

Aanmeldnotitie besluit m.e.r.

Project Landtong, Amstelveen

Auteur	Laura Hilhorst
Tweede lezer	Kyriakos Tsolakidis
Projectleider	Rens Koekenbier
Versie	Definitief
Datum	11 mei 2020

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Beoordelingskader.....	3
1.3	Procedure.....	3
1.4	Vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	4
1.5	Opzet van de aanmeldingsnotitie.....	4
2	Kenmerken van het project.....	5
2.1	Inleiding.....	5
2.2	Beschrijving van het project.....	5
2.3	Kenmerken van het project.....	6
2.3.1	Cumulatie met andere projecten.....	6
2.3.2	Gebruik van natuurlijke hulpbronnen.....	6
2.3.3	Productie van afvalstoffen.....	6
2.3.4	Verontreiniging en hinder.....	6
2.3.5	Risico voor ongevallen.....	6
3	Plaats van het project.....	7
3.1	Inleiding.....	7
3.2	Ligging van het plangebied.....	7
3.3	Kenmerken van het plangebied.....	7
3.4	Omgeving van het plangebied.....	8
3.4.1	Wijk Groenelaan.....	8
3.4.2	Directe omgeving.....	8
3.5	Natuur(gebieden) nabij het plangebied.....	9
4	Kenmerken van de potentiële effecten.....	10
4.1	Inleiding.....	10
4.2	Geluid.....	10
4.3	Luchtkwaliteit.....	11
4.4	Bodem.....	11
4.5	Ecologie.....	12
4.6	Water.....	13
4.7	Archeologie en cultuurhistorie.....	14
4.8	Verkeer en parkeren.....	15
4.9	Kenmerken van de effecten.....	16
5.	Conclusie.....	16

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Amstelveen is voornemens om het plangebied Landtong, gelegen in het centrum van de wijk Groenelaan, te herstructureren en transformeren. De herontwikkeling betreft het initiatief van de gemeente om het vijftig jaar oude scholencluster gelegen aan de Landtong te vernieuwen. Doelstelling is om hiervoor in plaats een integraal kindcentrum neer te zetten waarin de scholen, gymzaal en kinderopvang één onderdak vinden. Deze clustering van de scholen geeft aanleiding om de inrichting in het gebied te verbeteren en om de speelfuncties te behouden, en maakt het mogelijk om in de vrijgekomen ruimte aanvullende woningbouw te realiseren. Verwacht wordt maximaal 160 koop- en huurappartementen in de middeldure sector te realiseren.

Het realiseren van het nieuwe schoolgebouw en de aanvullende woningbouw past niet binnen het huidige bestemmingsplan. Er dient dan ook een nieuw bestemmingsplan te worden vastgesteld. Om de voorgenomen ontwikkelingen mogelijk te kunnen maken is een besluit in het kader van artikel 3.1, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) noodzakelijk. Op dergelijke besluiten is het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) van toepassing. Hieruit volgt dat voor deze ontwikkeling een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd. In deze aanmeldingsnotitie is de vormvrije m.e.r.-beoordeling van de voorgenomen activiteit opgenomen.

1.2 Beoordelingskader

In de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r. wordt onderscheid gemaakt tussen activiteiten die m.e.r. plichtig zijn (bijlage C-activiteiten) en activiteiten die m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (bijlage D-activiteiten). M.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten zijn activiteiten waarvoor de beslissing of de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen niet bij wet vastligt, maar door het bevoegd gezag moet worden genomen. Het bevoegd gezag moet bepalen of er sprake is van 'belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu', die het doorlopen van de m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. De wijziging van het Besluit m.e.r. volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU van de Europese Unie. De artikelen 7.16 tot en met 7.20a van de Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing, waarbij het niet uitmaakt of het een activiteit betreft boven of onder de D-drempel.

1.3 Procedure

In de gewijzigde Besluit m.e.r. is de procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling beschreven. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, dienen de volgende stappen genomen te worden:

1. De initiatiefnemer stelt een aanmeldingsnotitie op.
2. Het bevoegd gezag neemt binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden.
3. De initiatiefnemer voegt het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

Deze aanmeldingsnotitie dient voor het starten van de hierboven beschreven procedure.

1.4 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

De voorgenomen activiteit is opgenomen in bijlage D onder D11.2 van het Besluit m.e.r. Artikel 11.2 luidt: “De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterrein”. De volgende drempelwaarden worden hierbij gehanteerd:

- Een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- Een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen;
- En een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer

Het plangebied betreft een oppervlakte van ruim 3 hectare. Daarnaast worden maximaal 160 appartementen gerealiseerd. De voorgenomen activiteit blijft dus onder de genoemde drempelwaarden. Om die reden kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r. Dit moet op grond van artikel 2 lid 5 sub b van het Besluit m.e.r.

Op basis van deze vormvrije m.e.r.-beoordeling zijn er twee uitkomsten mogelijk:

1. Belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen niet uitgesloten worden, er dient een m.e.r.-procedure doorlopen te worden.
2. Belangrijke nadelige milieugevolgen treden niet op: er wordt gemotiveerd aangegeven dat het doorlopen van een m.e.r.-procedure niet nodig is.

1.5 Opzet aanmeldingsnotitie

In artikel 7.16 Wm is beschreven waar een aanmeldingsnotitie aan moet voldoen. Deze beoordelingscriteria zijn opgenomen in bijlage III van de Europese richtlijn. In een aanmeldnotitie moet aandacht worden besteed aan de volgende criteria:

- De kenmerken van het project
- De plaats van het project
- De kenmerken van het potentiële effect

In de richtlijn zijn bovenstaande criteria onderverdeeld in diverse sub-criteria. De uitwerking hiervan wordt in de volgende hoofdstukken uitgezet.

2 Kenmerken van het project

2.1 Inleiding

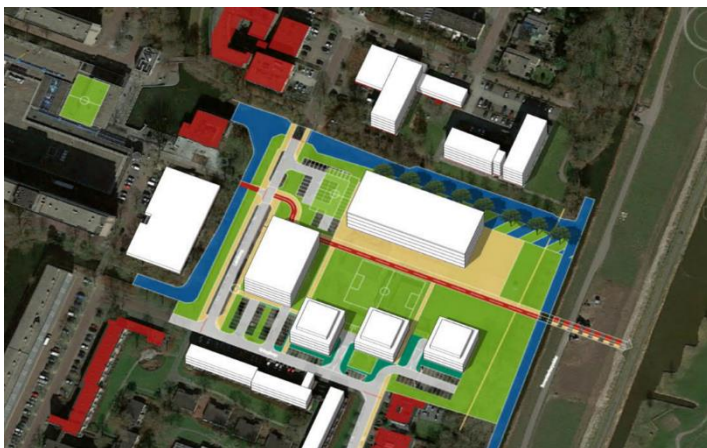
In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de voorgenomen activiteit. In artikel 7.16, tweede lid onder a Wm, is opgenomen dat de beschrijving moet ingaan op de fysieke kenmerken van de gehele activiteit.

2.2 Beschrijving van het project

Het plangebied is ruim 3 hectare groot en bestaat nu uit een ensemble van zeven gebouwen, omgeven door schoolpleinen en groen. Deze zeven gebouwen worden vervangen door een integraal kindcentrum. De huidige scholencluster heeft een bruto vloeroppervlakte (bvo) van circa 5.200 m². Het nieuwe schoolgebouw heeft een bvo van maximaal 6860 m². Het schoolgebouw wordt gesitueerd aan de noordkant van het plangebied. De school krijg maximaal drie bouwlagen tot maximaal 13 meter hoogte. Er zal een “Kiss & Ride-zone” aan de Landtongzijde worden gerealiseerd voor het brengen en ophalen van kinderen. Deze zone functioneert buiten haal- en brengtijden als schoolplein en verhard sportveld.

De woningen die in de vrijgekomen ruimte worden gebouwd, worden in verschillende appartementengebouwen gesitueerd aan de randen van het plangebied. Er worden minimaal 153 appartementen en maximaal 160 appartementen gerealiseerd. Uitgangspunt hierbij is het realiseren van woningen van 60 m² en 80 m². Er wordt voorzien dat er één groter appartementengebouw komt aan de Landtong en daarnaast drie kleinere gebouwen aan de Kringloopzijde. De twee gebouwen aan de Landtongzijde krijgen vijf woonlagen en de twee gebouwen aan de polderzijde krijgen vier woonlagen. Onder deze gebouwen komt halfverdiept parkeren. De bouwhoogte van de gebouwen varieert tussen 14 en 17 meter.

Dwars door het gebied komt een fiets/voetpad voor verkeer van Groenhof naar het fiets/voetpad in de Bovenkerkerpolder, waarlangs een veilige route naar de schoolwerktuinen kan worden gemaakt nabij de Emergohal. In het binnengebied blijft ruimte over voor een onverhard trapveld en een verhard veld (gecombineerd met de Kiss & Ride-zone) en mogelijke aanvullende voorzieningen. Figuur 2.1 laat de beoogde herontwikkeling zien.



*Figuur 2.1
Vogelvlucht van het plangebied gezien
vanaf het zuiden (bron: Startnotitie
Landtong)*

2.3 Kenmerken van het project

In dit hoofdstuk worden de kenmerken van de voorgenomen herontwikkeling besproken, waaronder de cumulatie met andere projecten, het gebruik van natuurlijke hulpbronnen, de productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder en risico voor ongevallen.

2.3.1 *Cumulatie met andere projecten*

Rond het plangebied zijn voor de toekomst geen ontwikkelingen voorzien, afgezien van de waarschijnlijk nieuwbouw op het terrein van de Olmenhof. Het complex Olmenhof ligt aan de noordzijde van het plangebied. Het gebouw is verouderd en is in afwachting van herontwikkeling. Te verwachten is dat de huidige situatie met tijdelijke verhuur voor jongerenhuisvesting nog enige jaren aanhoudt. Daarnaast worden er in Amstelveen verschillende ontwikkelingen gepland en gerealiseerd, waaronder de verbreding van de A9. Het plangebied ligt echter op enige afstand (1 km) van de snelweg, waardoor cumulatie van effecten beperkt zal blijven.

2.3.2 *Gebruik van natuurlijke hulpbronnen*

Voor de realisatie van het schoolgebouw, de appartementen en de publieke ruimte worden bouwmaterialen gebruikt. Hierbij is circulair bouwen het uitgangspunt, wat inhoudt dat waar mogelijk hergebruik van materialen wordt toegepast. Daarnaast worden de 'Bijna Energie Neutraal Gebouw' (BENG) eisen nagestreefd, die sinds 1 januari 2020 van kracht zijn. Deze eisen zijn gericht op het limiteren van de energiebehoefte en het gebruik van hernieuwbare energie. Zowel het schoolgebouw als de appartementen worden gasloos opgeleverd, en krijgen een eigen WKO-bron; energie wordt in de vorm van warmte of koude opgeslagen in de bodem. De ontwikkeling van de voorziene activiteiten legt derhalve geen bijzonder beslag op natuurlijke hulpbronnen.

2.3.3 *Productie van afvalstoffen*

Alle bebouwing levert gescheiden afvalwater en hemelwater aan. Daarnaast worden er tijdens de realisatie-en gebruiksfase geen gevaarlijke of milieubelastende afvalstoffen geproduceerd die bodem- of waterkwaliteit degraderen. Bij de veranderingen in de fysieke leefomgeving met het onderhavige plan blijft er sprake van een (ten minste gelijkwaardige) gezonde en veilige leefomgeving.

2.3.4 *Verontreiniging en hinder*

Zowel tijdens de bouw als daarna zijn de aspecten luchtkwaliteit, geluid, ecologie, water en verkeer en parkeren van belang. Deze thema's komen verder aan bod bij de beschrijving van milieueffecten in hoofdstuk 4.

2.3.5 *Risico voor ongevallen*

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een hogedruk aardgasleiding, route vervoer gevaarlijke stoffen, lpg-tankstation of een andere inrichting die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Nader onderzoek naar het groepsrisico of plaatsgebonden risico is niet nodig.

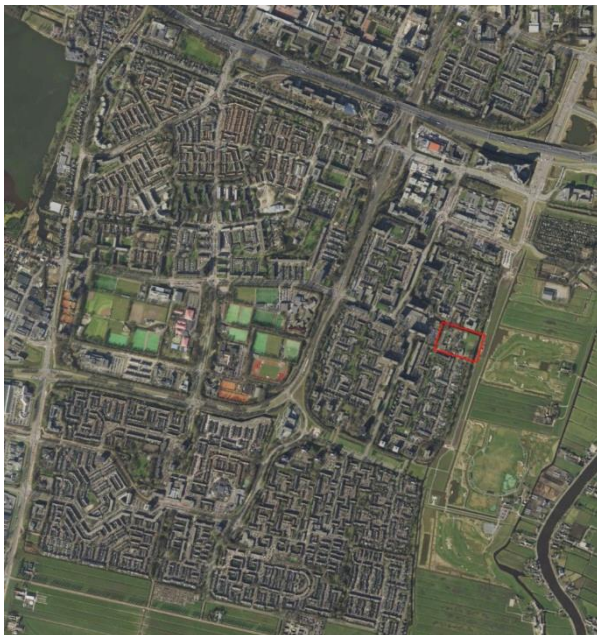
3 Plaats van het project

3.1 Inleiding

In artikel 7.16, tweede lid, onder a Wm is opgenomen dat de beschrijving moet ingaan op de locatie van de activiteit. In dit hoofdstuk wordt de ligging, de kenmerken en de omgeving en van het plangebied besproken.

3.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen in het zuidoosten van Amstelveen in het centrum van de wijk Groenelaan tussen winkelcentrum Groenhof en de Bovenkerkerpolder aan de straten Landtong en Kringloop. In figuur 3.1 is de ligging en in figuur 3.2 de begrenzing van het plangebied weergegeven.



Figuur 3.1 Ligging van het plangebied



Figuur 3.2 Begrenzing van het plangebied

3.3 Kenmerken van het plangebied

In het gebied zijn rond 1970 drie basisscholen gebouwd, die in zes verschillende panden zijn opgetrokken. In diezelfde periode zijn ook twee gymzalen gerealiseerd, die sindsdien gebruikt worden door de scholen. De zalen worden ook via “Amstelveen Sport” verhuurd aan verschillende verenigingen zoals de tafeltennisvereniging. Bij De Akker is in het verleden een verbinding gemaakt tussen de twee gebouwen waardoor het gebied nu bestaat uit een ensemble van zeven gebouwen omgeven door schoolpleinen en groen. Er is een trapveld aanwezig, een basketbalveld en een groter groen veld waarin een beperkte skatevoorziening is opgenomen. De basisscholen ‘De Horizon’ en ‘De Akker’ zijn al vele jaren in het gebied gevestigd. De derde school, ‘De Wereldbol’, is enige jaren geleden gesloten. In deze gebouwen is de kinderopvangorganisatie De Stoel gevestigd, evenals de dependance van de School of Understanding.

3.4 Omgeving van het plangebied

3.4.1 Wijk Groenelaan

Het plangebied ligt in het centrum van de wijk Groenelaan. Groenelaan heeft een herkenbare verkeerskundige en stedenbouwkundige structuur die kenmerkend is voor de periode eind zestiger jaren/begin zeventiger jaren. Hoogbouw en woontorens kenmerken het centrumgebied van de wijk. De bebouwing in de wijk is divers: van meergezinswoningen in het centrumgebied tot eengezinswoningen en bungalows langs het groen. Groenelaan is daarmee voornamelijk een woongebied, met uitzondering van het centrumgebied met daarnaast gelegen het onderhavige plangebied als onderwijslocatie (ten oosten van het centrum), onderwijs en een gezondheidscentrum aan de zuidwestkant en kleinschalige kantoren/praktijkruimten aan de noordwestkant van de wijk. Centraal in de verschillende buurten zijn groene 'lopers' met wandelpaden aangebracht. Ook rondom Groenelaan loopt een groene, recreatieve strook met water. Tezamen vormen genoemde structuren een aantrekkelijk en gevarieerd wandelgebied in de directe woonomgeving. In figuur 3.3 is de wijk Groenelaan afgebeeld.

3.4.2 Directe omgeving

Aan de noord- en zuidzijde is sprake van aan het plangebied grenzende omwonenden. Aan de noordzijde aan de Landtong ligt het complex Olmenhof en aan de Bovenkerkerpolder ligt het appartementengebouw Olmenstaete, wat wordt verhuurd aan senioren. Aan de zuidzijde liggen de bungalows aan de Kringloop met een achtertuin aan de Bovenkerkerpolder. De eerst aangrenzende bungalow grenst direct aan het schoolplein van De Akker. Overige woningen aan de zuidzijde van het plangebied betreft een galerijflat bestaande uit drie bouwlagen en staat aan de overzijde van de kringloop. Aan de westzijde van het plangebied ligt het winkelcentrum Groenhof. In figuur 3.4 is de directe omgeving van het plangebied weergegeven.



Figuur 3.3 Wijk Groenelaan



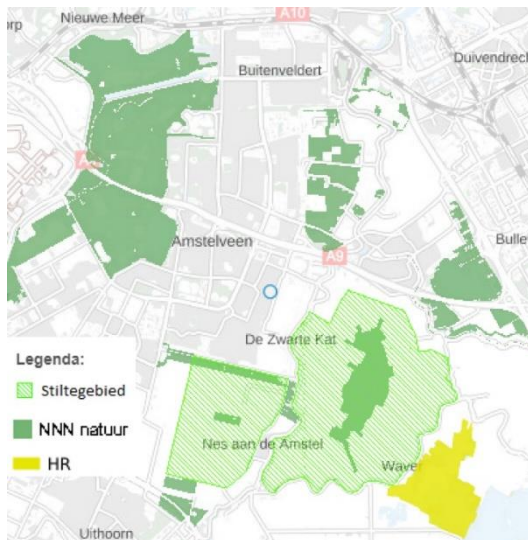
Figuur 3.4 Directe omgeving van het plangebied

3.5 Natuur(gebieden) nabij het plangebied

Het plangebied is niet gelegen in een van onderstaande bijzondere gebieden:

- Wetlands
- Kustgebieden
- Berg- en bosgebieden
- Reservaten en natuurparken

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van Natura 2000-gebied, Nationale parken, Natuur Netwerk Nederland (NNN) of stiltegebieden (zie figuur 3.5). Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied is 'Botshol' (Habitatrichtlijn), en ligt op ongeveer 4,5 km afstand van het plangebied. Verder heeft het plangebied heeft geen bijzonder rijkdom aan natuurlijke hulpbronnen.



Figuur 3.5 Natuurgebieden rondom het plangebied (bron: Atlas Leefomgeving).

Aan de noord- en oostzijde grenst het plangebied aan de beschermde hoofdgroenstructuur. De parkachtige groene zone langs de oostrand van de wijk wordt veel gebruikt als uitloopgebied door bewoners van de wijk. De bomensingel aan de noordzijde is daarnaast van belang voor het uitzicht van de woningen in Olmenstaete.

4 Kenmerken van de potentiële effecten

4.1 Inleiding

In artikel 7.16, tweede lid, onder b en c Wm is opgenomen dat de beschrijving moet ingaan op waarschijnlijk belangrijke gevolgen die de activiteit kan hebben voor het milieu, met aandacht voor de verwachte residuen, emissies, productie van afvalstoffen en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen. In deze beschrijving worden daarnaast de mogelijke maatregelen om nadelige gevolgen voor het milieu te vermijden beschreven. De gevolgen en maatregelen zijn per milieuthema uiteengezet.

4.2 Geluid

Voor de beoogde herontwikkeling heeft een akoestisch onderzoek plaatsgevonden. De bestaande woningen gelden in de zin van de Wet geluidhinder (Wgh) als geluidsgevoelige object. In het onderzoek zijn het wegverkeerslawaaï en het stemgeluid vanwege de nieuwe school beoordeeld.

Wegverkeer

Indirecte geluidhinder ten gevolge van de verkeersgeneratie van de nieuwe school en woningen dient beoordeeld te worden. Het beoordelingskader voor wegverkeerslawaaï is opgenomen in de Wgh en het gemeentelijk geluidbeleid. In de Wgh is beschreven dat alle wegen een zone hebben, uitgezonderd een aantal situaties, waaronder wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur en woonerven. De zone is een gebied waarbinnen een nader akoestisch onderzoek verplicht is. Landtong, Kringloop, De Afslag en de wegen van en naar het winkelcentrum Groenhof zijn wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Deze wegen hebben derhalve geen geluidzone volgens de Wgh, de grenswaarden uit de Wgh zijn dan ook niet van toepassing. Bovendien is de verkeersgeneratie door de school en de woningen een geringe toename in vergelijking met de huidige situatie. De verkeersgeneratie door de school wijkt niet af van de huidige situatie. De toevoeging van de woningen levert een verkeersgeneratie op van gemiddeld 512 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Indirecte hinder vanwege het extra verkeer zal dus beperkt blijven.

Stemgeluid

De situering van de buitenspeelterreinen is kritisch voor de omliggende bestaande woningen. Omdat nog niet bekend is waar deze worden gesitueerd en gebruikt door de kinderen, zijn er vier varianten onderzocht:

- Variant 1: Op het gehele buitenterrein kunnen zowel kinderen van de bso, peuters/kleuters en onder-/bovenbouw spelen;
- Variant 2: Op het westelijke en zuidelijke buitenterrein wordt door kinderen van de onder-/bovenbouw gespeeld. Op het oostelijke buitenterrein wordt door de kinderen van de bso en peuters/kleuters gespeeld;
- Variant 3: Op het westelijke buitenterrein wordt door kinderen van de bso en peuters/kleuters gespeeld. Op het oostelijke en zuidelijke buitenterrein wordt door de kinderen van de onder-/bovenbouw gespeeld;
- Variant 4: De hoogste geluidsniveaus van Variant 1 tot en met 3.

Uit het onderzoek zijn de volgende hoogste geluidsniveaus op bestaande woningen gemeten:

	LAr,LT		LMax	
Variant 1	54 dB(A)	Landtong 2	65 dB(A)	Landtong 2
Variant 2	54 dB(A)	Landtong 2	66 dB(A)	Landtong 2
Variant 3	53 dB(A)	In de Wolken 232B	65 dB(A)	In de Wolken 232B
Variant 4	54 dB(A)	Landtong 2	66 dB(A)	Landtong 2

Tabel 4.1 Hoogste geluidsniveaus van variant 1 t/m 4

Voor het LAr,LT en LMax worden respectievelijk de grenswaarden 55 dB(A) en 75 dB(A) aangehouden voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In alle vier de varianten zijn de geluidsniveaus (LAr, LT en LMax) op de bestaande woningen aanvaardbaar. De hoogste geluidsbelasting ten gevolge van de spelende kinderen wordt voornamelijk ondervonden op Landtong 2, waar het complex Olmenhof is gevestigd.

Conclusie: Op basis van de uitkomsten van het akoestisch onderzoek kan gesteld worden dat de geplande herontwikkeling vanuit het thema geluid gezien inpasbaar is.

4.3 Luchtkwaliteit

Om het effect van de beoogde herontwikkeling op de luchtkwaliteit te toetsen is een 'Niet In Betekende Mate' (NIMB) toets en een AERIUS-berekening uitgevoerd.

NIMB

Een project draagt 'Niet In Betekende Mate' bij aan de luchtverontreiniging indien de bijdrage minder bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor NO₂ en PM₁₀. Projecten die NIMB bijdragen aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het extra verkeer ten gevolge van project Landtong zorgt voor een emissie van 0,66 microgram/m³ NO₂ en 0,12 microgram/m³ PM₁₀. Hieruit blijkt dat de bijdrage van het plan aan de luchtkwaliteit NIMB is.

AERIUS

Met AERIUS Calculator (versie 2019A) is de stikstofdepositie als gevolg van het project op omliggende Natura2000-gebieden berekend. Natura2000 is een Europees netwerk bestaande uit gebieden die onder de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) zijn aangewezen als beschermde gebieden. Een plan dat meer dan 0,00 mol/ha/jaar bijdraagt aan de stikstofdepositie op een overbelast stikstofgevoelig habitattype of leefgebied heeft in potentie een significant effect. Met AERIUS Calculator is de stikstofdepositie als gevolg van de inzet van mobiele werktuigen en transport in de sloopfase en bouwphase berekend. Omdat het schoolgebouw en de woningen gasloos worden opgeleverd is voor de gebruiksfase alleen de verkeersbewegingen als emissiebron ingevoerd. Uit de rekenresultaten met AERIUS Calculator volgt dat vanwege de sloopfase, aanlegfase en gebruiksfase sprake is van een stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/jaar ter plaatse van omliggende stikstofgevoelige Natura2000-gebieden. Daarmee kan geconcludeerd worden dat er geen negatieve effecten te verwachten zijn op stikstofgevoelige natuur in Natura2000-gebieden ten gevolge van het project

Conclusie: Op basis van de uitkomsten van de NIBM toets en de AERIUS berekening kan worden geconcludeerd dat het project geen nadelige gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit.

4.4 Bodem

Het overgrote deel van het plangebied was niet onderzocht. Derhalve heeft een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden. Hierbij is volgens de 'NEN 5740+A1' strategie (strategie verdachte locatie met een heterogeen verdeelde verontreiniging) gewerkt.

Uit het verkennend onderzoek is gebleken dat de bodem niet of maximaal licht verontreinigd is met enkele zware metalen (kwik, lood en molybdeen), PAK en PCB. Er zijn geen PFAS-verbindingen aangetroffen boven de detectielimiet in de bodemlager dieper dan 1 meter onder het maaiveld. Het grondwater is plaatselijk maximaal licht verontreinigd met barium en xylenen. Met het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek is de plaatselijke bodemkwaliteit tot de onderzochte diepte voldoende vastgesteld. De op de locatie aangetroffen maximaal licht verhoogde gehalten geven geen aanleiding om aanvullend onderzoek uit te voeren.

De omvang van de bodemingrepen ter uitvoering van het bestemmingsplan bedraagt circa 10.000 m² en de diepte van de ingrepen bedraagt circa 250 cm onder maaiveld. Tijdens de realisatie- en gebruiksfase worden geen gevaarlijke of milieubelastende afvalstoffen geproduceerd die de bodemkwaliteit degraderen. Voor werkzaamheden in/met secundaire bouwstoffen (zoals de fundatie-laag onder de asfaltverharding van het sport- en spelveld) moeten de in CROW400 voorgeschreven beheersmaatregelen - om eventuele emissies te voorkomen - gevolgd worden. Bij de veranderingen in de bodem blijft met het plan sprake van een (ten minste gelijkwaardige) bodemkwaliteit. Mogelijk zal er sprake zijn van een betere bodemkwaliteit wanneer na afgraving schone grond wordt toegepast.

Conclusie: Op basis van bovenstaande kan worden gesteld dat het plan geen nadelige gevolgen heeft voor de bodemkwaliteit.

4.5 Ecologie

Er is momenteel ongeveer 1 hectare groen in het plangebied. De nieuwe inrichting van het gebied biedt de kans om de huidige versnippering van de buitenruimte te verbeteren; het groen blijft behouden, maar wordt meer centraal in het gebied gerealiseerd. Daarbij is het van belang om zoveel mogelijk gebruik te maken van de aanwezige goede bomen, hoewel in sommige gevallen bomen weggehaald moeten worden om het nieuwe plan te realiseren. De doorgaande groene wandelzone langs de rand van het gebied blijft behouden, evenals de bomenrij aan de noordrand van het plangebied. Gestreefd wordt om minimaal het aantal gekapte bomen terug te plaatsen.

Vanwege de voorgenomen sloop van de schoolgebouwen en het verwijderen van groen is in 2018 een Quick Scan flora en fauna uitgevoerd. Uit deze Quick Scan bleek dat nader onderzoek nodig was naar jaarrond beschermde vogelnesten, vleermuizen en marters. Het nader onderzoek is inmiddels uitgevoerd. Hieruit bleek dat er diverse vleermuisverblijfplaatsen in de panden aanwezig zijn; in de bestaande bebouwing zijn 1 tot 2 zomerverblijfplaatsen en 3 tot 4 paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis aanwezig. Door het slopen van de gebouwen in het plangebied worden verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis vernield en treedt verstoring op. Hiermee worden de verbodsbepalingen uit artikel 3.5, tweede lid en artikel 3.5, vierde lid van de Wet natuurbescherming

overtreden. Aangezien de verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis niet behouden kunnen blijven, is het noodzakelijk een ontheffing van de Wet natuurbescherming aan te vragen bij de provincie Noord-Holland. Aan een ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden, zoals het treffen van mitigerende maatregelen. Anticiperend daarop zijn inmiddels vleermuiskasten opgehangen rondom het plangebied, zodat de vleermuizen een ruime gewenningsperiode en gelegenheid wordt geboden om andere plekken op te zoeken. In de nieuwe gebouwen zullen permanente verblijfplaatsen voor vleermuizen worden geïntegreerd.

Conclusie: Indien wordt voldaan aan de hierboven gestelde uitgangspunten kan worden gesteld de geplande herontwikkeling vanuit het thema ecologie gezien inpasbaar is.

4.6 Water

In de huidige situatie is in het deel van het plangebied dat grenst aan de Landtong en Kringloop sprake van een vrijwel volledig verhard gebied (bebouwing plus bestrating). Het achterste deel, met het trapveld en omliggende ruimte is onverhard. Oppervlaktewater ligt in de vorm van singels aan de randen van het plangebied.

Op het plangebied is de Keur van Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) van toepassing. Bij de beoogde herontwikkeling dient rekening gehouden te worden met het beleid van het AGV. Een van de beleidsregels betreft het aanleggen van verhard oppervlak van meer dan 1.000 m². Bij nieuwe bebouwing en aanleg van nieuwe verharding dient naast de bestaande wateroppervlakte extra open water toegevoegd te worden ter grootte van 10% van die verharding. Na vergelijking van het bestaande en toekomstige plan, blijkt dat er 334 m² extra verhard oppervlak wordt gerealiseerd. In totaal zal 15.672 m² verhard oppervlak, 10.514 m² onverhard oppervlak en 2.330 m² oppervlaktewater aanwezig zijn binnen de plangrens in de nieuwe situatie. Omdat de extra verharding minder bedraagt dan 1.000 m², is het niet vereist extra open water toe te voegen. Door de toename van het verhard oppervlak met 334 m² verdient het wel de voorkeur om extra waterberging te realiseren van minimaal 33,4 m² oppervlaktewater.

In of aan de rand van het plangebied bevinden zich geen waterkeringen waarmee rekening moet worden gehouden. Ten noorden en ten oosten van het gebied liggen twee primaire watergangen. Het is een watersysteem nabij een terrein waar veel verhard oppervlak en dus versnelde afstroming is. Het primaire water wordt door Waternet onderhouden en moet daarom aan de eisen voldoen die staan beschreven in het Leidraad Ontwerp nieuwe waterinfrastructuur. Mocht een primaire watergang moeten worden verbreed, dan is onderzoek noodzakelijk naar het risico voor opbarsting van watergangen. De noordelijke primaire watergang wordt handmatig onderhouden en deze manier van onderhouden is niet duurzaam. Door de nieuwe inrichting van dit perceel kan alsnog een onderhoudspad worden gerealiseerd conform de Leidraad Ontwerp nieuwe waterinfrastructuur om in de toekomst per tractor met maaikorf de watergang te kunnen onderhouden.

Aan de oostzijde van het plangebied is een brug gepland over de oostelijke primaire watergang. De afvoer van het watersysteem mag niet worden belemmerd. Daarbij is de brug alleen toegestaan als dit kunstwerk niet leidt tot een wijziging van het onderhoudsregime met tractor met maaikorf.

De ontwikkeling van het plan mag geen negatieve effecten hebben op de kwaliteit van het grondwater en het grondwaterstandsgedrag. Fundamenten van gebouwen, woningen en wooncomplexen moeten waterdicht gebouwd zijn, zodat grondwaterproblemen in woningen niet meer zullen voorkomen. Daarnaast mag alleen hemelwater in de grond infiltreren.

Bomen langs watergangen zijn in beginsel ongewenst in verband met bladval in de watergang en de nutriënten die daarbij vrijkomen. Voor de waterkwaliteit geldt vanwege de KRW-wetgeving een gezamenlijke verplichting deze te verbeteren. Hemelwater wordt waar mogelijk eerst vastgehouden in het gebied voordat het wordt afgevoerd. Hierbij kan worden gedacht aan infiltratiekratten in de ondergrond wadi's, een vijver met afwateringsduiker of extra open wateroppervlak.

Klimaatadaptieve maatregelen moeten bijdragen aan de lokale hydrologische optimalisatie van het plangebied. Er moet rekening worden gehouden met het goed kunnen verwerken van regenbuien van minimaal 70 mm per 1 m² in 1 uur om overlast te voorkomen. De maatregelen zijn er op gericht dat:

- Hemelwater zoveel mogelijk infiltreert in de grond, waardoor zowel wateroverlast droogte worden tegengegaan (maximaal bufferen) en overbelasting van riolering wordt tegengegaan. Het effect op het verminderen van wateroverlast zal het sterkst zijn. Het toepassen van geschikte vormen van waterpasserende verhardingen hebben prioriteit.
- De openbare riolering wordt geheel gescheiden uitgevoerd. Alle bebouwing levert gescheiden het afvalwater en het hemelwater aan.

Het plangebied ligt op een plek waar het aandeel overstromingen resulterend in een diepte van 20-50 cm gezamenlijk 50% of groter is. Het verdient aanbeveling hiermee rekening te houden en de kavels en het terrein zo in te richten dat 50 cm water tot zo min mogelijk schade leidt.

Conclusie: Indien wordt voldaan aan de hierboven gestelde uitgangspunten kan worden gesteld de geplande herontwikkeling geen belemmering vormt voor het thema water.

4.7 Archeologie en cultuur

Archeologie

Het plangebied valt binnen de landschappelijke eenheid 'Archeologische Waarde 5'. Voor deze eenheid geldt een lage verwachting voor alle perioden. Bij bodemingrepen dieper dan 30 centimeter onder maaiveld en met een oppervlakte groter dan 10.000 m² is archeologisch vooronderzoek noodzakelijk voorafgaand aan ruimtelijke planvorming. Ter uitvoering van het bestemmingsplan bedraagt de omvang van de bodemingrepen ca. 10.000 m² en de diepte van de ingrepen bedraagt circa 250 centimeter onder maaiveld. Daarom is een archeologisch vooronderzoek, in de vorm van een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Op basis van het onderzoek wordt bevestigd dat in het plangebied voor alle perioden een lage archeologische verwachting geldt. Voorts is gebleken dat in het plangebied geen archeologische resten worden bedreigd. Het terrein kan daarom worden vrijgegeven voor de voorgenomen herontwikkeling. Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht (vondstmelding via ARCHIS).

Cultuurhistorie

De Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie van de provincie Noord-Holland geeft een overzicht van waardevolle landschappelijke en cultuurhistorische elementen en structuren. In het plangebied en de nabije omgeving daarvan zijn dergelijke waarden niet aanwezig. Daarnaast zijn in het kader van de Erfgoednota Amstelveen voor het Amstelveens grondgebied cultuurhistorische gebiedsbeschrijvingen opgesteld. Voor de locatie van het plangebied zijn geen specifieke cultuurhistorische waarden opgenomen. Met de beoogde herontwikkeling wordt de bestaande bebouwing gesloopt en een nieuw schoolgebouw en nieuwe woonbebouwing opgericht. Het perceel en de daarop aanwezige bebouwing hebben geen cultuurhistorische waarden en zijn geen monument.

Conclusie: Met het oog op eventuele archeologische waarden zijn er geen nadelige gevolgen voor archeologische en cultuurhistorische waarden in het gebied ten gevolge van het project.

4.8 Verkeer en parkeren

De toevoeging van de middeldure woningen levert een verkeersgeneratie op van 512 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Dit is een geringe toename in vergelijking met de huidige situatie, die goed is op te vangen op het huidige wegennet rondom het plangebied. De straat Landtong kent in de huidige situatie een modelmatige verkeersintensiteit van 1145 motorvoertuigen per etmaal. De etmaalintensiteit op erftoegangswegen komt bij voorkeur niet boven de 4000 motorvoertuigen per etmaal uit.

Voor een veilige verkeersafwikkeling bij de school is een verkeersontsluiting vanaf de Landtong het meest wenselijk. Hier zal een “Kiss & Ride-zone” worden gerealiseerd voor het brengen en ophalen van kinderen. Deze zone functioneert buiten haal-en-brengtijden als schoolplein en verhard sportveld. Op basis van het voorgestelde totale onderwijsprogramma zijn er 50 Kiss & Ride-plekken nodig en 27 plekken voor medewerkers. Een deel van de Kiss & Ride-plekken zou kunnen worden gecombineerd met het schoolplein. Eventueel gedeeltelijk dubbelgebruik met openbaar parkeren voor bewoners is een mogelijkheid. Ten behoeven van de nieuwbouw zijn circa 345 fiets-parkeerplekken nodig. Het fiets-parkeren kan ongebouwd buiten op eigen terrein of inpandig gerealiseerd worden.

Bij een woningbouwprogramma van maximaal 160 middeldure woningen tot 100 m² bruto vloeroppervlakte komt dit neer op een toevoeging van 196 parkeerplaatsen. Parkeren wordt mogelijk gemaakt onder de appartementengebouwen en aangevuld met plekken op het maaiveld. Het aandeel van deze parkeerplaatsen dat als openbare parkeerplek in de nabijheid van de school wordt gerealiseerd, mag voor 50% worden meegeteld als parkeercapaciteit voor de scholen (functioneel dubbelgebruik conform de Parkeernota).

Conclusie: De geplande herontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor de thema's verkeer en parkeren.

4.9 Kenmerken van de effecten

In deze paragraaf worden de kenmerken van de effecten, besproken in paragraaf 4.2 tot en met 4.8, uiteengezet. Hierbij wordt er ingegaan op het bereik, orde en complexiteit, waarschijnlijkheid, duur, frequentie en omkeerbaarheid van de effecten. Gezien de ligging van het plangebied is het onderdeel grensoverschrijdend karakter niet van toepassing.

Uit paragraaf 4.2 tot en met 4.8 blijkt dat de thema's geluid, luchtkwaliteit, archeologie en cultuurhistorie, bodemkwaliteit en verkeer en parkeren geen belemmeringen vormen voor de voorgenomen herontwikkeling:

- De depositie van stikstof en de uitstoot van fijnstof als gevolg van het plan blijft ruim onder de vastgestelde grenswaarden.
- Voor de locatie van het plangebied zijn geen specifieke cultuurhistorische of archeologische waarden opgenomen.
- Het extra verkeer als gevolg van het plan is goed op te vangen op het huidige wegennet rondom het plangebied, en parkeren wordt grotendeels gerealiseerd op eigen terrein.
- Er zijn maximaal lichte verontreinigingen in de bodem en het grondwater. Bij de veranderingen in de bodem met het onderhavige plan blijft er sprake van een (ten minste gelijkwaardige) goede bodemkwaliteit.
- Indirecte hinder vanwege het extra verkeer zal beperkt blijven. Daarnaast is het stemgeluid (LAr, LT en LAm_{ax}) in alle vier de varianten op de bestaande woningen aanvaardbaar.

De effecten met betrekking tot de thema's ecologie en water zijn noemenswaardiger, maar middels maatregelen mitigeerbaar en lokaal van aard:

- Met betrekking tot het thema ecologie is belangrijk dat aan de voorwaarden (mitigerende maatregelen) van de ontheffing van de Wet natuurbescherming wordt voldaan, om verstoring van de gewone dwergvleermuis minimaal te houden.
- Voor het thema water moet onder andere extra waterberging gerealiseerd worden, klimaat-adaptieve maatregelen genomen worden, de eisen van het Leidraad Ontwerp nieuwe waterinfrastructuur gevolgd worden, hemelwater waar mogelijk vast te houden voordat het wordt afgevoerd, en rekening gehouden worden met het overstromingsrisico.

5 Conclusie

Aan de hand van de toetsing aan de selectiecriteria uit bijlage III (EU-richtlijn 2014/52/EU) maakt deze aanmeldnotitie duidelijk dat er geen sprake is van belangrijke nadelige effecten op het milieu. Voor de verdere planontwikkeling van project Landtong is geen milieueffectrapport noodzakelijk conform het vigerende Besluit milieueffectrapportage.