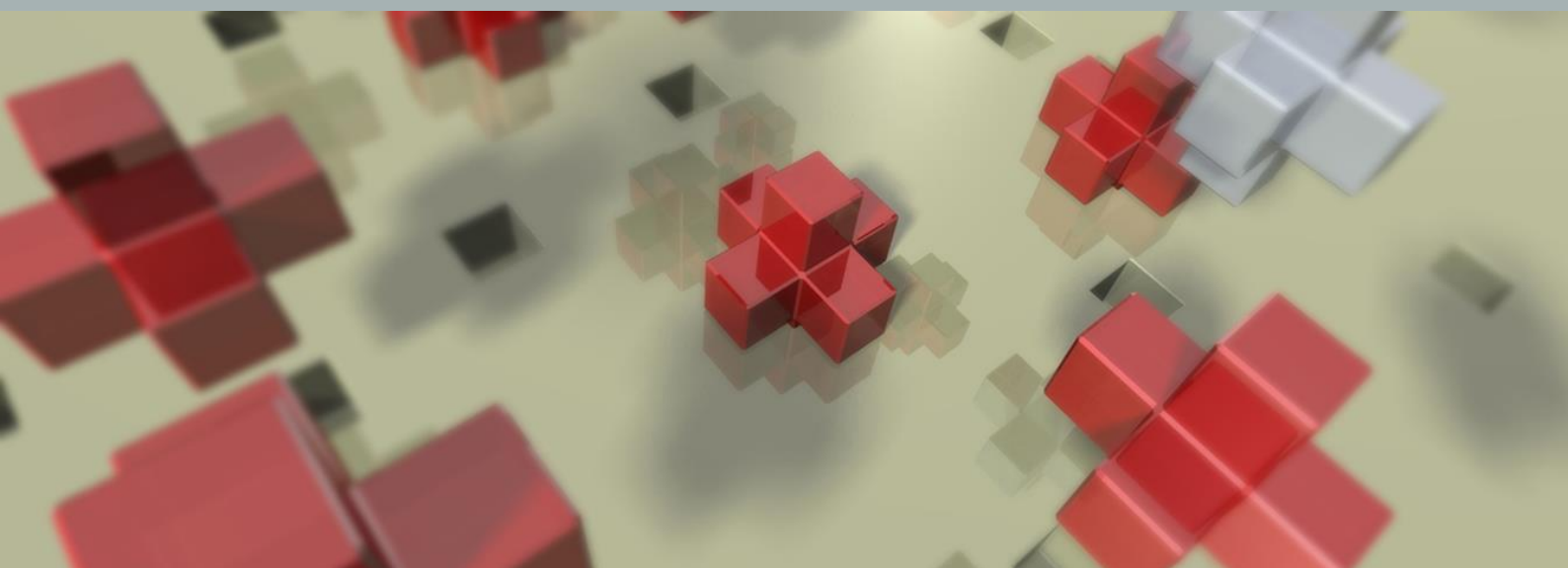


Aanmeldingsnotitie en vormvrije m.e.r.-beoordeling AD-locatie Lammenschansweg

Gemeente Leiden



Aanmeldingsnotitie en vormvrije m.e.r.-  
beoordeling AD-locatie Lam-  
menschansweg  
**Gemeente Leiden**

Rapportnummer: P00697  
Datum: 24 april 2020  
Contactpersoon opdrachtgever: Zinc AD BV  
Projectteam BRO: JR, TS  
Trefwoorden: --  
Bron foto kaft: BRO, Abstract 4  
Beknopte inhoud: --

BRO  
5280 AA Boxtel  
Bosscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
T +31 (0)411 850 400  
E info@bro.nl

## Inhoudsopgave

pagina

<b>1. INLEIDING</b>	<b>2</b>
1.1 Inleiding	2
1.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	2
1.3 Leeswijzer	3
<b>2. ACTIVITEIT</b>	<b>4</b>
2.1 Beschrijving van de activiteit	4
2.2 Locatie activiteit	4
2.3 Tijd	5
<b>3. EFFECTEN OP HET MILIEU</b>	<b>6</b>
3.1 Kenmerken van het project	7
3.2 Plaats van het project	7
3.3 Kenmerk van het potentiële effect	9
<b>4. VORMVRIJE M.E.R-BEOORDELING</b>	<b>10</b>

# 1. INLEIDING

## 1.1 Inleiding

In de Lammenschansdriehoek in Leiden, tussen de Lammenschansweg, Kanaalweg en Plantijnstraat, ligt een braakliggend terrein van circa 1,1 hectare. Het voornemen bestaat om op dit terrein een appartementencomplex te realiseren, bestaande uit 444 appartementen/units en enkele ontvangst-, bergings- en gemengde ruimtes die passen bij de doelstelling voor een levendige plint aan de Lammenschansweg. Daarnaast worden 212 parkeerplaatsen gerealiseerd en wordt de huidige ontsluiting binnen en rondom het plangebied aangepast. De appartementen bestaan uit verschillende typen met variërende oppervlaktes (tussen 25 en 100 m<sup>2</sup>).

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Lammenschansdriehoek'. Conform de geldende regels in dit bestemmingsplan is het realiseren van het appartementencomplex niet toegestaan. Om deze reden moet afgeweken worden van het bestemmingsplan. Onderhavig bestemmingsplan zorgt voor de juridisch-planologische verankering van het initiatief en geeft nieuwe kaders voor de locatie.

Een bestemmingsplan dat voorziet in een appartementencomplex kan m.e.r.-plichtig zijn. In deze vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt beoordeeld of een milieueffectrapportage opgesteld dient te worden.

## 1.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet de gemeente beoordelen of een milieueffectrapport moet worden opgesteld. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen milieueffectrapportage noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een milieueffectrapportage worden opgesteld.

Een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht geldt voor activiteiten die zijn opgenomen in het Besluit m.e.r. bijlage D. Voor deze activiteiten bepaalt het bevoegd gezag of een milieueffectrapport<sup>1</sup> gemaakt moet worden. De ontwikkeling van een appartementencomplex met 444 units is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling zoals opgenomen in het Besluit m.e.r.. Met betrekking tot de ontwikkeling is in onderdeel D 11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r. het volgende opgenomen: "De aanleg, wijziging of

---

<sup>1</sup> In Nederland kennen we de plan-m.e.r.-procedure en de besluit-m.e.r.(beoordeling)-procedure. Welke procedure gevolgd moet worden is afhankelijk van het besluit (bijvoorbeeld een bestemmingsplan, Wet milieubeheervergunning etc.) waarbij de procedure gevoerd moet worden.

uitbreiding van een stedelijke ontwikkeling (met inbegrip van de bouw van een winkelcentra of parkeerterreinen.” De voorgenomen ontwikkeling ligt ver onder de drempelwaarde die is opgenomen in kolom 2. Er is voor de activiteit derhalve geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Er dient wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd.

#### *Procedure*

De initiatiefnemer dient de aanmeldingsnotitie in bij de gemeente. De gemeente (het bevoegd gezag) neemt binnen 6 weken na ontvangst van de aanmeldingsnotitie (mededeling) een beslissing of een MER gemaakt moet worden.

### **1.3 Leeswijzer**

De hoofdstukken 2 en 3 vormen de aanmeldingsnotitie, hoofdstuk 4 vormt de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

De beoordeling of het noodzakelijk is een milieueffectrapport op te stellen is geheel afhankelijk van het feit of er sprake is van ‘bijzondere omstandigheden’. De bijzondere omstandigheden kunnen betrekking hebben op:

- a. de plaats waar de activiteit plaatsvindt, o.a. in relatie tot gevoelige gebieden ;
- b. de kenmerken van de activiteit ;
- c. de kenmerken van de belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu die de activiteit kan hebben.
- d. de samenhang met andere activiteiten ter plaatse (cumulatie).

## 2. ACTIVITEIT

### 2.1 Beschrijving van de activiteit

Het initiatief voorziet in de bouw een appartementencomplex aan de Lammenschansweg. Het appartementencomplex bestaat uit verschillende (al dan niet aan elkaar gebouwde) gebouwen met verschillende hoogtes. De verschillende hoogbouw delen van het appartementencomplex krijgen verschillende bouwhoogtes. Het hoogste gedeelte is gesitueerd aan de noordoostkant van het complex en heeft een hoogte van 55 meter. Dit gedeelte vormt een hoogteaccent in de richting van de toekomstige ontsluiting aan de noordoostzijde van het plangebied. De overige hoogbouw delen krijgen een hoogte variërend tussen de 15 en 35 meter. Aan de zuidwestzijde van het plangebied is daarnaast enige laagbouw voorzien om een overgang te creëren richting de panden (met het binnenterrein) ten westen van het plangebied.

Het appartementencomplex biedt ruimte voor 444 appartementen. Deze appartementen bestaan uit verschillende vormen en oppervlaktes en zijn verdeeld over de verschillende verdiepingen (tussen circa 25 en 100 m<sup>2</sup>).

Op de begane grond is daarnaast nog ruimte voor maximaal 675 m<sup>2</sup> commerciële ruimte. Ook wordt op de begane grond en eerste verdieping ruimte vrijgemaakt voor fietsparkeerplaatsen en parkeerplaatsen voor auto's.

De bouw van het hiervoor omschreven nieuwe appartementencomplex gaat gepaard met een herinrichting van het openbaar gebied. Het doel daarvan is om de bereikbaarheid van het complex en de percelen hier omheen te verbeteren. De herinrichting heeft namelijk vooral te maken met de ontsluiting. De toekomstige ontsluiting van het complex gaat gepaard met de nieuwe ontsluitingsweg(en) in de Lammenschansdriehoek.

De openbare ruimte is een belangrijke drager van de planopzet voor Lammenschansdriehoek. De openbare ruimte is in de nieuwe opzet duidelijk begrensd en helder gedefinieerd. Aan de kanaalzijde zijn de groene oevers en inrijke naar het binnengebied sterk medebepalend voor de uitstraling. Met deze uitgangspunten is rekening gehouden bij de uitwerking van het plan Hof36.

Daarnaast voorziet het plan in een binnentuin op het dak van de parkeergarage. Hieronder is een sfeerbeeld van deze tuin weergegeven. De tuin is bedoeld voor gebruikers en bewoners van de appartementen. Deze groene oase zorgt voor een prettig en gezond woon-, leef- en verblijfsklimaat.

Rondom het complex wordt de openbare ruimte ingericht, conform de inrichtingsuitgangspunten voor de Lammenschansdriehoek zodat een eenduidige inrichting ontstaat. Rondom het complex bevinden zich voetgangersgebieden (stoepen), fietsstroken en entree naar de parkeergarage.

### 2.2 Locatie activiteit

#### Ligging locatie

De gewenste ontwikkeling vindt plaats op een terrein, gelegen aan de Lammenschansweg in Leiden. De Lammenschansweg is een belangrijke ontsluitingsweg van Leiden en verbindt het centrum met de Lammenschansdriehoek en de N206/A4.

Het plangebied wordt begrensd door de Lammenschansweg, de Kanaalweg (met aangrenzende groenstrook) en naastgelegen bebouwing. Een deel van de groenstrook is meegenomen in het plangebied, ten behoeve van de gewenste brug. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 11.000 m<sup>2</sup> / 1,1 hectare. Kadastraal staat het plangebied bekend als gemeente Leiden, sectie O en perceelnummers 2236 en 5257.

### **Huidig gebruik**

Het plangebied omvat de percelen met perceelnummers 2236 en 5257. Samen hebben deze percelen een oppervlakte van circa 11.000 m<sup>2</sup>.

Enkele jaren geleden is de voormalige bedrijfsbebouwing op de percelen gesloopt. Sindsdien liggen de percelen geheel braak. Een klein deel van het plangebied wordt nog gebruikt als volkstuin. Het plangebied is in de huidige situatie voor een groot deel afgesloten door middel van een tijdelijk hekwerk. Het braakliggende terrein is gelegen tussen bebouwing (zowel hoogbouw als laagbouw) aan beide zijden.

Het plangebied sluit aan de noordwestzijde aan op de Lammenschansweg. Deze weg bestaat uit één rijstrook (met busbaan) in noordelijke richting en twee rijstroken in zuidelijke richting. Daarnaast lopen er twee parallelwegen aan beide zijden van de weg. Het plangebied is aan deze zijde te bereiken via één van deze parallelwegen. De busbaan heeft een bushalte ter plaatse van het plangebied (bushalte Leiden, Cronesteinflat).

Aan de noordoostzijde van het plangebied is enige perifere detailhandel gevestigd, zoals meubelzaak 'Zirkzee' en een 'Renault'-dealer. Het plangebied wordt van deze bebouwing gescheiden door middel van een reeds bestaande inrit. Aansluitend op deze detailhandel, ligt ten oosten van het plangebied een aannemersbedrijf met enkele bedrijfsbebouwing.

Het plangebied sluit aan de zuidoostzijde aan op de Kanaalweg. Deze weg loopt parallel aan het naastgelegen kanaal. Het plangebied wordt door middel van een bomenrij (op perceel 5259) en een sloot gescheiden van de Kanaalweg. Tevens loopt tussen de sloot en de weg nog een dubbelzijdig fietspad. De Kanaalweg bevat één rijstrook in beide richtingen.

Ten zuidwesten van het plangebied zijn enkele (recent gebouwde) kantoorpanden gevestigd. Aan de achterzijde van deze kantoorpanden staat daarnaast nog een appartementencomplex (georiënteerd op het Lammenschansplein).

## **2.3 Tijd**

Na vaststelling van het bestemmingsplan zal gestart worden met de realisatie van het appartementencomplex.

### 3. EFFECTEN OP HET MILIEU

In deze paragraaf wordt getoetst of op basis van de criteria die zijn genoemd in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd moet worden. Het gaat hierbij om de volgende criteria (zie ook onderstaande tabel):

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van het potentiële effect.

<b>Kenmerken van het project</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Omvang van het project</li><li>• Cumulatie met andere projecten</li><li>• Gebruik van natuurlijke grondstoffen</li><li>• Productie van afvalstoffen</li><li>• Verontreiniging en hinder</li><li>• Risico van ongevallen, mede gelet op de gebruikte stoffen en technologieën</li></ul>
<b>Plaats van het project</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Bestaand grondgebruik</li><li>• Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied</li><li>• Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden), gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden, gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid, landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang</li></ul>
<b>Kenmerken van het potentiële effect</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking)</li><li>• Grensoverschrijdende karakter van het effect</li><li>• Waarschijnlijkheid van het effect</li><li>• Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect</li></ul>

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgesteld op basis van de onderzoeken die zijn uitgevoerd in het kader van het ruimtelijke plan. In de onderstaande tabellen vindt de beoordeling/toets plaats aan de criteria die zijn genoemd in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.



### 3.1 Kenmerken van het project

Kenmerken van het project	
Criteria	Toets
Omvang van het project	Het plangebied omvat de percelen met perceelnummers 2236 en 5257. Samen hebben deze percelen een oppervlakte van circa 11.000 m <sup>2</sup> . Het appartementencomplex biedt ruimte voor 444 appartementen.
Cumulatie met andere projecten	Nee
Gebruik van natuurlijke hulpbronnen	N.v.t. Bij de ontwikkeling wordt niet permanent gebruik gemaakt van natuurlijke hulpbronnen.
Productie van afvalstoffen	Naast het reguliere afval van de toekomstige bebouwing en functies zal geen sprake zijn van de productie van andere afvalstoffen.
Verontreiniging en hinder	De wooneenheden veroorzaakt geen verontreiniging en hinder buiten de reguliere effecten van woningen. Deze effecten zijn in het bestemmingsplan beschouwd in de paragraaf 'bedrijven en milieuzonering'. Woningen hebben geen milieubelastende werking richting de omgeving.
Risico van ongevallen	N.v.t.

### 3.2 Plaats van het project

Plaats van het project	
Criteria	Toets
Bestaand grondgebruik	Enkele jaren geleden is de voormalige bedrijfsbebouwing op de percelen gesloopt. Sindsdien liggen de percelen geheel braak. Een klein deel van het plangebied wordt nog gebruikt als volkstuin. Het plangebied is in de huidige situatie voor een groot deel afgesloten door middel van een tijdelijk hekwerk. Het braakliggende terrein is gelegen tussen bebouwing (zowel hoogbouw als laagbouw) aan beide zijden. In het vigerende bestemmingsplan is voor het plangebied de bestemming 'Gemengd - 1' opgenomen.
Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied	N.v.t.
Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor: <ul style="list-style-type: none"> <li>gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden)</li> <li>gebieden waarin bij communautaire wetgeving</li> </ul>	Het plangebied ligt niet in de nabijheid van gevoelige natuur- of watergebieden en valt niet onder een gebied waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden.

Plaats van het project	
Criteria	Toets
vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden	
<ul style="list-style-type: none"> <li>gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid</li> <li>landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang</li> </ul>	<p>Het plangebied is gelegen in een gemeente met een hoge bevolkingsdichtheid. De gemeente Leiden heeft namelijk een bevolkingsdichtheid van 5.663 inw./km<sup>2</sup> terwijl in Nederland de bevolkingsdichtheid gemiddeld op 510 personen per km<sup>2</sup> ligt. De regio van Leiden waarbinnen het plangebied ligt is niet verder verstedelijkt of dichter bevolkt dan andere delen van de stad.</p> <p>Het plangebied is niet gelegen binnen een historisch of cultureel waardevol gebied. In het vigerende bestemmingsplan is voor het overgrote deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6' opgenomen. Dit zijn gebieden met een middelhoge archeologische verwachting. Uit het archeologisch onderzoek, uitgevoerd door 'Bureau voor Archeologie', blijkt dat geen vervolgonderzoek noodzakelijk is voor. Tijdens het bestaan van het Oude Rijn estuarium heeft het plangebied geen gunstige landschappelijke positie in genomen als potentiële bewoningslocatie. Tevens is de oorspronkelijke top van het pakket natuurlijke afzettingen ontgraven, waardoor eventueel toch aanwezige archeologische resten en/of sporen verloren zijn gegaan.</p>

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een **gevoelig gebied**. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

Gevoelig gebied (conform onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r.)	
Gevoelig gebied	Toets
Beschermd natuurmonument	Er is geen sprake van een beschermd natuurmonument
Habitat en vogelrichtlijngebieden	Het plangebied ligt niet in de nabijheid van een Habitat of vogelrichtlijngebied.
Watergebied van internationale betekenis	Het plangebied ligt niet in de nabijheid van een watergebied van internationale betekenis.
Natuurnetwerk Nederland (voormalige EHS)	Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het NNN (voorheen EHS) of een ecologische verbindingszone binnen het NNN. Gezien de afstand tot deze gebieden en het verschil in biotoop zijn effecten op het dichtstbijzijnde deel van het NNN niet aannemelijk. Het is dus niet nodig een procedure in verband met gebiedsbescherming in het kader van de Wet natuurbescherming of in het kader van provinciale regelingen voor het NNN te starten.
Landschappelijk waardevol gebied	Het plangebied ligt niet in een landschappelijk waardevol gebied.
Waterwinlocaties, waterwingebieden, en grondwaterbeschermingsgebieden	Er is geen sprake van een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied.
Beschermd monument	In het plangebied zijn geen beschermde monumenten aanwezig.
Belvedere-gebied	Het plangebied betreft geen Belvédère gebied.

### 3.3 Kenmerk van het potentiële effect

Kenmerken van het potentiële effect	
Criteria	Toets
Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking)	Het plangebied omvat de percelen met perceelnummers 2236 en 5257. Samen hebben deze percelen een oppervlakte van circa 11.000 m <sup>2</sup> . Woningen hebben geen milieucategorie en ook geen milieubelastende werking richting de omgeving.
Grensoverschrijdende karakter van het effect	Er is geen sprake van een grensoverschrijdend effect.
Waarschijnlijkheid van het effect	n.v.t.
Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect	De bouw zal circa 2 jaar duren.

## 4. VORMVRIJE M.E.R-BEOORDELING

Gezien het vorenstaande en indien het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat er, rekening houdend met:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project; en
3. de kenmerken van het potentiële effect;

sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat dit geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

Wij bevelen u aan - na nadere kennisname van deze beoordeling - een gemeentelijk besluit voor te bereiden waarin wordt aangegeven dat voor de verdere planvorming van het bestemmingsplan 'AD-locatie Lammenschansweg' geen milieueffectrapportage wordt vereist.

