeerplaats kent het gebied weinig overige openbare ruimte. Behoudens de woonboten in de Duivendrechtsevaart, zijn er geen andere vormen van wonen in de directe omgeving.



BESTAANDE SITUATIE AMSTEL BUSINESS PARK (PLANGEBIED IS WEERGEGEVEN)

Amstel Design District maakt deel uit van Werkstad Overamstel. In lijn met de visie voor dit gebied wil de initiatiefnemer het kavel transformeren naar een uitnodigende en inspirerende omgeving met een aantrekkelijke openbare ruimte. Een gemengd gebied met werken en wonen, dat een ruige industriële sfeer uitademt, ruimte biedt voor divers gebruik, met een stedenbouwkundige compositie van gestapelde bouwvolumes met industriële referenties. Het initiatief bestaat uit een verzameling gebouwen die na realisatie minimaal 17.500 m² wonen en maximaal 62.500 m² bvo werken en commerciële voorzieningen beslaan. Het totale complex wordt in twee fasen gerealiseerd. De fasen kunnen tevens uit verschillende gebouw(del)en bestaan. Onderhavig wijzigingsplan richt zich alleen op fase 1 waarin circa 45.000 m² bruto vloeroppervlak aan (creatieve) bedrijvigheid en leisure wordt gerealiseerd.

De maximale bouwhoogte van fase 1 is 45 meter, zoals in de afwijkingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan is aangegeven. Er wordt ingezet op een zo flexibel mogelijke bebouwing. De maatvoering van de bouwmassa's spelen daar op in. Ook de dubbelhoge verdiepingshoogte draagt daar aan bij. Binnen het plangebied worden diverse bouwhoogtes aangehouden tot maximaal 45 meter. Deze variatie aan bouwhoogtes wordt toegepast op strategische plekken en biedt de kans om ieder gebouw anders vorm te geven. Zo ontstaat er binnen het Amstel Design District een variatie in bebouwing.

Het maximaal te realiseren functionele oppervlak in fase 1 bedraagt 45.000 m² ten behoeven van leisure en (creatieve) bedrijvigheid. Hierbij wordt gedacht aan flexibele ruimten, van creatieve broedplaatsen en ateliers tot creatieve zakelijke dienstverlening, creatieve industrie, ICT-sector, media en entertainment, techbedrijven en mogelijk andersoortige bedrijfsruimten voor ontwerp en productie, bijvoorbeeld moderne maakindustrie met stoffelijke productie, die geen overlast geeft aan de omgeving. Ruimten voor start-ups en kleinere en grotere scale-ups en voor reeds gevestigde succesvolle bedrijven.

De diversiteit aan plekken en mogelijkheden maakt het geheel tot een dynamisch gebied. Om plaats te bieden aan de verscheidenheid aan gebruikers en diverse fasen van een bedrijf zijn allerlei soorten ruimtes ontwikkeld, waaronder werkruimtes van 3,5 tot 7 meter hoog. De hoge werkruimtes zijn gekoppeld aan specifieke plekken in het gebouw zoals daktuinen of beleefstuinen. Elk gebouw heeft separate voorzieningen en kan daarom volledig autonoom gebruikt worden. Aan de tuinen in de gebouwen liggen dubbelhoge ruimtes met algemene functies zoals: restaurant, vergaderruimtes, bibliotheek, patio, coffeebar, connectorium en een dakterras. Een route langs deze algemene functies 'rijgt' alle gebouwen aan elkaar.



SFEERIMPRESSIE ZIJDE A10 | DEFINITIEF ONTWERP KAN AFWIJKEN

2. M.E.R.-BEOORDELING

Het plan (i.c. de aanvullende ontgronding) valt onder de activiteit D11.2 "aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen" zoals genoemd in de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage. Het plan is niet m.e.r.(-beoordelings)plichtig. Aan de hand van de onderstaande toetsingscriteria (conform [bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn](#)) vindt hiervan een motivering plaats ten behoeve van een m.e.r.-beoordelingsbesluit:

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

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

Criteria EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgesteld op basis van de onderzoeken die uitgevoerd zijn in het kader van het bestemmingsplan.

Kenmerken van het project

- *De omvang van het project*
 - oppervlakte plangebied: ca 9.800 m²
 - oppervlakte gebouwen: ca 45.000 m² bvo
 - maximale bouwhoogte nieuwbouw: ca 45 meter
 - aantal gebouwen: 3
- *De cumulatie met andere projecten*

Het project betreft een op zichzelf staande ruimtelijke ontwikkeling. Er is geen sprake van cumulatie met andere projecten.
- *Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen*

Het betreft een bouwplan ten behoeve van gebouwen met betrekking tot de creatieve sector. Voor de werkzaamheden worden diverse mobiele werktuigen en transportmiddelen (zoals pompen, aggregaten en vrachtwagens) gebruikt. De energie daarvoor wordt geleverd door dieselolie en soms ook door elektriciteit uit het net. Het actuele gebruik van het plangebied blijft na afronding van de activiteiten en het karakter van het gebied waar de werkzaamheden worden uitgevoerd wordt er niet blijvend door veranderd. De eventuele grondwaterbemaling, en dus het 'gebruik' van de natuurlijke hulpbron 'water' is tijdelijk.
- *De 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*

De ontwikkeling vindt plaats in stedelijk gebied. Tijdens de aanlegfase is er mogelijk sprake van tijdelijke hinder als gevolg van bouwverkeer en bouwwerkzaamheden, maar dit betreft geen hinder groter dan bij reguliere bouwwerkzaamheden. Na realisatie van het plan zal de verkeersaantrekkende werking toenemen. Het zal rondom de aansluiting(en) met de Spaklerweg mogelijk wat drukker worden, van significante hinder is echter geen sprake. De initiatiefnemer heeft goed contact met de omwonenden/werkende in de omgeving, waardoor er begrip is en er snel geschakeld kan worden als er sprake is van hinder.

Bodem (zie ook paragraaf 5.1.1 in het wijzigingsplan)

Het initiatief betreft geen bestemmingswijziging naar een gevoeligere functie, de bestemming 'Gemengd' blijft gelden. Daarnaast is er geen vervuilende functie op het plangebied gehuisvest geweest. Het uitvoeren van een bodemonderzoek is in het kader van de wijzigingsplanprocedure niet noodzakelijk. In het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen zal een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) dienen te worden uitgevoerd. Hierbij zal ook het aspect PFAS beoordeeld worden.

Externe veiligheid (zie ook paragraaf 5.1.3 in het wijzigingsplan en bijlage 5, 6 en 7 'Onderzoeken geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid' / 'Onderzoeken geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid (aanvulling)' / 'Advies Veiligheidsregio Amsterdam-Amstelland')

Onder gevoelige (kwetsbare) functies vallen gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, waartoe in ieder geval behoren kantoorgebouwen met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² per object. Op basis van deze definitie kan gesteld worden dat er in onderhavig plan gevoelige 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. Uit het rapport blijkt dat er geen veranderingen omtrent het aspect externe veiligheid optreden. Nog altijd 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. Daarnaast geldt dat voor beide transportroutes het groepsrisico ten gevolge van de beoogde ontwikkeling toeneemt met meer dan 10% ten opzichte van de huidige situatie. Dit betekent dat er een verantwoording van het groepsrisico behoeft plaats te vinden. Deze verantwoording staat nader beschreven in het rapport van Peutz, bijgevoegd als bijlage bij het wijzigingsplan. De uiteindelijke beoordeling van mogelijk te treffen maatregelen en de uitgevoerde verantwoording van het groepsrisico is primair een verantwoordelijkheid van het bevoegde gezag. Er is daarom een advies opgevraagd bij Veiligheidsregio Amsterdam-Amstelland. Geadviseerd wordt de beschreven maatregelen in het advies te overwegen en bij de afweging over de acceptatie van het risico de mogelijkheden voor zelfredzaamheid en hulpverlening te betrekken.

Geur (zie ook paragraaf 5.1.4 in het wijzigingsplan)

Gezien de ligging van het plangebied, binnen het stedelijk gebied van de kern Ouder-Amstel, zijn er geen hinderlijke veehouderijen in de directe omgeving gelegen. Het aspect geurhinder veehouderijen vormt geen planologische belemmering voor het plan.

Geluid wegverkeer (zie ook paragraaf 5.1.5 in het wijzigingsplan en bijlage 5 en 6 'Onderzoeken geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid' / 'Onderzoeken geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid (aanvulling)')

Het plangebied ligt binnen de onderzoekszones van de verschillende wegen, de spoorlijn Duivendrecht - Amstel, vliegveld Schiphol en een gezoneerd industrieterrein. Echter hoeft, wat betreft geluid, er slechts beoordeeld te worden of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening indien de aanwezigheid van geluidgevoelige bestemmingen dit vereist. In onderhavig plan is alleen sprake van het bouwen van werkgelegenheden, welke volgens de Wet geluidhinder geen geluidgevoelige bestemmingen zijn. Binnen het plangebied

worden geen geluidgevoelige functies mogelijk gemaakt. Derhalve is het aspect geluid geen belemmering voor het wijzigingsplan.

Luchtkwaliteit (zie ook paragraaf 5.1.6 in het wijzigingsplan en bijlage 5 en 6 'Onderzoeken geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid' / 'Onderzoeken geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid (aanvulling)')

Uit het onderzoek wordt geconcludeerd dat voor het aspect luchtkwaliteit geldt dat na de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Verkeersaantrekkende werking (zie ook paragraaf 3.2 in het wijzigingsplan en bijlage 3 'Verkeersonderzoek Amstel Design District')

Goudappel Coffeng heeft in het Verkeersonderzoek onderzocht of een verkeersveilige afwikkeling in de toekomst op de Willem Fenengastraat en de Van Marwijk Kooystraat mogelijk is. Goudappel Coffeng concludeert dat naar aanleiding van de verkeerstoename gesteld kan worden dat na de realisatie van fase 1 en fase 2 het verkeer op het omliggende wegennet (kruispunt Van Marwijk Kooystraat – Spaklerweg) goed en veilig worden afgewikkeld. Hiervoor hoeven de Willem Fenengastraat en de Van Marwijk Kooystraat niet te worden aangepast.

- *Risico van ongevallen, mede gelet op de gebruikte stoffen en technologieën*

Er is sprake van de ontwikkeling van gebouwen ten behoeve van de creatieve sector. Er is geen sprake van de realisatie van een nieuwe risicobron. Het bouwplan is daarnaast niet van dien aard dat het rampen door klimaatverandering kan veroorzaken.

Plaats van het project

- *Het bestaande grondgebruik*

Conform het vigerend bestemmingsplan "Amstel Business Park Zuid" zijn ter plaatse bedrijven toegestaan die vallen in categorieën 1 tot en met 3.2 als vermeld op de Staat van Inrichtingen, met uitzondering van bedrijven als genoemd in het Besluit omgevingsrecht, bijlage I, onderdeel D, en met uitzondering van bedrijven die vallen onder artikel 2 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen; alsmede creatieve bedrijven; en leisure; en bijbehorende ondergeschikte voorzieningen. Het plangebied is thans onbebouwd.

- *De relatieve rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen in het gebied*

Het actuele gebruik van het plangebied blijft na afronding van de activiteiten en het karakter van het gebied waar de werkzaamheden worden uitgevoerd wordt er niet blijvend door veranderd. De eventuele grondwaterbemaling, en dus het 'gebruik' van de natuurlijke hulpbron 'water' is tijdelijk.

- *Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu*

Cultuurhistorie (zie ook paragraaf 5.2.2 in het wijzigingsplan)

In het kader van het vigerend bestemmingsplan 'Amstel Business Park Zuid' is geconcludeerd dat er binnen het onderzoeksgebied geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig zijn. Het plan tast geen waardevolle elementen aan.

Archeologie (zie ook paragraaf 5.2.1 in het wijzigingsplan)

In het kader van het vigerend bestemmingsplan 'Amstel Business Park Zuid' is geconcludeerd dat er een lage archeologische waarde op het geldt. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk. Het aspect archeologie vormt geen planologische belemmering voor het plan.

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.

Natuur (zie ook paragraaf 5.2.3 in het wijzigingsplan en bijlage 10, 11 en 12

'Stikstofdepositie-onderzoek' , 'Quickscan Wet natuurbescherming' en 'Notitie aanvullende informatie Quickscan')

Het project wordt gerealiseerd binnen het bestaande stedelijke gebied van Ouder-Amstel. De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Markermeer & IJmeer) is met 6.500 meter relatief groot. Om de effecten van onderhavig plan op de omliggende Natura 2000-gebieden te bepalen is een stikstofdepositie-onderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek volgt dat zowel in de bouwfase als in de gebruiksfase wordt voldaan aan de genoemde grenswaarde. Er is dan ook geen ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming nodig.

Middels een Quickscan Wet natuurbescherming is het plangebied onderzocht. Er kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen plannen geen overtreding van de Wet natuurbescherming tot gevolg hebben, omdat er geen geschikte verblijfslocaties aanwezig zijn voor beschermde soorten.

Het plangebied ligt voorts direct ten noorden van de ecologische hoofdstructuur van de gemeente Amsterdam. De Natuurwaardenkaart duidt op een minimale waarde op ecologisch gebied. Deze kaart is gebaseerd op soortenaantal, natuurlijkheid, vervangbaarheid en rol in de ecologische structuur. De invloed van het plan op beschermde soorten worden dan ook niet verwacht.

Water (zie paragraaf 5.3 in het wijzigingsplan)

Om te komen tot een passende oplossing voor een duurzaam hemelwatersysteem heeft Waternet een reactie gegeven omtrent dit planvoornemen. Hieruit volgt dat het volgens Waternet erg lastig is om in de nabijheid de 10% (500 m²) open water te realiseren. Waternet is daarom akkoord met de compensatie middels een bergingsvoorziening binnen het planvoornemen met een capaciteit van 350 m³. De keur van AGV biedt deze mogelijkheid.

Kenmerken van het potentiële effect

- *Het bereik van het effect*

Het plan betreft de realisatie van bedrijfsgebouwen met circa 45.000 m² bvo ten behoeve van leisure en (creatieve) bedrijvigheid. Conform de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" (VNG, Den Haag, 2009) is onderhavige ontwikkeling het best te typeren als 'Overige zakelijke dienstverlening: kantoren' (SBI-code 63A). Het betreft hiermee een categorie 1-inrichting met een richtafstand van 10 meter tot een milieugevoelig object. Daarnaast kan voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat van de omgeving de richtafstand met één afstandstap worden teruggebracht vanwege de ligging van het plan binnen het 'gemengd gebied'. Hierdoor is de richtafstand tot milieugevoelige objecten 0 meter. Het plan heeft derhalve geen milieutechnisch effect op de omgeving.

Voorts zijn de bestemmingsregels van de vigerende bestemming 'Gemengd' van toepassing. Hierbinnen zijn bedrijven die vallen in categorieën 1 tot en met 3.2 als vermeld op de van de regels bij het vigerende bestemmingsplan deel uitmakende Staat van Inrichtingen, met uitzondering van bedrijven als genoemd in het Besluit omgevingsrecht, bijlage I, onderdeel D, en met uitzondering van bedrijven die vallen onder artikel 2 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen toegestaan. Conform de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" (VNG, Den Haag, 2009) heeft een categorie 3.2-inrichting een richtafstand van 100 meter tot een milieugevoelig object. Daarnaast kan voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat van de omgeving de richtafstand met één afstandstap worden teruggebracht vanwege de ligging van het plan binnen het 'gemengd gebied'. Hierdoor is de richtafstand tot milieugevoelige objecten 50 meter. Op basis van het vigerende bestemmingsplan vinden er echter geen bedrijfscategorie wijzigingen plaats in het kader van het wijzigingsplan. Het plan heeft derhalve geen nieuw milieutechnisch effect op de omgeving.

- *Het grensoverschrijdende karakter van het effect*

Er is sprake van een effect, maar dit effect heeft geen grensoverschrijdend karakter (zie bovenstaande motivering).

- *De waarschijnlijkheid van het effect*

Het effect is gebaseerd op maximale richtafstanden behorend bij een bepaalde categorie

bedrijvigheid. Tijdens werkuren zal er altijd sprake zijn van een effect in meerdere of mindere mate.

- *De duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect*

Het effect zal optreden tijdens werkuren en zal in meerdere of mindere mate tot uiting komen vanwege de productie van geluid van de werknemers. Het effect is niet omkeerbaar.

Conclusie

Gezien het voorstaande 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 significant nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.