



**ONDERWERP:** AANMELDINGSNOTITIE VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING  
**PROJECT:** GIJSBRECHTKWARTIER – OUDEKERK AAN DE AMSTEL  
**VAN:** ADVIESBUREAU HAVER DROEZE  
**DATUM:** 17 NOVEMBER 2023

Muurhuizen 165B  
3811 EG Amersfoort

## 1. Inleiding

Op het perceel Holendrechteweg 22a in Ouderkerk aan de Amstel was voorheen een manege gevestigd. Voor deze locatie is een plan ontwikkeld dat uitgaat van sloop van alle bebouwing en transformatie van het gebied tot een woongebied met totaal 34 woningen, inclusief de voormalige dienstwoning.



Afbeelding 1: Ligging plangebied met indicatieve begrenzing

Bron: maps.google.nl

## 2. M.e.r.-beoordelingsplicht

De milieueffectrapportage-procedure (m.e.r.) is bedoeld om het milieubelang volwaardig en vroegtijdig in de plan- en besluitvorming in te brengen. Een m.e.r. is altijd gekoppeld aan een plan of besluit, bijvoorbeeld een structuurvisie, bestemmingsplan of vergunning. De wettelijke eisen ten aanzien van m.e.r. zijn vastgelegd in de Wet milieubeheer en in het Besluit m.e.r.

In de Wet milieubeheer en in het Besluit m.e.r. wordt een onderscheid gemaakt in activiteiten die m.e.r.-plichtig zijn (de zogenaamde bijlage C-activiteiten), activiteiten die m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de zogenaamde bijlage D-activiteiten) en activiteiten die wel zijn opgenomen in de D-lijst, maar in omvang kleiner zijn dan de opgenomen drempelwaarden. Voor deze laatste categorie geldt een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling.

Een woningbouwproject is een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit conform categorie D 11.2 van het Besluit m.e.r.: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. De omvang van de voorgenomen ontwikkeling (34 woningen) is kleiner dan de drempelwaarde voor een m.e.r.-beoordeling (2000 woningen of 100 ha). Conform de m.e.r.-regelgeving leidt dit tot de noodzaak tot het uitvoeren van een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling.

#### *Procedure*

De voorliggende aanmeldingsnotitie beschrijft de gevolgen van de voorgenomen activiteit voor het milieu en geeft een conclusie over de noodzaak tot een m.e.r.-procedure. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling betekent, dat er géén MER wordt opgesteld, tenzij er sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Het uitgangspunt is dus: 'Nee, tenzij....'.

De 'belangrijke nadelige gevolgen' moeten worden beoordeeld op basis van het toetsingskader van bijlage III van de Europese Richtlijn Milieueffectbeoordeling (85/337/EEG en latere wijzigingen). Bijlage III noemt drie hoofdthema's:

1. De kenmerken van de activiteit (waaronder omvang, verontreiniging, hinder en risico van ongevallen);
2. De plaats van de activiteit (in relatie tot de kwetsbaarheid van het milieu);
3. De kenmerken van het potentiële effect (waaronder het bereik, de orde van grootte en waarschijnlijkheid van het effect).

Op 7 juli 2017 is een wijziging van het Besluit m.e.r. in werking getreden, naar aanleiding van een wijziging van de Europese Richtlijn m.e.r. Deze wijziging heeft tot gevolg dat voor elke vergunningsaanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is de volgende procedurestappen doorlopen moeten worden:

- Door de initiatiefnemer moet een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- Het bevoegd gezag moet binnen 6 weken na ontvangst een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen en dit besluit moet genomen zijn vóór de ter inzage legging van het ontwerpbesluit;
- Het besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden, maar wel via andere (digitale) kanalen;
- Het (vormvrije)-m.e.r.-beoordelingsbesluit moet onderdeel zijn van de vergunningaanvraag.

In het kader van de bestemmingsplanprocedure is deze aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. De onderzoeken waar in deze notitie naar verwezen wordt, zijn als bijlagen opgenomen bij het bestemmingsplan 'Gijsbrechtkwartier'. Deze aanmeldingsnotitie is ook als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.





#### 4. De plaats van het project

Het terrein van de voormalige manege Gijsbrecht van Aemstel ligt aan de Holendrechteweg 22a in het buitengebied van Ouderkerk aan de Amstel. Het plangebied bevindt zich ten zuidoosten van de kern van Ouderkerk op de hoek van de Middenweg en de Holendrechteweg.



Afbeelding 3: ligging en begrenzing plangebied

Bron: maps.google.nl

Het plangebied bestaat uit het terrein waarop de opstallen van de voormalige manege stonden. Ook de ten zuiden daarvan gelegen weidepercelen maken deel uit van het plangebied; maar worden in de nieuwe situatie niet bebouwd. De Middenweg vormt de noordelijke begrenzing van het plangebied. De bebouwing langs de Holendrechteweg vormt de westelijke begrenzing. De tennisbanen van de tennisclub Ouderkerk (tennispark Zuidermeer) vormen de zuidelijke begrenzing. Het fietspad over de Hoogendijk, die langs de Ouderkerkerplas loopt, vormt de oostelijke grens van het plangebied.

#### 5. De kenmerken van de potentiële effecten

De voorgenomen ontwikkeling kan invloed hebben op het milieu. In dit onderdeel zijn de milieueffecten van de voorgenomen ontwikkeling beschouwd.

##### Archeologie

In het kader van de herontwikkeling van het manegeterrein tot woongebied is een bureauonderzoek (Econsultancy, Archeologie bureauonderzoek Middenweg (ong.) te Ouderkerk aan de Amstel, gemeente Ouder-Amstel, 22 januari 2016) uitgevoerd.

Uit het bureauonderzoek is naar voren gekomen dat het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde heeft voor resten uit het Paleolithicum en Mesolithicum en deels (de westelijke rand) ook voor de Middeleeuwen en de Nieuwe tijd.

In het Paleolithicum en Mesolithicum lag het plangebied namelijk in een dekzandgebied en lag het plangebied naar verwachting op de noordelijke flank van een beekdal. Tot aan de late Middeleeuwen lag het plangebied in een veengebied, met een tussenliggende periode in een getijdegebied. Het was geen gunstige bewoningslocatie en heeft daarom voor die perioden een lage archeologische verwachtingswaarde. In de Late-Middeleeuwen kwam, met de ontginning van het veengebied, de westelijke rand van het plangebied binnen een ontginningsas te liggen, waardoor het voor de Late Middeleeuwen en de Nieuwe tijd wel een aantrekkelijke vestigingslocatie vormde. Voor het overige deel is de archeologische verwachtingswaarde echter laag.

Naar aanleiding van het bureauonderzoek is geadviseerd om een inventariserend veldonderzoek te doen door middel van een booronderzoek om het beekdal in de top van de dekzandafzettingen op circa 6,5m -mv en de middeleeuwse ontginningsas in het westen van het plangebied in kaart te brengen. Dit onderzoek is uitgevoerd in 2016 (Econsultancy, Archeologie verkennend booronderzoek Middenweg (ong.) te Ouderkerk aan de Amstel, gemeente Ouder-Amstel, 31 maart 2016).

Op basis van dit onderzoek is de gespecificeerde verwachting ten aanzien van de landschappelijke ligging en de paleografische opbouw van het plangebied met het booronderzoek duidelijk bevestigd. De top van het dieper gelegen dekzand is binnen het gehele plangebied intact en heeft een van noord naar zuid verlopend verhang; het plangebied ligt in een gradiëntzone van een mogelijke dekzandrug of -welling. Wellicht ligt niet ver naar het zuiden een beekdal. Voor het westelijke deel van het plangebied, dat binnen de ontginningsas heeft gelegen, geldt dat ten gevolge van diepe recente bodemverstoringen ingrepen eventuele restanten van historische bebouwing niet meer aanwezig zullen zijn. Het bovenste kleidek dat in gebruik is genomen als ontginningsas, is volledig vergraven tijdens de bouw en inrichting van het manegeterrein.

Aangezien de toplaag van het dekzand op 6,7m -mv geheel intact is gebleven, wordt geadviseerd om bij de ontwikkeling van het terrein maatregelen te nemen om 'archeologie vriendelijk' te bouwen. Dit advies is overgenomen en vertaald naar de planregels van het bestemmingsplan. Er zijn geen redenen om aan te nemen dat het plan zal leiden tot wezenlijk negatieve effecten ten aanzien van het aspect archeologie.

#### *Bedrijven en milieuzonering*

In de omgeving van het plangebied liggen enkele agrarische bedrijven. De (kortste) afstand tussen het plangebied en het agrarische bedrijf aan de Hogendijk 1 bedraagt ruim 450m. Tussen de agrarische bedrijven en het plangebied is reeds woonbebouwing aanwezig. Deze woonbebouwing is maatgevend voor de milieuruimte van de betreffende bedrijven zodat onderhavig plan niet leidt tot (extra) beperkingen in de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de betreffende agrarische bedrijven.

Andersom kan worden gesteld dat ter plaatse van het plangebied in relatie tot agrarische bedrijven sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Met uitzondering van de locatie 'Verheul' (Holendrechteweg 30b) geldt voor de overige bedrijven in de omgeving van het plangebied dat kan worden voldaan aan de richtlijnen van de VNG met betrekking tot milieuzonering rond bedrijven. Het terrein aan de Holendrechteweg 30b heeft een bedrijfsbestemming waar bedrijven tot en met categorie 2 zijn toegestaan (grootste hindercontour 30m). Dit perceel grenst direct aan het plangebied, zodat niet kan worden voldaan aan de richtlijnen van de VNG.

Op het terrein aan de Holendrechteweg 30b (Locatie Verheul) zijn een garagebedrijf en een hoveniersbedrijf gevestigd. Daarnaast wordt het terrein gebruikt voor opslag. Aveco de Bondt heeft in 2023 op basis van een locatiebezoek de akoestische situatie inzichtelijk gemaakt (Aveco de Bondt, oktober 2023, kenmerk232218). Enerzijds is onderzocht in hoeverre de nieuwe woningen leiden tot een belemmering in de bedrijfsvoering van de aan de Holendrechteweg 30b gevestigde bedrijven, anderzijds is onderzocht of er – gelet op de bedrijfsactiviteiten - sprake is van een goed woon- en leefklimaat bij de nieuwe woningen.

Daartoe is in de eerste plaats onderzocht wat het geluid is van de 'representatieve bedrijfssituatie'. Voor het beoordelen van het geluid op de gevels van de nieuwe woningen is uitgegaan van de gecumuleerde langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus en de hoogst optredende maximale geluidsniveaus vanwege de bovengenoemde activiteiten op de bedrijfslocatie. Op basis van de resultaten is aangetoond dat de bedrijven op de bedrijfslocatie niet worden belemmerd in de bedrijfsvoering en dat bij de nieuwe woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Ten slotte is relevant dat met de transformatie van het manegeterrein tot landelijk woongebied de bestaande milieucontour van 50m in verband met geur komt te vervallen. Hiermee verbetert het woon- en leefklimaat van de woningen langs het westelijke deel van de Middenweg en het Swanevelt.

Concluderend kan worden gesteld dat realisatie van het plan leidt tot een verbetering van het woon- en leefklimaat van de woningen langs de Middenweg en het Swanevelt. Voorts is aangetoond dat de omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd en dat ter plaatse van de woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

#### *Bodem*

Uit een indicatief bodemonderzoek (Aveco de Bondt, Indicatief bodemonderzoek Holendrechteweg 30 te Ouderkerk aan de Amstel, 25 november 2015) is naar voren gekomen dat aan de noordzijde van het plangebied een verontreiniging aanwezig is met minerale olie, PAK en zink. Mogelijk is de verontreiniging veroorzaakt door een voormalige tankput. Deze verontreiniging betreft mogelijk een geval van ernstige bodemverontreiniging, die met het oog op sanering nader zal moeten worden afgeperkt.

Uit de onderzoeksresultaten blijkt verder dat de puinhoudende grond en puinlagen lichte tot sterk verhoogde gehalten aan koper, lood en zink bevatten. Andere onderzochte parameters zijn over het algemeen in licht verhoogde gehalten aangetoond.

De verhoogde gehalten, uitgezonderd de bovengenoemde mogelijke ernstige bodemverontreiniging aan de noordzijde van het terrein, past binnen de bodemkwaliteit die is beschreven in de Nota Bodembeheer voor het gebied waarin deze locatie ligt. In de puinlaag is tevens asbest aangetoond; om te bepalen of op de locatie sprake is van een asbestverontreiniging in grond of puin is nader onderzoek benodigd.

In het grondwater is alleen Barium in een licht verhoogde concentratie aangetoond.

Naar aanleiding van de uitkomsten van het indicatief bodemonderzoek is in 2016 een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd (Aveco De Bondt, Verkennend en nader bodemonderzoek Holendrechteweg 22 te Ouderkerk aan de Amstel, 14 januari 2016). Uit het onderzoek blijkt dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een aantal aandachtspunten:

- een geval van ernstige bodemverontreiniging met PAK en zink in de bodemlaag met puinige bijmengingen. De bodemverontreiniging boven de interventiewaarde is te relateren aan de puinige bijmengingen en heterogeen in de bodem aanwezig. In het veld is de sterk verontreinigde bodemlaag niet te onderscheiden van bodemlagen met puinige bijmengingen die niet zijn verontreinigd boven de interventiewaarde. In de puinhoudende grond is geen asbest aangetoond;
- een zeer beperkte verontreiniging met PAK in de veenlaag onder de puinlaag ter plaatse van boring 201. Er is geen sprake van ernstige bodemverontreiniging;
- de puinlaag onder het westelijke deel van het terrein bevat indicatief sterk verhoogde gehalten aan lood en zink. In de puinlaag is middels analyses asbest aangetoond in de fractie die niet in het veld is waar te nemen. Uit het nader onderzoek blijkt dat de puinlaag gemiddeld niet met asbest verontreinigd is in een gehalte boven de norm van 100mg/kg.ds. Vermoedelijk is dit plaatselijk wel het geval, op basis van zintuiglijke waarnemingen is echter niet aan te geven waar deze verontreiniging zich bevindt;
- het dammetje tussen het manegeterrein en de weilanden bevat zeer veel asbesthoudend materiaal.

Om de nieuwe woningen te kunnen bouwen, zal voor de locatie zal een (raam)saneringsplan worden opgesteld ten behoeve van het saneren van een ernstige bodemverontreiniging. Het plan leidt zodoende tot een verbetering ten aanzien van de bodemkwaliteit.

#### PFAS

Sinds 29 november 2019 geldt een nieuwe, landelijke norm voor hergebruik van grond met PFAS in landbouw en natuur. Het najaar van 2020 verwacht de rijksoverheid nieuwe normen vast te stellen voor PFAS. Door het RIVM is onderzocht hoeveel PFAS (verzamelnaam voor een grote groep verschillende poly- en perfluoralkylstoffen) er in de bodem zit. De zogenaamde achtergrondwaarde is het gehalte aan PFAS dat overal in Nederland in de bodem wordt aangetroffen. Indien lokale achtergrond waarden bekend zijn, kunnen deze voor de toepassing van grond worden gebruikt. De achtergrondwaarden van PFAS voor landbouw bedraagt 0,9 microgram per kg droge stof voor PFOS en 0,8 voor alle andere PFAS. Via het Tijdelijk Handelingskader wordt een verantwoorde verruiming geboden ten opzichte van de detectiegrens van 0,1 microgram per kilo.



De provincie Noord Holland heeft onderzoek laten doen en op basis daarvan de achtergrondwaarde voor Noord-Holland bepaald. Uit de onderzoeken is naar voren gekomen dat de achtergrondwaarde in Noord-Holland 1,5 microgram PFAS per kilo bedraagt. Grond met normen tot die waarde mag binnen de provincie Noord-Holland gewoon verplaatst worden. Indien bij ontgravingen en baggerwerkzaamheden hogere concentraties PFAS worden aangetroffen dan de vastgestelde achtergrondwaarde, geldt de zorgplicht uit het Besluit Bodemkwaliteit. Indien geen grond wordt afgevoerd van een locatie (gesloten grondbalans) hoeft in beginsel geen nader onderzoek te worden uitgevoerd naar PFAS.

De gemeente Ouder Amstel heeft op 23 april 2020 de Nota Bodembeheer inclusief een bodemkwaliteitskaart vastgesteld. Hiermee geeft de gemeente invulling aan de mogelijkheden die het Besluit Bodemkwaliteit biedt voor gebiedsspecifiek beleid en lokaal maatwerk. Met de Nota-Bodembeheer beoogt de gemeente een praktische richtlijn te bieden voor het verwerken van vrijkomende grond en baggerspecie. Uitgangspunt is dat de kwaliteit van de bodem binnen de regio niet verslechtert.

De bodemkwaliteitskaart biedt een betrouwbaar beeld van de actuele bodemkwaliteit binnen de regio Amstelland en Meerlanden. De kaart is opgebouwd uit 3 deelkaarten waarin verschillende zones met overeenkomstige bodemkwaliteiten zijn weergegeven (zie afbeelding 4).

Het plangebied ligt echter in een zone waarvan onvoldoende gegevens bekend zijn om de kwaliteit van de bodem vast te kunnen stellen. Dat betekent dat indien grond moet worden verplaatst vanuit het plangebied naar elders, nader onderzoek zal moeten worden uitgevoerd naar de bodemkwaliteit in relatie tot PFAS. Als er geen grond wordt afgevoerd, kan dergelijk onderzoek achterwege blijven.

Het plan leidt zodoende niet tot wezenlijke milieu-effecten in relatie tot PFAS.

### *Ecologie*

Het plangebied ligt buiten het Natuurnetwerk Nederland en op ruime afstand van Natura2000-gebieden. Het dichtstbijzijnde gebied is 'Botshol' en ligt op ruim 3 kilometer. Het gebruik van wonen in plaats van manege leidt niet tot (negatieve) effecten op het Natura-2000 gebied. Er is ook geen sprake van de zogenaamde 'externe werking' van deze gebieden. De in dat kader verplichte 'passende beoordeling' is hier dan ook niet aan de orde.

Om inzicht te krijgen in de vraag in hoeverre het plan leidt tot een toename van stikstofdepositie in stikstofgevoelige Natura-2000 gebieden is voor zowel de aanleg als de gebruiksfase een berekening uitgevoerd in het Aeries-programma. Hieruit blijkt dat er geen sprake is van toename van stikstofdepositie.

Uit een quickscan ecologie (Adviesbureau Mertens, Quickscan Flora- en faunawet Middenweg te Ouderkerk aan de Amstel, juli 2015) blijkt dat een gerichte veldinventarisatie moet worden uitgevoerd om eventuele effecten en maatregelen op een adequate manier in te kunnen schatten.



Dit onderzoek is uitgevoerd (Adviesbureau Mertens, Beschermde soorten ter plaatse van en direct rond Middenweg te Ouderkerk aan de Amstel, juni 2016). Gelet op het feit dat de onderzoeken waren uitgevoerd onder de Flora- en faunawet en deze reeds in 2015 en 2016 zijn uitgevoerd en per 1 januari 2017 de Wet natuurbescherming in werking is getreden, is in 2019 een actualiserend onderzoek uitgevoerd (Adviesbureau Mertens, Beschermde soorten ter plaatse van en direct rond Middenweg te Ouderkerk aan de Amstel, september 2019). Het onderzoek bestond uit een gericht veldonderzoek naar de aanwezigheid van beschermde soorten, zoals vleermuizen, vogels met (jaarrond beschermde) vaste rust- en voortplantingsplaatsen en marters. In 2023 is het onderzoek opnieuw geactualiseerd (Adviesbureau Mertens, september 2023, rapportnr. 2023.4235). Het actualiserend onderzoek richtte zich op de aanwezigheid van vleermuizen, vogels met vaste rust- en verblijfplaatsen en marters. Tevens is een gedeeltelijk te slopen schuur op het terrein van de voormalige dienstwoning meegenomen in het onderzoek.

Uit de resultaten van het onderzoek komt naar voren dat in en direct rond het gebied 3 soorten vleermuizen (Laatvlieger, Gewone en Ruige Dwergvleermuis) voorkomen. Deze soorten gebruiken het plangebied voor vliegen en foerageren. Er is geen vaste vliegroute. Gedurende en na realisatie van de plannen kunnen deze soorten het bestaande gebruik (vliegen en foerageren) voortzetten. Er zijn geen vaste verblijfplaatsen van gierzwaluwen en huismus aangetroffen. Overige vermeldenswaardige vogelsoorten komen niet voor in het plangebied. Evenmin zijn marters vastgesteld of waren er aanwijzingen van het voorkomen van marters in het plangebied.

Gelet op het voorgaande kunnen negatieve effecten op beschermde soorten als gevolg van uitvoering van het plan worden uitgesloten. Het plan leidt zodoende niet tot overtreding van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming en er hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. De zorgplicht blijft echter onverminderd van toepassing. In dat kader is van belang dat ook algemeen voorkomende broedvogelsoorten niet mogen worden gestoord in het broedseizoen. Hiervoor is geen ontheffing mogelijk. Door werkzaamheden zoveel mogelijk buiten het broedseizoen uit te voeren, kan overtreding van de verbodsbepalingen echter worden voorkomen.

Zodoende kan worden gesteld dat het plan niet leidt tot wezenlijke milieueffecten ten aanzien van het onderdeel ecologie.

#### *Externe veiligheid*

In de nabijheid van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gevestigd. Er is een klein risico op overstroming met een beperkte waterdiepte. Ter plaatse van de rijkswegen A2 en A9 is er een risico op ongevallen met bijvoorbeeld transport van gevaarlijke stoffen. De afstand voor het Persoonsrisico langs deze wegen bedraagt 74m. Beide rijkswegen liggen echter op ruime afstand van het plangebied (meer dan 450m), zodat deze risico's niet van invloed zijn.

Het plan leidt niet tot wezenlijke milieueffecten in relatie tot het aspect externe veiligheid.

### *Geluid*

Uit akoestisch onderzoek (Aveco de Bondt, Akoestisch onderzoek Ontwikkeling Holendrechteweg Oudekerk aan de Amstel, 30 oktober 2023, kenmerk 232218) blijkt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuw te bouwen woningen maximaal 51 dB bedraagt als gevolg van de Rijksweg A9. Deze geluidbelasting is hoger dan de voorkeurgrenswaarde, maar ligt lager dan de maximale ontheffingswaarde (53dB). Het is niet mogelijk om bron- of overdrachtsmaatregelen te treffen voor de Rijksweg A9.

Om die reden dient voor de realisatie van een deel van de nieuw te bouwen woningen met een hogere geluidbelasting een hogere grenswaarde te worden vastgesteld. Conform het geluidbeleid van de gemeente hebben alle woningen in het plangebied een geluidluwe zijde, zodat de hogere waarde in beginsel kan worden vastgesteld. Verder dient bij de bouwaanvraag de geluidwering van de gevels te worden bepaald, om de binnenwaarde van 33dB uit het Bouwbesluit te kunnen waarborgen.

De berekende geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaaï op de Rondehoep Oost en de Holendrechteweg bedraagt ten hoogste 33dB. Het geluid van deze wegen vormt geen belemmering voor de bouw van woningen op het manegeterrein. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen.

Andersom leidt de transformatie van het manegeterrein tot een landelijk woonmilieu met totaal 34 woningen, waarvan 1 bestaand, niet tot een wezenlijke toename van het aantal verkeersbewegingen in vergelijking tot de situatie waarin het manegebedrijf nog werd uitgeoefend. Het manegebedrijf kende een verkeersgeneratie van 3-4 verkeersbewegingen per dag per stal<sup>1</sup>. Uitgaande van 60 stallen bedroeg de verkeersgeneratie voor de manege 180-240 auto's per weekdag. Dit is exclusief de wedstrijden die 1 x per maand plaatsvonden.

De verwachte verkeersgeneratie in de nieuwe situatie bedraagt tussen 226 en 253 verkeersbewegingen per dag. Het plangebied is bovendien slechts via 1 inrit op de Middenweg ontsloten voor gemotoriseerd verkeer; deze bevindt zich aan het meest westelijke erf waardoor minder woningen hinder (kunnen) ondervinden van het verkeerslawaaï dan in de oude situatie. Het geldende snelheidsregime van 30km/u blijft gehandhaafd.

Ten aanzien van het aspect geluid kan worden gesteld dat het plan niet leidt tot wezenlijke milieu-effecten in relatie tot het aspect geluid.

### *Leidingen en andere belemmeringenstroken*

In het plangebied zijn geen buisleidingen of andere belemmeringenstroken aanwezig, zodat ook ten aanzien van dit aspect geen sprake is van wezenlijke milieueffecten.

<sup>1</sup> Uitgaande van de kencijfers Verkeersgeneratie voorzieningen, kentgetallen gemotoriseerd verkeer CROW (publicatie 272) en Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie CROW (publicatie 317).  
Aanmeldnotitie m.e.r.

### *Luchtkwaliteit*

Bij woningbouw geldt dat een bouwplan met minder dan 1500 woningen, gelegen aan één ontsluitingsweg, niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Onderhavig plan gaat uit van een bouwplan met 36 woningen. Rekening houdende met de drempelwaarden kan worden gesteld dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt en dat nader onderzoek achterwege kan blijven.

Aangezien woningen niet zijn aangemerkt als 'gevoelige bestemming' in de zin van het Besluit Gevoelige Bestemmingen, hoeft in het kader van een goede ruimtelijke ordening niet te worden gekeken in hoeverre provinciale en/of rijkswegen een belemmering vormen voor uitvoering van de plannen. Bovendien liggen de dichtstbijzijnde rijkswegen (A9 en A2) beide op ten minste 500 meter afstand.

Het plan leidt niet tot wezenlijke milieueffecten in relatie tot het aspect luchtkwaliteit.

### *Water*

Voor het plan is een digitale watertoets doorlopen. Hieruit blijkt dat er in het plangebied geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A- watergangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging liggen. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt.

Bovendien is in overleg met het waterschap een waterbalans uitgewerkt en zijn de adviezen van het waterschap in het plan verwerkt. Het plan leidt zodoende niet tot wezenlijke milieueffecten ten aanzien van het aspect 'water'.

## **6. Conclusie**

Gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de potentiële effecten van het project, kan worden geconcludeerd dat de transformatie van het gebied Holendrechteweg 22a in Ouderkerk aan de Amstel tot een woongebied met 34 woningen geen belangrijke negatieve gevolgen heeft voor het milieu.

Het plan leidt bovendien tot een verbetering van de volksgezondheid doordat een ernstig geval van bodemverontreiniging wordt gesaneerd. Ook leidt verwezenlijking van het plan tot een verbetering van het woon- en leefklimaat voor de woningen langs de Middenweg en het Swanevelt doordat de geurhinder in het gebied afneemt.

Het doorlopen van een m.e.r.-procedure is daarom niet noodzakelijk.