

Onderwerp:	Oplegnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling Leiden, De Geus
Datum:	10 december 2020
Auteur:	ir. Rob Sips en ing. Twan Giesen
Bijlagen:	9

Ontwikkeling De Geus

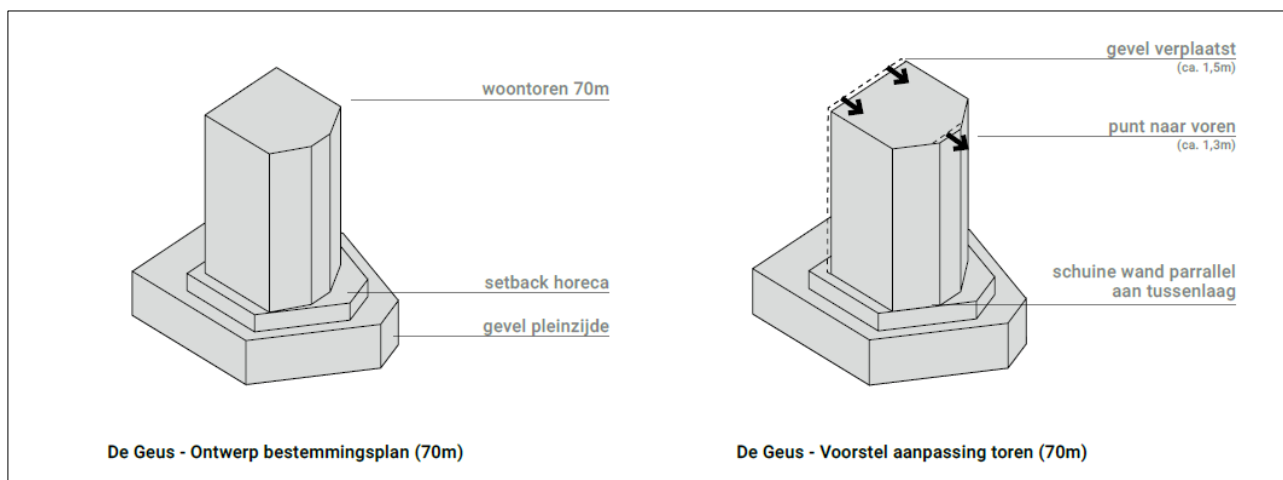
Ontwikkeling De Geus is één van de projecten binnen de herontwikkeling van het stationsgebied van Leiden CS. Het Project De Geus ligt op de hoek van de Stationsweg en het Stationsplein. Het betreft de nieuwbouw van een woontoren met in de plint een bioscoop/congrescentrum, een supermarkt en horeca. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan biedt ruimte aan maximaal 13.100 m² bvo aan woningen (in totaal 120 woningen). De plint van het gebouw (zijnde de onderste drie bouwlagen) wordt voor een groot deel in beslag genomen door de bioscoop. De horeca is gedacht in de plint en in een gedeelte van de toren (inclusief dakterras op de sokkel). De huidige Jumbo- supermarkt zal terugkeren in het nieuwbouwplan in de vorm van een 'Jumbo city store'. Deze supermarkt is toegestaan tot een maximum van 2.000 m².

Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling

Voor de realisatie van het project De Geus is een anmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling geschreven. Uit deze beoordeling is gebleken dat gelet op de kenmerken van het plan, de plaats van het plan, de kenmerken van de potentiële effecten en de te doorlopen mitigerende maatregelen, geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden (zie bijlage 1: Aanmeldnotitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling de Geus, Rho adviseurs d.d. 4 juni 2020). Hierop is door de Omgevingsdienst West-Holland op 4 juni 2020 een beoordelingsbesluit genomen waarbij is geoordeeld dat er geen milieueffectrapportage behoeft te worden opgesteld (zie bijlage 2: Besluit vormvrije m.e.r.-beoordeling, Omgevingsdienst West-Holland d.d. 4 juli 2020).

Aanleiding en doel oplegnotitie

Het ontwerpbestemmingsplan die de ontwikkeling mogelijk maakt heeft van vrijdag 26 juni tot en met donderdag 6 augustus 2020 ter visie gelegen. Het bestemmingsplan wordt momenteel voorbereid op de vaststelling door de gemeenteraad van Leiden. Tijdens deze voorbereiding zullen de ingebrachte zienswijzen worden beoordeeld en de daarmee samenhangende eventuele wijzigingen zullen in het vast te stellen bestemmingsplan worden verwerkt. In deze fase, dus na ter visie legging en voor de vaststelling door de gemeenteraad, is gebleken dat een ambtshalve wijziging gewenst is, samenhangend met de situering van de toren op de onderbouw. De toren wordt circa 1,3 tot 1,5 meter verschoven (zie figuur 1 en 2). Daarmee worden de kenmerken van het plan (beperkt) gewijzigd.



Figuur 1: Wijziging situering Toren op onderbouw

Gewijzigde situatie

Rapportage met kenmerk 004712.20200304.R1.03 d.d. 29 oktober 2020

		noordgevel					oostgevel					zuidgevel							
RI	II	011	010	009	008	007	006	005	004	003	002	001	024	023	022	021	020	RI	II
21	69	59	59	59	59	59	63	63	63	63	63	63	60	59	59	59	59	21	69
20	66	59	59	59	59	59	63	63	63	63	63	63	60	59	59	59	59	20	66
19	63	59	59	59	59	59	63	63	63	63	63	63	60	59	59	59	59	19	63
18	60	59	59	59	59	59	63	63	63	63	63	63	60	59	59	59	59	18	60
17	57	59	59	59	59	59	63	63	63	63	63	63	60	59	59	59	59	17	57
16	54	58	59	59	59	59	63	63	63	63	63	63	60	59	59	59	59	16	54
15	51	58	59	59	59	59	63	63	63	63	63	63	60	59	59	59	59	15	51
14	48	58	59	59	59	59	63	63	63	63	63	63	60	59	59	59	59	14	48
13	45	58	59	59	59	59	63	63	63	63	63	63	60	59	59	59	59	13	45
12	42	58	59	59	59	59	63	63	63	62	62	63	60	59	59	59	59	12	42
11	39	58	59	59	59	59	62	62	62	62	62	62	60	59	59	59	59	11	39
10	36	58	59	59	59	59	62	62	62	62	62	62	60	59	59	59	59	10	36
9	33	58	59	58	59	59	62	62	62	62	62	62	60	59	59	59	58	9	33
8	30	57	57	58	58	58	62	62	62	62	62	62	59	59	59	59	57	8	30
7	27	56	57	57	58	58	62	62	62	62	62	63	58	58	57	56	56	7	27
6	24	-	-	56	56	57	61	61	61	61	61	61	58	57	56	-	-	6	24
5	21	-	-	-	-	-	60	60	60	60	60	60	57	-	-	-	-	5	21

Figuur 4: Resultaten akoestisch onderzoek 29 oktober (na verschuiving Woontoren)

De conclusie zoals deze is opgenomen in de aanmeldnotitie van 4 juni blijft gehandhaafd:

‘Uit het onderzoek is gebleken dat ten gevolge van het verkeer op de Schipholweg voor enkele woningen sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Geluidsreducerende maatregelen worden als niet reëel inpasbaar geacht. Voor de overige wegen is geen sprake van overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde.

Ten gevolge van het railverkeer wordt voor een groot deel van de woningen de voorkeursgrenswaarde overschreden. Ook voor railverkeer worden geluidsreducerende maatregelen als niet reëel inpasbaar beschouwd. Omdat sprake is van overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde, is ontheffing voor een hogere waarde benodigd.’

Hogere waarde railverkeer	Aantal
56 dB	4 woningen
57 dB	4 woningen
58 dB	11 woningen
59 dB	43 woningen
60 dB	2 woningen
61 dB	2 woningen
62 dB	11 woningen
63 dB	19 woningen

Figuur 5: Benodigde hogere waarden t.g.v. railverkeer

Onderzoek naar geluidhinder woningen

Voor dit aspect is door LBP-SIGHT een nadere notitie opgesteld, (zie bijlage 4: Onderzoek naar geluidhinder woningen, LBPSIGHT B030633ab.20EQIHY.jm, d.d. 13 oktober 2020. Formeel gelden ook eisen ten aanzien van geluiduitstraling naar de omgeving waaraan het project De Geus moet voldoen. Deze eisen zijn omschreven in de Geluidsnota Leiden van september 2004 en de landelijke geluideisen volgens het Activiteitenbesluit milieubeheer. Alle relevante geluidbronnen voor de geluidbelasting worden hierbij gecumuleerd en getoetst aan de vigerende eisen bij de woningen. Om te voldoen aan deze eisen worden bij de ontwikkeling van het ontwerp voor De Geus maatregelen geadviseerd voor de bouwkundige constructies en installaties. Bij het afronden van het Definitieve ontwerp en de aanvraag Omgevingsvergunning (Wabo) worden de maatregelen en voorzieningen vastgelegd in een geluidrapport waarmee wordt aangetoond hoe geluidhinder wordt voorkomen en waarmee aan de geluideisen wordt voldaan. Hiermee worden negatieve effecten m.b.t. geluidhinder naar woningen voorkomen.

Trillingen

Het onderzoek naar trillingen is naar aanleiding van de verschuiving van de woontoren geactualiseerd (zie bijlage 5: Notitie trillingen ten gevolge van railverkeer, Peutz HH/HH/DP/H 7638-1-NO d.d. 22 september 2020). Uit het geactualiseerde onderzoek blijkt dat gezien de relatief grote afstand tot de spoorrails trillingen in de woontoren niet voelbaar zullen zijn. Dit volgt uit vele metingen verricht elders op verschillende afstanden tot spoorbanen. Daarnaast zal het gebouw vanwege de massa en stijfheid de trillingniveaus verzwakken. In het gebouw zal derhalve sprake zijn van lagere trillingniveaus dan op maaiveld.

Wind

DGMR is gevraagd om een beoordeling van de verschuiving van de woontoren voor het aspect Windhinder (zie bijlage 6: Windhinder De Geus (wijziging positie toren), DGMR B.2015.0490.05.N001 d.d. 3 november 2020). Zij constateren dat uit de situatie volgt dat het volume van de toren niet wijzigt, het grondoppervlak blijft 650 m³. De wijzigingen van de toren in verhouding met het totale volume van het gebouw zijn klein. Daarom zal het windklimaat op maaiveld en op de terrassen niet significant wijzigen. Het windklimaat zoals DGMR dat gerapporteerd heeft in het rapport B.2015.0490.04.R001: “Windhinder de Geus, Leiden” van 26 maart 2020 blijft een juiste weergave van het te verwachten windklimaat ten gevolge van de nieuwbouw De Geus.

Daarnaast is in de notitie van Peutz (zie bijlage 7: Windeffecten van het bestemmingsplan De Geur op molen De Valk, 00/MaV//WE 153-1-NO-001, d.d. 10 november 2020) nader ingegaan op de windeffecten van het plan De Geus op de molen De Valk. Peutz onderschrijft dat er sprake is van een uitwisseling van torens, en stelt dat deze wijziging geen negatief effect zal hebben op de windvang van de molen. Met de wijzigingen van de Geus zijn de omstandigheden ten opzichte van het stedenbouwkundig plan qua wind niet wezenlijk veranderd, waardoor de onderbouwing van de ontheffing nog steeds valide is. Er bestaan geen richtlijnen of grenswaarden voor het aantal uren dat een molen moet kunnen draaien of malen om als werkend monument te kunnen worden behouden. Feit is dat is vastgesteld dat een groot deel van de bestaande draaicapaciteit ook in de geplande situatie met alle hoogbouw in het Stationsgebied behouden blijft.

Stikstof

Op 15 oktober is een nieuwe release van het rekenprogramma Aerius uit gebracht. De bij het ontwerpbestemmingsplan toegevoegde stikstofberekening is geactualiseerd door het uitvoeren van nieuwe depositieberekeningen op basis van de meest recente versie van het Aerius-model (oktober 2020). Daarbij is rekening gehouden met de verschuiving van de woontoren. Uit de berekeningen voor de gebruiks- en aanlegfase blijkt dat er geen depositiebijdrage binnen Natura 2000-gebieden wordt berekend. Er zijn geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Op basis hiervan kan worden vastgesteld dat de conclusie ten aanzien van het aspect stikstof niet wijzigt ten opzichte van de conclusie uit het eerder uitgevoerde onderzoek. Het plan leidt dan ook niet tot significante negatieve effecten (zie bijlage 8: memo onderzoek stikstofdepositie, Rho adviseurs d.d. 2 december 2020). Er is geen vergunning op grond van de Wet natuurbescherming vereist.

Bezonnning

De effecten van de wijzigingen met betrekking tot het aspect schaduw zijn geactualiseerd. De effecten zijn opgenomen in de memo ‘beschaduwning Stationsplein’ (zie bijlage 9). Uit de geactualiseerde bezonningsdiagrammen blijkt dat er nauwelijks verschillen op treden ten opzichte van de eerdere diagrammen. De conclusies ten opzichte van de bezonningsituatie blijft daardoor gelijk.

Overige aspecten

De conclusie voor de overige aspecten wijzigt niet. Het programma en de onderste bouwlagen wijzigen niet daarmee wijzigen ook de verkeerseffecten (inclusief de parkeerbehoefte en getroffen voorzieningen) en aspecten luchtkwaliteit, bodem, water, klimaat en duurzaamheid en de sloop- en aanlegwerkzaamheden niet. Voor het onderdeel natuur wijzigt er m.b.t. soortenbescherming niets. Voor de gebiedsbescherming is, zoals hierboven vermeldt, een geactualiseerde stikstofdepositieberekening uitgevoerd. Ook op het onderdeel ‘Risico’s op zware ongevallen en risico’s voor de menselijke gezondheid’ blijven de bevindingen en conclusies uit de aanmeldnotitie mer-beoordeling van 4 juni 2020 gelijk.

Conclusie

Een aantal aspecten zijn opnieuw beoordeeld op basis van geactualiseerd onderzoek. De milieugevolgen voor geluidhinder (*rail- en wegverkeerslawaaï en geluidhinder woningen De Geus*), windhinder en windeffecten op de molen De Valk, en bezonning zijn aanvullend beschouwd. De beoordeling van de overige milieuaspecten is niet gewijzigd, omdat de verschuiving van de woontoren op deze aspecten geen invloed zal hebben. Op grond hiervan zal een nieuwe m.e.r.-beoordeling niet tot een ander m.e.r.-beoordelingsbesluit leiden, aangezien de wijzigingen uitsluitend verbetering ten aanzien van de milieueffecten betreft, zodat het oorspronkelijke besluit van kracht blijft.