

# Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling

Project	<i>World of Food (Develstein 100) Amsterdam</i>
Status	<i>Definitief</i>
Projectnummer	<i>21108</i>
Kenmerk	<i>21108.AN/MER</i>
Datum	<i>18 december 2023</i>
Auteur	<b>[REDACTED]</b>



## COLOFON

Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer

085 – 744 08 38

Niets uit deze uitgave mag worden veelevoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch op geluidsband of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Mees Ruimte & Milieu.

# INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Leeswijzer	4
2	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	5
2.1	Algemeen	5
2.2	Beoordeling	6
2.2.1	Kenmerken van het project	6
2.2.1.1	Projectlocatie	6
2.2.1.2	Beoogde ontwikkeling	8
2.2.1.3	Geldende bestemmingsplannen	10
2.2.1.4	Gebruik van natuurlijke hulpbronnen	11
2.2.1.5	Productie en verwerking van afvalstoffen	11
2.2.1.6	Cumulatie met andere projecten	11
2.2.2	Plaats van het project	11
2.2.2.1	Bestaand grondgebruik	11
2.2.2.2	Overzicht gevoelige gebieden bijlage III EU-Richtlijn	11
2.2.2.3	Toetsing overige gevoelige gebieden	13
2.2.3	Kenmerken van het potentiële effect	14
2.2.3.1	Verkeersgeneratie	14
2.2.3.2	Luchtkwaliteit	16
2.2.3.3	Water	19
3	Conclusie en verzoek	23
	Bijlage 1 – Verkeersstudie Goudappel	24
	Bijlage 2 – Quickscan (Tauw, 4 mei 2021)	25
	Bijlage 3 – Aanvullend vleermuisonderzoek (adviesbureau E.C.O. Logisch B.V., 13 oktober 2021)	26
	Bijlage 4 – Stikstofdepositieberekening (Cauberg Huygen, 3 juli 2023)	27
	Bijlage 5 – Geohydrologisch onderzoek (Loots, 5 december 2023)	28
	Bijlage 6 – Spreadsheet waterbalans (Gemeente Amsterdam, versie 9 december 2022)	29

# 1 INLEIDING

## 1.1 AANLEIDING

Aan de Develstein 100 te Amsterdam is de World of Food (WoF) gevestigd. Het pand betreft een voormalige parkeergarage, dat in gebruik is genomen als 'foodcourt', waar diverse horecafuncties samen zijn gebracht in de vorm van een markthal. De laatste jaren is de wens ontstaan de WoF te verduurzamen. Daarbij wordt van de gelegenheid gebruik gemaakt het aanbod in de WoF uit te breiden en een combinatie met woningbouw mogelijk te maken.

De beoogde ontwikkeling is in strijd met het huidige bestemmingsplan "De Nieuwe Bijlmer", zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam op 26 juni 2007. Daarnaast is sprake van strijdigheid met het paraplubestemmingsplan "Grondwaterneutrale Kelders" uit 2021. Om de ontwikkeling mogelijk te maken wordt daarom een planologische procedure doorlopen aan de hand van de omgevingsvergunning 'afwijken bestemmingsplan', waarmee van beide planologische kaders wordt afgeweken. Bij elk besluit of plan dat betrekking heeft op een activiteit die voorkomt op de C- of D-lijst van het Besluit MER dient aandacht besteed te worden aan de m.e.r.-beoordeling. Onderhavig initiatief valt onder de drempelwaarde van een van de activiteiten op de D-lijst, waardoor in beginsel volstaan kan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Het doel van de vormvrije m.e.r.-beoordeling is het toetsen of een plan of besluit voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen kan hebben voor het milieu. Het bevoegd gezag dient te beoordelen in hoeverre volstaan kan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Een dergelijk besluit wordt genomen aan de hand van de aanmeldnotitie en vormt een bijlage bij het ruimtelijk besluit. In deze aanmeldnotitie wordt de vormvrije m.e.r.-beoordeling doorlopen.

## 1.2 LEESWIJZER

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het wettelijk kader en vindt de vormvrije m.e.r.-beoordeling plaats. De vormvrije m.e.r.-beoordeling in hoofdstuk 2 volgt de indeling van bijlage III van de Europese richtlijn m.e.r.. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens afgesloten met een conclusie en een verzoek.

# 2 VORMVRIJE M.E.R.- BEOORDELING

## 2.1 ALGEMEEN

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU-richtlijn m.e.r. Deze richtlijn is in Nederland geïmplementeerd in de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. In het Besluit m.e.r. bestaat een belangrijk onderscheid tussen bijlage C en bijlage D. Voor activiteiten die voldoen aan de diverse criteria uit bijlage C geldt een m.e.r.-plicht. In bijlage D staan de activiteiten benoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt: er moet beoordeeld worden of sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden, geldt alsnog een m.e.r.-plicht.

In bijlage D worden in kolom 2 drempelwaarden gegeven. Indien een ontwikkeling boven de drempelwaarden uitkomt, geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht. Op het moment dat een ontwikkeling genoemd staat in bijlage D, maar onder de drempelwaarden valt, dient te worden beoordeeld of sprake kan zijn van mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen. Deze beoordeling vindt plaats middels de zogeheten 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'. Indien hieruit blijkt dat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu niet kunnen worden uitgesloten, geldt alsnog een m.e.r.-beoordelingsplicht.

De vorm van een vormvrije 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 te zijn vermeld:

1. Kenmerken van de projecten.
2. Plaats van de projecten.
3. Kenmerken van het potentiële effect.

### Relatie tot ontwikkeling

Het doel is om de bestaande bebouwing te slopen en nieuwbouw te realiseren ten behoeve van een gemengd programma. Het beoogde programma bestaat uit de volgende functies:

- 350 woningen (variëren van 45-70 m<sup>2</sup> tot 108 m<sup>2</sup>);
- Foodcourt en aanvullende horeca (circa 1510 m<sup>2</sup> BVO);
- Fastfoodrestaurantketen (circa 732 m<sup>2</sup> BVO);
- 'Huiskamerfunctie' voor bewoners van het complex en dus niet openbaar (circa 301 m<sup>2</sup> BVO).

Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen wijziging, kan de ontwikkeling getypeerd worden als een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals vermeld in bijlage D, onderdeel 11.2 van het Besluit m.e.r. (zie ook tabel 1). De ontwikkeling valt echter ruim onder de drempelwaarden, waardoor geen directe m.e.r.-beoordelingsplicht geldt, maar volstaan kan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

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 <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> of meer. Omdat er geen 2.000 of meer woningen worden gerealiseerd, is in principe geen m.e.r.-beoordeling vereist. Echter, de ondergrens zoals genoemd in het Besluit m.e.r., is niet leidend. De potentiële effecten in relatie tot de kenmerken en de locatie van het project moeten worden meegenomen in de beoordeling. Ook beneden de grenswaarden kunnen immers relevante milieueffecten optreden. Om inzicht te geven in de potentiële milieueffecten, is voorliggende aanmeldnotitie in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. Op basis van de aanmeldnotitie, neemt het bevoegd gezag een m.e.r.-beoordelingsbesluit.

In de volgende paragraaf wordt achtereenvolgens ingegaan op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van het potentiële effect van het project.

## 2.2 BEOORDELING

### 2.2.1 Kenmerken van het project

#### 2.2.1.1 Projectlocatie

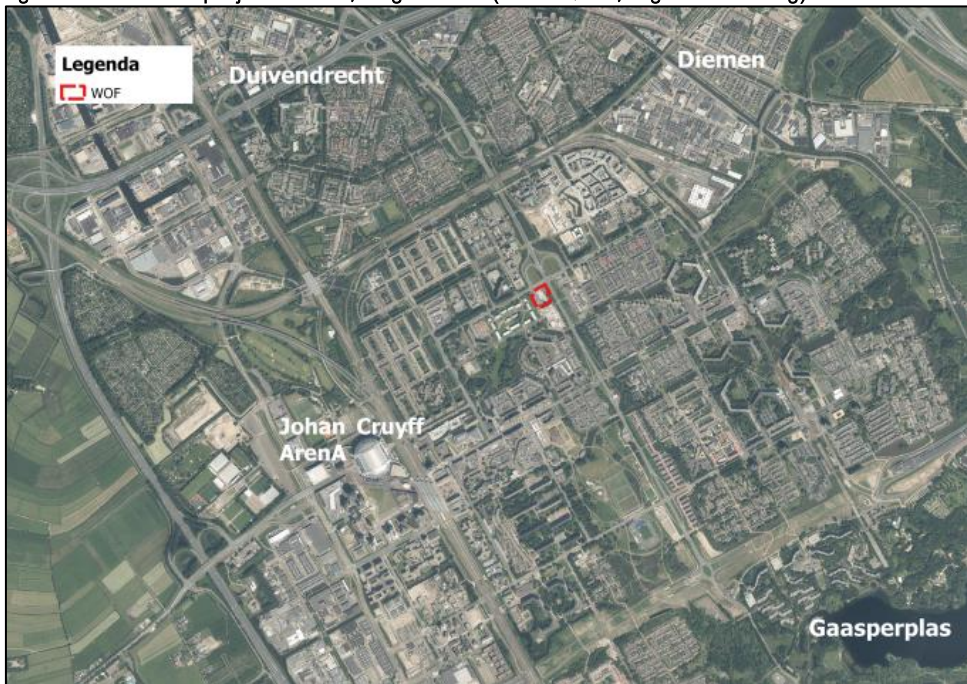
De projectlocatie is gelegen aan de Develstein 100 in Amsterdam en is kadastraal betekend als perceelnummers: 11466 en 12483, sectie L van de kadastrale gemeente Weesperkarspel (gemeentecode: WPK02).

Het projectgebied ligt in de D-Buurt in de noordwesthoek van de Bijlmermeer, langs de Daalwijkdreef en de Gooiseweg. Ten noordwesten, voorbij de Dolingadreef en de Daalwijkdreef, ligt de woonwijk Venserpolder. Ten noorden en noordoosten bevindt zich de kantorenlocatie Bergwijkpark (gemeente Diemen) en ten oosten loopt de Gooiseweg. Ten zuiden bevinden zich op circa 200 meter afstand de nieuwe laagbouw wijken en de gerenoveerde flats in de F-buurt. Het gebied daartussen bestaat uit een groen en parkachtig landschap met een waterloop aan de zuidrand. Ten westen bevinden zich (tijdelijke) studentenwoningen.

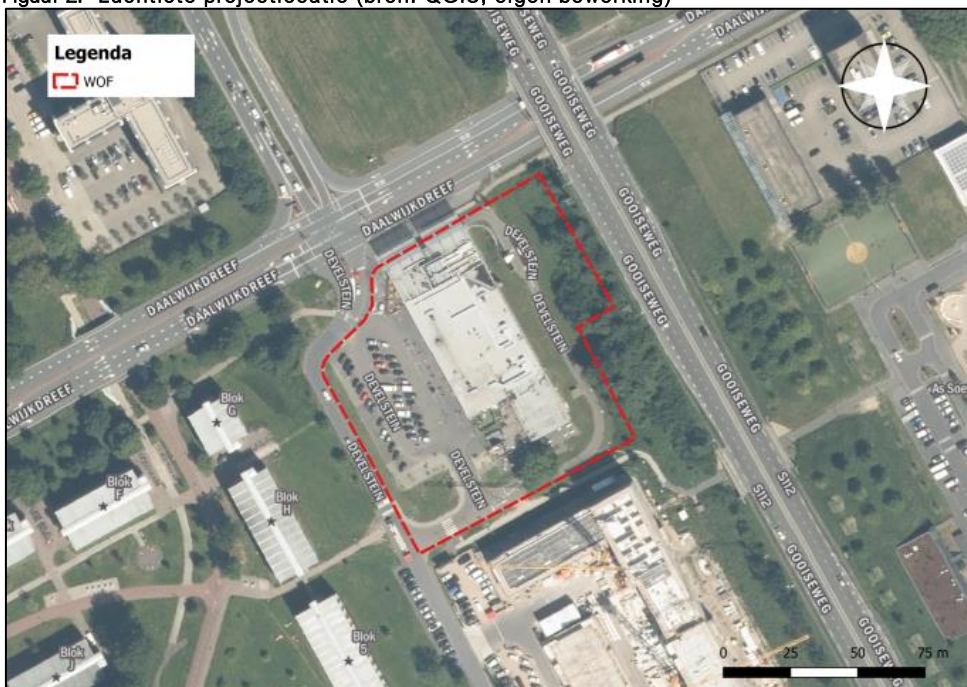
Op de figuren 1 en 2 zijn het projectgebied alsmede de situering daarvan in haar omgeving weergegeven.



Figuur 1. Luchtfoto projectlocatie, uitgezoomd (bron: QGIS, eigen bewerking)



Figuur 2. Luchtfoto projectlocatie (bron: QGIS, eigen bewerking)



Figuur 3. Huidig gebouw World of Food (bron: Definitief Ontwerp 27-01-2023 LEVS)



#### 2.2.1.2 Beoogde ontwikkeling

Het doel is om de bestaande bebouwing te slopen en nieuwbouw te realiseren ten behoeve van een gemengd programma. Het beoogde programma bestaat uit de volgende functies:

- 351 woningen (variëren van 45-70 m<sup>2</sup> tot 108 m<sup>2</sup>);
- Foodcourt met productiekeuken en aanvullende horeca (maximaal 2.200 m<sup>2</sup> BVO). Verschillende eetgelegenheden in een gemeenschappelijke ruimte waar ter plaatse maaltijden worden bereid, inclusief (alcoholische) dranken. Binnen het foodcourt is maximaal 2.200 m<sup>2</sup> BVO beschikbaar voor maatschappelijke functies;
- Fastfoodrestaurantketen (maximaal 800 m<sup>2</sup> BVO);
- 'Huiskamerfunctie' voor bewoners van het complex en dus niet openbaar (circa 301 m<sup>2</sup> BVO).

De nieuwe World of Food markeert de plek met een nieuw hoogteaccent van 60 meter. Dit accent maakt onderdeel uit van een nieuw ensemble dat wordt gevormd door een ringvormige bebouwing waarin nog twee accenten van 32 meter zijn opgenomen die aansluiten op Nieuw Develstein, zoals weergegeven in onderstaande figuur.



Figuur 4. Impressie toekomstige situatie (bron: Definitief Ontwerp 27-01-2023 LEVS)



Langs het talud wordt de logistiek van de McDrive en de ontsluiting van de openbare garage geregeld. De 2 laagste parkeergarage grenst aan het talud. De fastfoodrestaurant(keten) is langs de Daalwijkdreef gepositioneerd, maar terugliggend t.o.v. de bovengelegen woningbouw.

Aan de zuidwestzijde (langs het Develstein) is het Foodcourt van World of Food gelegen, maximaal zichtbaar, en goed op de zon met terrassen aan de buitenzijde. Op de hoek met de Daalwijkdreef maken de twee hoogteaccenten de plek manifest waar het Foodcourt en de fastfoodrestaurant(keten) hun hoofdingangen hebben en wordt hiermee ook een belangrijke entree van de D-buurt gemarkeerd.

Het wonen zelf is in een blok rondom een rustig en zonnig binnenhof georganiseerd. De hoofdontsluitingen zitten in de hoofdaccenten en ontsluiten ook de lageregelegen delen met galerijontsluiting. Het blok is op een aantal hoeken opengemaakt voor doorzichten en refereert daarmee ook naar de open verkavelingen van de Bijlmermeer.

Ten gevolge van de beoogde nieuwbouw wordt een souterrain aangelegd. Het niveau van het souterrain sluit aan op de ontsluiting aan de zuidoost zijde. Hier is de stalling voorzien voor motorvoertuigen en fietsen, alsmede de techniek- en nutsvoorzieningen. Zie hiervoor de tekeningen DO-101 en DO-102 van LEVS architecten.

Zowel op souterrainniveau als op de eerste verdieping bevindt zich een ontsluiting van de parkeergarage. De ontsluiting van fietsen voor publiek en wonen zijn gesitueerd aan de zuidoost zijde. Bewoners en publiek voor de Foodcourt en aanvullende horeca en de Fastfoodrestaurantketen maken gebruik van de parkeergarage en fietsenstalling. De indeling van beide niveaus zijn eveneens te vinden op de tekeningen DO-101 en DO-102.

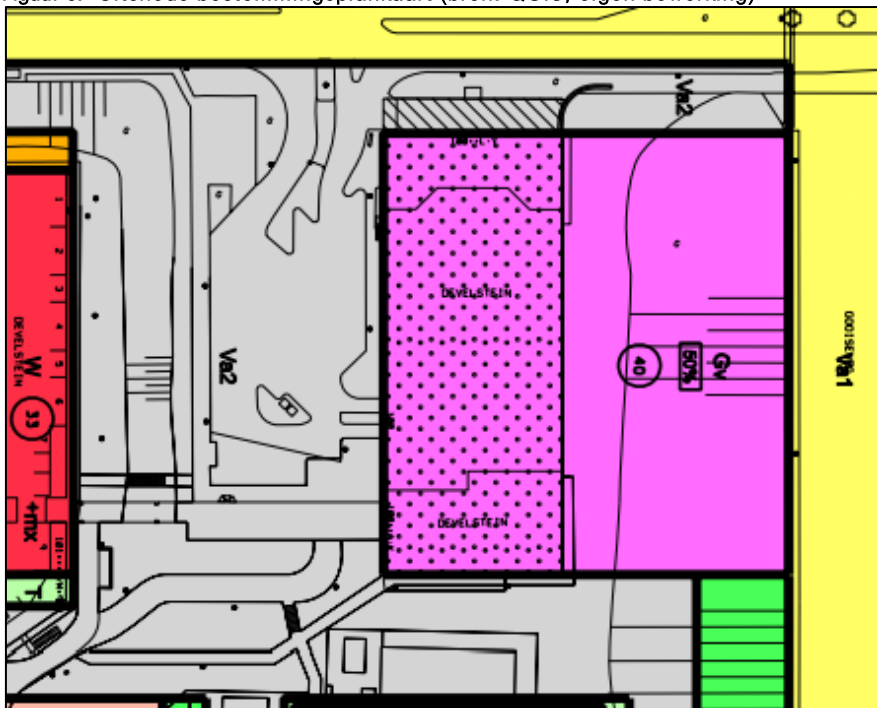
### 2.2.1.3 Geldende bestemmingsplannen

#### Bestemmingsplan "De Nieuwe Bijlmer"

De ontwikkeling van woningen aangevuld met een foodcourt en aanvullende horeca, fastfoodrestaurant(keten) en huiskamerfunctie voor de bewoners is in strijd met het geldende bestemmingsplan. De strijdigheden zijn gelegen in het gebruik. Woningen zijn niet toegestaan ter plaatse van de projectlocatie. Tevens is het op grond van het bestemmingsplan "De Nieuwe Bijlmer" niet toegestaan om (zelfstandige) horeca te realiseren.

Daarnaast is het beoogde bouwvolume in strijd met de bouwregels. De bouwhoogte van 40 meter wordt overschreden door één van de (woon)torens. Daarnaast wordt het bebouwingspercentage va 50% overschreden.

Figuur 5. Uitsnede bestemmingsplankaart (bron: QGIS, eigen bewerking)



#### Omgevingsvergunning World of Food

De ontwikkeling van woningen aangevuld met een foodcourt, fastfoodrestaurant(keten) en huiskamerfunctie voor bewoners is in strijd met het geldende bestemmingsplan. De strijdigheden zijn onder andere gelegen in het gebruik. De omgevingsvergunning staat het (zelfstandig) gebruik van horeca echter toe ter plaatse van de projectlocatie, maar woningen zijn niet toegestaan. Tevens is het beoogde gebruik als huiskamerfunctie voor bewoners strijdig.

#### Parapluplan Grondwaterneutrale kelders

In het bestemmingsplan "Grondwaterneutrale kelders" is de projectlocatie aangewezen als 'Overige zone - 1', waar het verboden is om kelders te graven of bestaande kelders te vergoten. Aan de hand van een uitgebreide voorbereidingsprocedure kan van het parapluplan worden afgeweken. Indieningsvereiste daarbij is een geohydrologisch onderzoek. Dit onderzoek is uitgevoerd en integraal opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing die voor dit initiatief is opgesteld. De conclusies ervan, worden nader besproken in paragraaf 2.3.3.4 van voorliggende notitie. Daarnaast geldt dat er nergens lager dan peil gebouwd wordt en derhalve geen sprake is van een kelder.

#### 2.2.1.4 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. Bij de beoogde ontwikkeling is geen sprake van productieprocessen.

#### 2.2.1.5 Productie en verwerking van afvalstoffen

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van woningen aangevuld met een foodcourt en aanvullende horeca, fastfoodrestaurant(keten) en huiskamerfunctie voor de bewoners. De appartementen, de foodcourt en aanvullende horeca, fastfoodrestaurant(keten) en huiskamerfunctie zullen de gebruikelijke huishoudelijke – en bedrijfsafvalstoffen genereren. De afvalstoffen worden zoveel mogelijk gescheiden ingezameld en aangeleverd (zoals glas, plastic/blik, papier, karton en kleding). Containers voor plastic verpakkingen, blik en drinkpakken staan verspreid door de stad evenals containers voor glas, papier en karton, textiel, kleding en schoenen en brood. Binnen het projectgebied zelf zal de inzameling van de restafvalstroom georganiseerd dienen te worden. Afvalinzameling wordt volgens de daartoe geldende richtlijnen in het plan geïntegreerd. De wijze waarop dit wordt voorzien in het plan, is mede afhankelijk van het ontwerp openbare ruimte.

Binnen het projectgebied wordt tot slot een gescheiden rioolstelsel aangelegd, waarbij het regenwater en het vuile afvalwater gescheiden afgevoerd worden.

#### 2.2.1.6 Cumulatie met andere projecten

De stad Amsterdam is aan verandering onderhevig. Vele verschillende ontwikkelingen zijn in voorbereiding of worden op dit moment uitgevoerd. De ontwikkelingen in Amsterdam liggen grotendeels allemaal op zodanig grote afstand, dat van cumulatieve effecten geen sprake is. De dichtstbijzijnde ontwikkeling in de nabijheid van het projectgebied, vindt plaats direct ten zuiden/zuidoosten van voorliggend project en betreft het woningbouwproject Nieuw Develstein. Eventuele cumulatie van effecten kan plaatsvinden op het gebied van verkeersgeneratie, luchtkwaliteit en/of stikstof. Omdat dit plan echter al in aanbouw is, is de verwachting dat de verkeersaantallen als gevolg van deze ontwikkeling reeds zijn opgenomen in de verkeersmodellen en andere databronnen. Van ontwikkelingen waarvoor recent ontwerpbesluiten ter inzage zijn gelegd, of recent omgevingsvergunningen zijn verleend, dan wel bestemmingsplannen zijn vastgesteld, is voor zover bekend geen sprake.

### 2.2.2 Plaats van het project

In deze paragraaf wordt gekeken naar de omgeving waarin de activiteiten plaatsvinden, alsmede de eventuele kwetsbaarheid van dit gebied voor de voorgenomen activiteiten. Daarbij wordt niet alleen gekeken naar het projectgebied zelf, maar ook naar de aangrenzende gebieden.

#### 2.2.2.1 Bestaand grondgebruik

Het bestaand grondgebruik is reeds beschreven in paragraaf 2.2.1.1 van deze aanmeldnotitie.

#### 2.2.2.2 Overzicht gevoelige gebieden bijlage III EU-Richtlijn

In onderstaande tabel is de toetsing opgenomen aan alle typen gebieden zoals genoemd in bijlage III van de EU-Richtlijn.

Type gebied	Juridisch kader	Relevantie voor voorgenomen ontwikkeling
Wetlands	Conventie van Ramsar	In of in de directe nabijheid van de projectlocatie zijn geen aangewezen Wetlands aanwezig.
Kustgebieden		De projectlocatie is niet gelegen in een kustgebied.
Berggebieden en bosgebieden	(o.a.) Wet natuurbescherming	De projectlocatie is niet gelegen in een berg- of bosgebied.
Reservaten en natuurparken: <ul style="list-style-type: none"><li>Nationale Landschappen</li><li>Nationale parken</li></ul>	Nationale Landschappen zijn benoemd in de Nota Ruimte. De Nationale Parken zijn onderdeel	De projectlocatie is niet in een Nationaal Landschap of Nationaal Park gelegen.

	van het Natuur Netwerk Nederland (NNN)	
Speciale beschermingszones, door de lidstaten aangewezen krachtens Richtlijn 79/409/EEG (Vogelrichtlijn) en Richtlijn 92/43/EEG (Habitatrichtlijn)	Wet natuurbescherming	Op circa 5,0 kilometer van de projectlocatie is het Natura 2000-gebied 'Markermeer & IJmeer' gelegen. Op 7 kilometer ligt het gebied 'Botshol', dit betreft geen stikstofgevoelig Natura 2000-gebied en ten noordwesten, op circa 8,5 kilometer, ligt het Natura 2000-gebied 'Oostelijke Vechtplassen'. Het 'Naardermeer' tot slot, ligt op ca. 9 kilometer afstand. Onder deze tabel wordt hierop nader ingegaan.
Gebieden waarin de bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden	Europese milieurichtlijnen (o.a. kaderrichtlijn Luchtkwaliteit en kaderrichtlijn Water)	De projectlocatie is niet gelegen in een gebied waar o.b.v. communautaire wetgeving reeds normen worden overschreden.
Gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid		De gemeente Amsterdam kent over een hoge bevolkingsdichtheid (conform cijfers CBS).
Landschappen van: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Historisch belang</li> <li>• Cultureel belang <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Beschermd stads- en dorpsgezicht</li> </ul> </li> <li>• Archeologisch belang</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verdrag van Valletta</li> <li>• Erfgoedwet</li> </ul>	De projectlocatie is niet gelegen in een gebied met een historisch, cultureel of archeologisch belang.

### Natura 2000-gebied

Zoals in de tabel reeds is benoemd, is de projectlocatie in de nabijheid van een Natura 2000-gebied gelegen. Op circa 5,0 kilometer van de projectlocatie is namelijk het Natura 2000-gebied 'Markermeer & IJmeer' gelegen. Andere natuurgebieden zijn te vinden vanaf een afstand van 7 kilometer en verder.

Figuur 6. De ligging van Natura 2000 (groen) ten opzichte van de projectlocatie (zwarte stip) (bron: bron: Natura 2000 gebieden Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit)



De Natura 2000-gebieden maken onderdeel uit van het netwerk van natuurgebieden in de Europese Unie, die worden beschermd op grond van de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Deze richtlijnen geven aan welke typen natuur en welke soorten beschermd moeten worden. De lidstaten wijzen daarvoor speciale



beschermingszones aan en moeten instandhoudingsmaatregelen nemen om deze gebieden te beschermen.

De voorgenomen ontwikkeling kan mogelijk een effect hebben op de in de nabijheid gelegen Natura 2000-gebieden. Om die reden wordt in paragraaf 2.2.3.4 nader op het aspect ecologie (gebiedsbescherming) ingegaan.

### 2.2.2.3 Toetsing overige gevoelige gebieden

Naast de gebieden die specifiek zijn genoemd in Bijlage III van de EU-Richtlijn, wordt eveneens getoetst of de projectlocatie gelegen is in gevoelige gebieden op grond van overige nationale of provinciale wet- en regelgeving.

Type gebied	Juridisch kader	Relevantie voor voorgenomen ontwikkeling
Natuurnetwerk Nederland	Provinciale verordening	De projectlocatie maakt geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN).
Weidevogelleefgebied	Provinciale verordening	De projectlocatie is niet gelegen in een weidevogelleefgebied.
Stiltegebied	Provinciale verordening Wet milieubeheer	De projectlocatie is niet gelegen in een stiltegebied.
Bodembeschermingsgebied	Provinciale verordening	De projectlocatie is niet gelegen in een bodembeschermingsgebied.
Grondwaterbeschermingsgebied	Provinciale verordening	De projectlocatie is niet gelegen in het grondwaterbeschermingsgebied.
Beschermingszone waterkering	Legger en Keur hoogheemraadschap van Delfland	De projectlocatie is niet in of in een beschermingszone van een waterkering gelegen. Wel ligt de locatie op korte afstand daarvan. Onder deze tabel wordt hier nader op ingegaan.
Gebied geschikt voor beschermde soorten	Wet natuurbescherming	De projectlocatie is mogelijk geschikt voor beschermde soorten. Onder deze tabel wordt hier nader op ingegaan.

### Beschermde soorten

Op de projectlocatie kunnen zich mogelijk beschermde dier- of plantensoorten bevinden. Om die reden wordt in paragraaf 2.2.3.4 nader op het aspect ecologie (soortenbescherming) ingegaan.

### Waterkering

De projectlocatie is nabij de kern- en beschermingszone van de waterkering langs de Daalwijkerdreef gelegen. In paragraaf 2.2.3.4 wordt nader op het wateraspect ingegaan.





zelfstandig, niet studenten' de verkeersgeneratie met 20% is gecorrigeerd. In onderstaande tabel zijn de te hanteren kencijfers voor de verkeersgeneratie weergegeven.

Tabel 1. Verkeersgeneratie woningbouwontwikkeling World of Food (bron: Goudappel)

type woning parkeerbalans	aantal	functie CROW	verkeersgeneratie kencijfer	verkeersgeneratie
vrije sector 30 – 60 m <sup>2</sup> bvo	36	kamerverhuur, zelfstandig niet studenten	1,4	51
vrije sector > 60 m <sup>2</sup> bvo	66	huur appartement midden/goedkoop incl sociale huur	2,8	185
vrije sector > 60 m <sup>2</sup> bvo (stadswoningen)	3	huur appartement midden/goedkoop incl sociale huur	2,8	9
sociaal	132	kamerverhuur, zelfstandig niet studenten	1,4	185
middenhuur	106	huur appartement midden/goedkoop incl sociale huur	1,4*	150
miva	7	huur appartement midden/goedkoop incl sociale huur	2,8	20
totaal	350			600
afgerond op 50-tallen				600

\* Voor de middendure huurwoningen worden geen parkeerplaatsen voorzien, daarom is de verkeersgeneratie beperkt.

In totaal genereren de woningen circa 600 motorvoertuigen (mvt) per etmaal op een gemiddelde weekdag (circa 660 mvt/etmaal op een gemiddelde werkdag). Hierbij dient echter te worden opgemerkt dat conform het gemeentelijke parkeerbeleid geen parkeerplaatsen gerealiseerd te hoeven worden voor de appartementen in de sociale- en middendure huur. Omdat voor deze woningen geen parkeerplaatsen worden voorzien zal de verkeersgeneratie van deze woningen ook beperkt zijn.

Ten opzichte van het aantal benodigde parkeerplaatsen voor het autoverkeer is de verkeersgeneratie worstcase berekend. In de praktijk zal dit aanzienlijk lager zijn, omdat het aantal parkeerplaatsen ook beperkt is. Op basis van de theoretische verkeersgeneratie leidt dit in de spitsuren tot:

- Ochtendspitsuur 8% van het etmaal: 53 waarvan 5 aankomsten en 47 vertrekken;
- Avondspitsuur 9% van het etmaal: 60 waarvan 48 aankomsten en 12 vertrekken.

De verkeersgeneratie van de woningen is gedurende de drukste spitsperioden beperkt en bedraagt gemiddelde minder dan 1 voertuig per minuut. In het ochtendspitsuur is er vooral sprake van vertrekkend verkeer dat relatief geconcentreerd vertrekt via de Develstein. In het avondspitsuur komt het verkeer vooral aan, dat verspreid plaatsvindt over de verschillende rijrichtingen (Daalwijkdreef en Gooiseweg). Indien de cyclustijd van het verkeerslicht circa 2 minuten gedraagt betekent dit dat er gemiddeld maximaal 2 extra auto's in een cyclus bij komen. Dit is dermate beperkt dat dit nagenoeg geen invloed heeft op de kwaliteit van de verkeersafwikkeling op het kruispunt tussen de Develstein en Daalwijkdreef.

De verkeersgeneratie van de woningen wordt afgewikkeld via de Develstein. In de huidige situatie is dit wegvak gelegen binnen de bebouwde kom. Op de Develstein geldt een maximum snelheid van 30 km/uur. Daarmee is de weg gecategoriseerd als een erftoegangsweg binnen de bebouwde kom. De weg is uitgevoerd in een open klinkerverharding. Fietsverkeer wordt op het wegvak gemengd met het autoverkeer afgewikkeld. Daarmee is de vormgeving passend bij de functie. Conform het mobiliteitsspectrum bedraagt de huidige verkeersintensiteit op Develstein circa 900 mvt/etmaal. Inclusief de verkeersgeneratie van de beoogde woningbouw bij de World of Food is de toekomstige verkeersintensiteit, van circa 1.500 mvt/etmaal, goed passend bij de huidige functie en vormgeving

De voor milieu relevante onderwerpen als gevolg van de toename van het aantal motorvoertuigbewegingen, betreffen de aspecten luchtkwaliteit en stikstof. Voor beide onderdelen geldt echter dat geen eveneens sprake is van een significant negatief effect (zie paragraaf 2.2.3.2 en 2.2.3.3).

### 2.2.3.2 Luchtkwaliteit

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van woningen aangevuld met een foodcourt en aanvullende horeca, fastfoodrestaurant(keten) en huiskamerfunctie voor de bewoners. Aan de hand van het verkeersonderzoek dat is uitgevoerd door Goudappel is de NIBM-rekentool ingevuld (paragraaf 2.2.3.1). Hieruit volgt dat de verkeerstoename ten gevolge van de woningbouwontwikkeling 'niet in betekende mate' is.

Tabel 2. NIBM-rekentool (geraadpleegd op 30 januari 2023)

<b>Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022</b>		
Jaar van planrealisatie		2024
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		600
Aandeel vrachtverkeer		0,2%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,31
	PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,09
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m <sup>3</sup>		1,2
<b>Conclusie</b>		
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig</b>		

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient een goed woon- en leefklimaat te worden gewaarborgd. Op basis van de NSL Monitoringstool kan worden beoordeeld wat de totale concentratie is ter plaatse van een specifiek rekenpunt. De totale concentratie bestaat uit de achtergrondconcentratie (op basis van de GCN-kaart) en de lokale bijdrage (van lokale bronnen, op basis van data over o.a. verkeersgegevens). Aan de hand daarvan kan worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de projectlocatie. De grenswaarden voor toetsing van deze concentraties zijn: 40 µg/m<sup>3</sup> voor stikstofdioxide NO<sub>2</sub>, 40 µg/m<sup>3</sup> voor fijnstof PM<sub>10</sub> en 25 µg/m<sup>3</sup> voor fijnstof PM<sub>2,5</sub>.

Onderstaande tabel toont de totale concentraties ter plaatse van het dichtstbijzijnde rekenpunt nabij de projectlocatie (geraadpleegd via NSL Monitoringstool op 19 oktober 2022) met bijbehorende grenswaarden.

Tabel 3. Totale concentraties van stikstofdioxide en fijnstof in nabijheid van de projectlocatie

Jaar	Totale concentratie rekenpunt 15846579		
	NO <sub>2</sub> (µg/m <sup>3</sup> )	PM <sub>10</sub> (µg/m <sup>3</sup> )	PM <sub>2,5</sub> (µg/m <sup>3</sup> )
2020	11,8	15,0	7,4
2030	15,6	16,2	8,1
Grenswaarden	40	40	25

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 hierdoor een overschrijding van de grenswaarden ontstaat. Wat betreft het aspect luchtkwaliteit is gezien voorgaande geen sprake van significante negatieve effecten op het milieu.

### 2.2.3.3 Ecologie

#### Gebiedsbescherming

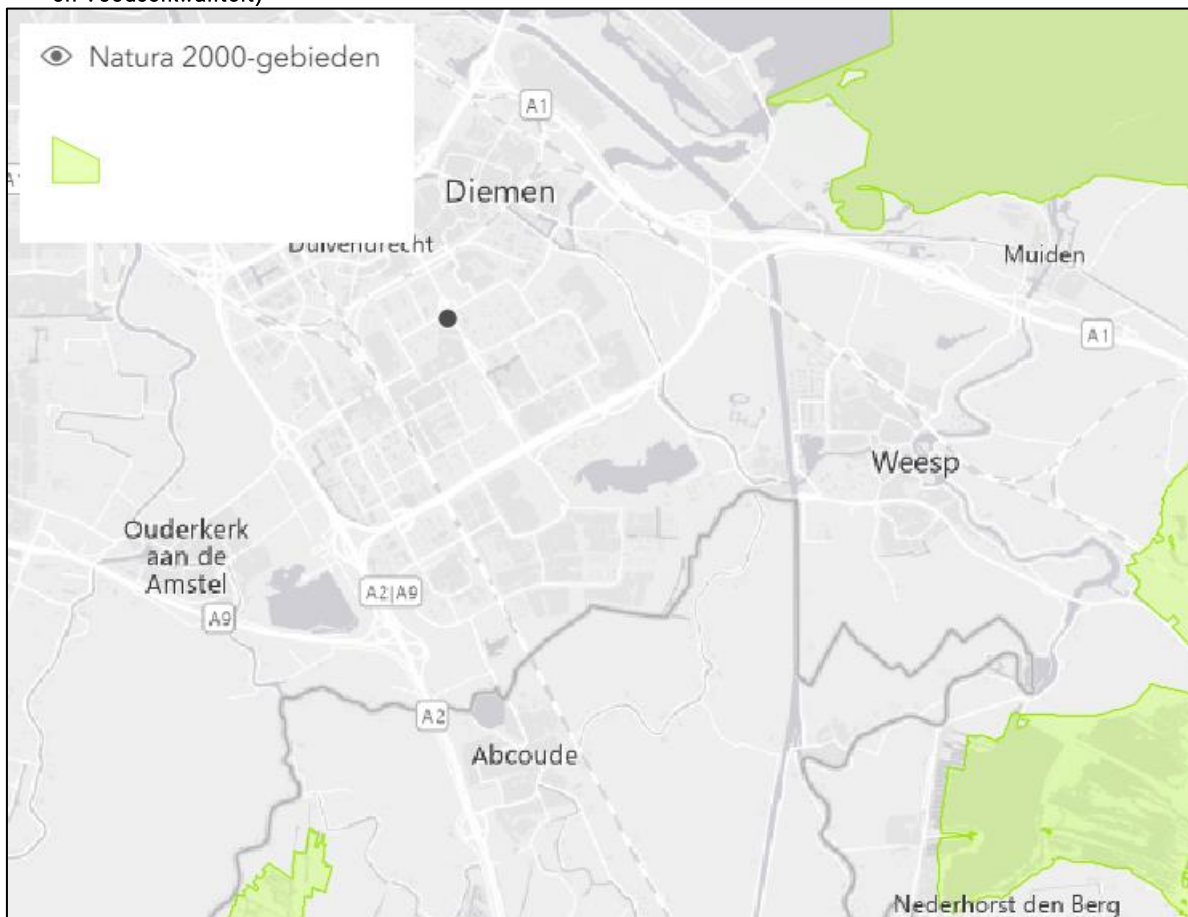
Vanwege de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied zijn negatieve effecten door trilling, geluid, licht en optische verstoring uitgesloten. Hiervoor is een AERIUS-berekening benodigd. Het onderdeel

houtopstanden is niet van belang en wordt niet getoetst. Daarnaast maakt de projectlocatie geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

In de nabijheid van het plangebied liggen de volgende Natura-2000 gebieden:

- Markermeer & IJmeer: op circa 5 km afstand (niet stikstofgevoelig)
- Botshol: op circa 7 km afstand
- Oostelijke Vechtplassen: op circa 8,5 km afstand
- Naardermeer: op circa 9 km afstand

Figuur 8. Ligging projectlocatie ten opzichte van Natura 2000 gebieden (bron: Natura 2000 gebieden Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit)



Ten behoeve van het voorgenomen initiatief is door Cauberg Huygen een stikstofdepositieberekening uitgevoerd. De rapportage is als bijlage aan voorliggende aanmeldnotitie toegevoegd. De resultaten worden hieronder beschreven.

#### *Uitgangspunten – algemeen*

Voor de aanlegfase is een opgave gedaan van de bedrijfsduur van het in te zetten materieel alsmede de verkeersaantrekkende werking. Voor de invoer is de “instructie gegevensinvoer Aerius Calculator 2022” gebruikt.

Het project zal volledig aardgasvrij worden uitgevoerd. In onderhavig onderzoek is voor de verkeersgeneratie in de gebruiksfase gebruik gemaakt van het verkeersonderzoek van GoudAppel, parkeergegevens van het parkeerterrein en parkeergarage en vervoersbewegingen van de McDrive, zoals tevens beschreven in voorliggende rapportage.



#### *Uitgangspunten – gebruiksfase*

In de berekening is ervan uitgegaan dat het plan in de gebruiksfase volledig elektrisch zal zijn. De panden verstoken geen gas maar krijgen een volledig elektrisch installatieconcept. Voor de verkeersgeneratie van het plan is aangesloten bij het verkeersonderzoek van Goudappel en de aangeleverde data van het parkeerterrein.

Het aantal motorvoertuigbeweging in de gebruiksfase bedraagt per jaar:

- 600 woon- werkverkeer;
- 657 McDrive;
- 943 parkeerterrein.

#### *Uitgangspunten – aanlegfase*

De planning van het voorgenomen project is gespreid over minimaal 4 jaar. Vanuit de Wet Natuurbescherming wordt het maatgevende jaar aangehouden als leidend. Dit is het jaar waarin de meeste stikstofuitstoot en mogelijke depositie plaatsvindt. De planning en de bijbehorende stikstofemissie zijn weergegeven in onderstaand tabel. Op grond hiervan kan geconcludeerd worden dat het jaar 2023 als maatgevend beschouwd moet worden.

<b>Jaar</b>	<b>NO<sub>x</sub> (kg/jaar)</b>	<b>NH<sub>3</sub> (kg/jaar)</b>
2023	119,3	28,3
2024	114,8	16,5
2025	29,4	1,5
2026	7,2	0,2

Tijdens de bouwfase is de verwachte verkeersaantrekkende werking van en naar de bouwplaats per jaar:

- 2160 lichte motorvoertuigen (sloopverkeer);
- 3248 zware motorvoertuigen (sloopverkeer);
- 1282 lichte motorvoertuigen (bouwverkeer);
- 779 zware motorvoertuigen (bouwverkeer).

Naast het sloop- en bouwverkeer naar de bouwplaats wordt tijdens de aanlegfase materieel met een verbrandingsmotor ingezet. Er wordt uitgegaan van diesel aangedreven materieel. Voor het volledige overzicht van het materieel wordt verwezen naar de stikstofdepositieberekening.

#### *Rekenresultaten*

Op grond van de uitgangspunten zoals hierboven weergegeven kan geconcludeerd worden dat er uit de berekeningen blijkt dat er geen rekenresultaten zijn hoger dan 0,00 mol/ha/jaar.

#### Soortbescherming

In het kader van de beoogde ontwikkeling is een quickscan flora en fauna uitgevoerd ter plaatse van de projectlocatie. Deze is opgenomen als bijlage 2 bij deze aanmeldnotitie. In het kader van de quickscan Wet natuurbescherming is beoordeeld in hoeverre de locatie geschikt is voor beschermde soorten (fauna). Hieruit is gebleken dat de locatie in potentie geschikt is voor vlemmuizen, maar dat de aanwezigheid van overige soorten op voorhand kan worden uitgesloten. Naar aanleiding van het verkennend natuuronderzoek is daarom een aanvullend vlemmuisonderzoek uitgevoerd naar het gebruik van de projectlocatie door vlemmuizen. Deze rapportage is eveneens opgenomen in de bijlagen, zie bijlage 3. Uit het aanvullend vlemmuisonderzoek volgt dat ter plaatse van de projectlocatie geen verblijfplaatsen of andere beschermde functies zijn vastgesteld voor vlemmuizen.



### Conclusie

Ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming is geen sprake van negatieve effecten, zodat een MER niet aan de orde is.

### **2.3.3.3 Water**

De projectlocatie is gelegen binnen het beheergebied van hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht.

Het watertoetsproces zorgt ervoor dat bij alle ruimtelijke plannen aandacht is voor de kwaliteit en kwantiteit van water. De watertoets is verplicht voor alle overheden die waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen hebben.

#### Waterkwaliteit

Bij de totstandkoming van het project wordt uitloogbare materialen, zoals lood, koper en zink niet toegepast, zodat schoon hemelwater hier niet mee in aanraking kan komen. Zo heeft de ontwikkeling geen negatief effect op de (grond)waterkwaliteit ter plaatse.

#### Waterkwantiteit

Als er extra verhard oppervlak wordt aangelegd dient er watercompensatie plaats te vinden op grond van de Keur van het waterschap AGV.

In artikel 2.4 van de Keur van het waterschap AGV is bepaald dat de toename van de afvoer van hemelwater vanaf het verhard oppervlak op het watersysteem wordt gecompenseerd door open water met een omvang van 10% van de uitbreiding van het verhard oppervlak, tenzij naar het oordeel van het bestuur een hoger percentage noodzakelijk is voor het betreffende gebied.

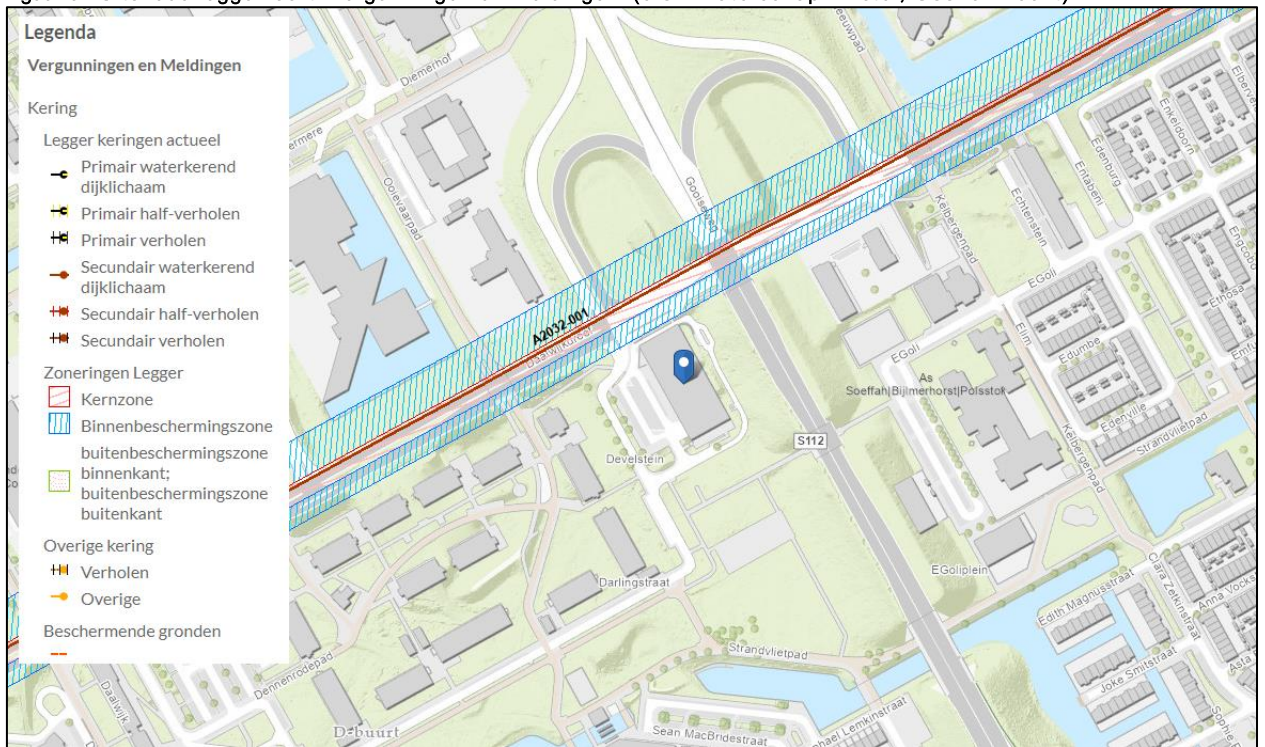
Het bestuur kan per afwateringsgebied, of deel van een afwateringsgebied, een norm stellen voor de compensatie in het watersysteem van de uitbreiding van verhard oppervlak. De compensatienorm omvat het benodigde extra oppervlak aan open water, uitgedrukt in een percentage van de uitbreiding van het verhard oppervlak.

Voor de overige verharding (verharding afkomstig van parkeerplaatsen, wegen en wandelpaden) is in de huidige situatie sprake van 6.200 m<sup>2</sup> aan verharding. In de toekomstige situatie zal sprake zijn van 8.047 m<sup>2</sup> aan verharding. De toename aan verharding betreft 1.847 m<sup>2</sup>. De gemeente compenseert het extra verhard oppervlak, conform de regels van het waterschap (graven van extra oppervlaktewater). In dit kader is gebruik gemaakt van de Waterbalans. De waterbalans is als bijlage aan de aanmeldnotitie toegevoegd.

#### Beschermde gebieden

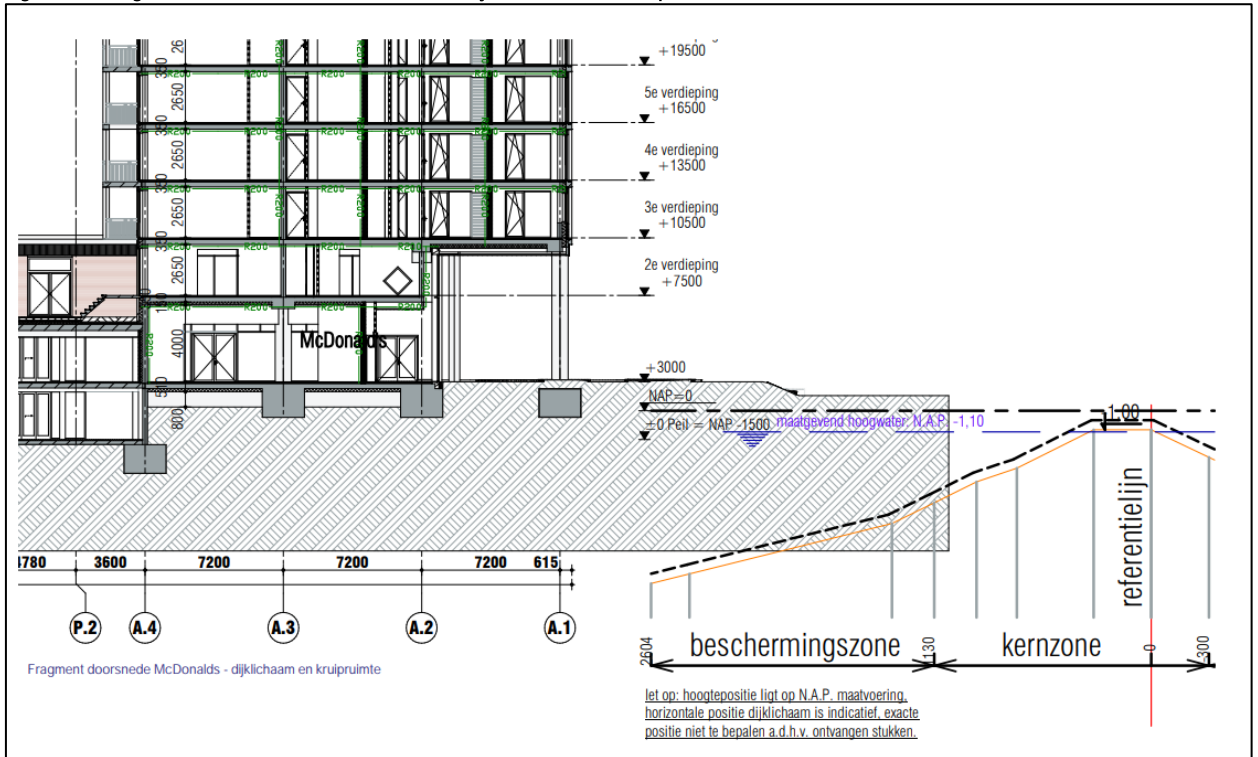
De projectlocatie is nabij de kern- en beschermingszone van de waterkering langs de Daalwijkerdreef gelegen. Het bouwen binnen deze zone is vergunningplichtig op grond van beleidsregels 1.1 van de Beleidsregels voor de Keur van AGV.

Figuur 9. Uitsnede leggerkaart 'Vergunningen en Meldingen' (bron: waterschap Amstel, Gooi en Vecht)

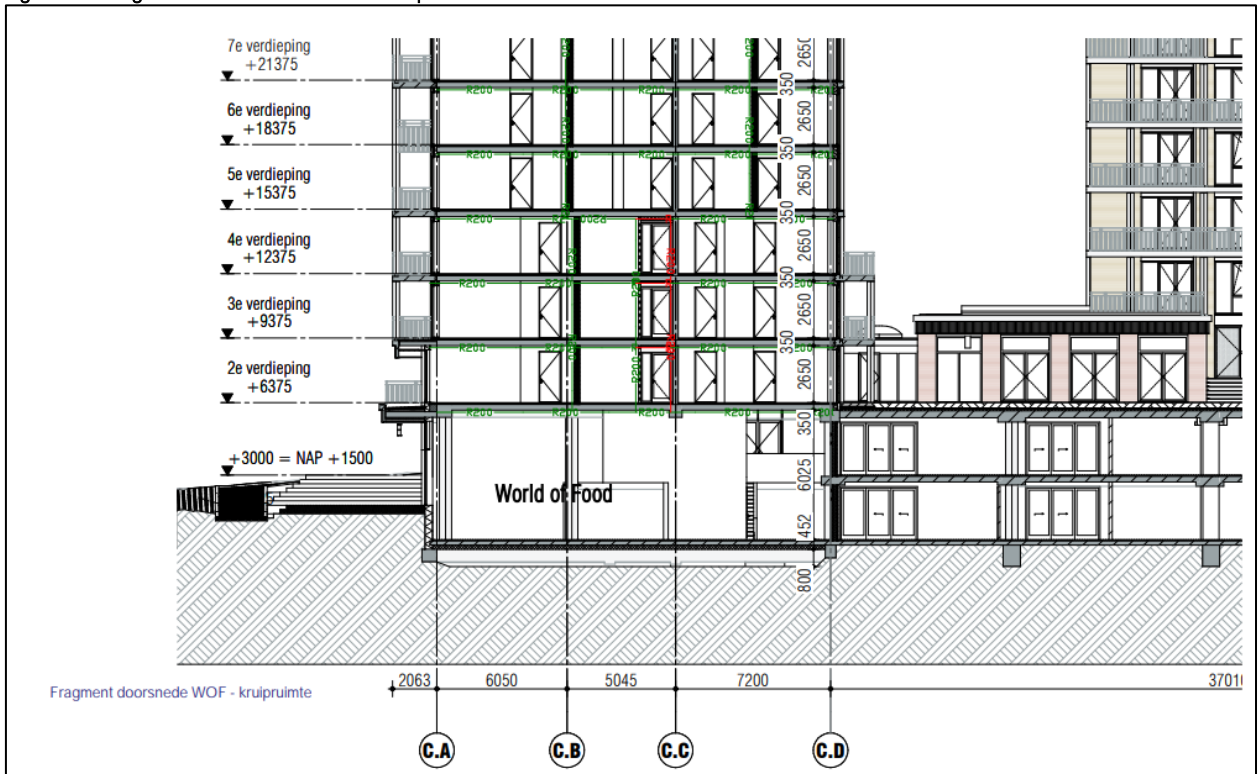


Het waterschap geeft aan dat er, met uitzondering van de funderingspalen, niet in het profiel van vrije ruimte gebouwd mag worden. De funderingspalen mogen wel binnen het profiel rijken, mits deze van het juiste type zijn. In onderstaande figuur is een fragment opgenomen.

Figuur 10. Fragment doorsnede McDonalds – dijklichaam en kruipruimte



Figuur 11. Fragment doorsnede WOF - kruipruimte



De waterkering is van belang voor het keren van het peil tussen de Venserpolder en de polder Bijlmer. De waterkering moet onderhoudbaar en ophoogbaar blijven. De talud voor onderhoud zal minimaal 1:3 moeten

zijn. De waterkering moet onderhoudbaar (maaïen van talud) en ophoogbaar blijven. Bomen zijn niet toegestaan op de Daalwijdreef, omdat ze de onderhoudbaarheid en de ophoogbaarheid ernstig ondermijnen. Lage beplanting (tot 5 m hoogte is wel toegestaan op voldoende afstand van de waterkering).

De beoogde bebouwing wordt buiten het profiel van vrije ruimte gebouwd, waardoor de waterkering nog onderhoudbaar en ophoogbaar is.

### Grondwater

In Amsterdam geldt sinds vorig jaar het Omgevingsprogramma Riolering (OPR). Hierin staat omschreven dat er een minimale ontwatering van 90 cm geldt voor nieuw te ontwikkelen gebieden (ontwatering is het verschil tussen de hoogste grondwaterstand en de onderkant van de bouwvloer).

Conform het bestemmingsplan “Grondwaterneutrale Kelders” is de projectlocatie aangewezen als ‘Overige zone – 1’, waar het verboden is om kelders te graven of bestaande kelders te vergroten. In dit kader is een Geohydrologisch onderzoek uitgevoerd door Loots Grondwatertechniek. De rapportage van 5 december 2023 is als bijlage bij de aanmeldnotitie gevoegd.

### *Conclusie en aanbevelingen Geohydrologisch onderzoek*

De conclusie is positief. Het project kan grondwaterneutraal worden uitgevoerd. Voor dit project is gekozen voor de oplossing:

- Oplossing 1: Grondverbetering traditioneel (conform specificatie H4.1), grondverbetering 0,3 m dik.

Oplossing 1 kan worden toegepast in de praktijk, wanneer:

1. Ontgraving zonder damwanden, dit kan alleen bij kleine ontgravingsdiepte of wanneer bebouwing op grotere afstand staat van het project;
2. Bouwput met damwanden, waarbij damwanden (vanaf niveau onderkant bouwwerk of lager) getrokken kunnen worden en cannelures damwanden open blijven (geen werkvloer). Dat kan soms bij nieuwbouw, vaak is het niet mogelijk bij bouw onder of direct tegen bestaande bebouwing;
3. Ontgravingsniveau van dit project is hoger dan aanlegniveau houten palen burens (houten palen vallen niet droog in bouwfase).

De overige oplossingen voldoen ook aan grondwaterneutrale bouw; echter bepaalde details (wel of niet toepassen damwanden) zorgen ervoor dat het niet noodzakelijk is deze (meer complexe) oplosrichting toe te passen. Kies dus alleen voor een van deze oplossingen wanneer dit noodzakelijk is.

De extra verharding die binnen de projectlocatie wordt toegepast wordt gecompenseerd. Het grondwaterpeil zal niet worden aangetast. Hiermee verandert de waterhuishoudkundige situatie niet ten gevolge van de beoogde (woningbouw)ontwikkeling en kunnen significante negatieve effecten op het milieu wat betreft het aspect water worden uitgesloten.

# 3 CONCLUSIE EN VERZOEK

Uit hoofdstuk 2 volgt dat er geen nadelige milieu effecten naar aanleiding van de ontwikkeling verwacht hoeven te worden. Door het uitblijven van belangrijke nadelige gevolgen kan worden geconcludeerd dat er geen volledige m.e.r.-procedure hoeft te worden doorlopen en dat er geen milieueffectrapport (MER) nodig is.

Middels voorliggende aanmeldnotitie wordt het bevoegd gezag verzocht het besluit te nemen dat, gezien de kenmerken van het potentiële effect, geen nadere m.e.r.-beoordeling nodig is.



# BIJLAGE 1 – VERKEERSSTUDIE GOUDAPPEL

# BIJLAGE 2 – QUICKSCAN (TAUW, 4 MEI 2021)

BIJLAGE 3 – AANVULLEND  
VLEERMUISONDERZOEK  
(ADVIESBUREAU E.C.O.  
LOGISCH B.V., 13 OKTOBER  
2021)

# BIJLAGE 4 – STIKSTOFDEPOSITIEBEREKENIN G (CAUBERG HUYGEN, 3 JULI 2023)

# BIJLAGE 5 – GEOHYDROLOGISCH ONDERZOEK (LOOTS, 5 DECEMBER 2023)



# BIJLAGE 6 – SPREADSHEET WATERBALANS (GEMEENTE AMSTERDAM, VERSIE 9 DECEMBER 2022)