



Aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordelingsplicht Kostverlorenkade 21 Amstelveen

MAART 2021



Colofon

Tekst	Dr. A.J.M. Schenkeveld
Productie	Bureau Schenkeveld Visstraat 1, 4101 AC Culemborg 0345 – 534 245 / 06 – 283 078 31 bramschenkeveld@ziggo.nl
Opdrachtgever	De Beleggingsgroep, Amsterdam
Contactpersoon	S.W.T. Peereboom, Amsterdam

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Initiatief.....	4
1.2	Ligging.....	4
1.3	Planologisch kader	4
1.4	Probleemstelling	5
2	Gebiedsbeschrijving	5
3	Natuur- en landschapswaarden	6
3.1	Bodem en water.....	6
3.2	Flora en fauna.....	6
3.3	Landschap en cultuurhistorie	6
3.4	Conclusie.....	6
4	Ingreep.....	7
5	Effectbeschrijving.....	8
5.1	Bodem en water.....	8
5.2	Flora en fauna.....	8
5.3	Landschap en cultuurhistorie	8
5.4	Overig.....	8
6	Conclusie.....	9
7	Bijlagen	9

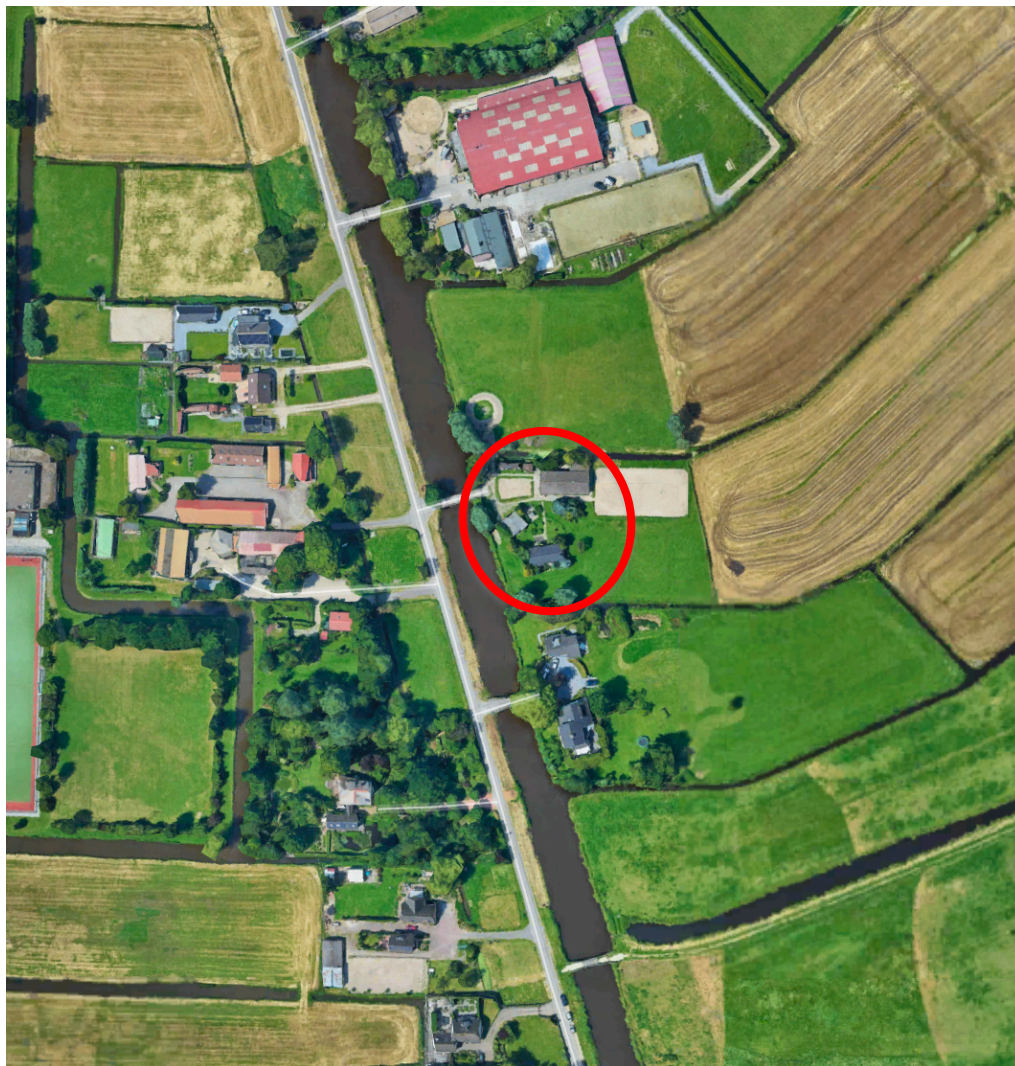
1 Inleiding

1.1 Initiatief

De familie Peereboom is van plan op het perceel aan de Kostverlorenkade 21 te Amstelveen binnen het bestaande bouwvlak met de bestemming Maatschappelijk-Dierenopvang een nieuwe woning te bouwen.

1.2 Ligging

Het plangebied ligt in het niet-verveende, hoge peilgebied van de Middelpolder in het buitengebied van de gemeente Amstelveen met een brug over de Machinetocht ontsloten vanaf de Kostverlorenweg. De Kostverlorenweg ligt op de kade die de scheiding vormt tussen beide peilgebieden. Het perceel is ca. 0,5 ha, het bouwvlak ca. 13 are, het nieuwe huis inclusief bijgebouw ca. 330 m² groot.



Figuur 1: ligging plangebied aan de Kostverlorenkade 21 te Amstelveen

1.3 Planologisch kader

Ten behoeve van de woningbouw is een herziening van het bestemmingsplan ‘Wester Amstel 2018’ nodig. In dat kader heeft de gemeente Amstelveen gevraagd een aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordelingsplicht op te stellen. In een dergelijke aanmeldingsnotitie wordt de informatie opgenomen op basis waarvan het bevoegd gezag kan bepalen of al dan niet de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Daarbij moet worden aangesloten bij de beoordelingscriteria van bijlage III bij de Europese richtlijn.

Deze zijn:

1. Kenmerken van de projecten

Bij de kenmerken van de projecten moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- de omvang van het project,
- de cumulatie met andere projecten,

- gebruik van natuurlijke hulpbronnen,
- de productie van afvalstoffen,
- verontreiniging en hinder,
- risico van ongevallen, vooral 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,
- relatieve rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied,
- het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor de volgende typen gebieden:
 - wetlands
 - kustgebieden
 - berg- en bosgebieden
 - reservaten en natuurparken
 - gebieden die in de wetgeving van lidstaten zijn aangeduid of door die wetgeving worden beschermd; speciale beschermingszones door de lidstaten aangewezen krachtens Richtlijn 79/409/EEG (= Vogelrichtlijn) en Richtlijn 92/43/EEG (= Habitatrichtlijn)
 - gebieden waarin de bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden
 - gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid
 - landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang

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 (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking),
- het grensoverschrijdende karakter van het effect,
- de waarschijnlijkheid van het effect,
- duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect.

1.4 Probleemstelling

In deze notitie wordt inzicht gegeven in hoeverre de bestemmingsplanwijziging, de sloop en nieuwbouw nadelige milieueffecten kunnen hebben. Allereerst worden het plangebied zelf, de omgeving en de kwaliteiten daarvan op het gebied van bodem, water, natuur, landschap en cultuurhistorie beschreven. Vervolgens zal de ruimtelijke ingreep zelf worden beschreven. Daarna worden de te verwachten (potentiële) effecten van de ingreep op deze kwaliteiten in beeld gebracht. Tenslotte wordt beoordeeld of deze effecten verder onderzoek vragen en het volgen van een m.e.r.- of m.e.r.-beoordelingsprocedure vereisen.

2 Gebiedsbeschrijving

Voor een uitgebreide gebiedsbeschrijving wordt verwezen naar de Natuurtoets (bijlage 1).

Het plangebied ligt in het niet-verveende deel van de Middelpolder. Het maaiveld ligt op -1,95 m NAP. Het verveende en daarna drooggemaakte deel van de Middelpolder ten westen van de Machinetocht ligt op -5 m NAP.

De oorspronkelijke bodem betreft een koopveengrond (hVc), een veengrond zonder kleidek. De kavel is echter verhoogd met (vervuilde) grond van elders.

Het waterpeil van dit deel van de polder volgt de Machinetocht en is -2,35/-2,45 m NAP (zp/wp).

Het perceel was tot ca. 1980 in gebruik als weiland. Vanaf dat moment vestigde zich een dierenpension/paardenhouderij. De oudste opstal betreft de schuur met paardenboxen. Andere opstallen betreffen een chalet, een duivenhok, een tuinschuur, een losse paardenbox annex konijnenhok en twee open

garageboxen. Het plangebied is deels verhard met klinkers en betontegels. Verder wordt het terrein is beslag genomen door 2 paardenbakken verhard met zand. Het tuindeel bij het chalet is inmiddels ontdaan van sierheesters. De grazige vegetatie rondom is verruigd en vervilt. Aan de waterkanten staan bomen, waaronder 5 forse knotwilgen.

3 Natuur- en landschapswaarden

3.1 Bodem en water

Het plangebied ligt op de rand van een ontgonnen veenvlakte (2M35) in veenweidegebied, die aan de overzijde van de Machinetocht overgaat in een 3 m lager gelegen vlakte van meer- en zeeafzettingen (2M33) van een droogmakerij.

De bodem betreft een koopveengrond (hVc), maar is ter plekke van de bouwkaavel opgehoogd met grond, die vervuild is met zware metalen, PAK en minerale olie¹.

Het grondwater en oppervlaktewater is niet vervuild, maar ecologisch van lage kwaliteit (hypertroof). Verder is de waterkolom van de aangrenzende sloten maar 20 cm hoog. De waterbodem bestaat uit een meer dan 50 cm dikke modderlaag².

Het chalet en de schuur zijn aangesloten op het vuilwaterriool; het hemelwater van de daken en verharding wordt afgevoerd naar de omringende sloten.

3.2 Flora en fauna

In de Natuurtoets (bijlage 1) en eerder in de quickscan (2019)³ zijn de flora en fauna van het plangebied en omgeving uitgebreid omschreven. Hier staat een samenvatting daarvan.

De belangrijkste natuurwaarden in de omgeving, het hoge niet-verveende deel van de Middelpolder, betreffen die van open veenweidegebied met weidevogels als Tureluur, zoogdieren als Haas (met hoge dichtheid) en beschermde amfibie- en reptielsoorten als Ringslang en Rugstreeppad (in lage dichtheid).

Er liggen geen Natura 2000-gebieden met stikstofgevoelige habitattypen in de omgeving.

Het plangebied zelf herbergt geen verblijfplaatsen van beschermde dieren of jaarrond beschermde nesten (meer) van vogels.

De buitenruimte, de resterende bomen en struiken in het bijzonder, hebben enige betekenis voor algemene park- en tuinvogels als Koolmees en Merel en zoomplanten als Klimop en Robertskruid.

3.3 Landschap en cultuurhistorie

Het plangebied ligt in het 'Bijzonder Provinciaal Landschap' Amstelscheg. De begrenzing daarvan is vastgelegd in de kaart van de Omgevingsverordening NH2020. De kernkwaliteiten zijn divers. Degene die het gebied tussen de bebouwing aan de Amstel en de Machinetocht betreffen zijn:

- Veenweidelandschap met strookverkaveling;
- Openheid
- Habitat voor weidevogels

Verder wordt de Kostverlorenweg apart onderscheiden, omdat hier het hoogteverschil tussen het niet-verveende bovenland en het wel-verveende en later drooggemaakte deel van de Middelpolder goed zichtbaar is. Het hoogteverschil toont de ontstaansgeschiedenis van het landschap en heeft historische en educatieve waarde.

Het plangebied heeft de medebestemming Archeologie III. Dit betekent dat de archeologische verwachtingswaarde matig is. Er wordt nog een archeologisch onderzoek uitgevoerd voorafgaand aan de bodemsanering en het grondverzet ten behoeve van de aanleg van de kelders.

3.4 Conclusie

De huidige inrichting van het plangebied doet vanwege de vervuilde bodem, de rommelige bebouwing en de opgaande beplanting afbreuk aan de kernkwaliteiten van het bovenland van de Middelpolder. Deze kernkwaliteiten zijn:

¹ Hunneman Milieu-advies Raalte Bv, 2020: Verkennend en aanvullend bodem- en asbestonderzoek Kostverlorenkade 21 te Amstelveen.

² Knotters, J.C., 2019: Quickscan Wet natuurbescherming, PRV perceel Kostverlorenkade 21 Amstelveen; Veldbiologische Werken. Roosendaal.

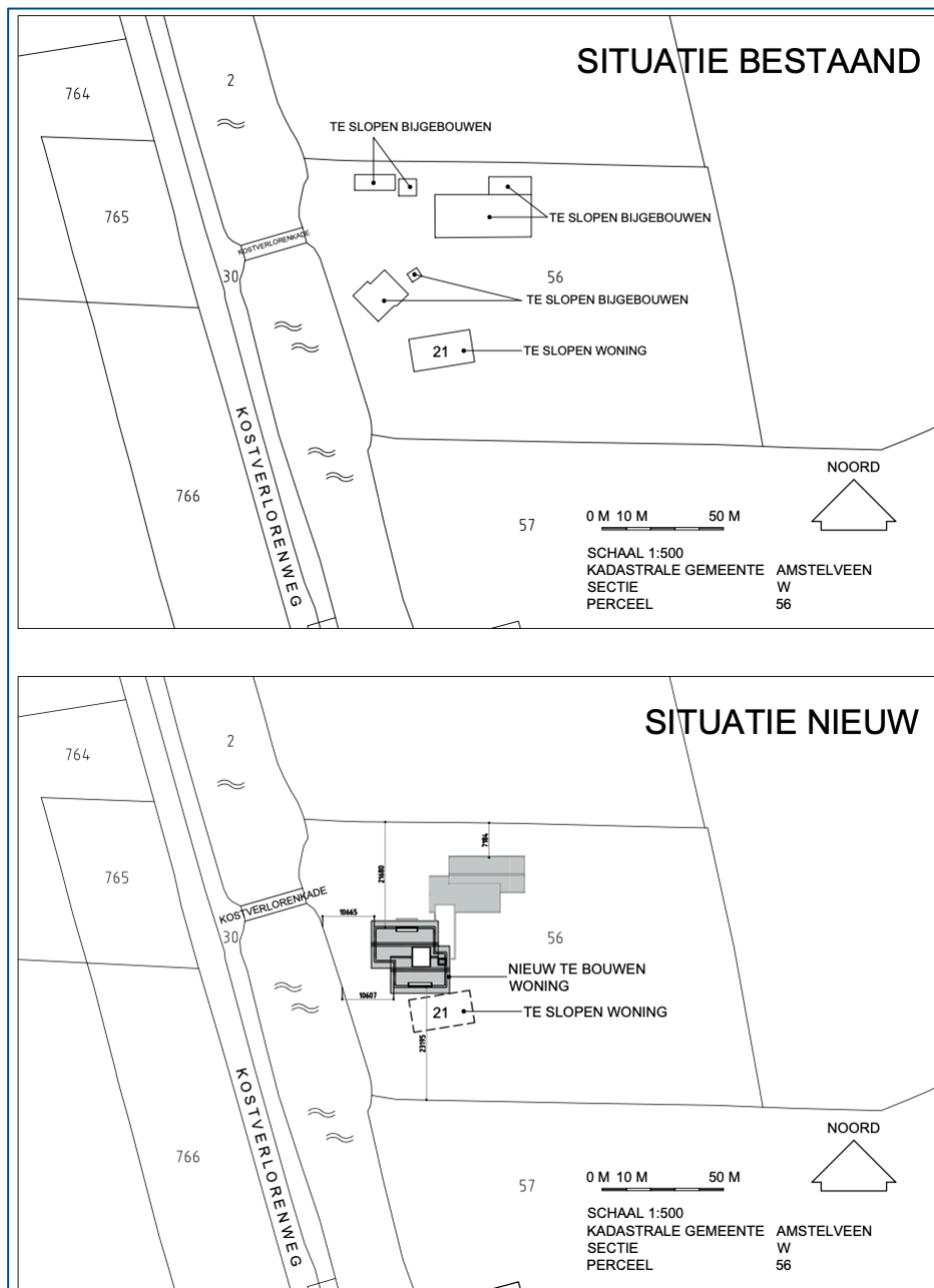
³ idem

- De middeleeuwse strookverkaveling
- De landschappelijke openheid
- De veenweide als habitat voor weidevogels, zoogdieren, amfibieën en reptielen

Verder hebben de Machinetocht en de Kostverlorenweg aparte historische en educatieve waarde, omdat hier de overgang tussen het bovenland en de droogmakerij van de Middelpolder goed zichtbaar is.

4 Ingreep

De ruimtelijke ingreep betreft de sloop van alle opstallen en de nieuwbouw van 1 woning met bijgebouw.



Figuur 2: oude en nieuwe situatie Kostverlorenkade 21 Amstelveen

De oppervlakte van de oude woning bedraagt samen met de overige opstallen 399 m². In de nieuwe situatie heeft de woning met bijgebouw een oppervlakte van 330 m².

De nieuwe woning en het bijgebouw zijn onderkelderd. Beide kelders zijn meer dan 3 m diep en hebben een gezamenlijke oppervlakte van 230 m². De woning zelf telt twee verdiepingen, waarvan de bovenste zich bevindt in de riet gedekte dubbele kap. Het bijgebouw telt maar 1 verdieping en enige bergruimte in de lage met keramische pannen gedekte dubbele kap.

Omdat de grond is vervuilde met koper en lood wordt op de bouwka­vel ca. 2.000 m² afgegraven en 900 m³ vervuilde grond afgevoerd. Ter aanvulling wordt 100 m³ schone grond aangevoerd. Verder komt bij de aanleg van de bouwput circa 800 m³ (veen)grond vrij. Deze wordt verwerkt op het terrein. In een eerder stadium is de sierbeplanting rond de opstallen weggehaald. De grotere (knot)bomen aan de (sloot)randen blijven staan.

5 Effectbeschrijving

Hieronder worden de milieueffecten van de ingreep op de verschillende kwaliteiten beoordeeld.

5.1 Bodem en water

De ingreep heeft geen effect op de geomorfologische en bodemkundige kenmerken van het gebied tussen Amstel en Machinetocht als ontgonnen veenvlakte en koopveengrond.

Door de afvoer van de meest vervuilde grond (900 m³) verbetert de bodem- en grondwaterkwaliteit van het plangebied zelf aanmerkelijk.

Door de sloten aan weerszijden te herprofiëren en de bagger over het plangebied te verspreiden of eerst in depot te laten rijpen verbetert de oppervlaktewaterkwaliteit.

De beëindiging van de paardenhouderij tenslotte heeft ook een positief effect op de bodem- en waterkwaliteit. In de situatie van de vuilwaterafvoer verandert er niets. Ook de nieuwe woning wordt aangesloten op het vuilwaterriool.

5.2 Flora en fauna

De ingreep heeft geen effect op de weidevogelkwaliteit van het gebied tussen Amstel en Machinetocht.

Voorwaarde hiervoor is wel dat de beplanting zich beperkt tot het bouwvlak zelf en het achterste deel van het terrein wordt ingericht als grasland.

De ingreep heeft geen effect op beschermd natuurgebied, geen effect op Natura 2000 en stikstofgevoelige habitattypen hierin.

De ingreep heeft ook geen effect op beschermde soorten. Voorwaarde hiervoor is wel dat dieren worden weggehouden van het bouwterrein middels een amfibiescherm.

5.3 Landschap en cultuurhistorie

De ingreep heeft geen effect op de volgende landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het 'Bijzonder Provinciaal Landschap' Amstelscheg.

- Veenweidelandschap met strookverkaveling;
- Openheid
- Habitat voor weidevogels

Verder blijft ook het hoogteverschil tussen het niet-verveende bovenland en het wel-verveende en later drooggemaakte deel van de Middel­polder intact en zichtbaar.

Tenslotte moet opgemerkt worden dat de geplande landelijke schuurwoning beter in het landschap past dan de bestaande opstallen en dat ook de inrichting van het erf dat landelijke karakter wil accentueren.

5.4 Overig

De sloop van de bestaande opstallen en de nieuwbouw van een woning kunnen in dit deel van Amstelveen gezien worden als een incident zonder cumulatief effect. Het gebruik van verbrandingsmotoren daarbij zal zoveel mogelijk beperkt worden en speelt zich over een korte periode af (< 1 jaar). De luchtverontreiniging is dus beperkt en de stikstofuitstoot dusdanig laag dat deze geen effect heeft op hiervoor gevoelige habitattypen. In het nieuwe gebruik is deze verder veel lager dan in de bestaande situatie. Dit hangt niet alleen samen met het gasvrij zijn van de nieuwe woning maar ook met de beëindiging van de dierhouderij.

6 Conclusie

Dit project bestaat uit de sloop van de bestaande opstallen en de nieuwbouw van een woning en bijgebouw voorop de kavel aan de Kostverlorenkade 21 te Amstelveen. Verder verandert de bestemming van Maatschappelijk-Dierenpension naar Wonen.

De omvang van het project is beperkt en in dit deel van het landelijk gebied van Amstelveen (Wester Amstel) te beschouwen als een incident zonder cumulatief effect, met een zeer beperkt gebruik van natuurlijke hulpbronnen, beperkte productie van afvalstoffen, zonder verontreiniging boven de landelijke normen, beperkte hinder en beperkt risico van ongevallen.

Het project heeft door de bodemsanering, het stoppen van de dierhouderij en het gasvrij bouwen een positief milieueffect op bodem-, water- en luchtkwaliteit.

Het project heeft geen effect op de naar de artikelen van de Wet natuurbescherming beschermde soorten en gebieden (Natura 2000) of andere nationaal of internationaal onderscheiden natuurgebieden, planten- en diersoorten.

Het plangebied is op dit moment een Fremdkörper in het door de provincie Noord-Holland onderscheiden 'Bijzonder Provinciaal Landschap' Amstelscheg. Dit negatief effect wordt minder pregnant door het karakter van de nieuwbouw (landelijke schuurwoning) en kan verder worden afgezwakt door een landelijke inrichting van de buitenruimte. Deze landelijke inrichting bestaat dan uit een erfbepanting van beperkte omvang bestaande uit inheemse soorten, geen buitenverlichting anders dan enkele afgeschermd lichtpunten op lage armaturen, geschoonde sloten met flauwe oevers en een grazige vegetatie op het achterterrein. Bestaande knotwilgen aan de slootkanten mogen blijven staan, maar moeten wel worden geknot.

Het milieueffect van het project is op grond van het bovenstaande te beoordelen als niet aanwezig, positief of zeer beperkt negatief. Het volgen van een m.e.r.- of m.e.r.-beoordelingsprocedure is dan ook niet nodig.

7 Bijlagen

- Bijlage 1: Schenkeveld, A.J.M., 2021: Natuurtoets Kostverlorenkade 21 Amstelveen; bureau Schenkeveld, Culemborg.

