

ONDERWERP: NADERE ONDERBOUWING NOODZAAK BOMENKAP – ALTERNATIEVEN ONDERZOEK
PROJECT: OUDERKERK - GIJSBRECHTKWARTIER
DATUM: 6 JULI 2023
VAN: LHD

Inleiding en vraagstelling

Ten behoeve van de transformatie van het voormalige manegeterrein aan de Middenweg in Ouderkerk aan de Amstel is een Boom Effect Analyse (BEA) uitgevoerd. De BEA geeft antwoord op de vraag of het – met het oog op de werkzaamheden- mogelijk is om bomen op hun huidige standplaats te behouden met minimaal dezelfde toekomstverwachting, conditie en groeiplaatsomstandigheden. Tevens geeft de BEA randvoorwaarden en alternatieven in het kader van boombehoud.

Uit de BEA komt naar voren dat het met het oog op de noodzakelijke sanerings- en ophogingswerkzaamheden niet mogelijk is om de bomen op hun huidige standplaats te behouden. Ook zal het struweel op het terrein moeten worden verwijderd. Om de 58 (vergunningplichtige) bomen te mogen kappen en het struweel te kunnen verwijderen dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd.

Alvorens hier een besluit over te willen nemen, heeft Wethouder De Reijke in een mailbericht van 23 december 2022 gevraagd meer inzicht te geven in de noodzaak om vrijwel alle bomen op het perceel te kappen. Tevens is gevraagd aan te geven nader te onderbouwen waarom er geen alternatieven zijn, zoals het behoud van bomen langs de rand van het perceel of het schuiven van de bebouwing om zo bomen te sparen.

In deze notitie wordt ingegaan op deze door de wethouder gestelde vragen.

Noodzaak en alternatieven

Bodemsanering

De noodzaak om de bomen te kappen en het struweel te verwijderen is in de eerste plaats gelegen in het feit dat op het terrein sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging met PAK, zink en lood. Plaatselijk (dammetje) is het terrein ook verontreinigd met asbest. Een en ander zoals beschreven in de bodemonderzoeken die als bijlage deel uitmaken van het bestemmingsplan.

Uit het onderzoek blijkt ook dat de sterk verontreinigde bodemlaag niet te onderscheiden is van bodemlagen met puinige bijmengingen die niet (ernstig) verontreinigd zijn. Ook blijkt hieruit dat in de puinlaag onder het westelijk deel van het terrein asbest is aangetoond in de fractie, die niet in het veld is waar te nemen. Bovendien is uit nader onderzoek gebleken dat de puinlaag gemiddeld niet met asbest verontreinigd is, maar dat dit plaatselijk wel het geval kan zijn. Het is echter niet mogelijk om op voorhand aan te geven waar deze verontreiniging zich bevindt. Ook is uit het geactualiseerde onderzoek d.d. 30 juli 2020 naar voren gekomen dat ook de bodem van de watergangen in het plangebied ernstig verontreinigd zijn en gesaneerd moeten worden.

Uit het (deel)saneringsplan van Orta Geo (19 mei 2022, kenmerk 217263/R02) blijkt dat de sanering op deze locatie kostenefficiënt en doelmatig is. De saneringswerkzaamheden gaan daarom uit van het deels ontgraven en deels isoleren van de aangetoonde verontreinigingen. Afhankelijk van de toekomstige functie van de grond zijn verschillende saneringswijzen en -doelstellingen van toepassing zijn.

Om de bodem conform de in het saneringsplan beschreven wijze te saneren zal een groot deel van het terrein (ca. 5800m²) tot een diepte tussen 1 en 2m moeten worden ontgraven. Ook de watergangen langs het perceel moeten over een grote lengte tot een diepte van 0,5m ontgraven moeten worden.

De bomen aan de oostzijde van het plangebied blijven behouden. Centraal op het perceel zelf staat slechts een beperkt aantal bomen (8); 5 daarvan moeten worden gekapt in verband met de saneringswerkzaamheden. De overige bomen die gekapt moeten worden, staan langs de randen van het voormalige manegeterrein op de overgang naar de weilanden ten zuiden daarvan. Deze bomen moeten enerzijds worden gekapt vanwege de saneringswerkzaamheden in de bestaande dam naar de weilanden. Bovendien komen de bomen na het verbreden en uitdiepen van de watergangen en het ophogen van het terrein in een (nieuw en hoger) talud te staan. Hierdoor zal een deel van de beworteling worden beschadigd. De beworteling zal als gevolg van de ophoging worden afgesloten; dit heeft zoals hieronder nader wordt toegelicht, fatale gevolgen voor de betreffende bomen.

Ophoging terrein - LIOR

De bestaande bodemopbouw ter plaatse van het manegeterrein bestaat uit een veenlaag van 6m dik. Ter plaatse van de voormalige bebouwing en verharding van de manege is er ook een toplaag van zand en puin aanwezig. Buiten het terrein van de voormalige manege is de veenlaag uitgedroogd. Als gevolg van deze dikke veenlaag zal bij ophoging van het terrein forse zetting op treden.

Op grond van de LIOR stelt de gemeente als eis dat de zetting tot 30 jaar na realisatie maximaal 10cm mag bedragen. Om aan deze eis te voldoen is de zetting berekend. Het huidig grondwaterpeil (polderpeil) bevindt zich op een hoogte van -2,60 m t.o.v. NAP. Het bestaande maaiveldniveau ter plaatse van de bomenrij aan de zuidrand van het plangebied schommelt tussen -2,20 m en -2,50 m t.o.v. NAP. Op grond van de LIOR geldt als droogleggingseis dat nieuwe wegen én woningen minimaal 0,90 m boven de gemiddelde grondwaterstand gebouwd moeten worden.

Volledigheidshalve wordt hierbij ook nog gewezen op de algemene opmerking op p. 22 in het bodemrapport van Aveco de Bondt d.d. 14 januari 2016 dat het grondwater op deze locatie zeer hoog staat hetgeen bij een ontwikkeling tot woningbouw zonder aanpassing van de maaiveldhoogte tot problemen kan leiden. Dit betekent dat - uitgaande van een gemiddelde bestaande maaiveldhoogte van -2,40 m t.o.v. NAP – het terrein ca. 0,70 m netto moet worden opgehoogd. Voor een dergelijke ophoging dient een voorbelasting met een minimale dikte van 2m en op grote delen van het terrein zelfs 3m te worden toegepast. Deze ophoging van het maaiveld en de neveneffecten daarvan hebben voor alle bestaande bomen binnen het projectgebied fatale gevolgen.

Reden is dat het ophogen van grond binnen de kroonprojectie van de boom een negatief effect heeft op de bodemgasdiffusie en de wateropname. Gevolg is dat wortels afsterven; wanneer een boom veel wortels verliest heeft dit invloed op zijn conditie en stabiliteit. Als er grond rondom tegen de stamvoet komt te liggen, ontstaat een rottingsproces in de stamvoet waardoor de aftakeling van de boom wordt versneld en de boom op dit punt breekgevaarlijk wordt. Tot welke hoogte de grond rondom een boom wel kan worden opgehoogd, hangt sterk af van de boomsoort, zijn conditie en het gebruikte materiaal. Algemeen geldt als stelregel dat een ophoging met poreus materiaal van maximaal 10 cm toelaatbaar is.

Gelet op de eisen uit het LIOR Ouder – Amstel met betrekking tot inklinking / zetting en drooglegging van wegen en woningen, kan niet worden volstaan met een beperktere ophoging. Door het hoogteverschil dat ontstaat, biedt ook alleen het ophogen van de wegen en de woonkavels geen oplossing omdat de bomen ook hiervan te grote negatieve gevolgen ondervinden om gehandhaafd te kunnen worden.

Verder hebben de bomen langs de rand van het plangebied een oppervlakkige wortelkluit doordat deze zijn opgegroeid in een open groeiplaats. Daardoor zijn deze bomen extra gevoelig voor groeiplaatsverandering. Verplaatsen van deze bomen is daarom ook niet mogelijk.

Alternatieven

Zoals blijkt uit hetgeen hierboven beschreven is, moeten een groot deel van het terrein en de watergangen langs de rand van het plangebied ontgraven worden ten behoeve van het verwijderen van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Om vervolgens te kunnen voldoen aan de eisen die door de gemeente op grond van de LIOR worden gesteld met betrekking tot zetting en de drooglegging van wegen en woningen, moet het terrein worden voorbelast met een zandlaag met een dikte die varieert tussen 2m en 3m. Ook daarom is het niet mogelijk om de bomen langs de rand van het perceel te behouden. Omdat vrijwel het hele terrein fors moet worden opgehoogd, biedt ook het schuiven met de bebouwing om zo bomen te sparen, geen reëel alternatief.

Ten slotte is van belang dat in paragraaf 3.3 van de BEA (p. 6) wordt uitgelegd waarom het (ook) niet mogelijk is om de bestaande bomen op het terrein te verplanten. Uit de boomveiligheidscontrole is namelijk naar voren gekomen dat de bestaande bomen veelal in groepen zijn opgegroeid. De wortels van deze bomen zijn met elkaar vergroeid en is er sprake van een oppervlakkige wortelzone. Mede hierdoor hebben de bomen een relatief slechte kwaliteit. Daarnaast zijn de meeste bomen te groot om eenvoudig verplant te worden. Verplanten is daarom geen optie.

Daarbij dient nog te worden vermeld dat het grootste deel van het boom- en struikbestand uit zogenaamd (inlands)zacht hout bestaat. Te weten: Canada-populier, Gewone Wilg, Zwarte Els. Deze bomen zijn snelgroeiende soorten, maar krijgen na verloop van tijd last van takbreuk. Ook hebben deze bomen een gemiddelde levensduur van zo'n 50 jaar. Gelet op de ouderdom van deze bomen (40-50jaar) zijn investeringen om deze bomen te behouden of te verplanten dan ook 'weggegooid geld'. Dat geld kan beter worden geïnvesteerd in nieuwe bomen.

Nieuwe groenstructuur

Op grond van het voorgaande kan concluderend worden gesteld dat het noodzakelijk is om alle bomen in het plangebied te kappen en dat er geen reële alternatieven zijn om de bestaande bomen te (kunnen) behouden. Met het oog op de nieuwe situatie waarin het voormalige manegeterrein wordt omgevormd naar een landelijke woonbuurt met een sterke groenbeleving en doorzichten 'naar buiten' is echter een plan uitgewerkt dat voorziet in een nieuwe groenstructuur, die de bestaande kwaliteiten van het gebied versterkt. De manier waarop deze nieuwe groenstructuur vormt krijgt, is verder uitgewerkt in het Beeldkwaliteitplan.

Daarin is beschreven dat het manegeterrein deel uitmaakt van een zone met veenbovenlanden. Deze veenlandjes zijn een relict van een groter veengebied dat in de tweede helft van de 19^e eeuw is drooggemaakt: de Holendrecht polder. De Hoogendijk vormt de polderscheiding en sluit de veenbovenlanden als het ware op tussen de dijk en de Holendrechtweg / de veenrivier Bullewijk. De hoofdstructuur in het gebied bestaat uit de Holendrechtweg als ontginnings-as, de veenbovenlanden die worden gekenmerkt door een slagenverkaveling met rafelige slootkanten en beplantingselementen. Hoogteverschillen worden gevormd door de dijken en kades langs de lage polder. De Middenweg vormt de grens tussen de bebouwde kom van Ouderkerk en de veenbovenlanden; dit is een oude polderweg. De nieuwe verkavelingsstructuur speelt in op deze landschappelijke kenmerken door te kiezen voor landelijke bebouwing die georiënteerd is op een ontginningslijn in de vorm van een weg of waterloop.

Aan de Middenweg komen daarom als het ware 3 erven in het groen. Waarbij ieder erf wordt voorzien van een 'hoofdhuis' dat georiënteerd is op de weg en 'erfwoningen', die als ensemble refereren aan een boerderij met erfbebouwing. De onderlinge samenhang wordt bereikt door eenheid in de openbare ruimte waarin de groenstructuur doorloopt vanuit de openbare ruimte tot op de kavels. De kavels worden daarom voorzien van groene erfgrenzen. De doorzichten 'naar buiten' worden geaccentueerd door middel van bomen en de groenbeleving langs de Middenweg wordt versterkt door hier een rij met knotwilgen aan te planten en de oorspronkelijk aanwezige bermsloot te herstellen. Ook langs de zuidzijde van het plangebied wordt een nieuwe houtsingel geplant.

De bosschages aan de oostzijde van het plangebied blijven behouden en worden versterkt. Ook het even oostelijk gelegen weidje houdt zijn groene karakter (als waterberging en natuurlijk uitloopgebied) en blijft onbebouwd net als de ten zuiden van het plangebied gelegen weide gronden (2 bovenlanden, die horen bij het oorspronkelijk manegeterrein). Totaal worden er in de nieuwe situatie 74 nieuwe bomen geplant, 634 strekkende meter haag en 315 vierkante meter struweel aangeplant. Daarnaast komt er nog 100 strekkende meter extra natuurvriendelijke (zeer flauwe) oever. Zodoende kan worden gesteld dat in de nieuwe situatie opnieuw een groen beeld ontstaat en de kwaliteiten van het gebied worden versterkt.