

Besluit: In te stemmen met de “Nota beantwoording zienswijzen en reacties”;
Het ontwerpbestemmingsplan ter vaststelling aan de raad aan te bieden en de volgende wijziging voor te stellen: op de verbeelding bij het bestemmingsplan worden de sloten/watergangen als zodanig bestemd door middel van de bestemming “Water”;
De raad voor te stellen geen exploitatieplan op te stellen

Samenvatting

In de vergadering van 7 mei 2019 hebben burgemeester en wethouders ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan “Middenweg”. Het ontwerpplan heeft vervolgens ter inzage gelegen. Gedurende deze periode konden zienswijzen worden ingebracht. Er zijn zienswijzen ingekomen van een aantal omwonenden. Deze hebben met name betrekking op het aantal woningen en in verband daarmee verlies van uitzicht en privacy. Er is in belangrijke mate tegemoetgekomen aan de door omwonenden kenbaar gemaakte bezwaarpunten. De toekomstige situatie is niet afwijkend van een vergelijkbare buurt.

In verband met de uitspraak van de Raad van State Van 29 mei 2019 over de toepassing van het Programma Aanpak Stikstof (PAS) heeft de ontwikkelaar besloten het plan “on hold” te zetten in verband met mogelijke stikstoftoename op bijvoorbeeld het Natura 2000-gebied Botshol. Onlangs is een nieuwe AERIUS calculator beschikbaar gesteld om stikstofdepositie te berekenen. De ontwikkelaar heeft een AERIUS-berekening laten doen. Daaruit blijkt dat er geen sprake is van toename in depositie op Natura 2000-gebieden. Ten aanzien van stikstofdepositie is het plan daarom uitvoerbaar gebleken

Beoordeling aanmeldnotitie “Vormvrije m.e.r.-beoordeling Middenweg Ouderkerk aan de Amstel”

Op 10 november hebben wij ontvangen van Woest Developers, in opdracht van Rademaker vastgoed en Ontwikkeling een aanmeldnotitie m.e.r.-beoordelingsplicht (de notitie), als bedoeld in artikel 7.16 eerste lid van de Wet milieubeheer ontvangen. Deze notitie heeft betrekking op de beoogde ontwikkelingen in het ontwerp bestemmingsplan “Middenweg” te Ouderkerk aan de Amstel

Met deze ruimtelijke ontwikkeling worden 19 woningen gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied. Dit kan leiden tot een m.e.r. (beoordelings)plicht. Of een dergelijke procedure noodzakelijk is hangt af van het feit of de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in de D lijst van het Besluit milieueffectrapportage. Geconstateerd wordt dat in dit geval een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, omdat het hier gaat om een stedelijke ontwikkeling zoals opgenomen in de deze lijst, waarbij de omvang van de activiteiten onder de drempelwaarden liggen (kolom 2 van de D-lijst).

Naar aanleiding van recente jurisprudentie is geconstateerd dat het opnemen in de toelichting van een conclusie ten aanzien van de vormvrije m.e.r. beoordeling en een toetsing van de milieu- en omgevingsaspecten door middel van onderzoeken, zoals bij dit bestemmingsplan is gebeurd, niet voldoende is om te beoordelen of al dan niet een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Het bevoegd gezag dient een integrale beoordeling van de mogelijke nadelige milieugevolgen van het project dient te verrichten. Bij de integrale beoordeling van de mogelijke nadelige gevolgen van het project voor het milieu dient rekening te worden gehouden met de relevante criteria van bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn. In de motivering van het m.e.r.-beoordelingsbesluit dient het bevoegd gezag ook te verwijzen naar deze relevante criteria, zo vereist paragraaf 7.6 van de Wet milieubeheer.

Om deze omissie te herstellen is door de ontwikkelaar een Aanmeldnotitie voor een vormvrije m.e.r. beoordeling opgesteld als bedoeld in artikel 7.16, lid 1 van de Wet milieubeheer. Hierover wordt door het bevoegd gezag (zijnde burgemeester en wethouders) een m.e.r.- beoordelingsbesluit genomen.

De activiteiten in het bestemmingsplan “Middenweg” liggen ruim onder de plandrempel waarvoor conform het Besluit m.e.r. een m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk is: de oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 5.433 m² (waarvan 3,6 ha bebouwd) en het totale aantal te realiseren woningen bedraagt met ca. 19 woningen per ha. nog geen 2,5 % van de 2.000 uit de beoordelingsplicht. Gelet hierop worden de drempelwaarden niet overschreden.

Voorts zijn wij van mening dat hier sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit is het feitelijk en belangrijkste toetsingskader. Dit kan grofweg worden gedefinieerd als de zorg voor een goede en duurzame woon- en leefomgeving met in achtneming van wet- en regelgeving en een belangenafweging. Het impliceert ook een afweging tussen alle in het geding zijnde belangen, waaronder de belangen van omwonenden. Niet gesteld kan worden dat omwonenden onevenredig in hun belangen worden geschaad. Wellicht zal er sprake zijn van wat minder privacy dan nu het geval is. De ontwikkelaar is echter zoveel mogelijk tegemoetgekomen aan de wensen van adressanten ter zake. De toekomstige situatie is niet afwijkend van een vergelijkbare buurt.

Daarnaast zijn diverse (milieu)onderzoeken uitgevoerd voor alle, voor dit plan, relevante milieuaspecten. Uit deze onderzoeken, waarvan de uitkomsten zijn verwerkt in de toelichting van het voorliggende bestemmingsplan, blijkt dat het plan geen relevante milieueffecten heeft.

In onderstaande tabel gaan wij in op de beoordelingscriteria van bijlage III bij de “Europese richtlijn beoordeling projecten” weergegeven in relatie tot de belangrijkste effecten die het plan op de omgeving zal veroorzaken.

Hierbij volgt onze afweging:

Kenmerken van het project	
Omvang van het project (relatie met drempel D-lijst)	D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen: Bestemmingsplan: herontwikkeling / woningbouwontwikkeling, het gaat om grondgebonden woningen. Het plangebied is circa 5.433 m ² groot
Cumulatie met andere projecten	Geen, het plan / de ontwikkeling staat op zichzelf. Wel is aan de overzijde van het plangebied een woningbouwlocatie geprojecteerd van 36 woningen.
Gebruik natuurlijke hulpbronnen	Naar ons oordeel is er geen sprake van significant beslag op natuurlijke hulpbronnen
Productie afvalstoffen	Niet meer dan in iedere woonwijk het geval is

Verontreiniging en hinder

Vanwege de jarenlange aanwezigheid van een garagebedrijf is sprake van bodemverontreiniging op een deel van perceel. Hiervoor is sprake van een saneringsverplichting. Ter plaatse van het verdere bedrijfsterrein is zeer waarschijnlijk geen sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Er zijn geen belemmeringen voor het huidige gebruik en zijn er uit milieuhygiënisch oogpunt geen risico's aanwezig. Er is geen sprake van een spoedeisende sanering. Van belang is dat er voldaan wordt aan Besluit uniforme saneringen. Voor het realiseren de nieuwe woningen zal plaatse van de sterk verontreinigde grond een saneringsplan dan wel een BUS-melding ingediend worden bij de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied. Dit alvorens de werkzaamheden worden uitgevoerd.

Tegenover de projectlocatie bevindt zich een niet meer in gebruik zijnde manege. Dit is echter nog iet planologisch gewijzigd. Strikt formeel zou dit gebruik hervat kunnen worden.

Bij de realisatie van geurgevoelige objecten bij paarden wordt het woon- en leefklimaat in beginsel acceptabel geacht indien voldaan wordt aan de te respecteren geurafstanden (in dit geval 100 meter). Voor een deel van het plangebied wordt hieraan voldaan. Voor het overige dienen wij te beoordelen of wij het voorgenomen gebruik uit een oogpunt van een goed woon- en leefklimaat aanvaardbaar vinden. Naar ons oordeel is dat hier het geval. Ten tijde van de

	<p>oprichting van de manege waren hier al woningen aanwezig. Dit betekent dat ten tijde van de oprichting van de manege het woon- en leefklimaat ter plaatse van de bestaande geurgevoelige objecten acceptabel was. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied is hiermee vergelijkbaar. Daarmee is het redelijk te veronderstellen dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied aanvaardbaar is. Vanwege de geursituatie kan de vergunde geurbelasting van de manege in de toekomst ook niet meer verder toenemen; er is sprake van een stand-still-situatie.</p> <p>De manege is al jaren niet meer in gebruik en is ook al voor een deel gesloopt. Op dit moment heeft de gemeente geen signalen dat 'actief functioneren' van de manege als zodanig tot de wensen of mogelijkheden behoort. De eigenaar wil op deze locatie woningbouw ontwikkelen. Hiervoor wordt reeds geruime tijd overleg gevoerd met gemeente en provincie.</p> <p>Uit de onderzoeken blijkt dat er voor het overige geen sprake is van verontreiniging of hinder.</p>
Risico van zware ongevallen en/of rampen, waaronder rampen door klimaatverandering	geen
Risico's voor de menselijke gezondheid.	geen
Plaats van het project	
Bestaand grondgebruik	Het terrein was in gebruik als garagebedrijf. De opstallen zijn nog aanwezig.
Rijkdom aan en kwaliteit en regeneratievermogen natuurlijke hulpbronnen van het gebied	Niet van toepassing

<p>Opname vermogen milieu met aandacht voor wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, H/V richtlijngebieden, gebieden waar milieunormen worden overschreden, gebieden met hoge bevolkingsdichtheid, landschappelijk historisch cultureel of archeologische gebieden van belang.</p>	<p>Het plan maakt geen onderdeel uit van gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid of een cultuurhistorisch landschap of één van de andere soorten gebieden die hier genoemd worden.</p> <p>Het plangebied ligt in de nabijheid van enkele natura 2000 gebieden, waarvan "Botshol" de dichtstbijzijnde is. De afstand tot dit gebied bedraagt circa 3,5 km. Om die reden heeft de ontwikkelaar een AERIUSberekening laten uitvoeren. Het gaat daarbij om de beoordeling van de aanlegfase (werktuigen en verkeersbewegingen) en in de gebruiksfase (verkeersbewegingen). Aangezien de toekomstige woningen gasloos worden gerealiseerd hebben die geen invloed op de uitstoot.</p>
	<p>Uit de AERIUS-berekening (volgens het model 2019) blijkt dat geen sprake is van toename in depositie (0,00 mol/ha/jaar) op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van soorten binnen het Natura 2000gebied "Botshol" en verder weg gelegen Natura 2000gebieden.</p> <p>Er is archeologisch onderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoeksrapport blijkt dat der geen archeologische resten zijn aangetroffen. De trefkans is echter nog wel aanwezig. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat de graafwerkzaamheden niet dieper zullen gaan dan 1,5 meter. In dat geval hoeft geen vervolgonderzoek plaats te vinden.</p> <p>Mocht toch dieper dan 1,5meter gegraven worden dan zullen de aanbevelingen uit het rapport opgevolgd worden: "De meest geschikte vorm voor het onderzoek is een proefsleuvenonderzoek. Echter, vanwege de beperkte omvang van het plangebied en de natte bovengrond, kan het wenselijk zijn om de archeologische werkzaamheden te combineren met de graafwerkzaamheden voor de aanleg van de nieuwbouw in de vorm van een archeologische begeleiding".</p> <p>Voor alle onderzoeken waarbij wordt gegraven, waaronder proefsleuven, dient voorafgaand aan de uitvoering van het onderzoek een Programma van Eisen opgesteld te worden. Dit Programma van Eisen moet door ons worden goedgekeurd, zijnde het bevoegd gezag in dezen.</p>
<p>Kenmerken van het potentiële effect</p>	

Orde van grootte en het ruimtelijk bereik van de effecten (geografisch en grootte getroffen bevolking)	<p>Het projectgebied bevindt zich in een bestaande wijk. Het woningbouwplan bestaat uit 19 grondgebieden woningen, waaronder 6 in de sociale sector. Dit betekent dat er geen significante toename van personen en verkeer zal zijn. Er wordt ter plaatse voldoende parkeergelegenheid gecreëerd, zodat voor de parkeerbehoefte niet hoeft te worden teruggevallen op parkeergelegenheid in de bestaande wijken.</p> <p>Het plan staat geen bodembelastende functies toe. Met het plan worden geen milieu belastende activiteiten mogelijk gemaakt.</p> <p>Door de amovering van een milieuhinderlijk bedrijf en het vervangen van de bedrijfsbestemming in een woonbestemming zal er sprake zijn van minder (milieu)belasting vanwege (zwaar) verkeer en werkzaamheden.</p>
Grensoverschrijdend karakter van het effect	Niet van toepassing. De effecten zijn beperkt tot de locatie zelf

Intensiteit en complexiteit van het effect	Niet van toepassing. Uit het voorgaande blijkt dat er niet of nauwelijks sprake is van negatieve effecten ten gevolge van dit project
Waarschijnlijkheid van het effect	Er worden geen onevenredige effecten voor de omgeving verwacht
De verwachte aanvang, duur, frequentie en omkeerbaarheid van het effect	Er is sprake van de bouw van woningen. De effecten zijn blijvend. Zoals echter al verwoordt in het voorgaande zijn deze effecten niet van dien aard dat sprake is van een onevenredige aantasting.
De cumulatie van effecten met de andere projecten	Er kan sprake zijn van cumulatie van verkeerseffecten indien de aan de overzijde geprojecteerde woningbouw daadwerkelijk wordt gerealiseerd. Dit zal echter niet leiden tot onaanvaardbare effecten.
De mogelijkheid om de effecten doeltreffend te verminderen	Zoals hiervoor gesteld is er geen sprake van aanzienlijke effecten
<p>Conclusie effecten:</p> <p>Van potentiële aanzienlijke effecten als gevolg van de voorgenomen activiteit is het project is geen sprake, in ieder geval niet zodanig dat een die het opstellen van een m.e.r. of een m.e.r. beoordeling noodzakelijk maken.</p>	