

Aanmeldnotitie m.e.r.

Bestemmingsplan Olmenlaan 6 en 8

8 juni 2022
Kenmerk 0327-38-N01
Projectnummer 0327-38

Aan
gemeente Leusden
Van
Roel van Veen

1. Algemeen

Binnen de kantorenlocatie Princenhof staat het kantoorpand aan de Olmenlaan 6 vrijwel leeg. Olmenlaan 8 is wel gedeeltelijk verhuurd maar verkeert in een bouwkundig slechte staat. De kantoren zijn gedateerd en energetisch en bouwkundig in matige staat. Omdat gebruikers steeds hogere eisen stellen aan kantoren, is duurzaam hergebruik als kantoor geen haalbare optie. Met de laatste huurders zijn gesprekken gevoerd over de beëindiging van het huurcontract. De beide eigenaren hebben het voornemen de panden te slopen en in plaats daarvan 49 rijwoningen, maisonnettes en appartementen te realiseren. Deze herontwikkeling is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan.

In het kader van het project is het volgende van belang. Het Europees parlement heeft op 12 maart 2014 en de Europese Raad op 16 april 2014 ingestemd met de Wijzigingsrichtlijn m.e.r.¹ (2014/52/EU). De Wijzigingsrichtlijn m.e.r. moest uiterlijk 16 mei 2017 in de Nederlandse regelgeving zijn geïmplementeerd. Dit is in artikel 2 van de Wijzigingsrichtlijn m.e.r. vastgelegd. Met de wijziging wordt beoogd de m.e.r.-beoordelingsprocedure te verduidelijken, de kwaliteit en de inhoud van het MER te verbeteren en de m.e.r.-procedure te stroomlijnen met milieubeoordelingen uit hoofde van andere EU-regelgeving, teneinde het milieu beter te beschermen, hulpbronnen efficiënter te gebruiken en duurzame groei in de Europese Unie te bevorderen.

Sinds 16 mei 2017 is het op basis van artikel 7.17 Wet milieubeheer verplicht een aanmeldnotitie op te stellen wanneer sprake is van een vormvrije m.e.r.-beoordeling. De aanmeldnotitie dient door het bevoegd gezag (in het onderhavige geval dus het college van burgemeester en wethouders² voorafgaand aan de procedure van het ruimtelijke plan te worden vastgesteld.

¹ m.e.r. = milieueffectrapportage, MER = milieueffectrapport

² Het college van burgemeester en wethouders is het bevoegd gezag voor het ter inzage leggen van het bestemmingsplan. De basis hiervoor ligt in artikel 160, lid 1, onder b, Gemeentewet en in het verlengde hiervan artikel 1.2.1 Besluit ruimtelijke ordening. Artikel 160, lid 1, onder b, Gemeentewet bepaalt dat het college in ieder geval bevoegd is beslissingen van de raad voor te bereiden en uit te voeren, tenzij bij of krachtens de wet de burgemeester hiermee is belast.

De aanmeldnotitie beschrijft of er (mogelijk) sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Aan de vormgeving van deze notitie wordt slechts één belangrijke randvoorwaarde gesteld: er moet aandacht besteed worden aan de criteria uit bijlage III van de Europese richtlijn "betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten".

In bijlage III van de Europese richtlijn "betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten" staan drie hoofdcriteria centraal die verder zijn aangevuld met subcriteria. Bij een beoordeling of in het kader van de herontwikkeling van een kantoorlocatie naar woningbouw sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen dienen deze criteria in acht te worden genomen.

De criteria als beschreven in bijlage III van de Europese richtlijn zijn:

- de kenmerken van het project
 - de omvang van het project
 - de cumulatie met andere projecten
 - het gebruik van natuurlijke hulpbronnen
 - de productie van afvalstoffen
 - verontreiniging en hinder
 - risico van ongevallen, met name gelet op de gebruikte stoffen of technologieën
- de plaats van het project
 - het bestaande grondgebruik
 - de 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
- de kenmerken van de potentiële effecten
 - het bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking)
 - het grensoverschrijdende karakter van het effect
 - de waarschijnlijkheid van het effect
 - de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect.

2. De kenmerken van het project

Algemeen

Als eerste hoofdcriterium wordt genoemd: de kenmerken van het project. Hierbij komen naast algemene gegevens van het project, zoals de locatie en de omvang van de voorgenomen activiteit ook zaken aan de orde op het gebied van het productieproces, gebruikte stoffen en technologieën (en de daarvan afgeleide afvalproductie, gebruik van grondstoffen, verontreiniging, hinder en risico's). Bij meer ruimtelijk georiënteerde projecten, bijvoorbeeld woningbouw (valt onder activiteit 11.2: stedelijk ontwikkelingsproject), spelen productieprocessen en dergelijke geen rol. Hier zijn andere kenmerken, zoals de verkeersaantrekkende werking en duurzaamheidsaspecten, van belang. Deze kenmerken zijn ook noodzakelijk om uitspraken te kunnen doen over (mogelijke) belangrijke nadelige milieueffecten.

Ten slotte geldt dat aandacht moet worden besteed aan mogelijke cumulatie-effecten met andere nabijgelegen projecten.

Specifiek met betrekking tot de transformatie naar wonen

Het project omvat de realisatie van 49 woningen op een locatie waar nu twee kantoorpanden met parkeervoorzieningen aanwezig zijn. In het plangebied 2 bouwblokken met woningen gerealiseerd. Ook Larikslaan 1, Larikslaan 3 en Larikslaan 4 en 6, alle ten zuiden van de Olmenlaan worden getransformeerd naar woningbouw. Op deze percelen worden nog 61 woningen gebouwd. In totaal gaat het derhalve om 110 woningen. Daarmee is het project significant kleiner dan het aantal van 2000 woningen genoemd in de D-lijst van het Besluit m.e.r.

Het project betreft geen bedrijfsinstallatie of de inwerkingtreding daarvan. Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen en de productie van afvalstoffen heeft daarom slechts betrekking op het functioneren van de woningen. Daarbij kan worden gedacht aan het gebruik van (fossiele) brandstoffen en water en het afvoeren van huisvuil en rioolwater. Er is geen sprake van overige verontreinigingen of hinder voor de omgeving.

De woningen worden 'gasloos' gerealiseerd. Hierdoor zal de uitstoot van rookgassen worden beperkt ten opzichte van traditionele woongebieden.

Op basis van de verkeersgeneratiecijfers voor diverse woningtypologieën in paragraaf 6.3.3.2 van de ASVV2012 is de verkeersgeneratie blijkt dat, wanneer uitgegaan wordt van de worst case situatie, de nieuwe ontwikkeling op het perceel Olmenlaan 6 en 8 279 autobewegingen per etmaal genereert. Bij de maximaal planologische invulling van de huidige bestemming is er sprake 471 autobewegingen per etmaal. Het aantal verkeersbewegingen is in de toekomst daardoor aanzienlijk lager dan met de maximale invulling van de huidige kantoorbestemming. Bovendien zal er, in tegenstelling tot bij een bedrijfsvestiging, nauwelijks sprake zijn van vrachtverkeer.

Er is geen sprake van enige vorm van risico van ongevallen als gevolg van de aanwezigheid van de woningen.

3. Plaats van het project

Algemeen

Een voorgenomen activiteit vindt altijd plaats in een bepaalde omgeving, bijvoorbeeld een binnenstedelijk gebied, een historisch veenlandschap of een gebied met hoge ecologische waarden. Deze verschillende gebieden zijn in meer of mindere mate kwetsbaar voor nieuwe activiteiten. Voorbeelden hiervan zijn de locaties van Natura2000-gebieden, waterwingebieden, enzovoort.

Het gaat bij het criterium 'plaats van het project' niet alleen om het gebied waarin de activiteit gelegen is, maar juist ook om aangrenzende gebieden. Zo is het bijvoorbeeld van belang om te weten of er Natura2000-gebieden in de omgeving zijn waarop de activiteit impact kan hebben. Ook is inzicht nodig in andere ontwikkelingen die in de nabijheid van het project spelen. Dit kan helpen om te bepalen of er mogelijke cumulatie kan optreden door realisatie van activiteiten.

Specifiek met betrekking tot de woningbouw op de locatie Olmenlaan 6 en 8

Princenhof is een bedrijventerrein dat geleidelijk wordt getransformeerd naar woningbouw. Op het perceel Olmenlaan 6 en 8 zijn kantoorgebouwen aanwezig die uit respectievelijk drie en twee bouwlagen bestaan. Op beide percelen zijn parkeervoorzieningen aanwezig.

Op de Archeologische beleidskaart van de gemeente Leusden is de locatie aangeduid als 'Gebieden met een lage archeologische verwachting'. Hiervoor geldt dat bij plangebieden groter dan 10.000 m² waarbinnen bodemingrepen dieper dan 30 cm -Mv plaatsvinden, voorafgaand archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Gelet dit criterium is derhalve geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Uit de uitgevoerde bodemonderzoeken blijkt dat de bodem uit milieuhygiënisch oogpunt geschikt is voor woningbouw.

Het plangebied is niet gesitueerd binnen een geluidszone van een industrieterrein. Het plangebied ligt in de geluidszone van een aantal wegen. Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ten gevolge van het wegverkeer op de omliggende gezonde wegen niet wordt overschreden. Als gevolg van de gecumuleerde geluidsbelasting zijn wel gevelweringsmaatregelen noodzakelijk om aan de binnenwaarde van 33 dB uit het Bouwbesluit te voldoen. Als die gevelweringsmaatregelen worden uitgevoerd, is er vanuit akoestisch oogpunt voor wegverkeerslawaai sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Op de kantorenlocatie Princenhof zijn er grenzend aan Olmenlaan 6 en 8 alleen op het perceel Olmenlaan 4 nog bedrijven uit de milieucategorieën 1 en 2 toegestaan. Bedrijfsactiviteiten in categorie 2 zijn activiteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woonbebouwing, echter alleen in gebieden met gemengde functies. Deze hebben in een rustige woonwijk een richtafstand van 30 meter. Doordat er sprake is van een transformatie op een kantorenlocatie is er sprake van een zogenaamd gemengd gebied en is het toelaatbaar dat de richtafstand wordt verlaagd tot 10 meter. In de huidige situatie zijn er op het perceel Olmenlaan 4 kantoren aanwezig. Deze

behoren tot milieucategorie 1 en hebben in een gemengd gebied een richtafstand van 0 meter. Tegenover het plangebied is het Afas experience center aanwezig. In dit complex wordt de kantoorfunctie gecombineerd met verschillende, daaraan ondergeschikte, functies als sport, horeca enzovoort. Voor deze functies is milieucategorie 1 of 2 van toepassing. De kantoorruimten zijn binnen de VNG-brochure aangeduid als een categorie 1-bedrijf. Een theater/schouwburg is een functie met milieucategorie 2. Hiervoor geldt in gemengd gebied een richtafstand van minimaal 10 meter voor het aspect geluid. Aan die richtafstand wordt voldaan. Uit het oogpunt van milieuzonering zijn er derhalve geen belemmeringen voor de onderhavige planontwikkeling.

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het zinvol om inzicht te hebben in de luchtkwaliteit om te beoordelen of de toekomstige bewoners niet worden blootgesteld aan te hoge concentraties luchtvervuiling. In het kader van het bestemmingsplan is onderzocht of er overschrijdingen van grenswaardes plaatsvindt. Er zijn echter geen overschrijdingen van de grenswaarden voor de componenten PM₁₀, PM_{2,5} en NO₂ geconstateerd. Derhalve is de luchtkwaliteit geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging.

Op basis van de ligging en aard van de ruimtelijke ingrepen wordt in de quick scan flora en fauna geconcludeerd dat vanwege de tussenliggende afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, de tussenliggende infrastructuur en de ligging van het plangebied in een stedelijke omgeving worden negatieve effecten op de Natura 2000 en het NNN uitgesloten. Het kantoorpand in het plangebied biedt geschikte verblijfplaatsen voor vleermuizen. Uit nader onderzoek naar vleermuizen dient te blijken dat de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de vleermuis, niet wordt overtreden bij de geplande ingreep. Voor de overige soorten zijn er het oogpunt van de soortenbescherming geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

4. Kenmerken van de potentiële effecten

Algemeen

Waar het bij de voorgaande criteria vooral gaat om beschrijvingen van de voorgenomen activiteiten en de omgeving gaat het bij de 'kenmerken van de potentiële effecten' juist om de interactie tussen de voorgaande criteria. Hier worden dan ook de effectbeschrijvingen voor de beschouwde milieuthema's weergegeven.

Er wordt ingegaan op het bereik van het effect, hiermee wordt bedoeld tot waar er sprake is van significante wijzigingen bijvoorbeeld op het gebied van geluid, lucht en verkeersintensiteiten. Als sprake is van grensoverschrijdende effecten moeten deze apart benoemd worden.

Specifiek met betrekking tot de transformatie naar wonen

Het plangebied op het bedrijventerrein Princenhof aan de noordkant van de bebouwde kom van Leusden. Dit bedrijventerrein dateert uit het eind van 70'er en de 80'er jaren van de vorige eeuw. Op Princenhof waren 40 bedrijven gevestigd, die met name actief zijn in de branche advisering, onderzoek en overige specialistische zakelijke dienstverlening. Op het bedrijventerrein Princenhof is sprake van structurele leegstand. Omdat het bedrijventerrein aan de rand van een woonwijk ligt, is het kansrijk voor herontwikkeling. Een deel van het gebied is daarom in de Visie Werklocaties van de gemeente Leusden aangewezen als experimen-

teerzone. Dit houdt in dat eigenaren van (leegstaande) kantoren worden gestimuleerd alternatieve bestemmingen te zoeken, zoals wonen, zorg, leisure, vergader-concepten, campus-ontwikkeling, internetwinkels, enzovoort. Daarbij is geconstateerd dat het gebied aan de parkzijde goede kansen biedt voor woningbouw. Dit beleid is voor Princenhof verder uitgewerkt in de Transformatievisie "Princenhof Uitwerking kansen-kaders-kwaliteiten" en in het "Afwegingskader transformatie kantoorlocaties gemeente Leusden" dat op 5 januari 2021 door Burgemeester en Wethouders is vastgesteld. De percelen Olmenlaan 6 en 8 behoren tot de percelen waar die transformatie concreet gestalte krijgt.

Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens het Besluit NIBM niet afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen. Het project is NIBM omdat het (per saldo) 49 woningen omvat.

Voor de gebiedsbescherming zijn in het kader van de Europese richtlijnen in Nederland speciale beschermingszones aangewezen met een hoge wettelijke bescherming. Hiervoor zijn Natura2000-gebieden en gebieden onderdeel uitmakend van het Natuurnetwerk Nederland (voorheen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) opgenomen. Het Natura2000-netwerk bestaat uit gebieden die zijn aangewezen onder de Vogelrichtlijn en aangemeld onder de Habitatrichtlijn. Het plangebied maakt geen deel uit van een gebied dat is beschermd krachtens de Natuurbeschermingswet, het Natuurnetwerk Nederland of ander gebiedsgericht natuurbesluit. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de identieke nieuwe situatie is van externe werking op omliggende Natura2000-gebieden geen sprake

Met de op 1 juli 2021 in werking getreden Wet Stikstofreductie en Natuurverbetering is een Aeriusberekening niet meer noodzakelijk bij bouw-, en sloopwerkzaamheden vanwege de tijdelijke aard. Om deze reden is alleen stikstofemissie alleen voor de gebruiksfase relevant. De woningen worden conform de huidige regelgeving gasloos uitgevoerd. Daardoor worden de NO_x-emissies uitsluitend veroorzaakt door verkeersbewegingen. Uit de Handreiking woningbouw en AERIUS (Rijksoverheid, januari 2020) blijkt dat in de gebruiksfase bij een afstand van 2 kilometer tussen het plangebied en het voor stikstof gevoelige natuurgebied, dat bij 50 woningen, geen stikstofdepositie wordt veroorzaakt die groter is dan 0,00 mol/ha/jaar. Gelet op de afstand tot het dichtstbijzijnde voor stikstof gevoelige natuurgebied Veluwe op ongeveer 15 kilometer zal er in de gebruiksfase geen sprake zijn van een toename van de stikstofdepositie op voor stikstof gevoelig natuurgebied. Derhalve is geen stikstofonderzoek uitgevoerd. Stikstofdepositie vormt daarmee geen belemmering voor de planontwikkeling. Gezien de stikstofdepositie in de omliggende Natura 2000-gebieden minder is dan 0,00 mol/ha/jaar is er geen vergunningplicht vanuit de wet natuurbescherming voor het planvoornemen. Een ecologische voortoets is dan eveneens niet benodigd.

Door de realisatie van het bouwplan neemt het bebouwd en verhard oppervlak per saldo niet toe. Op grond van het beleid van het Waterschap Vallei en Veluwe is geen compensatie noodzakelijk.

De relatieve kleinschaligheid van het project leidt ertoe dat het project uitsluitend effect heeft op de directe omgeving. Internationale, nationale, regionale en lokale effecten treden dan ook niet op. Voor zover er effecten zouden kunnen optreden voor een beperkt aantal relatief een enkele beschermde soort (vleermuizen) worden bij de uitvoering mitigerende maatregelen genomen ter voorkoming van de mogelijke effecten.

5. Conclusie

Het vaststellen van een bestemmingsplan Olmenlaan 6 en 8 kan worden aangemerkt als een besluit in de zin van kolom 4, bij categorie D 11.2 van de bijlage bij het Besluit m.e.r. (nieuwe stedelijke ontwikkeling). Ondanks het feit dat de mogelijk gemaakte ontwikkeling bij lange na niet aan de drempelwaarden van de gevallen (kolom 2) uit het Besluit m.e.r. voldoet, heeft een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaats gevonden.

De in de toelichting van het bestemmingsplan beschreven onderzoeksresultaten (en de daarop gebaseerde voorliggende Aanmeldnotitie) voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vorm-vrije m.e.r.-beoordeling.

Artikel 5, lid 1 van de "Europese richtlijn milieu-beoordeling projecten" geeft aan dat de opdrachtgever in "passende vorm" de in bijlage III bedoelde informatie verstrekt. Gelet op de aard van de nu voorgestelde ontwikkeling kan worden gesteld dat de "Kenmerken van het project", de "Plaats van het project" en de "Kenmerken van het potentiële effect" zo kleinschalig en niet significant voor de omgeving zijn dat met de in dit hoofdstuk beschreven kenmerken en gevolgen voldaan is aan de criteria van 'Bijlage III Europese richtlijn milieu-beoordeling projecten'.

De in het voorgaande beschreven criteria geven aan dat belangrijke nadelige milieugevolgen, als gevolg van de beschreven ontwikkeling, zijn uitgesloten, dan wel door mitigerende maatregelen worden ondervangen. Er zijn geen significante effecten voor de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura2000-gebieden. Geconcludeerd kan worden dat er geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is.

6. Procedure

Uit de beoordeling blijkt dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen zijn en er dus geen m.e.r.-procedure wordt opgestart. Het bevoegd gezag meldt dit tevens in de Staatscourant.

Het is mogelijk om bezwaar en beroep aan te tekenen op het besluit van het bevoegd gezag dat er geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Deze procedure loopt gelijk met de bezwaar en beroepsprocedure van het moederbesluit, in dit geval het bestemmingsplan.