

Aanmeldnotitie (plan-m.e.r.- beoordelingsrapportage)

Project	Leidsedreef 2 te Leiderdorp
Status	Definitief
Projectnummer	24155
Kenmerk	24155.AN/MER
Datum	30 april 2025
Auteur	mr. M. (Maud) Wijkamp
Controle	M.F. (Martha) Bleeker MSc



COLOFON

Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer

085 – 744 08 38

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch op geluidsband of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Mees Ruimte & Milieu.

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Geraadpleegde onderzoeken	4
1.3	Leeswijzer	5
2	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	6
2.1	Algemeen	6
2.2	Beoordeling	6
2.2.1	Kenmerken van het project	6
2.2.2	Plaats van het project	11
2.2.3	Kenmerken van het potentiële effect	14
3	Conclusie en verzoek	24

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

GETGRIPP Projectmanagement B.V. (hierna: initiatiefnemer) is voornemens op de locatie aan de Leidsedreef 2 te Leiderdorp, liggend in het Meijekwartier, te herontwikkelen. Het voornemen bestaat om het voormalige kantoor van de Leidse Onderwijsinstelling (de LOI-locatie) in lijn met de Gebiedsvisie en het Ontwikkelkader Baanderij te ontwikkelen naar een woon-werkgebied. Het plan staat ook wel bekend onder de naam 'LOI-Locatie'. Binnenkort zal de LOI vanuit Leiderdorp verhuizen naar Leiden. Daarnaast is het bedrijf Rutgers Printing & Packaging Solutions op de locatie gevestigd. Beide huurders verlaten de locatie, waarmee het complex leeg komt te staan. Er is geen uitzicht op een nieuwe (toekomstbestendige) invulling door het ontbreken van vraag naar kantoren op deze schaal op deze locatie. De locatie komt hierdoor voor herontwikkeling in aanmerking.

De herontwikkeling beoogt een gemengd woon-werkgebied te realiseren bestaande uit circa 31.500 m² bvo woonprogramma (maximaal 300 woningen) en maximaal 3.400 m² bvo aan niet-woonfuncties en voorzieningen, exclusief parkeren. Het woonprogramma voorziet in een mix aan woningoppervlakten en prijssegmenten, zodat een divers aanbod aan woningen voor een diverse doelgroep wordt gerealiseerd. Denk daarbij aan starters, gezinnen en 55-plussers.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is reeds op 4 maart 2024 door de gemeenteraad van Leiderdorp een Nota van Uitgangspunten vastgesteld. In de NvU zijn in navolging van de Gebiedsvisie en het Ontwikkelkader uitgangspunten en randvoorwaarden als basis voor de nadere planuitwerking en de te doorlopen planologische procedure vastgelegd.

Omdat het geldende "Omgevingsplan gemeente Leiderdorp" niet toereikend is voor de geplande ontwikkeling, is een nieuw planologisch kader nodig. Het TAM-omgevingsplan 22a LOI-locatie voorziet dan ook in het planologisch kader voor deze locatie.

Gezien de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt door middel van een TAM geldt dat de regelgeving voor een planMER beoordeling van toepassing is, welke is gebaseerd op de richtlijn 2001/42 (de richtlijn voor plannen en programma's). Dit betekent dat het opstellen van een aanmeldnotitie niet verplicht is, maar volledigheidshalve is deze wel opgesteld. In voorliggende aanmeldnotitie (plan-m.e.r.-beoordelingsrapportage) wordt gemotiveerd dat geen sprake is van aanzienlijke milieueffecten.

1.2 GERAADPLEEGDE ONDERZOEKEN

Voor het opstellen van deze aanmeldnotitie zijn de volgende onderzoeken geraadpleegd:

- *Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend Veldonderzoek* door Transect, d.d. 9 oktober 2024, projectcode en versienummer: 23080071 versie 1.2;
- *Verkenkend bodemonderzoek* door Hofstede c.s. Milieuadviseurs, d.d. 11 juli 2024, rapportnummer en versienummer: ggr.1dd.22206.r01 versie 1;
- *Aanvullend bodemonderzoek* door Hofstede c.s. Milieuadviseurs, d.d. 17 februari 2025, versienummer: ggr.1dd.22206.b03;
- *Asbestinventarisatie* door Hofstede c.s. Milieuadviseurs, d.d. 12 september 2024, rapportnummer en versienummer: ggr.1dd.22206.r02 versie 1;
- *Verkeerskundige doorrekening LOI-Locatie Leiderdorp* door Royal HaskoningDHV, d.d. 23 april 2025, referentie: BK3488-RHD-XX-XX-RP-X-0001;

- *Ecologische quickscan* door KP Adviseurs, d.d. 24 juni 2024, projectnummer: 240349-E01;
- *Onderzoek stikstofdepositie* door MBH Consult B.V., d.d. 30 oktober 2024, projectnummer: LDD00-A-5848;
- *Externe veiligheid* door AVIV, d.d. 30 september 2024, projectnummer en versienummer: 245918 versie 1.1;
- *Onderzoek geluidbelasting wegverkeer* door moBius consult, d.d. 31 oktober 2024, kenmerk: 6781.12.

1.3 LEESWIJZER

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het wettelijk kader en vindt de vormvrije m.e.r.-beoordeling plaats. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens afgesloten met een conclusie en een verzoek.

2 VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING

2.1 ALGEMEEN

De ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt door middel van een TAM-omgevingsplan. Een TAM-omgevingsplan is een wijziging van het omgevingsplan. Hiervoor geldt dat de regelgeving voor een planMER beoordeling van toepassing is, welke is gebaseerd op de richtlijn 2001/42 (de richtlijn voor plannen en programma's). Dit betekent dat het opstellen van een aanmeldnotitie niet verplicht is. Enkel een m.e.r.-beoordeling opnemen in de ruimtelijke motivering is voldoende. Het bevoegd gezag hoeft ook geen expliciete m.e.r.-beoordelingsbeslissing te nemen. Dit laatste betekent dat er in plaats van drie selectiecriteria, sprake is van twee selectiecriteria. Een nieuw fenomeen in de m.e.r.-regelgeving onder de Omgevingswet is de zogenaamde planMER beoordeling (artikel 16.36, lid 3 en 4 Omgevingswet), op basis waarvan het bevoegd gezag enkel hoeft te toetsen of er bij het plan of programma aanzienlijke milieueffecten kunnen optreden. Op basis van artikel 16.36 lid 3 is een planMER aan de orde als er sprake is van een klein lokaal plan of een wijziging van ondergeschikte aard. Hoewel de definitie van klein lokaal plan niet is uitgewerkt bestaat er inmiddels wel een uitspraak (ECLI:NL:RVS:2022:3910, bestemmingsplan N65 Vught) waarin gesteld wordt dat 1% van de oppervlakte in ieder geval een klein plan is. In Europees verband bestaan adviezen waaruit blijkt dat men maximaal 5% van de oppervlakte als klein beschouwd zoals in de conclusie van de Advokaat-Generaal J. KOKOTT, van 8 september 2016 (1), Zaak C-444/15.

Voor dit plan is het van belang om vast te stellen of hier sprake is van een klein lokaal plan. De oppervlakte moet dan worden beschouwd in relatie tot de oppervlakte van de gemeente, in het geval van Leiderdorp, 12,28 km² (12 280 000 m²). De oppervlakte van dit plan is met ruim 17.000 m² iets meer dan 1,4% van de oppervlakte van Leiderdorp. Dit is iets meer dan vastgesteld in de Nederlandse uitspraak, maar ruim onder de Europese gedachten over een klein plan.

Het realiseren van in totaal 300 woningen met 3.400 m² bvo aan voorzieningen op een locatie die nu is bestemd als bedrijventerrein, is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld onder J11 van bijlage V van het Omgevingsbesluit.

Volledigheidshalve is wel deze aanmeldnotitie (plan-m.e.r.-beoordelingsrapportage) opgesteld. In dit kader wordt in deze rapportage een beschrijving van het project gegeven en zijn de locatie en de mogelijke milieueffecten opgenomen. In de volgende paragrafen wordt achtereenvolgens op de bovenstaande punten ingegaan.

2.2 BEOORDELING

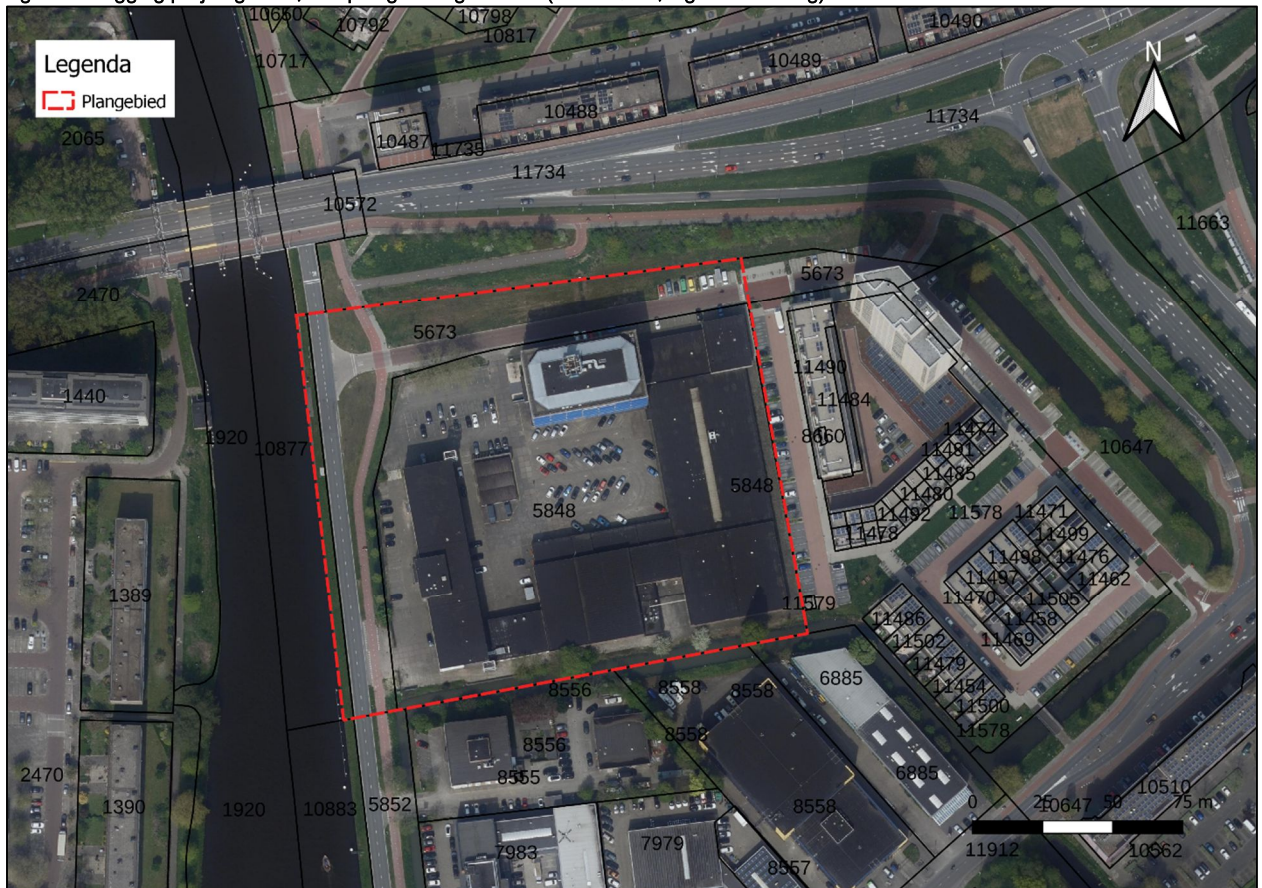
2.2.1 Kenmerken van het project

2.2.1.1 Projectgebied

De projectlocatie is gelegen aan de Leidsedreef 2 in het noordwesten van Leiderdorp, onderdeel van het bedrijventerrein "De Baanderij". De projectlocatie ligt in de noordzijde van het bedrijventerrein en wordt aan de noordzijde begrensd door de Leidsedreef. Aan de westzijde loopt de Zijldijk en aan de oostzijde de Steneveldtreet. Aan de zuidzijde wordt de locatie begrensd door een watergang. Deze watergang ligt deels binnen de projectlocatie. De projectlocatie omvat het hele kadastrale perceel 5848 in de gemeente Leiderdorp. Daarnaast maken ook de omliggende gronden onderdeel uit van het projectgebied, dit betreffen

de gronden die onderdeel uitmaken van het kadastrale perceel 5773 en deels ook van het kadastrale perceel 10877. Figuur 1 toont de ligging van het projectgebied.

Figuur 1. Ligging projectgebied; hier plangebied genoemd (bron: QGIS, eigen bewerking)



2.2.1.2 Beoogde ontwikkeling

De herontwikkeling beoogt een gemengd woon-werkgebied te realiseren bestaande uit circa 31.500 m² bvo woonprogramma (maximaal 300 woningen) en maximaal 3.400 m² bvo aan werkprogramma en voorzieningen, exclusief parkeren. De in november 2020 vastgestelde Gebiedsvisie Baanderij en het in juli 2023 vastgestelde Ontwikkelkader Baanderij vormen het kader voor de ontwikkeling. In navolging daarvan is een Nota van Uitgangspunten opgesteld.

Het woonprogramma voorziet in een mix aan woningoppervlakten en prijssegmenten, zodat een divers aanbod aan woningen voor een diverse doelgroep wordt gerealiseerd. Denk daarbij aan starters, gezinnen en 55-plussers.

De verdeling van het woonprogramma is als volgt:

- Minimaal 35% van het woonprogramma bestaat uit sociale huurwoningen. Voor de exacte invulling van het sociale programma, 35% sociale huurwoningen, geldt ook dat voor verdere invulling wordt aangesloten bij de regionale Woonagenda. De gemeente en Rijnhart Wonen hebben verder afgesproken dat in ontwikkelingen van deze omvang gezamenlijk onderzocht wordt of er voldoende vraag is om 10% van de sociale huurwoningen voor bijzondere aandachtsgroepen te bestemmen. Hierover treden de gemeente en Rijnhart Wonen bij aanvang van de ontwerpfase in overleg, zodat het ontwerp hier eventueel tijdig op kan worden afgestemd. Het kan hierbij bijvoorbeeld gaan om

kleinere woningen met de nodige zorgruimtes. De mogelijkheid wordt geboden om zorgwoningen te realiseren < 50 m² GO. Het is echter geen verplichting dat hierin wordt voorzien.

- 30% midden huur / koop.
- Vrij te bepalen: 35%.

Naast woningen bestaat het programma voor herontwikkeling van de LOI-locatie uit werkruimten en voorzieningen (maximaal 3.400 m² bvo). In verhouding tot het woonprogramma betreft het programma aan werken en voorzieningen slechts een klein deel van de totale herontwikkeling, namelijk zo'n 10% werken en voorzieningen tegenover 90% wonen.

Het is wenselijk het niet-woonprogramma in te vullen met werkruimtes voor bijvoorbeeld de lichte maakindustrie, start-ups en kleine bedrijven alsmede maatschappelijke zorgvoorzieningen en (para)medische dienstverlening. De plinten langs de Zijl zijn geschikt voor lichte daghoreca en bijvoorbeeld een lokaal georiënteerde winkel, specialistische winkel of klein werkatelier. Het combineren van deze werkruimten en voorzieningen met de woningen draagt bij aan de leefbaarheid en levendigheid van het programma en het gebied (inclusief de beoogde Zijlboulevard).

Voor de horeca geldt lichte horeca als passend wordt gezien voor deze locatie en (vanuit een ondersteunende functie) bijdraagt aan de sfeer en aantrekkelijkheid van het gebied.

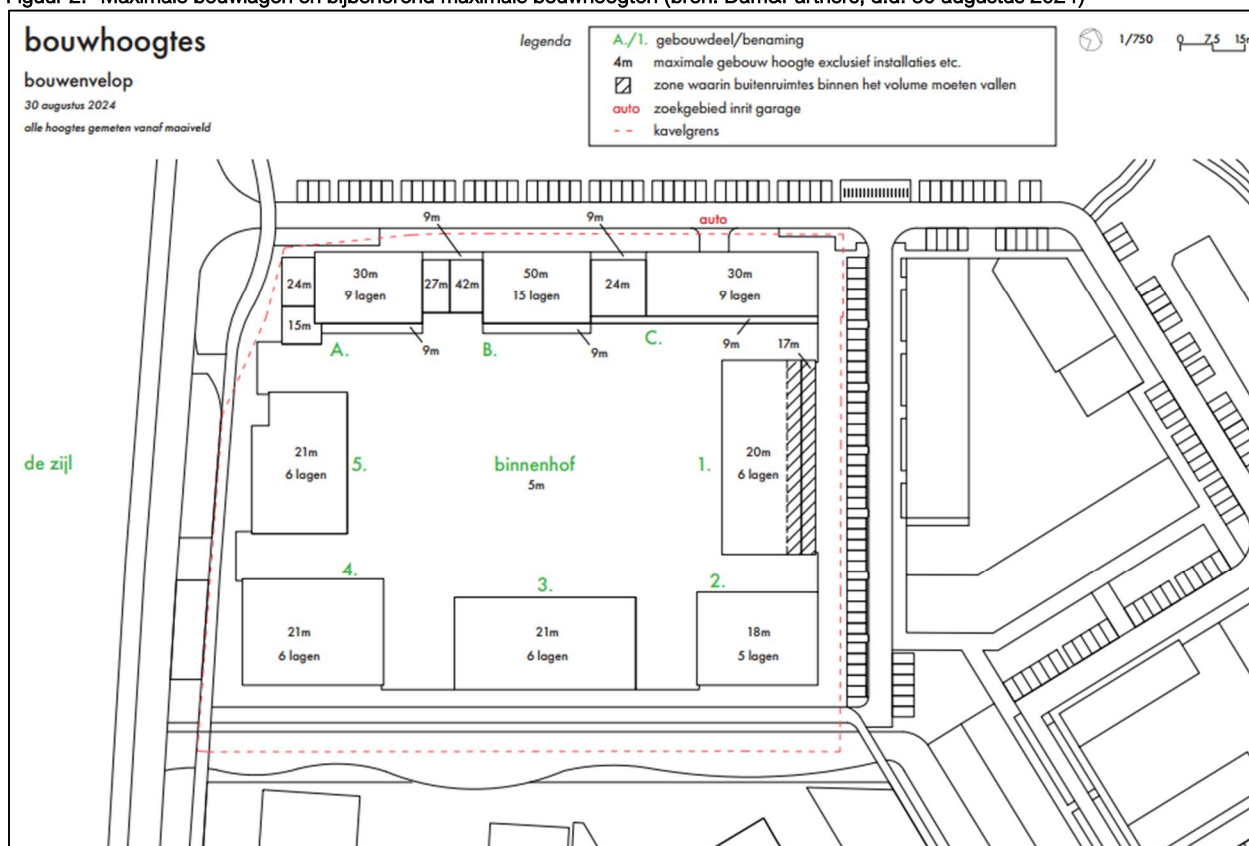
De verdeling van het niet-woonprogramma is als volgt:

- 90% bedrijvigheid met milieucategorie 2, waaronder ateliers en werkruimten alsmede ondergeschikte detailhandel, oftewel: maximaal 3.060 m² bvo. Zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan. Van dit oppervlakte mag 600 m² bvo worden gebruikt door maatschappelijke voorzieningen en (para)medische dienstverlening.
- 10% daghoreca, oftewel: maximaal 340 m² bvo.

Het plan bestaat uit 8 bouwblokken rond een verhoogde binnentuin. De drie noordelijke bouwblokken, parallel aan de Oude Spoorbaan, worden 9 bouwlagen hoog met een hoogteaccent van maximaal 15 bouwlagen (maximaal 50 meter accent). Dit is een aanzienlijk lager accent dan de woontoren op de voormalige ROC-locatie. De woontoren op de voormalige ROC-locatie telt namelijk 23 bouwlagen. De overige bouwblokken krijgen een maximale hoogte van 6 bouwlagen. Dit is een bouwhoogte die aansluit op een stedelijk gebied met vrijstaande woon- en werkgebouwen in een groene omgeving.

Aan de Leidsedreef worden maximaal 43 bezoekersparkeerplaatsen toegevoegd. Bewoners parkeren uit het zicht in een parkeergarage onder de binnentuin.

Figuur 2. Maximale bouwlagen en bijbehorend maximale bouwhoogten (bron: Dam&Partners, d.d. 30 augustus 2024)



Figuur 3. Stedenbouwkundige opzet (bron: NvU, d.d. 26 januari 2024)



2.2.1.3 Geldende omgevingsplannen

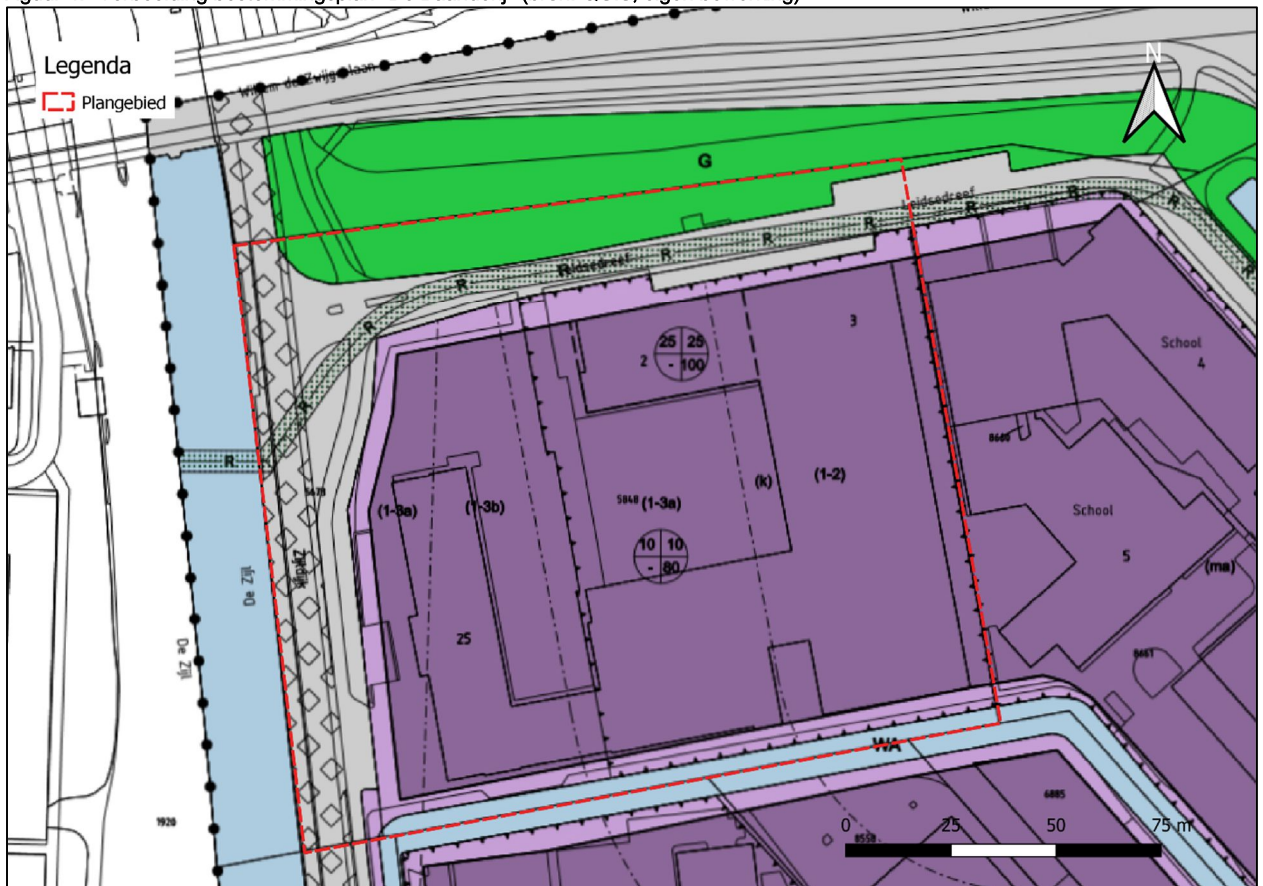
Ter plaatse van het projectgebied geldt het "Omgevingsplan gemeente Leiderdorp" (/akn/nl/act/gm0383/2020/omgevingsplan), zoals gepubliceerd op 8 december 2023 (in werking vanaf 1 januari 2024). Het projectgebied valt onder het tijdelijke deel van het omgevingsplan, aangezien de

voormalige bestemmingsplannen nog niet zijn omgezet naar het definitief omgevingsplan. Het tijdelijk deel van het Omgevingsplan gemeente Leiderdorp bestaat uit de (voormalig geldende) bestemmingsplannen, de verordeningen tijdelijk deel omgevingsplan en de bruidsschat. Hieronder wordt per relevant onderdeel de voorgenomen ontwikkeling die het TAM-omgevingsplan mogelijk maakt, getoetst op strijdigheden.

Bestemmingsplan "De Baanderij"

Op 27 oktober 2008 is het bestemmingsplan "De Baanderij" vastgesteld door de gemeenteraad van Leiderdorp. Volgens dit bestemmingsplan heeft het projectgebied de bestemming 'Bedrijventerrein', 'Verkeer', 'Groen' en 'Water', een dubbelbestemming 'Leiding - Riool' en "Waterstaat - Waterkering" en een aanduiding 'kantoor', 'milieucategorie '1 - 2', 'milieucategorie 1 – 3a' en een aanduiding 'milieucategorie 1 – 3b'. Er geldt een bouwgrens, waarbinnen gebouwd mag worden met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 10 en 25. Het deel van de projectlocatie waar een hoogte van 10 meter is toegestaan geldt een maximaal bebouwingspercentage van 80%. Voor het deel waar een bouwhoogte geldt van 25 meter bedraagt het bebouwingspercentage 100%. De grens van het bestemmingsplan is tevens de grens voor het archeologisch waardevol gebied. Afhankelijk van de exacte locatie van de parkeerplaatsen kan het zijn dat de werkzaamheden ook ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' plaatsvinden. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het realiseren van een woon-werkgebied waarbij de mogelijkheid wordt geboden om maximaal 300 woningen te realiseren en maximaal 3.400 m² bvo aan niet-woonfuncties. De beoogde woningen en ook niet alle niet-woonfuncties alsmede de beoogde bebouwing zijn volgens het bestemmingsplan niet toegestaan. Het plan is derhalve strijdig met zowel de gebruik- als bouwregels behorend bij de bestemming "Bedrijventerrein". De dubbelbestemmingen 'Leiding - Riool' en "Waterstaat - Waterkering" worden in het TAM-omgevingsplan overgenomen, zodat de rioolleiding alsmede de waterkerende functie van de waterkering wordt beschermd. Figuur 4 bevat een uitsnede van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan.

Figuur 4. Verbeelding bestemmingsplan "De Baanderij" (bron: QGIS, eigen bewerking)



Parapluplan woongebruik en kamerverhuur Leiderdorp

Op 10 oktober 2022 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan "Parapluplan woongebruik en kamerverhuur Leiderdorp" vastgesteld. In het parapluplan zijn een viertal regelingen rondom de thema's kamerverhuur, huisvesting van bijzondere doelgroepen, bed & breakfast en parkeernormen opgenomen, evenals de definities die daarmee samenhangen. Het TAM-omgevingsplan zoekt aansluiting bij de regels die in dit parapluplan zijn opgenomen. Voor wat betreft het parkeren wordt daar echter van afgeweken, omdat voor dat aspect voor dit specifieke plan maatwerk wordt geboden.

2.2.1.4 Gebruik van natuurlijke hulpbronnen

Voor de realisatie van het plan worden reguliere natuurlijke hulpbronnen gebruikt als bouw materiaal, zoals beton, hout, staal en grond. Een andere locatie zal niet leiden tot minder gebruik van natuurlijke hulpbronnen. Bij de beoogde ontwikkeling is geen sprake van productieprocessen.

2.2.1.5 Productie en verwerking van afvalstoffen

In het projectgebied wordt een gemengd woon-werkgebied voorzien, waarbij sprake is van huishoudelijk en bedrijf gerelateerd afval. Daarnaast wordt aangesloten op de bestaande riolering ter plaatse.

2.2.1.6 Cumulatie met andere projecten

De gemeente wil van bedrijventerrein de Baanderij een woon-werkgebied maken. Er komen in de Baanderij vier buurten met ieder een eigen identiteit. Het Meijekwartier, het Touwkwartier en de Parkstrip. Het is wenselijk in totaal 1.350 tot 1.850 nieuwe woningen toe te voegen. Voor werken en voorzieningen komt 43.500 tot 57.800 m² vloeroppervlak beschikbaar. De Werkbaan blijft in principe een werkgebied met bedrijven. Wel gaat de gemeente bekijken of het 'uitruilen' of 'switchen' tussen locaties met alleen werken of de combinatie wonen-werken mogelijk is. Op dit moment wordt gewerkt aan de herontwikkeling van de LOI-locatie tot woon-werkgebied. De gemeente heeft WBI-subsidie ontvangen en een voorkeursrecht gevestigd op Meijekwartier en Parkstrip, maar deze ontwikkelingen deze zijn op dit moment nog niet zodanig concreet dat hier rekening mee wordt gehouden.

Cumulatie met andere projecten kan plaatsvinden ten aanzien van bijvoorbeeld verkeers(afwikkeling) en stikstofdepositie (zowel in de bouw- als gebruiksfase). De gemeente begeleidt voor de gehele Baanderij het verkeerskundig onderzoek naar de verkeersafwikkeling, aangezien dat een breder belang dient en zal indien noodzakelijk de nodige maatregelen treffen, zodat significant negatieve milieueffecten worden voorkomen.

2.2.2 Plaats van het project

In deze paragraaf wordt gekeken naar de omgeving waarin de activiteiten plaatsvinden, alsmede de eventuele kwetsbaarheid van dit gebied voor de voorgenomen activiteiten. Daarbij wordt niet alleen gekeken naar het projectgebied zelf, maar ook naar de aangrenzende gebieden.

2.2.2.1 Bestaand grondgebruik

Voor het bestaand grondgebruik geldt dat in de huidige situatie het projectgebied grotendeels bebouwd is. Op de locatie zijn de kantoren van de LOI aanwezig en het bedrijf Rutgers Printing & Packaging is op de locatie gevestigd. Beide huurders verlaten de locatie, waarmee de bestaande bebouwing leeg komt te staan. Gezien de gebouwen na meer dan 50 jaar verouderd en incourant zijn geraakt, worden deze gesloopt om plaats te maken voor het toekomstige woon-werkgebied.

2.2.2.2 Overzicht gevoelige gebieden bijlage III EU-Richtlijn

In onderstaande tabel is de toetsing opgenomen aan alle typen gebieden zoals genoemd in bijlage III van de EU-Richtlijn.

Tabel 2. Typen gebieden zoals genoemd in bijlage III van de EU-Richtlijn

Type gebied	Juridisch kader	Relevantie voor voorgenomen ontwikkeling
Wetlands	Conventie van Ramsar	In of in de directe nabijheid van de projectlocatie zijn geen aangewezen Wetlands aanwezig.
Kustgebieden	Richtlijn 2014/89/EU	De projectlocatie is niet gelegen in een kustgebied.
Berggebieden en bosgebieden	(o.a.) Wet natuurbescherming	De projectlocatie is niet gelegen in een berg- of bosgebied.
Reservaten en natuurparken: - Nationale Landschappen - Nationale parken	Nationale Landschappen zijn benoemd in de Nota Ruimte. De Nationale Parken zijn onderdeel van het Natuur Netwerk Nederland (NNN)	De projectlocatie is niet in een Nationaal Landschap of Nationaal Park gelegen.
Speciale beschermingszones, door de lidstaten aangewezen krachtens Richtlijn 79/409/EEG (Vogelrichtlijn) en Richtlijn 92/43/EEG (Habitatrichtlijn)	Wet natuurbescherming	Op ruime afstand (>7km) van het projectgebied is het Natura 2000-gebied 'Meijndel & Berkheide' gelegen.
Gebieden waarin de bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden	Europese milieuriichtlijnen (o.a. kaderrichtlijn Luchtkwaliteit en kaderrichtlijn Water)	De projectlocatie is niet gelegen in een gebied waar o.b.v. communautaire wetgeving reeds normen worden overschreden.
Gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid		De gemeente Leiderdorp kent een hoge bevolkingsdichtheid (conform cijfers CBS). Onder deze tabel wordt hierop nader ingegaan.
Landschappen van: - Historisch belang - Cultureel belang - Beschermde stads- en dorpsgezicht - Archeologisch belang	- Verdrag van Valletta - Erfgoedwet - Omgevingswet	Het projectgebied is niet gelegen in een gebied met een historisch- of cultureel belang. Het projectgebied is wel voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Onder deze tabel wordt hierop nader ingegaan.

Natura 2000-gebied

Zoals in de tabel reeds is benoemd, is de projectlocatie op ruime afstand van een Natura 2000-gebied gelegen. Op circa 7 km van het projectgebied ligt het Natura 2000-gebied 'Meijndel & Berkheide'. De Natura 2000-gebieden maken onderdeel uit van het netwerk van natuurgebieden in de Europese Unie, die worden beschermd op grond van de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Deze richtlijnen geven aan welke typen natuur en welke soorten beschermd moeten worden. De lidstaten wijzen daarvoor speciale beschermingszones aan en moeten instandhoudingsmaatregelen nemen om deze gebieden te beschermen.

De voorgenomen ontwikkeling kan mogelijk een effect hebben op de in de nabijheid gelegen Natura 2000-gebieden. Om die reden wordt in paragraaf 2.2.3.4 nader op het aspect ecologie (gebiedsbescherming) ingegaan.

Gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid

Over het algemeen geldt dat hoe meer personen zich in een gebied bevinden, hoe meer personen hinder kunnen ondervinden van eventuele nadelige milieugevolgen. Om die reden wordt in paragraaf 2.3 nader ingegaan op de eventueel nadelige milieugevolgen die de voorgenomen ontwikkeling met zich mee kan brengen.

Archeologisch belang

Volgens de archeologische waardenkaart van de gemeente ligt de LOI-locatie in een gebied met archeologische waarden. Het beleid streeft naar behoud en beheer van archeologische waarden ter plaatse. Het projectgebied is volgens de archeologische waarden- en verwachtingenkaart een gebied met een hoge

trefkans. Derhalve is een archeologisch onderzoek noodzakelijk om de voorgenomen herontwikkeling te realiseren.

Door Transect is een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd. Het archeologisch vooronderzoek bestaat uit een Archeologisch Bureauonderzoek en een Inventariserend veldonderzoek. Ter plaatse van het projectgebied is op basis van het bureau- en veldonderzoek sprake van een lage archeologische verwachting. In het projectgebied is de kans op het aantreffen van intacte archeologische vindplaatsen klein. In het kader van de voorliggend TAM-omgevingsplan is door Transect geadviseerd geen nader vervolgonderzoek uit te voeren. De geplande sloopwerkzaamheden vinden namelijk plaats binnen de moderne ophogingslaag. De geplande nieuwbouw van wooncomplexen zullen binnen dezelfde bouwvlakken gerealiseerd worden, waardoor geen sprake is van nieuwe verstoringen aan het bodemprofiel. In het midden van het projectgebied, tussen de wooncomplexen in, zal een parkeergarage gerealiseerd worden, waarbij het peil op maaiveldniveau ligt. Ook hiervoor zullen daarom geen diepgaande graafwerkzaamheden plaatsvinden. Gezien voorgaande is door Transect geadviseerd geen dubbelbestemming op te nemen in het omgevingsplan. Op basis van een beoordeling door de gemeente is echter aangegeven dat het aspect archeologie afhankelijk van het concrete bouwplan mogelijk nog wel om aandacht kan vragen. Zekerheidshalve is daarom toch een dubbelbestemming archeologie opgenomen. Gelet op voorgaande worden er geen negatieve effecten voor het aspect archeologie verwacht en rechtvaardigt dit onderdeel geen MER.

2.2.2.3 Toetsing overige gevoelige gebieden

Naast de gebieden die specifiek zijn genoemd in Bijlage III van de EU-Richtlijn, wordt eveneens getoetst of de projectlocatie gelegen is in gevoelige gebieden op grond van overige nationale of provinciale wet- en regelgeving.

Tabel 3. Overzicht gevoelige gebieden van overige nationale of provinciale wet- en regelgeving

Type gebied	Juridisch kader	Relevantie voor voorgenomen ontwikkeling
Natuurnetwerk Nederland	Provinciale verordening	De projectlocatie maakt geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN).
Weidevogelleefgebied	Provinciale verordening	De projectlocatie is niet gelegen in een weidevogelleefgebied.
Stiltegebied	Provinciale verordening Wet milieubeheer	De projectlocatie is niet gelegen in een stiltegebied.
Bodembeschermingsgebied	Provinciale verordening	De projectlocatie is niet gelegen in een bodembeschermingsgebied.
Grondwaterbeschermingsgebied	Provinciale verordening	De projectlocatie is niet gelegen in het grondwaterbeschermingsgebied.
Beschermingszone waterkering	Legger en Keur hoogheemraadschap van Delfland	Een deel van de projectlocatie is gelegen in de beschermingszone van een waterkering. Ter plaatse van dit deel van de projectlocatie zijn echter vooralsnog geen werkzaamheden voorzien. De dubbelbestemming wordt overgenomen in het TAM-omgevingsplan, zodat de waterkerende functie van de waterkering wordt beschermd.
Gebied geschikt voor beschermde soorten	Wet natuurbescherming	De projectlocatie is mogelijk geschikt voor beschermde soorten. Onder deze tabel wordt hier nader op ingegaan.

Beschermde soorten

Op de projectlocatie kunnen zich mogelijk beschermde dier- of plantensoorten bevinden. Om die reden wordt in paragraaf 2.2.3.4 nader op het aspect ecologie (soortenbescherming) ingegaan.

2.2.3 Kenmerken van het potentiële effect

In deze paragraaf wordt een beeld geschetst van de potentiële effecten van de voorgenomen activiteit, waarbij het gaat om de interactie tussen voorgaande hoofdstukken (kenmerken van het project en plaats van het project). Hetgeen beschreven is over de kenmerken van het project en de plaats van het project zijn bepalend voor de milieuaspecten die in dit hoofdstuk nader aan de orde worden gesteld.

2.2.3.1 Verkeersgeneratie en ontsluiting

De LOI-locatie wordt ontsloten middels de Leidsedreef, Zijldijk en de Rietschans richting Engelendaal en de Oude Spoorbaan. Via de Oude Spoorbaan en de Provincialeweg (N446) wordt de aansluiting gevonden met de Rijksweg A4.

Door Royal HaskoningDHV is een onderzoek naar de verkeersdruk uitgevoerd. Uit het onderzoek volgt dat er ca. 1.510 motorvoertuigen per werkdag van en naar de LOI-locatie rijden na de herontwikkeling. De verkeersgeneratie van de LOI-locatie in de huidige situatie is 45 voertuigen in de ochtendspits en 35 in de avondspits. Met de herontwikkeling van de LOI-locatie worden dit ca. 115 voertuigen in de ochtendspits en ca. 135 in de avondspits. Verkeer verdeelt zich over de dag. De ochtend- en avondspits zijn, als drukste momenten, hierbij bepalend voor de doorstroming op het wegennet. Om een oordeel te kunnen geven over de doorstroming zijn voor vier verschillende kruispunten berekeningen gemaakt. De conclusie is dat de wachttijden op alle vier de kruispunten ruim binnen acceptabele grenzen blijven als gevolg van de herontwikkeling.

Gezien het voorgaande is van een belangrijk nadelig milieueffect – die een MER rechtvaardigt – geen sprake.

2.2.3.2 Luchtkwaliteit

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de herontwikkeling van de gronden behorende bij de projectlocatie. In onderhavig geval is sprake van de realisatie van maximaal 300 woningen en 3.400 m² aan niet-woonfuncties. De ontwikkeling bevindt zich zeer ruim onder de grens van projecten die op grond van de ministeriële regeling 'niet in betekenende mate' als 'NIBM' worden beschouwd (de 'grens' ligt bij gebouwen met een woonfunctie met één ontsluitingsweg op 1.500 woningen). Dit is een belangrijke aanwijzing dat geen sprake is van een betekenisvol negatief milieueffect. Hierbij komt dat de bestaande achtergrondconcentraties erg laag zijn en de grenswaarden voor deze achtergrondconcentraties niet worden overschreden. Hierdoor kan er zonder meer worden aangenomen dat ook na realisatie van het plan de achtergrondconcentraties nog steeds laag zijn en in ieder geval nog steeds ver onder de wettelijke grenswaarden liggen. Zie hiervoor ook de onderstaande tabel. Wat betreft het aspect 'luchtkwaliteit' is dus geen sprake van negatieve milieueffecten die een MER rechtvaardigen.

Tabel 4. Totale concentraties stikstof en fijnstof nabij het projectgebied (bron: CIMLK)

Jaar	Totale concentratie, receptor wegverkeer 27364127_15843475		
	NO ₂ (µg/m ³)	PM ₁₀ (µg/m ³)	PM _{2,5} (µg/m ³)
2022 (monitoringsronde 2023)	30,0	19,9	9,9
2030 (monitoringsronde 2023)	23,5	16,8	7,8
Grenswaarden	40	40	25

2.2.3.3 Geluid

Aangezien er bij de beoogde ontwikkeling geluidgevoelige gebouwen (woningen) worden gerealiseerd, is er een *Akoestisch onderzoek* verricht naar wegverkeerslawaai. Hieronder worden de resultaten samengevat weergegeven.

Uit het onderzoek volgt dat:

- Ter plaatse van de gehele ontwikkeling geen sprake is van overschrijding van de grenswaarde van 70 dB.

- Bij een deel van de woningen is wel sprake van overschrijding van de standaardwaarde van 53 dB.
- Het verlagen van de geluidsbelasting door het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen is niet mogelijk.

Ten behoeve van de inpassing van de nieuwbouw op de betreffende locatie is eveneens de impact van de verkeersstromen van de nieuwbouw, op de geluidsbelasting op de gevels van de bestaande woningen onderzocht. De geluidsbelasting van het wegverkeer van de nieuwbouw, op de gevels van de bestaande woningen is berekend:

- De geluidsbelasting ten gevolge van de verkeersstromen van de nieuwbouw, op de Leidsedreef en het eerste deel van de Rietschans is berekend. Uit deze berekening blijkt dat de geluidsbelasting ten hoogste 51 dB bedraagt en daarmee in alle gevallen lager is dan de standaardwaarde van 53 dB.
- De geluidsbelasting van het totale wegverkeer is ook berekend. Uit deze berekening blijkt dat de geluidsbelasting van de verkeersstromen van de nieuwbouw, ten opzichte van de totale geluidsbelasting in alle gevallen minimaal 10 dB lager is.

Op basis van de bovenstaande twee punten kan worden geconcludeerd dat de geluidsbelasting op de gevels van de bestaande woningen t.g.v. de verkeersstromen ten gevolge van de nieuwbouw, geen belemmering vormt voor de inpassing van het project op de betreffende locatie en derhalve geen sprake is van negatieve milieueffecten die een MER rechtvaardigen.

Effect op de omgeving

In het kader van deze vormvrije m.e.r.-beoordeling is ook relevant om te beoordelen of de voorgenomen ontwikkeling mogelijk tot een negatief effect leidt op de omgeving. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van een woon-werkgebied. De woonfunctie is geen (geluid)hindergevende functie voor de omgeving.

Gezien het voorgaande is van een belangrijk nadelig milieueffect – die een MER rechtvaardigt – geen sprake.

2.2.3.4 Ecologie

Gebiedsbescherming

Zoals in paragraaf 2.2.2.2 en 2.2.2.3 van deze aanmeldnotitie reeds is beschreven, is het projectgebied niet gelegen binnen de grenzen of in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied 'Meijndel & Berkheide' bevindt zich namelijk op meer dan 7 km afstand van de projectlocatie. En het dichtstbijzijnde NNN-gebied ligt op meer dan 2 km afstand. De projectlocatie is geen onderdeel van een gemeentelijke ecologische structuur. Aangezien de afstand tot een beschermd natuurgebied groot is en omdat er geen structuren in het landschap worden aangetast, worden er geen negatieve effecten verwacht in deze beschermde gebieden.

Om aan te tonen in hoeverre het beoogd initiatief significante effecten op beschermde natuurgebieden heeft, is een *Stikstofdepositieberekening* uitgevoerd door MBH Consult. Voor de bouwfase geldt dat de werktuigen als vlakbron zijn ingegeven op de projectlocatie, omdat ze geen vast emissiepunt hebben, maar over het gehele terrein zullen bewegen. De ingegeven uren betreffen uren van de totale inzet inclusief stationaire draai. Aggregaten zijn niet aan de orde, omdat gebruik gemaakt kan worden van de lokale / een bouwstroomaansluiting. Het verbruik is bepaald o.b.v. TNO Rapport R12305. Bij een aangenomen gemiddelde motorbelasting van 35%, volgt hieruit de volgende formule om het dieselvebruik per uur te berekenen: $\text{Liter/uur} = 0.095 * P_{\text{max}}(\text{kW}) + 0.54$. Voor de vervoersbewegingen is uitgegaan van het volgende:

- Licht verkeer is berekend op basis van 48 werkbare werkweken, met 5 werkdagen en 40 retourbewegingen per werkdag per bouwjaar
- Zwaar verkeer is gebaseerd op 5 retourbewegingen per woning per jaar, waarbij in het eerste bouwjaar 2260 retourbewegingen zijn aangehouden voor sloopmaterialen

- Vervoer van bestelbusjes tot en met 1-assige vrachtwagens vallen, conform de definitie uit de AERIUS invoerinstructie, onder licht verkeer. Derhalve wordt verondersteld dat deze vertegenwoordigd worden in de opgegeven verkeersgeneratie voor licht verkeer

In de bouwfase is mogelijk sprake van emissie vanwege stationair draaien. Op de projectlocatie is een vlakbron ingegeven ten behoeve van de emissies van stationaire draai van het vrachtverkeer. De emissies zijn berekend op basis van een schatting van de stationaire draaiuren en gebaseerd op de door BIJ12 opgestelde rekeninstructie. Het aantal jaarlijkse bewegingen is door 2 gedeeld. Dit is gedaan, omdat de verkeersgeneratie retourbewegingen zijn. De stationaire draai vindt slechts plaats op het moment tussen aan- en afrijden.

Voor de gebruiksfase geldt dat De nieuwe woningen worden uitgerust middels een gasloos energieconcept. Derhalve zijn gebouwemissies niet relevant. De relevante emissies van stikstofoxiden (NOx) en ammoniak (NH3) in de gebruiksfase vinden tevens plaats door verkeersbewegingen van en naar het plan. De verkeersgeneratie wordt bepaald op basis van kengetallen uit de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig Parkeren' (2018).

Voor het berekenen van het aantal dagelijkse koude starts zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- 300 woningen, 2 koude starts per woning per dag
- Er wordt uitgegaan van 1 parkeerplaats per woning
- Aanvullend wordt derhalve rekening gehouden met 1 koude start per parkeerplaats per dag
- Hiermee komt het totaal op 900 koude starts per etmaal

Uit de berekening volgt dat zowel tijdens de bouwfase als de gebruiksfase geen sprake is van een toename van stikstofdepositie binnen omliggende Natura 2000-gebieden. Derhalve treden er geen significant negatieve effecten op binnen deze gebieden. Ten aanzien van het aspect stikstofdepositie is er geen belemmering voor de realisatie van het plan. Dit onderdeel rechtvaardigt derhalve geen MER.

Soortbescherming

In het kader van de beoogde ontwikkeling is een *Quickscan Flora en Fauna* uitgevoerd ter plaatse van het projectgebied.

Uit de quickscan volgt dat het niet is uit te sluiten dat beschermde soorten gebruik maken van het projectgebied. In onderstaande figuur zijn de onderzoeksresultaten samengevat weergegeven:

Figuur 5. Onderzoeksresultaten (bron: Ecologische quickscan van KP Adviseurs, d.d. 24 juni 2024)

Soortgroep en functie	Beschermde soorten te verwachten?	Regime	Nader onderzoek nodig?
Zoogdieren	Ja, bunzing*, egel*, haas*, konijn*, verschillende muizensoorten* en vos*	Bijlage A	Nee, provinciaal vrijgestelde soorten
Vleermuizen, zomer-, paar- en kraamverblijfplaatsen	Ja, <u>Gebouwbewonende soorten:</u> gewone dwergvleermuis, laatvlieger, ruige dwergvleermuis en meervleermuis <u>Boombewonende soorten:</u> baardvleermuis, bosvleermuis, gewone grootoorvleermuis, rosse vleermuis, ruige vleermuis en watervleermuis	HR ¹ + B&B ²	Ja
Vleermuizen, essentiële vliegroute	Ja, buiten plangebied t.h.v. de rivier de Zijl	HR + B&B	Nee, indien maatregelen worden getroffen
Vleermuizen, massa winterverblijfplaatsen	Ja	HR + B&B	Ja
Broedvogels Algemeen	Ja	VR ³	Broedvogelcontrole**
Amfibieën	Ja, gewone pad*, bastaardkikker*, meerkikker*, bruine kikker* en kleine watersalamander*	Bijlage A	Nee, provinciaal vrijgestelde soorten
* Provinciaal vrijgestelde soorten ** Het is niet mogelijk om een vergunning te verkrijgen voor het beschadigen of vernielen van nesten waarop vogels aan het broeden zijn. Voorafgaand aan de werkzaamheden dient door middel van een broedvogelcontrole vastgesteld te worden dat er geen broedgevallen aanwezig zijn, of werkzaamheden dienen buiten het broedseizoen te starten. ¹ Habitatrichtlijn. ² Bern&Bonn. ³ Vogelrichtlijn.			

Gezien voorgaande wordt een nader onderzoek uitgevoerd naar gebouwbewonende en boombewonende vleermuizen. Mocht sprake zijn van de aanwezigheid van dergelijke soorten, dan zullen passende maatregelen worden getroffen en zal een vergunning worden aangevraagd voordat de werkzaamheden worden uitgevoerd.

Gelet het voorgaande is van een belangrijk nadelig milieueffect – die een MER rechtvaardigt – geen sprake.

2.2.3.5 Bodem en asbest

Het TAM-omgevingsplan staat de realisatie van nieuwe woningen in het projectgebied toe. Derhalve is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, teneinde te bepalen of de grond geschikt is voor de beoogde functie. Dit onderzoek is uitgevoerd door Hofstede c.s. Milieuadviseurs.

De resultaten van het bodemonderzoek kunnen als volgt worden samengevat:

- De bodem bestaat tot 0,8 à 2,0 meter beneden maaiveld uit opgebracht matig fijn- tot grof zand. Hieronder komen vrij algemeen tot op de maximale boordiepte klei- en veenlagen voor. Het niveau van het ondiepe grondwater is op 0,6 tot 1,5 meter beneden maaiveld.
- Zintuiglijk zijn er geen afwijkingen aan de grond of het grondwater aangetroffen die zouden kunnen wijzen op bodemverontreiniging.

- In de grond zijn van de stoffen uit het Standaardpakket in het algemeen geen verhoogde gehalten aangetroffen. Incidenteel komen enkele zware metalen en dichloormethaan in licht verhoogde gehalten voor. In de bovengrond zijn geen problematische gehalten PFAS aangetoond.
- Het grondwater is licht beïnvloed met xylenen, barium en enkele andere zware metalen. In één peilbuis lag de concentratie barium aanvankelijk boven de 'Signaleringsparameter beoordeling grondwatersanering'. Na herbemonstering werd een veel lagere concentratie gemeten, onder de 'Signaleringsparameter'. Deze tweede meting wordt als representatief beschouwd.

In de bodem is geen noemenswaardige verontreiniging vastgesteld. De bodemkwaliteit op de locatie is op een representatieve wijze vastgelegd. De aangetroffen plaatselijk lichte verontreiniging legt geen beperkingen op aan het huidige- of toekomstige terreingebruik.

Bij de voorgenomen ontwikkeling is grootschalig grondverzet te voorzien. De vrijkomende schone – tot licht verontreinigde grond kan zeer waarschijnlijk op de locatie of elders worden hergebruikt. Grondacceptanten kunnen daarbij vragen om aanvullende grondkeuringen volgens AP04. Hier dient rekening mee te worden gehouden.

Het verkennend bodemonderzoek is beoordeeld door de Omgevingsdienst West-Holland (OWH). De OWH heeft om nog verzocht om enkele aanvullingen m.b.t. de boring bij de chemieopslag. Hiervoor is een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. Hieronder worden de resultaten kort weergegeven.

Bij de chemieopslag zijn in de grond geen verhoogde gehalten aan vluchtige aromaten en vluchtige chloorkoolwaterstoffen aangetoond.

In het grondwater uit de peilbuis bij de chemieopslag waren in het verkennend bodemonderzoek van 2024 enkel licht verhoogde concentraties xylenen en barium gemeten. In het aanvullend bodemonderzoek is vastgesteld dat deze peilbuis met het filter in het ondiepe grondwater staat.

Bij de chemieopslag is in het verkennend- en aanvullend bodemonderzoek enkel een lichte bodembelasting gevonden. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot nader bodemonderzoek daarnaar.

In navolging van het bodemonderzoek is een asbestinventarisatie uitgevoerd door Hofstede c.s. Milieuadviseurs voor het voormalige schoolgebouw aan de Leidsedreef 2 en 3. Uit het onderzoek volgt dat er geen concreet vermoeden bestaat voor de aanwezigheid van verborgen asbest die enkel door aanvullend voorsloop aan het licht kunnen komen.

Gezien het voorgaande is van een belangrijk nadelig milieueffect – die een MER rechtvaardigt – geen sprake.

2.2.3.6 Omgevingsveiligheid

Door AVIV is het projectgebied getoetst op het aspect externe veiligheid. In de rapportage worden de aanwezige risicobronnen, te weten: hogedruk aardgasleidingen, de Oude Spoorbaan en rijksweg A4 beschouwd. De resultaten worden hieronder weergegeven.

Hogedruk aardgasleidingen

Plaatsgebonden risico

Er is geen sprake van een PR10⁻⁶ contour bij aardgasleiding W-515-03 en W-515-05. Het plaatsgebonden risico vormt daarmee geen belemmering voor de ontwikkeling.

Aandachtsgebieden

- De planontwikkeling ligt buiten het BAG van aardgasleiding W-515-05.
- De planontwikkeling ligt gedeeltelijk binnen het BAG van W-515-05 maar buiten de 100% letaliteitscontour. De invloed van de ontwikkeling op het groepsrisico is daarmee zeer beperkt.

- De ontwikkeling bestaat uit het realiseren van kwetsbare gebouwen (woningen) en beperkt kwetsbare gebouwen (werkruimtes, daghoreca, detailhandel). Het aanwijzen van een voorschriftengebied is daarom niet verplicht.

Zoals hierboven is aangegeven ligt het voorgenomen plan gedeeltelijk in het brandaandachtsgebied (BAG) van hogedruk aardgasleiding W-515-05, zie ook figuur 6. Om invulling te geven aan de bescherming van personen in het BAG wordt een aantal maatregelen uit de gereedschapskist hieronder nader uitgewerkt.

Figuur 6. BAG hogedruk aardgasleidingen (bron: Onderzoek externe veiligheid van AVIV, d.d. 5 september 2024)



Afstand houden tot de risicobron binnen het aandachtsgebied

Het projectgebied ligt gedeeltelijk binnen het BAG, maar is geheel buiten de 100% letaliteitscontour. De locatie van de ontwikkeling ligt daarmee buiten de meest risicovolle zone van het BAG. Binnen de begrenzing van het projectgebied is onvoldoende ruimte om de bebouwing geheel buiten het BAG te realiseren, bovendien ligt het huidige bouwvlak ook al gedeeltelijk binnen het BAG.

Aanvullende risicocommunicatie

De risicobron betreft een ondergrondse leiding waar de grootste kans op breuk of lekkage wordt veroorzaakt door (graaf)werkzaamheden nabij of aan de leiding. Bij werkzaamheden aan de leiding is het daarom verstandig de bewoners in de omgeving hiervan op de hoogte te stellen. Verder kunnen informatiebrochures omtrent handelingsperspectief en vluchtwegen in geval van calamiteit met de aardgasleiding aan de bewoners worden verstrekt. Deze maatregel geldt niet enkel voor de nieuwbouwlocatie, maar ook voor de bestaande bebouwing.

Beperken van personendichtheden in de omgeving van de risicobron

Conform de BAG-populatieservice zijn in het projectgebied in de huidige situatie 1508 personen aanwezig. Na planrealisatie neemt de aanwezigheid af tot circa 890 personen. De voorgenomen ontwikkeling resulteert in een forse afname van het aantal personen.

Vlucht- en schuilmogelijkheden

In het algemeen geldt dat gebouwen buiten de 100% letaliteitszone in geval van een calamiteit, in dit geval fakkelbrand door leidingbreuk, mogelijk bescherming kunnen bieden aan personen die zich in de gebouwen bevinden mits het gebouw niet in brand staat. Het projectgebied bevindt zich met een afstand van 105 meter

buiten de 100% letaliteitscontour van 68 meter van de aardgasleiding. Dit betekent dat ervan uitgegaan kan worden dat de gebouwen bescherming bieden tegen hittestraling aan de aanwezige personen (handelingsperspectief schuilen).

In de omgeving van het projectgebied is voldoende gelegenheid om effectief te vluchten van de aardgasleiding af, mocht dat noodzakelijk of wenselijk zijn. Afhankelijk van de locatie van de calamiteit kan gevlucht worden via de Leidsedreef - Zijldijk of via de Leidsedreef - Rietschans - Engelendaal. Aan de zuidzijde van het projectgebied loopt een sloot waardoor daar het projectgebied niet verlaten kan worden. Aangenomen wordt dat de aanwezigen zelfredzame personen zijn die in staat zijn om in geval van calamiteit van de bron af te vluchten.

Gezien het voorgaande is van een belangrijk nadelig milieueffect – die een MER rechtvaardigt – geen sprake.

2.2.3.7 Gezondheid en duurzaamheid

Gezondheid wordt bepaald door verschillende factoren. Te denken valt aan geluid, luchtkwaliteit, groen, bewegen en sociale aspecten. Zoals hiervoor reeds is beschreven, zijn negatieve effecten als gevolg van geluid en luchtkwaliteit niet te verwachten. Voor gezondheidsbevordering geldt dat de toekomstige (landschappelijke en stedenbouwkundige) inrichting van het projectgebied hieraan bijdraagt. Op dit moment is er sprake van een bedrijventerrein waar kantoren van de LOI en een paar bedrijven aanwezig zijn. Het gebied zal getransformeerd worden naar een woon-werkgebied met een groen verhoogd binnenhof. De opgangen naar het centrale binnenhof worden aantrekkelijk vormgegeven, waardoor toekomstige bewoners en andere omwonenden prettig kunnen recreëren in het groen. Tevens is er ruimte voor speelvoorzieningen gereserveerd, waarbij rekening wordt gehouden met de verschillende doelgroepen. Daarnaast wordt met de realisatie van de Zijlboulevard (een langgerekt oeverpark, waarbij een bomenrij de loop van de Zijl begeleidt), een zone ontwikkelt die uitnodigt tot ontmoeten, bewegen en spelen. Deze herontwikkeling draagt dan ook bij aan gezondheidsbevordering.

Gezien het voorgaande is van een belangrijk nadelig milieueffect – die een MER rechtvaardigt – geen sprake.

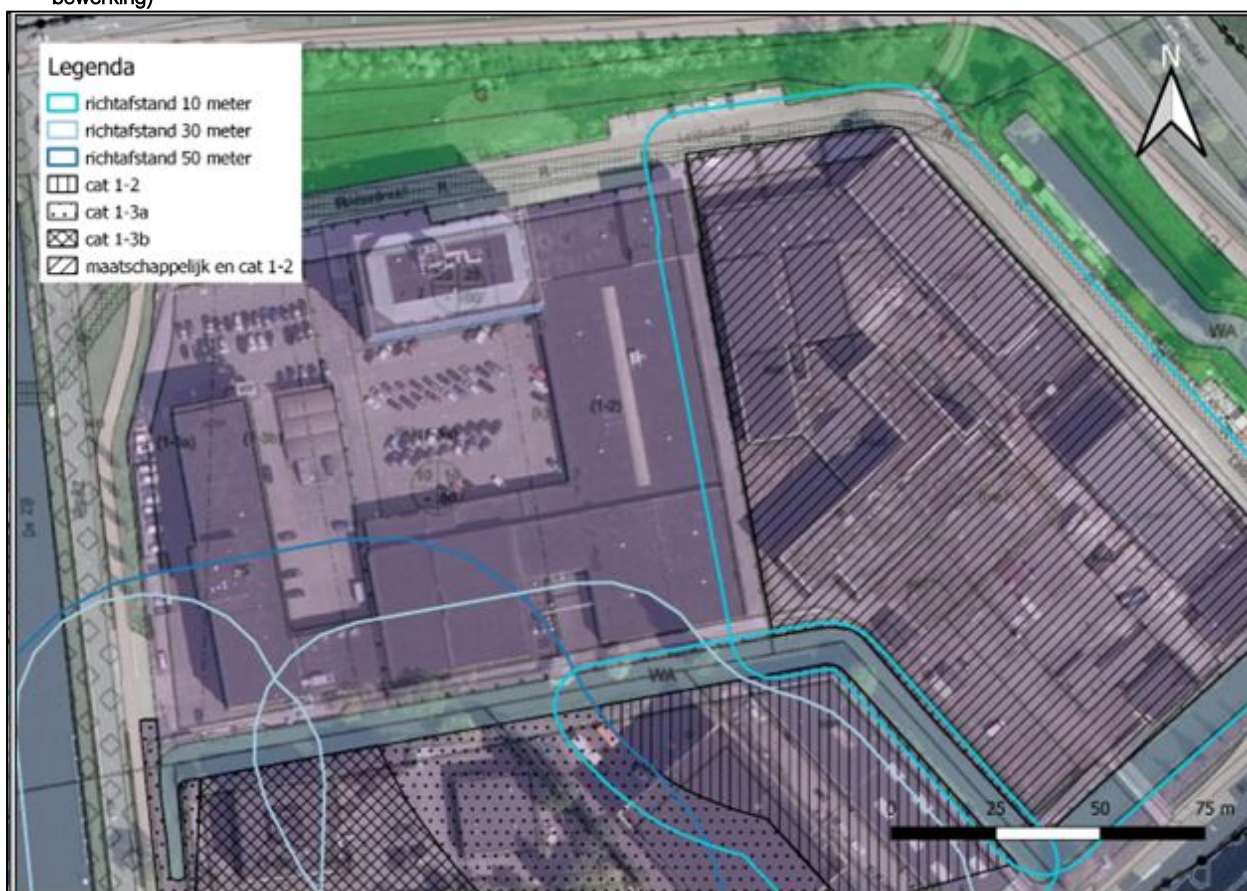
2.2.3.8 Activiteiten en milieuzonering

De beoogde ontwikkeling voorziet in het realiseren van woningen. Deze woningen leiden niet tot geluidhinder. Wel dient te worden aangetoond dat als gevolg van de naastgelegen activiteiten geen sprake is van geluidhinder. Om te beoordelen of de voorgenomen ontwikkeling inpasbaar is wordt gebruik gemaakt van de Handreiking Activiteiten en Milieuzonering 2024.

Het projectgebied kent de bestemming 'Bedrijventerrein' en wordt gewijzigd in een woon-werkgebied waar de functies 'wonen', 'horeca' en 'bedrijvigheid' worden toegestaan. Omliggende bestemmingen (thans: functies) betreffen overwegend 'Bedrijventerrein'. De functies bestaan uit winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook komen milieugevoelige functies (bedrijfs)woningen, kantoren en maatschappelijke voorzieningen als scholen in de directe nabijheid van bedrijven voor. Zodoende kan geconcludeerd worden dat het projectgebied is gelegen in het omgevingstype 'gemengd gebied met wonen' (hierna kortweg: gemengd gebied).

De ontwikkeling grenst aan een bestaand bedrijventerrein. In onderstaande figuur zijn de omliggende toegestane milieucategorieën ter plaatse van het bedrijventerrein weergegeven alsmede de daarbij behorende richtafstand.

Figuur 7. Uitsnede vigerend bestemmingsplan en daarop aangegeven de van toepassing zijnde richtafstanden (bron: Qgis eigen bewerking)



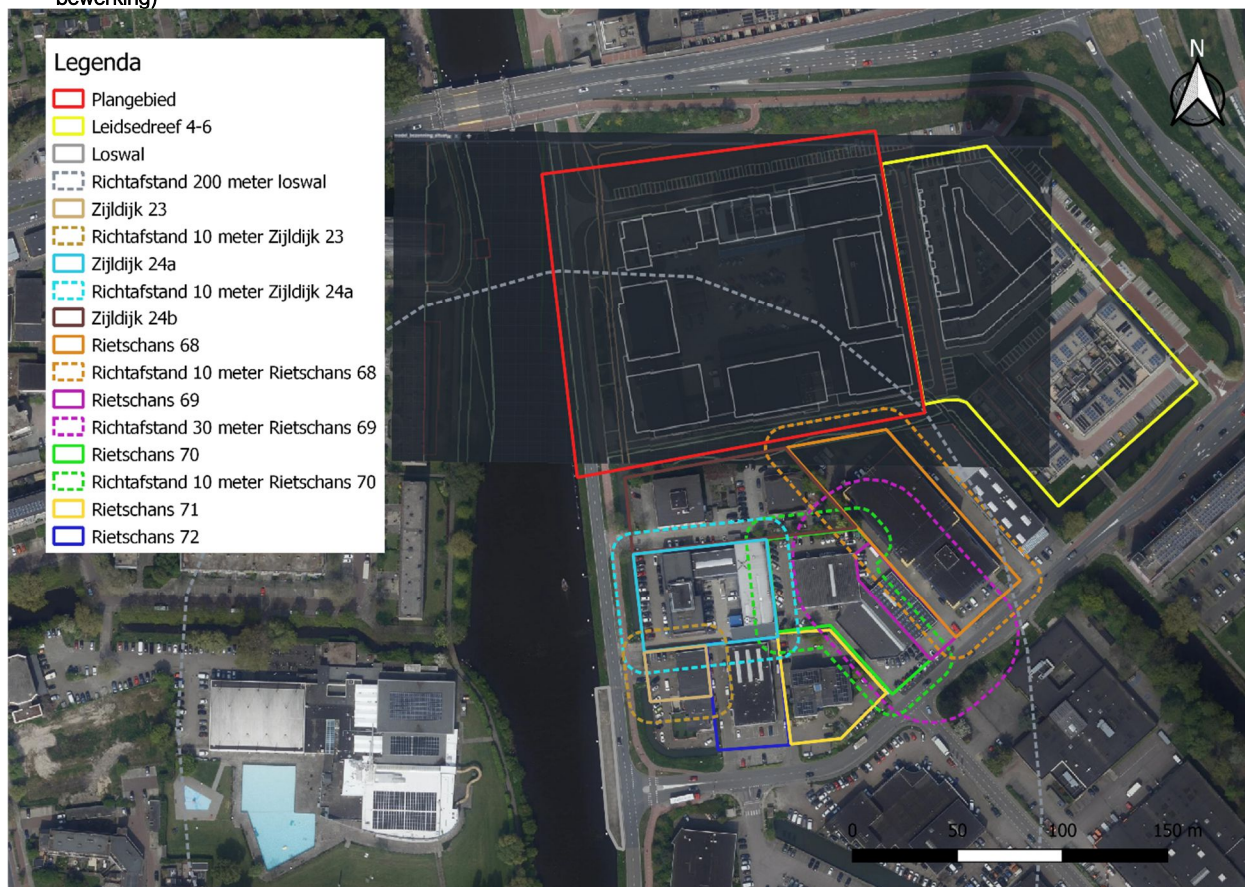
Uit figuur 7 volgt dat niet aan alle richtafstanden wordt voldaan. Van de richtafstanden kan indien goed gemotiveerd en onderbouwd worden afgeweken. Hierna wordt daarom ingegaan op de activiteiten in de omgeving van het projectgebied die (mogelijk) relevant zijn. In figuur 8 is de locatie van deze adressen op een luchtfoto weergegeven. In deze figuur zijn ook de van toepassing zijnde richtafstanden weergegeven.

Figuur 8. Overzicht activiteiten in de omgeving met richtafstanden

Functie	Adres	SBI-code	Categorie	Richtafstand gemengd gebied (meter)	Afstand projectgebied (meter)
Wonen	Leidsedreef 4-6	nvt	nvt	0	0
AIISAFE opslag	Rietschans 68	52109	2	10	4 meter en > 10 meter tot de beoogde bebouwing
Motorrijsschool Bike-life	Rietschans 68	63,69 t/m71, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82	1	0	4 meter en > 10 meter tot de beoogde bebouwing
TECO tube expanders	Rietschans 69	251 331	3.1	30	>50

Autobedrijf Hedin	Rietschans 70	451, 452, 454	2	10	45
Tijdelijk wonen	Rietschans 71	nvt	nvt	0	85
Loopcentrum Rijnland	Rietschans 72	47	1	0	80
Van Gils Footcare	Rietschans 72	47	1	0	80
Loswal Provincie Zuid-Holland (overslag zand en grind)	Nabij Zijldijk 23	52442	4.2	200	>100 meter
Autocrew techno centrum	Zijldijk 23	451, 452, 454	2	10	90
Praxis Automation	Zijldijk 24a	293	2	10	40
Kantoorgebouw	Zijldijk 24b	63, 69 t/m 71, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82	1	0	4 meter en > 10 meter tot de beoogde bebouwing

Figuur 9. Uitsnede vigerend bestemmingsplan en daarop aangegeven de van toepassing zijnde richtafstanden (bron: Qgis eigen bewerking)



Uit bovenstaande tabel en figuur valt af te leiden dat ter plaatse van een deel van de beoogde woningen in de feitelijke situatie alleen niet aan de richtafstanden voor de loswal wordt voldaan. Hieronder wordt daarom alleen nader op de loswal ingegaan.

De loswal (van de provincie Zuid-Holland) is ten zuidwesten van de ontwikkeling gelegen. Voor een loswal geldt een milieucategorie 4.2. Daarbij hoort een richtafstand van 200 meter in een gemengd gebied. De afstand van het projectgebied tot aan de loswal bedraagt circa 100 meter. De woningen worden op ruim 100 meter afstand van de loswal gerealiseerd. Gezien voorgaande wordt niet voor alle woningen aan de richtafstand van 200 meter voldaan.

Volgens het geldende omgevingsplan (waar het bestemmingsplan “De Baanderij” onderdeel van uitmaakt) is ter plaatse van de Zijldijk 23, op een afstand van circa 25 meter van de loswal, een bedrijfswoning aanwezig. Aan de overzijde van de Zijl bevinden zich woningen op een afstand van circa 85 meter van de loswal. In het kader van het opwaarderen van de laad- en loswal is in het verleden een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd. Uit dit onderzoek is gebleken dat de loswal leidt tot overschrijdingen van de grenswaarden in het Activiteitenbesluit ter plaatse van de bedrijfswoning. Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau bedraagt 59 dB(A), ofwel 4 dB(A) overschrijding. Het piekgeluidniveau bedraagt echter 75 dB(A), hetgeen gelijk is aan de grenswaarde.

De beoogde woningen komen op een aanzienlijk grotere afstand te liggen van de loswal dan de bedrijfswoning aan de Zijldijk 23. Daarnaast is er tussen het projectgebied en de loswal bebouwing aanwezig. Deze tussenliggende bebouwing zal mogelijk zorgen voor enige akoestische afscherming van het projectgebied. De gevels van de nieuwbouw zullen over zodanige geluidwerende functie beschikken dat binnen in de bebouwing sprake zal zijn van een binnenniveau van 35 dB(A). Bij het aanvragen van de omgevingsvergunning voor het aspect bouwen zal moeten worden aangetoond dat daaraan wordt voldaan, omdat deze eis is opgenomen in het Besluit bouwwerken leefomgeving.

In het kader van stof geldt voor de loswal in gemengd gebied een richtafstand van 100 meter. Het projectgebied ligt hierbuiten. Aangezien aan de richtafstand wordt voldaan en er echter slechts incidenteel sprake is van het laden en lossen van producten waar stof bij vrijkomt is het aannemelijk dat sprake zal zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De loswal van de provincie vormt daarmee geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Gezien het voorgaande is van een belangrijk nadelig milieueffect – die een MER rechtvaardigt – geen sprake.

2.2.3.9 Overige milieuaspecten

Van de overige (milieu)aspecten, namelijk: geur, licht, wind, niet gesprongen explosieven, trillingen, kabels en leidingen en het waterbelang wordt op basis van de beoordeling die heeft plaatsgevonden in de voorgaande hoofdstukken op voorhand verwacht dat deze niet leiden tot nadelige milieueffecten.

3 CONCLUSIE EN VERZOEK

Uit hoofdstuk 2 volgt dat er geen nadelige milieueffecten naar aanleiding van de ontwikkeling verwacht hoeven te worden. Door het uitblijven van belangrijke nadelige gevolgen kan worden geconcludeerd dat er geen volledige milieueffectrapportage hoeft te worden doorlopen en dat er geen milieueffectrapport (MER) nodig is.

Middels voorliggende aanmeldnotitie wordt het bevoegd gezag verzocht het besluit te nemen dat, gezien de kenmerken van het potentiële effect, geen nadere m.e.r.-beoordeling nodig is.