

Aanmeldingsnotitie 29 appartementen en een commerciële ruimte Zeeburgerdijk 265 te Amsterdam



Opdrachtgever: De Alliantie Ontwikkeling B.V.

5.1.1.d

Postbus 2119

1200 CC Hilversum

Projectnummer: 214461

Versienummer: 1.1 – Definitief

Plaats, datum: Dordrecht, 9 november 2022

Auteur: 5.1.1.d

Paraaf:

Controleur: 5.1.1.d

Paraaf:

Inhoudsopgave

	pagina
1 Inleiding	3
2 Kenmerken van het project	4
2.1 De omvang van het project.....	4
2.2 De cumulatie met andere projecten.....	5
2.3 Natuurlijke hulpbronnen	5
2.4 Productie van afvalstoffen	6
2.5 Verontreiniging en hinder.....	6
2.6 Risico van ongevallen	6
3 Plaats van het project.....	7
3.1 Huidige situatie ruimtelijke ordening	7
3.2 Toekomstige situatie ruimtelijke ordening.....	7
3.3 Landschappelijke inpassing.....	8
3.4 Historisch, cultureel en/of archeologisch waardevol gebied.....	8
3.5 Gevoelige gebieden	8
3.6 Bestaand grondgebruik	9
4 Kenmerken van de activiteiten	10
5 Toetsing belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu	11
5.1 Geluidbelasting.....	11
5.2 Luchtkwaliteit	11
5.3 Bodemkwaliteit.....	12
5.4 Afvalwater	12
5.5 Veiligheid	13
5.6 Energie	13
5.7 Afvalstoffen.....	13
6 Algemene conclusie.....	14

1 Inleiding

De Alliantie Ontwikkeling BV (hierna: de Alliantie) is voornemens om aan de Zeeburgerdijk 265 te Amsterdam de huidige bebouwing te slopen en een nieuw complex te realiseren met 29 appartementen en een commerciële ruimte.

Op grond van het Besluit m.e.r. moet het bevoegd gezag, voor alle activiteiten die beneden de m.e.r.-beoordelingsdrempel liggen, bepalen of de activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. Dit dient te gebeuren op grond van de criteria genoemd in bijlage III bij de EG-richtlijn milieueffectbeoordeling. De criteria van bijlage III van de richtlijn omvatten:

- 1. De kenmerken van het project:
 - de omvang van het project;
 - de cumulatie met andere projecten;
 - het gebruik van natuurlijke hulpbronnen;
 - de productie van afvalstoffen;
 - verontreiniging en hinder;
 - risico van ongevallen, met name gelet op de gebruikte stoffen of technologieën.
- 2. Plaats van de projecten. Bij de mate van kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop de projecten van invloed kunnen zijn, moet in het bijzonder in overweging worden genomen:
 - het bestaande grondgebruik;
 - de relatieve rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied;
 - het opnamevermogen van het natuurlijke milieu.
- 3. Kenmerken van het potentiële effect. Bij de potentiële aanzienlijke effecten van het project moeten in samenhang met de criteria van de punten 1 en 2 in het bijzonder in overweging worden genomen:
 - het bereik van het effect;
 - het grensoverschrijdende karakter van het effect;
 - de waarschijnlijkheid van het effect;
 - de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect.

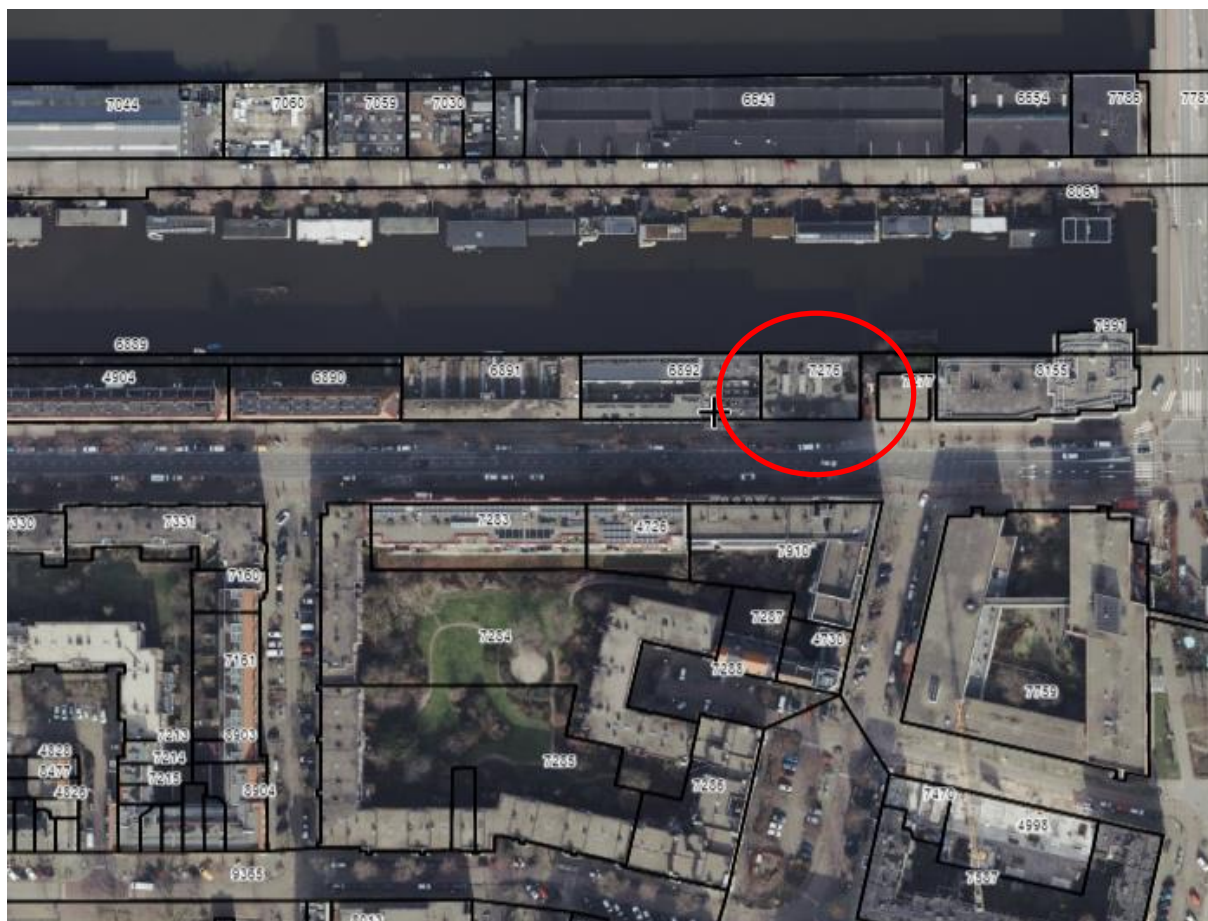
Het planvoornemen valt binnen het Besluit m.e.r. onder categorie D 11.2 “De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.” Voor deze activiteit is de drempelwaarde in kolom 2 van bijlage D bepaald op een oppervlakte van 100 hectare of meer dan 2000 woningen. Hieruit blijkt dat bij deze planontwikkeling de drempelwaarde niet wordt overschreden. Wel moet een aanmeldingsnotitie voor een m.e.r.-beoordeling worden opgesteld.

2 Kenmerken van het project

2.1 De omvang van het project

De projectlocatie ligt aan het lozingskanaal en de Zeeburgerdijk in Amsterdam, ten oosten van het centrum. Onderstaande luchtfoto (figuur 1) geeft een beeld van de locatie en de huidige inrichting. Ten behoeve van het appartementencomplex wordt de huidige bebouwing gesloopt.

figuur 1: ligging en begrenzing, in rood aangegeven, van het plangebied. Bron: Cyclomedia.





Voormalig gebruik

De locatie is tot 1979 altijd braakliggend geweest en heeft een functie bekleed als dijk en later als kade. Het is onbekend welke activiteiten er op de locatie in de periode van 1979 tot de huidige activiteiten hebben plaatsgevonden.

Huidig gebruik

Sinds maart 2017 is stichting Vluchtelingenwerk gevestigd in het Blauwehuis. Volgens openbare bronnen worden hier diverse activiteiten uitgevoerd die bijdragen aan hun doelstelling. Naast enige kantoorwerkzaamheden worden er ook activiteiten voor vluchtelingen georganiseerd. Hierbij kan gedacht worden aan activiteiten als computertrainingen, meubelwerkplaats, fietsenwerkplaats en een weggeefwinkel.

Op de locatie geldt de bestemming "Gemengd", waarbij wonen niet is toegestaan. De naastgelegen bebouwing is echter bestemd als "Wonen". Het plan voor het realiseren van appartementen is passend in de omgeving.

2.2 De cumulatie met andere projecten

De naastgelegen panden worden gelijktijdig ontwikkeld door derden partijen (VORM, Baltus en Leger des Heils), in totaal worden meerdere appartementen/eenheden gerealiseerd. Hierbij zou sprake kunnen zijn van cumulatie, dit aspect wordt dan ook meegenomen met de verschillende aspecten in de volgende hoofdstukken.

2.3 Natuurlijke hulpbronnen

De locatie is niet bestemd als waterwingebied en wordt niet benut voor het gebruik van andere natuurlijke hulpbronnen.

2.4 Productie van afvalstoffen

Bij de activiteiten die plaats gaan vinden op de projectlocatie komt een minimale hoeveelheid afvalstoffen vrij. Dit betreft de normale hoeveelheden bouwafval en huishoudelijk afval. Dit wordt met regelmaat, gescheiden, opgehaald door de gemeentelijke reinigingsdienst en afgevoerd naar een erkende verwerker. Hierbij zijn geen grote nadelige milieueffecten te verwachten.

2.5 Verontreiniging en hinder

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van 29 appartementen en een commerciële ruimte. Dit komt in de plaats van de huidige bebouwing en gebruik van het pand. Hierbij kan worden geconcludeerd dat er feitelijk geen extra hinder of verontreiniging is te verwachten. Zie hiervoor ook de afzonderlijke aspecten in hoofdstuk van deze aanmeldnotitie.

2.6 Risico van ongevallen

Bij het risico op ongevallen wordt met name gelet op de gebruikte stoffen of technologieën. Aangezien er geen gevaarlijke stoffen of machines worden gebruikt, is het risico op ongevallen nihil.

3 Plaats van het project

3.1 Huidige situatie ruimtelijke ordening

De projectlocatie ligt ingesloten tussen het Lozingskanaal en de Zeeburgerdijk. De Zeeburgerdijk is een doorgaande weg die aansluit op de Vreeburg en de Th. K. van Lohuizenlaan. In de nabije omgeving staan hoofdzakelijk appartementen en gebouwen met twee of drie verdiepingen.

Op de locatie geldt het bestemmingsplan Indische Buurt en Flevopark, dat is vastgesteld op 8 juni 2010. Op de locatie rust op de bestemming "gemengd" en de dubbelbestemming "waterkering" (zie figuur 2).

figuur 2: uitsnede verbeelding locatie (uit het bestemmingsplan).

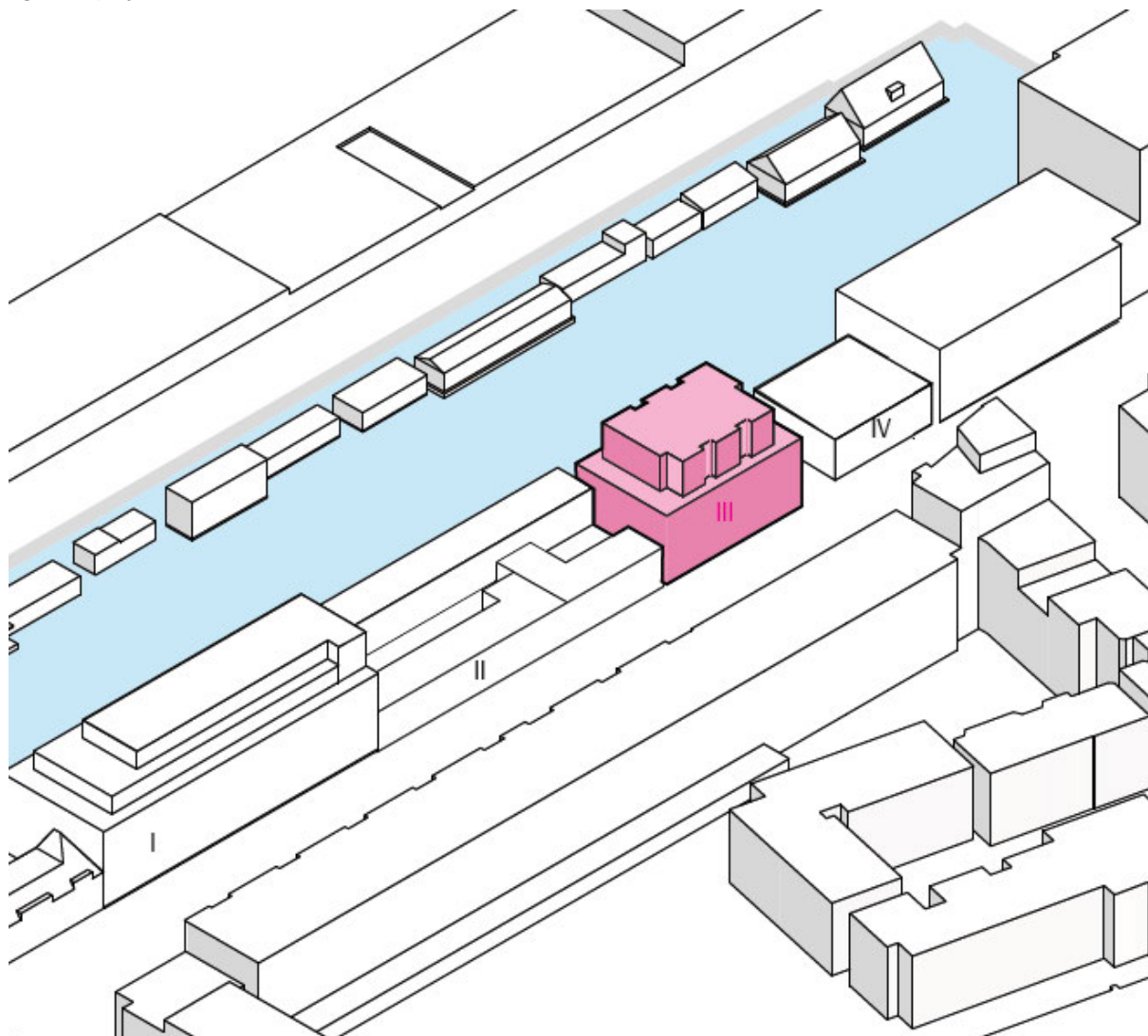


3.2 Toekomstige situatie ruimtelijke ordening

Binnen het plan worden 29 nieuwe appartementen inclusief een commerciële ruimte gerealiseerd in (figuur 3).

Vanwege de strijdigheid met het huidige bestemmingsplan is besloten om voor dit project een Omgevingsvergunning voor het afwijken op het bestemmingsplan aan te vragen.

figuur 3: projectlocatie



3.3 Landschappelijke inpassing

In de omgeving van het plangebied is sprake van een woongebied. De toekomstige woonbebouwing wordt volledig ingepast in het huidige straatbeeld.

3.4 Historisch, cultureel en/of archeologisch waardevol gebied

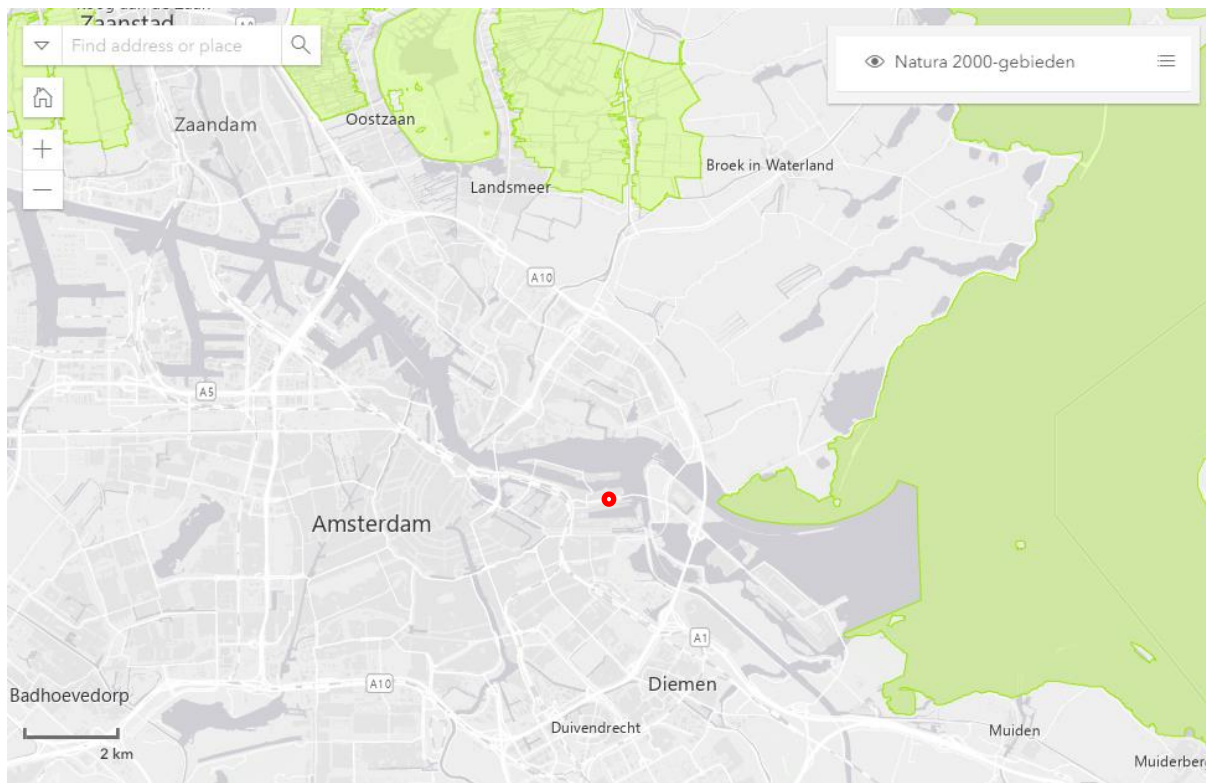
Binnen het planbied is geen sprake van een archeologische verwachting en of cultueel waardevol gebied.

3.5 Gevoelige gebieden

Natuur

Het plangebied ligt op relatief grote afstand van de Natura 2000-gebieden: Markermeer & IJmeer (2.700 meter) en IJperveld (7.000 meter). Gezien de afstand tot deze gebieden zullen de activiteiten ook in samenhang met de naastgelegen ontwikkeling, met betrekking tot trillingen, geluid, licht geen enkele invloed hebben op de natuurwaarden. Wel is voor het project gekeken naar de stikstofdepositie ten gevolge van het planvoornemen (bijlage 1). De berekening gaf aan dat er geen natuurgebieden zijn met rekenresultaten boven de 0,00 mol/ha/j.

figuur 4: ligging ten opzichte van de (in groen aangegeven) Natura 2000-gebieden



Het plangebied valt niet onder het NatuurNetwerk Nederland (NNN).

Grondwaterbeschermingsgebieden

Het dichtstbijzijnde grondwaterbeschermingsgebied ligt ten zuidoosten van de projectlocatie op een afstand van circa 11 kilometer. Gezien deze afstand tot de aangevraagde activiteiten is er geen impact op dit gebied te verwachten.

Stiltegebieden

Het dichtstbijzijnde stiltegebied is gelegen op meer dan drie kilometer afstand. Het betreft het gebied Ransdorp Holysloot. Gezien deze afstand is er van de aangevraagde activiteiten geen impact op dit stiltegebied te verwachten.

3.6 Bestaand grondgebruik

Het huidige pand is in 1979 gerealiseerd. Het perceel en pand zijn langdurig in gebruik geweest als bebouwd gebied met een gemengde functie. Door het project is er sprake van inbreidinglocatie en wordt onnodig grondgebruik voorkomen.

4 Kenmerken van de activiteiten

Het project is te splitsen in meerdere onderdelen. Het eerste onderdeel bestaat uit het slopen van de bestaande opstallen en het uitvoeren van een bodemsanering. Deze bodemsanering is noodzakelijk vanwege de aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de grond. De verontreinigde grond wordt grotendeels ontgraven en afgevoerd. Het tweede onderdeel bestaat uit het bouwrijp maken van het terrein. Het derde onderdeel bestaat uit het realiseren van de appartementen. In meerdere bouwblokken worden in totaal 29 appartementen en een commerciële ruimte gerealiseerd. Bij het ontwerp van de gebouwen is rekening gehouden met de bouwstijl in de directe omgeving. De maximale hoogte van de gebouwen bedraagt circa 19 m.

5 Toetsing belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu

In dit hoofdstuk wordt de totale ontwikkeling op de verschillende milieuthema's beschreven.

5.1 Geluidbelasting

Uit een eerste verkenning is gebleken dat het plangebied is gelegen binnen de zone van meerdere wegen en railverkeer. In het kader van goede ruimtelijke ordening is het noodzakelijk dat de geluidbelasting op de gevel van deze bronnen wordt berekend. De resultaten en rapportage van het onderzoek zijn toegevoegd als bijlage 2

Het akoestisch onderzoek concludeert dat de berekende geluidbelasting niet voldoet aan de eisen zoals gesteld in de Wet geluidhinder. De berekende geluidbelasting (inclusief aftrek) ten gevolge van de gezoneerde wegen wordt niet voldaan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB L_{den}. Wel wordt voldaan aan de hoogst toelaatbare waarde van 63 dB L_{den}.

De berekende geluidbelasting ten gevolge van het railverkeer bedraagt ten hoogste 51 dB L_{den} en voldoet daarmee aan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB L_{den}.

Aangezien de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden worden aanvullende geluidwerende maatregelen getroffen. Hiervoor wordt onderzoek naar de geluidwering uitgevoerd voor de aanvraag Omgevingsvergunning bouwen.

Andersom kan worden gesteld dat de nieuwe activiteiten volledig passen binnen de functie "wonen" in een wijk aan de rand van het centrum en het is dan ook niet te verwachten dat het planvoornemen bijdraagt aan enige geluidsoverlast.

Conclusie ten aanzien van het aspect geluid

Het aspect geluid vormt met maatregelen geen belemmering voor het planvoornemen.

5.2 Luchtkwaliteit

Bekeken moet worden of het plan de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' verslechtert. Indien het plan wel 'in betekenende mate' bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit, is het van belang om te toetsen of de grenswaarden niet overschreden worden. Indien geen overschrijding van de grenswaarden plaatsvindt, kan het plan alsnog gerealiseerd worden.

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan drie procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijnstof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten, die minder dan drie procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing.

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' zijn categoriale gevallen opgenomen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze categorieën hebben betrekking op inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties, infrastructuur en bepaalde activiteiten of handelingen. Voor woningbouwprojecten is de regeling van toepassing in de volgende gevallen.

Woningbouw

Aangewezen worden woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van 29 appartementen en een commerciële ruimte. Hieruit blijkt dat voor wat betreft de woningbouw voldaan wordt aan het Besluit 'niet in betekende mate'.

Fijnstof en NO2

Op basis van de Atlas Leefomgeving (van onder andere ministerie I&M en RIVM), is gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. Het gaat daarbij om de concentraties van fijnstof (PM2,5 en PM10) en stikstofdioxide (NO2). Uit de informatie van de Atlas leefomgeving blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied voldoet aan de gestelde grenswaarde van 25 en 40 µg/m³ voor zowel fijnstof als stikstofdioxide.

Stof

Gezien de activiteiten zijn geen nadelen op de omgeving met betrekking tot stofemissies te verwachten.

Geur

Gezien de activiteiten zijn geen nadelen op de omgeving met betrekking tot geuremissie te verwachten.

Stikstofemissie

Voor het project is een AERIUS-berekening gemaakt. De berekening gaf aan dat er geen natuurgebieden met rekenresultaten die hoger dan de drempelwaarde zijn. De AERIUS-berekening is toegevoegd als bijlage 1.

Conclusie ten aanzien van het aspect lucht

Gezien de activiteiten zijn geen negatieve gevolgen van diffuse emissies te verwachten. Concluderend vinden er geen nadelige effecten plaats met betrekking tot het aspect lucht.

5.3 Bodemkwaliteit

De verontreinigingen in grond en in grondwater worden (grotendeels) gesaneerd. De grondslag hiervoor is gelegen in de saneringsbeschikking die door Gemeente Amsterdam zal worden afgegeven. Het betreft enerzijds het verwijderen van grond en anderzijds een in situ sanering. Daarbij is het onvermijdelijk dat er een restverontreiniging achterblijft. Desondanks zal de bodemkwaliteit na sanering geschikt zijn voor de functie "Wonen". Verder geeft de ontwikkeling van het plan geen aanleiding tot *nieuwe* bodemverontreiniging.

Conclusie ten aanzien van het aspect bodem

Als gevolg van de functiewijziging verbetert de bodemkwaliteit. De nieuwe activiteiten vormen geen nieuwe bedreiging voor de bodemkwaliteit.

5.4 Afvalwater

Stedelijk water

Lozingen van afvalwater kunnen worden ingedeeld in directe en indirecte lozingen. Lozingen op een voorziening voor de inzameling en het transport van afvalwater, kortweg riolering, worden indirecte lozingen genoemd. Hierbij maakt het niet uit of vanuit die riolering al dan niet via een zuivering (bijvoorbeeld een rioolwaterzuiveringsinstallatie) in het milieu wordt geloosd, dus of het een vuilwater- of een schoonwaterriool betreft. De indirecte lozingen vallen onder de Wet milieubeheer. In het gebied wordt een gemengd rioolstelsel aangelegd. Het afvalwater (DWA) afkomstig uit de woningen is (en blijft) op dit stelsel aangesloten.

Hemelwater

Conform de beleidsregels heeft het de voorkeur om regenwater vast te houden, te bergen en dan vertraagd af te voeren zodat overlast wordt voorkomen. In de huidige situatie is het gehele perceel voorzien van een verhard oppervlak (circa 600 m²). In de toekomstige situatie wijzigt dit niet. Binnen het plan neemt het verhard oppervlak niet toe en is compensatie niet noodzakelijk.

In het uiteindelijke ontwerp zal wel gezocht worden naar een optimalisatie om het regenwater langer vast te houden, te bergen en vertraagd af te voeren. Mogelijk dat hierbij een groen dak wordt toegepast (deels). Dit wordt verder vormgegeven in het inrichtingsplan.

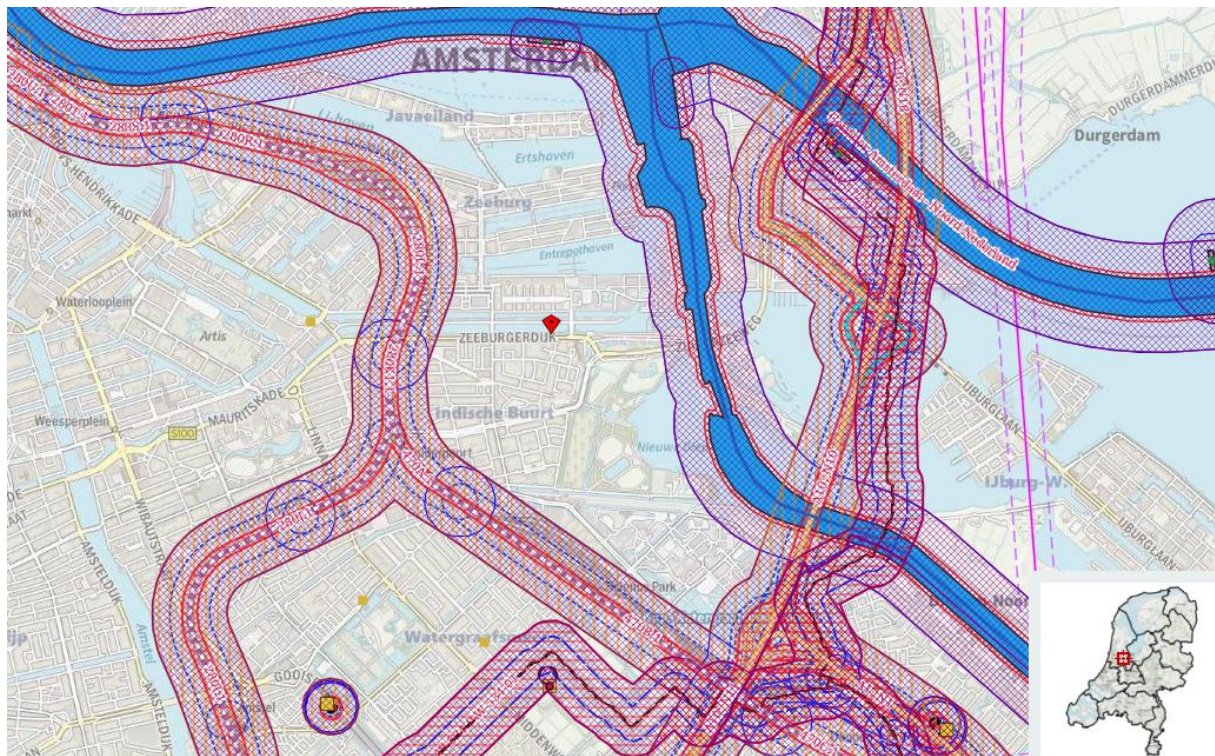
Conclusie ten aanzien van het aspect afvalwater

Het afvalwater wordt zodanig behandeld dat er geen grote nadelige milieueffecten zijn te verwachten.

5.5 Veiligheid

Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van transportroutes (spoor, snelweg, et cetera) met gevaarlijke stoffen, buisleidingen of bedrijven met gevaarlijke stoffen. Zie figuur 5 voor een uitsnede van de signaleringkaart.

figuur 5: uitsnede van de EV-signaleringskaart. De projectlocatie is weergegeven met een rode punt



Conclusie ten aanzien van het aspect veiligheid

Het initiatief leidt niet tot veiligheidsrisico's.

5.6 Energie

Het voorziene energiegebruik als gevolg van de nieuwe activiteiten is zeer gering: er wordt gestreefd naar energie neutrale woningen. Daarmee wordt de nieuwe situatie gunstiger in vergelijking met gangbare woonsituaties.

Conclusie ten aanzien van het aspect energie

Het initiatief leidt niet tot een onevenredig grote vraag naar fossiele brandstoffen of andere energiedragers.

5.7 Afvalstoffen

De voorziene productie van afvalstoffen als gevolg van de nieuwe activiteiten is gering en niet afwijkend van gangbare woonsituaties. Zoals gebruikelijk zullen afvalstromen zoveel als mogelijk aan de bron worden gescheiden en waar mogelijk voor hergebruik worden ingezet.

Conclusie ten aanzien van het aspect afvalstoffen

Het initiatief leidt niet tot een onevenredig grote productie van afvalstoffen.

6 Algemene conclusie

In deze aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling is de impact van de voorgenomen realisatie van 29 woningen en een commerciële ruimte aan Zeeburgerdijk 265 te Amsterdam onderzocht. Geconcludeerd wordt dat het planvoornemen geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu veroorzaakt. Het opstellen van een MER zal niet meer duidelijkheid geven dan verkregen kan worden bij het tot stand komen van de beslissing op de aanvraag voor een Omgevingsvergunning. Wij vragen het bevoegd gezag dan ook een beschikking af te geven dat het opstellen van een MER niet nodig is.