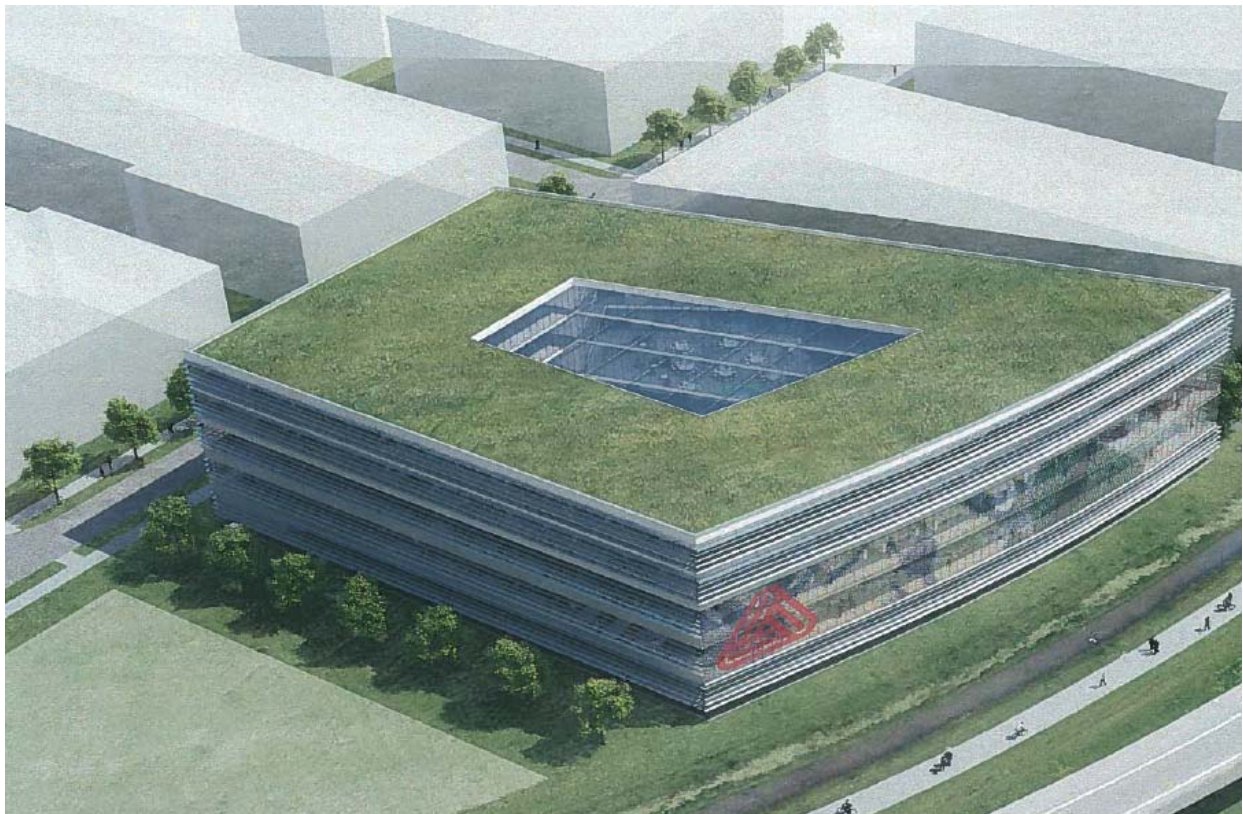


Ruimtelijke onderbouwing

ten behoeve van de omgevingsvergunning voor de vestiging van Avery Dennison te Oestgeest, locatie Nieuw-Rhijngest



22 augustus 2012

1. Inleiding

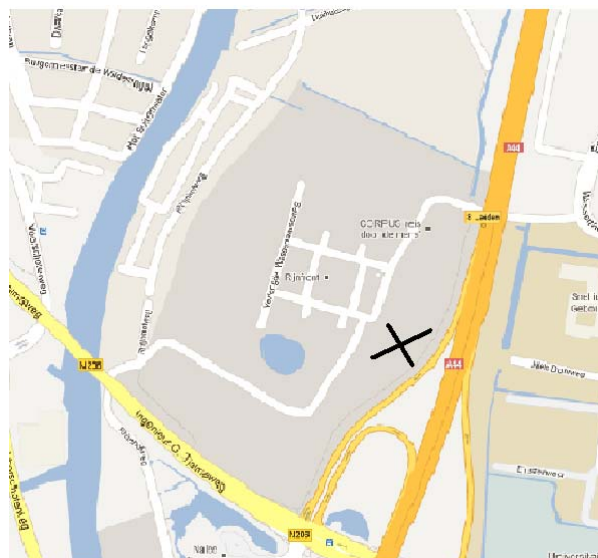
OVG Projecten LVXIII B.V. heeft een aanvraag ingediend voor een omgevingsvergunning voor de bouw van een gebouw waarin het Europees hoofdkantoor en onderzoekslaboratoriums (research center) van Avery Dennison zullen worden gevestigd, op de locatie Nieuw-Rhijngeest in Oegstgeest.

Het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft, heeft een oppervlakte van ca. 13.600 m² BVO. Hiervan is ca. 50% bestemd voor kantoorruimte. Daarnaast zijn in het gebouw onderzoekslaboratoria en testruimten aanwezig en zal in het gebouw een “customer experience center” worden gevestigd ten behoeve van de opleiding van personeel en ten behoeve van presentaties aan klanten. Verder zal in het gebouw een “applicatielab” worden gevestigd waar Avery de toepassing van haar producten kan tonen.

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan Rijnfront. Voor de locatie geldt een uit te werken bestemming. Er geldt een bouwverbod zolang de bestemming niet is uitgewerkt. De bestemming is niet uitgewerkt. Het bouwplan is daarom niet overeenstemming met het bestemmingsplan. Het college is bereid mee werken aan een omgevingsvergunning voor gebruik in afwijking van het bestemmingsplan. Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld ten behoeve van die omgevingsvergunning.

2. Het project

- 2.1. De projectlocatie is gelegen in het gebied Nieuw-Rhijngeest Zuid nabij de Ingenieur G. Tjalmaweg te Oegstgeest en langs de rijksweg A44. Op ca. 100 meter afstand ligt het Corpus museum en het hotel Hilton Garden Inn. De locatie ligt thans braak en heeft geen functie. De locatie is indicatief weergegeven in onderstaande afbeelding.



Het project bestaat uit één gebouw van zes bouwlagen met inpandige parkeerruimte voor 210 voertuigen en een inpandige fietsenstalling met 85 plaatsen. Op maaiveld is aan de achterzijde van gebouw (aan de zijde van de A44) voorzien in 11 parkeerplaatsen op maaiveld. Parkeren geschiedt voorts inpandig. Daarmee wordt voldaan aan de parkeernorm van 1 pp/ 60 m² bvo.

De hoofdactiviteiten van Avery Dennison zullen zijn:

- administratieve werkzaamheden;

- researchwerkzaamheden in verschillende typen laboratoria;
- proefnemingen;
- IT services voor de Europese vestigingen van Avery Dennison.

Op het niveau van de ingang en Parking level 1 zullen de volgende onderdelen aanwezig zijn:

- een receptie en entree;
- een kantoor voor de receptie, reproductie en post;
- wachtzone / entree;
- auditorium / presentatieruimte;
- parkeergarage (108 voertuigen) en fietsenstalling;
- opslagruimte;
- autolift.

Parking Level 2 zal voorzien worden van:

- 102 parkeerplaatsen;
- ingang van de parking naar entree/receptie.

Op gelijkvloers niveau zullen de volgende faciliteiten gevestigd worden:

- een restaurant met de keuken (voor eigen personeel);
- vergaderruimtes;
- laboratoria: analytisch, fysisch, microscopisch, en bijbehorend kantoor;
- convertie en dispense unit;
- grafisch centrum;
- marketing & ontwerp centrum.

Op de eerste verdieping is Avery Dennison voornemens de volgende faciliteiten te voorzien:

- laboratoria en een printkamer;
- klimaatkasten;
- opslag van laboratoriegoederen en consumptiegoederen;
- kantoren;
- vergaderzalen.

Op de tweede verdieping zullen kantoren worden voorzien ten behoeve van sales, interne sales, procurement, EHS, supply chain en facility.

Op de derde en laatste verdieping zullen kantoren worden voorzien ten behoeve van de overige administratieve onderdelen binnen Avery Dennison, zoals Financiën, wetgeving, Human Resources, communicatie, IT/IRC etc.

In de verschillende laboratoria zal Avery Dennison proeven en testen uitvoeren aan materialen die gebruikt worden voor de productie van haar producten. Het gaat om een applicatie laboratorium, analytisch laboratorium, fysisch laboratorium, nat laboratorium, nat laboratorium, convertie laboratorium, service laboratorium en een cast/ nat laboratorium. Voor een toelichting hierop zij verwezen naar de toelichting bij de melding op grond van het Activiteitenbesluit die Avery Dennison heeft gedaan.

In het gebouw zal tevens het Europees Data Center van Avery Dennison worden gevestigd. Dit EDC met computerruimte en noodstroomvoorziening (UPS) zal IT-services leveren zoals bedrijfsondersteunende applicaties t.b.v. alle Europese vestigingen. Er zullen onder andere servers, pc's en andere IT/netwerk apparatuur opgesteld staan, alsmede een airconditioningunit en een blusinstallatie.

Het gebouw is – zoals ook door de Hartzema en de welstandscommissie is vastgesteld - in overeenstemming met het beeldkwaliteitplan Nieuw-Rhijnegeest Zuid (juli 2008). Het gebouw kenmerkt zich door alzijdigheid, een duidelijk volume en inpassende voorzieningen. Aan de zijde van de A44 komt een transparante glazen gevel. Om hinderlijke reflectie te voorkomen heeft de bij Avery Dennison toe te passen beglazing een reflectiefactor van 0,12 (4 - 15 Argon – SSN 1.1 4) of 0,11 (6 60/33 - 15 Argon – 4). Reflectiefactoren tot 0,15 vallen overeenkomstig de RGD richtlijn "Handboek bouwfysische kwaliteit voor kantoren" onder prestatieniveau klasse A, wat inhoudt dat er geen hinder door lichtreflectie zal ontstaan.

De in- en uitgang van de parkeergarage bevindt zich aan de zijkant van het gebouw aan de voor gemotoriseerd verkeer doodlopende weg. Het gebied waar de locatie is gelegen wordt deels ontsloten via de Ingenieur G. Tjalmaweg en de Verlengde Wassenaarseweg.

3. Beleidskader

3.1. Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan Rijnfront. Dit bestemmingsplan is op 19 juni 2003 door de raad van Oegstgeest vastgesteld, op 3 februari 2004 door GS van Zuid-Holland grotendeels goedgekeurd en op 9 maart 2005 onherroepelijk geworden.

De projectlocatie heeft de uit te werken bestemming 'Hoogwaardige Bedrijfsdoeleinden (HB)'. De gronden met deze bestemming zijn onder meer bestemd voor (artikel 15 lid 1 regels):

bedrijfsvestigingen van een hoogwaardig technologisch niveau met zoveel mogelijk een innovatief karakter en/of gericht op wetenschappelijke doeleinden, alsmede voor wetenschappelijke instellingen, waaronder onder andere worden begrepen vestigingen in de:

- biologische, biogenetische, biotechnologische, biochemische farmaceutische en agrochemische sector;*
- humane en veterinaire gezondheidszorg en medische technologie;*
- ruimtevaart technologie.*

Voor de uitwerking van de bestemming gelden onder meer de volgende in het bestemmingsplan opgenomen uitwerkingsregels:

- a. met deze bestemming wordt beoogd de ontwikkeling van een wetenschapspark voor hoogwaardige technologische bedrijven te bevorderen;*
- b. er zal uitsluitend medewerking worden verleend aan de vestiging van bedrijfsfuncties op het gebied van onderzoek en ontwikkeling, met slechts een beperkte productiecapaciteit (opslag kleiner dan 10.000 kilo), die in het licht van de doelstelling van het plan een positieve bijdrage kunnen leveren aan de opzet van een wetenschapspark;*
- c. als uitvloeisel van het vorenomschreven beleid zullen bedrijven worden geselecteerd aan de hand van de volgende criteria:*
 - het hoogwaardig technologisch en eventueel innovatief karakter van de producten en diensten;*
 - de aanwezigheid en het aandeel van basisactiviteiten gericht op onderzoek en ontwikkeling en de samenhang van deze activiteiten met Atrialitair onderzoek;*
 - het potentieel gevaar voor vervuiling of overlast, zowel ten opzichte van de omgeving als ten opzichte van elkaar.*

De bestemming is voor deze locatie niet uitgewerkt.

3.2. Strategisch Masterplan en Samenwerkingsovereenkomst Knoop Leiden-West

Op 17 maart 2005 hebben de provincie Zuid-Holland, de Universiteit Leiden, de gemeente Leiden, de gemeente Oegstgeest, de gemeente Katwijk en de gemeente Teylingen het Strategisch Masterplan Knoop Leiden-West vastgesteld. Het masterplan beschrijft de verschillende plannen binnen de Knoop Leiden/West in hun ruimtelijke structuren en programmatische uitgangspunten. De inhoud is getoetst op financiële, ruimtelijke en markttechnische haalbaarheid en past binnen de regionale kaders. Een plankaart geeft de ruimtelijke vertaling van het masterplan en biedt zo kaders voor bestemmingsplannen.

De projectlocatie is gelegen in het deelgebied Leeuwenhoek en Rijnfront-Zuid. Voor dat gebied zegt het Masterplan het volgende:

Het gebied wordt getransformeerd naar een levendig stedelijk kenniscluster met voorzieningen om te werken, studeren, wonen en te recreëren. Er is veel extra ruimte voor de kennisintensieve biomedische lifescience-cluster. Om de ambitie van Leiden in de top vijf van biomedische lifescience-clusters waar te maken, is dit ook nodig. De ontwikkeling van een kritieke massa is essentieel. Tegelijk moet de ontwikkeling ook zo flexibel zijn, dat nieuwe en andere kennisgebieden gemakkelijk kunnen aansluiten en dat innovatie wordt gestimuleerd. Dat betekent dat er geen statisch programma wordt vastgesteld, maar vooral procesafspraken worden gemaakt.

De ontwikkelingsvisie van de universiteit gaat voorlopig uit van het volgende programma:

- Bedrijfsmatig (type I) 71.500 m² BVO
- Kantoorachtig (type II) 119.600 m² BVO
- Kantoren (type III) 217.200 m² BVO

Op het Leeuwenhoekterrein wordt hiervoor ongeveer 20-25 hectare nieuw uitgeefbaar terrein gerealiseerd. In Rijnfront-Zuid is 10 hectare beschikbaar voor biomedische lifescience. Omdat de ontwikkeling van biomedische lifescience een lange adem nodig heeft, wordt een deel van Rijnfront-Zuid gezien als een strategische ruimtereservering. Na 2011 vindt een evaluatie van de ambitie en de noodzaak tot reservering plaats, op basis van een objectieve marktanalyse.

De ambities voor Leeuwenhoek en Rijnfront-Zuid zijn onder andere vastgelegd in een programma van eisen voor Leeuwenhoek en een ontwikkelingsvisie voor het gebied. Het is een richtinggevend plan op hoofdlijnen dat in de komende periode verder wordt uitgewerkt. Daarbij worden de volgende elementen in ieder geval nader uitgewerkt:

(...)

f) De uitwisselbaarheid van de typen I (productiebedrijven), II (kantoorachtige gebouwen, zoals simulatielaboratoria) en III (kantoren). Een wijziging van functies na 2011 (bestuurlijke evaluatie) moet daarbij niet onmogelijk zijn.

Het Masterplan hangt samen met de op 27 februari 2007 tussen de hiervoor genoemde partijen gesloten Samenwerkingsovereenkomst Knoop Leiden-West. In de overwegingen is onder meer het volgende opgenomen:

h. Partijen onderkennen dat de onder f. benoemde ontwikkelingen in belangrijke mate samenhangen en elkaar versterken. Het tot stand brengen van die ontwikkelingen vergt grote investeringen, waarbij van belang is dat de ontwikkeling van woningbouw en bedrijvigheid (met name het kenniscluster Bio Life Science) een opbrengst kan genereren die kan worden ingezet voor de ontwikkeling van groen, de aanleg van infrastructuur en de verplaatsing van glasareaal. Partijen zijn bereid om vanuit de opbrengsten van de ontwikkeling van woningbouw en bedrijvigheid een financiële bijdrage te leveren aan de ontwikkeling van groen en infrastructuur en de verplaatsing van glasareaal. De bijdragen zullen gekoppeld zijn aan de ontwikkeling van bedrijvigheid en woningen;

i. Het SMP nader is uitgewerkt in concrete afspraken op hoofdlijnen tussen Partijen en Partijen deze afspraken door middel van deze Overeenkomst wensen vast te leggen. De concrete ontwikkeling van bedrijvigheid en kantoren in de diverse deelgebieden zal overigens worden uitgewerkt in nadere overeenkomsten tussen de betrokken Partijen. Het SMP houdt uitdrukkelijk rekening met de onder a. genoemde toekomstige ontwikkelingen, door daar waar die ontwikkelingen zijn te verwachten geen onomkeerbare c.q. verstrekkende keuzes te maken. Aldus wordt voorkomen dat deze toekomstige ontwikkelingen worden belemmerd of onmogelijk gemaakt (het geenspijtpincipe);

j. Het streekplan Zuid-Holland West 2003-2015 uitvoering van het SMP mogelijk maakt en het uitgangspunt is voor de uitwerking en toetsing van bestemmingsplannen. Daarnaast geven het SMP en de Overeenkomst ruimtelijke, programmatische en financiële kaders voor (de uitwerking van) bestemmingsplannen.

Artikel 5 van de Samenwerkingsovereenkomst bevat specifieke afspraken over het gebied waarin Rijnfront-Zuid is gelegen. Dat artikel bepaalt:

5.1 De Provincie, de gemeenten Leiden en Oegstgeest en de Universiteit streven naar de realisatie van een (inter-) nationaal kenniscluster op het gebied van Bio Life Science met een omvang van minstens 375.000 m² B.v.o. dat zich kan meten met de top 5 van Europa.

5.2 De Provincie, de gemeenten Leiden en Oegstgeest en de Universiteit treden gezamenlijk op bij acquisitie en internationale positionering ten behoeve van de hoogwaardige bedrijvigheid in het Plangebied.

5.3 De Provincie, de gemeenten Leiden en Oegstgeest en de Universiteit onderkennen de noodzaak om op de locatie Rijnfront-Zuid ook categorie 1 bedrijvigheid te realiseren indien dat vanuit de markt noodzakelijk en/of gewenst is.

5.4 De locatie Rijnfront-Zuid wordt gezien als een strategische ruimtereservering welke noodzakelijk is voor de realisatie van het in lid 1 genoemde streven. Op basis van het vigerende bestemmingsplan voor de locatie Rijnfront-Zuid, is realisatie van Bio Life Science voorzieningen mogelijk. In 2010 zullen de Provincie, de gemeenten Leiden en Oegstgeest en de Universiteit de in lid 1 genoemde ambitie en de eventuele noodzaak van het continueren van de ruimtelijke reservering evalueren.

5.5 Partijen onderkennen de noodzaak om tot 2010 geen ontwikkelingen te laten plaatsvinden die strijdig kunnen zijn met het streven van Partijen zoals benoemd in lid 1,

maar onderkennen ook de noodzaak om in 2010 daadwerkelijk een functiewijziging te kunnen doorvoeren indien de ontwikkeling van de locatie Rijnfront-Zuid niet noodzakelijk blijkt te zijn voor de kenniscluster Bio Life Science zoals omschreven in lid 1. Alsdan voeren Partijen overleg over de consequenties die een dergelijke functiewijziging heeft voor de uitvoering van deze Overeenkomst.

De Samenwerkingsovereenkomst bepaalt verder dat de Universiteit Leiden met betrekking tot de locaties Leeuwenhoek en Rijnfront-Zuid een exploitatieovereenkomst zal sluiten met de gemeente Leiden respectievelijk de gemeente Oegstgeest voor aanvang van de in het kader van het SMP benoemde ontwikkelingen op de locatie Leeuwenhoek respectievelijk de locatie Rijnfront-Zuid (artikel 16.1). Die exploitatieovereenkomst bevat onder meer *"planinhoudelijke afspraken met betrekking tot de ontwikkelingsvisie, stedenbouwkundige en programmatische uitgangspunten, periodieke afstemming en toelating bedrijven, parkeervoorzieningen, realisatie transferium en OV-ontsluitingen en realisatie studentenwoningen. Alles in samenhang met de ontwikkeling van zowel de locatie Leeuwenhoek als de locatie Rijnfront"* (artikel 16.3 onder b).

De gemeente Oegstgeest en de Universiteit Leiden hebben op 25 november 2008 de Ontwikkelingsovereenkomst Nieuw-Rhijneest Zuid getekend. Daarin is onder meer bepaald dat de beoogde bestemming voor het gebied 'hoogwaardige kennisintensieve bedrijvigheid (betreft de bedrijfscategorieën 1 en 2)' is (artikel 10.1). In bijlage 6 bij de overeenkomst is bepaald wat daaronder moet worden verstaan. Partijen zijn overeengekomen bij uitgifte het gebruik van type 3 kantoren te beperken tot bedrijven die passen binnen het (life) science kenniscluster in brede zin tenzij de stuurgroep anders beslist.

3.3. Voorontwerpbestemmingsplan Nieuw-Rhijneest Zuid

Ten aanzien van de beoogde bedrijfslocatie heeft vanaf 9 oktober tot en met 20 november 2009 het voorontwerpbestemmingsplan 'Nieuw-Rhijneest Zuid' (hierna: 'het Voorontwerp') ter inzage gelegen. Het voorontwerpbestemmingsplan is bedoeld ter vervanging van de uit te werken bestemming 'Hoogwaardige Bedrijfsdoeleinden (HB)' in het geldende bestemmingsplan 'Rijnfront'.

De projectlocatie heeft in het voorontwerp de bestemming 'Gemengd (GD)'. Op grond van die bestemming zijn (o.a.) toegestaan:

- a. *Kennisintensieve bedrijvigheid type 3 zoals bedoeld in artikel 1.39 van het Voorontwerp én zoals vermeld in bijlage 2 'Kennisintensieve bedrijvigheid type 3';*
- b. *Kennisintensieve bedrijvigheid tot maximaal categorie 2 voor zover voorkomend in bijlage 1 'de Staat van Bedrijfsactiviteiten Bedrijventerrein'.*

Onder kennisintensieve bedrijvigheid type 2 wordt verstaan: *"kantoorachtig gebruik van ten hoogste 40% oppervlakte kantoorruimte door life-science-gerelateerde bedrijven, waaronder bedrijven van een hoogwaardig technologisch niveau met een innovatief karakter en/of gericht op wetenschappelijke doeleinden, alsmede wetenschappelijke instellingen".*

'Kennisintensieve bedrijvigheid type 3' is gedefinieerd als: *"kantoor, met ten minste 30% kantoorruimte, gerelateerd aan het kenniscluster, niet zijnde kantoorruimte die valt onder type 2 bedrijvigheid".*

Avery Dennison is een bedrijf met een hoogwaardig technologisch niveau met een innovatief karakter. Er zal meer dan 40% kantoorruimte worden gerealiseerd. Avery Dennison valt derhalve onder 'kennisintensieve bedrijvigheid type 3'.

3.4. Structuurvisie Zuid-Holland en Verordening Ruimte

Het ruimtelijk beleid van de provincie is neergelegd in de Structuurvisie. Dit beleid bindt gemeenten niet, maar vormt één van de belangen die de gemeente in aanmerking moet nemen.

De locatie Rhijnegeest is in de Structuurvisie aangewezen als 'kenniscentrum' (zie ook: Nota van Beantwoording en Wijziging Actualisering 2011 van 11 januari 2012, p. 52). Een kenniscentrum is gedefinieerd als: *"Universiteitscomplex en/of bedrijventerrein dat primair bestemd is voor hoogwaardige en kennisgerichte instituten of bedrijven van (inter)nationale betekenis."*

Meer in het algemeen zegt de Structuurvisie (§ 4.5.1.4): *"Zuid-Holland wil dat onderzoeksinstituten en kennisintensieve bedrijvigheid zich geclusterd kunnen vestigen op daartoe aangewezen bedrijventerreinen en kantoorlocaties. Dit is in het belang van de concurrentiepositie van de Zuidvleugel omdat kennis, innovatie en dienstverlening belangrijke aspecten zijn van het internationale karakter van Zuid-Holland. Een strikt toelatingsbeleid moet de ontwikkeling van deze locaties bevorderen. Deze zijn aangegeven als kenniscentrum op de functiekaart."*

In de verordening Ruimte heeft de provincie bepaald dat *"bestemmingsplannen voor gronden die zijn gelegen buiten de invloedssfeer van de op kaart 5 aangeduide haltes in de kantoorontwikkelingslocaties geen bestemmingen aanwijzen die nieuwe kantoren mogelijk maken"* (artikel 7 lid 1). Rhijnegeest-Zuid is niet aangewezen als kantoorontwikkelingslocatie.

De verordening bepaalt echter ook dat voornoemde bepaling niet geldt voor *"functiegebonden kantoren bij (...) een kenniscentrum"* (artikel 7 lid 2). Kenniscentrum is in de verordening niet afzonderlijk gedefinieerd. Het ligt daarom in de rede om aan te nemen dat dit begrip dezelfde betekenis heeft als in de structuurvisie.

Bovendien geldt op grond van de verordening dat in afwijking van voornoemde hoofdregel bestemmingsplannen (toch) nieuwe kantoren mogelijk mogen maken voor zover het gaat om locaties die zijn opgenomen op een bijlage 1 van de verordening. Transferium Rijnfront Oegstgeest is opgenomen als locatie. Voorwaarde daarbij is dat strikte toepassing van het bepaalde in artikel 7 lid 1 (voornoemde hoofdregel) zou leiden tot onevenredige benadeling van andere belangen. De toelichting van het bestemmingsplan moet hierover een verantwoording bevatten.

In de hiervoor aangehaalde Nota van beantwoording hebben GS uitdrukkelijk aangegeven: *"De afspraken in de samenwerkingsovereenkomst Knoop Leiden-West blijven van kracht."* Strikte toepassing van de hoofdregel zou betekenen dat de SOK KLW niet nagekomen zou worden. Dat is een onevenredige benadeling van de met die overeenkomst gemoeide belangen. De ontwikkeling is derhalve wat dit betreft in overeenstemming met de verordening.

Op grond van de verordening moet ook toepassing worden gegeven aan de SER-ladder. In dit verband wordt het volgende overwogen. Allereerst is onderzocht of bestaande beschikbare ruimten geschikt waren en/of door herstructurering geschikt konden worden gemaakt. Dit is niet het geval.

Binnen de regio Leiden/ Oegstgeest zijn geen alternatieven voorhanden waarbinnen een onderzoeksgebouw met kantoren en laboratoriumfuncties kunnen worden ondergebracht. Het gebouw is dermate specifiek voor Avery door de inpassing van:

- een customer experience center in het atrium waarin Avery mensen moet kunnen opleiden, inspireren en overtuigen. Deze functie zal ca. 2 -3 keer per week worden bezocht door internationale klanten, executives en personeel van Avery Dennison. (hier worden tevens lezingen voor ca. 400 man gegeven.)
- een applicatielab waar auto's via de gevel het gebouw moeten kunnen inrijden en moeten kunnen staan.
- een drietal specifieke fysische laboratoria waarin een verhoogde vloerbelasting van belang is. (Dit is in de bestaande voorraad niet te vinden.)
- specifieke opslag van chemicaliën, stikstof, en overige basismaterialen die binnen een sciencepark omgeving gebruikelijk zijn maar niet op een gemiddeld kantorenpark worden geaccepteerd.

Vanwege bovenstaande uitgangspunten past het programma niet in een bestaand gebouw of op een bestaand bedrijventerrein.

In dit verband is verder van belang dat het gebouw zich kenmerkt door een efficiënte opzet met een hoge bebouwingsdichtheid. Daarnaast worden nagenoeg alle parkeerplaatsen (behalve enkele bezoekersplaatsen) in het gebouwvolume gepositioneerd. Hierdoor is het ruimtegebruik door het gebouw in relatie tot het programma beperkt.

Ten slotte is van belang dat de oude bedrijfsruimte van Avery Dennison zal worden herontwikkeld.

4. Milieu

4.1. Luchtkwaliteit

In het kader van de voorbereiding van het voorontwerpbestemmingsplan Nieuw-Rhijnegeest Zuid heeft Goudappel Coffeng onderzoek gedaan naar de gevolgen van de in dat voorontwerp opgenomen ontwikkeling van het gehele plangebied voor de luchtkwaliteit. De resultaten van dit onderzoek zijn neergelegd in het rapport "Nieuw-Rhijnegeest Zuid, Actualisatie onderzoeken luchtkwaliteit en wegverkeerslawaaï" van 4 augustus 2009 (kenmerk: RSR005/Nhn/0021).

Goudappel Coffeng concludeert dat in 2015 en 2020 – gerekend met een worstcase scenario voor het gehele plangebied – (ruimschoots) voldaan wordt aan de krachtens de Wet milieubeheer gestelde luchtkwaliteitseisen. Mede gelet op het feit dat – behoudens het inmiddels gerealiseerde hotel Corpus – verder nog geen andere ontwikkelingen in het gebied zijn gerealiseerd, kan op basis van voornoemd onderzoek worden geconcludeerd dat de realisatie van het kantoor voor Avery Dennison niet leidt tot een overschrijding van de luchtkwaliteitseisen. Daarbij komt dat ten tijde van het opstellen van het rapport nog werd uitgegaan van de 1%-grens om te beoordelen of sprake is van een project dan al dan niet in betekende mate bijdraagt. Inmiddels ligt de grens op 3%.

Los van het feit dat ter plaatse geen sprake is van overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen, is het Bio Science Park opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht. Dit betekent dat het project niet afzonderlijk aan de luchtkwaliteitsnormen hoeft te worden getoetst.

4.2. Geluid

Een kantoorgebouw is geen geluidsgevoelig gebouw in de zin van de Wet geluidhinder. Hiervoor gelden dus geen wettelijke geluidnormen. Geluid vormt ook overigens voor het kantoor geen belemmering. Aan de krachtens het Bouwbesluit geldende binnenwaarden kan worden voldaan. Ook zal de ontwikkeling van het kantoor niet leiden tot een overschrijding van de geluidnormen elders. De ontwikkeling zal niet leiden tot een toename van de geluidsbelasting met 2 dB of meer.

4.3. Bodem

In het kader van de voorbereiding van het voorontwerpbestemmingsplan Nieuw-Rhijnegeest Zuid heeft UDM West B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn neergelegd in de rapportage 'Verkennd milieukundig bodemonderzoek aan de Nieuw Rhijnegeest-Zuid te Oegstgeest' van 6 december 2007.

Dit bureau komt op basis van veldonderzoek tot de conclusie dat er ten aanzien van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmeringen zijn voor het beoogd gebruik van de locatie. Er is volgens de rapportage ook geen aanleiding voor het uitvoeren van een nader onderzoek.

Sinds het moment dat het verkennend bodemonderzoek heeft plaatsgevonden, zijn op de locatie geen activiteiten uitgevoerd die nadelige gevolgen kunnen hebben gehad voor de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem.

Dit wordt bevestigd door een verkennend bodemonderzoek dat het bureau Grondslag recent in opdracht van de Universiteit Leiden heeft uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een rapport van 22 maart 2012 (project 18587). Naar het oordeel van het bureau vormen de onderzoeksresultaten milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen voor de transactie, herontwikkeling van de locatie en/of de afgifte van een omgevingsvergunning (bouw).

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem niet aan de uitvoering van het project in de weg staat.

4.4. Flora- en fauna

Witteveen en Bos heeft in verband met het voorontwerpbestemmingsplan Nieuw- Rhijnegeest Zuid ecologisch onderzoek uitgevoerd. Uit het ecologisch onderzoek is gebleken dat in het plangebied een aantal beschermde soorten voorkomt. Dit betreft in alle gevallen in Nederland algemeen voorkomen soorten, met uitzondering van enkele soorten vleermuizen.

Op basis van gegevens uit het verleden is in en rondom het plangebied het voorkomen van vier beschermde plantensoorten bekend, te weten Zwanebloem, Rietorchis, Grote kaardebol en Gewone vogelmelk. Tijdens de veldinventarisatie die in 2003 is uitgevoerd is geen van deze soorten in het plangebied waargenomen. Gezien de op de projectlocatie aanwezig habitats wordt de meer kritische Rietorchis daar niet verwacht. Van de andere 3 soorten kan aanwezigheid in het plangebied niet worden uitgesloten. Zwanebloem, Grote kaardebol en Gewone vogelmelk vallen onder het lichte beschermingsregime van de Flora- en faunawet (tabel 1-soorten).

Beschermde ongewervelden en beschermde vissen zijn niet in het plangebied of omgeving waargenomen. Ook beschermde reptielen komen niet voor.

Uit gegevens van rondom het plangebied is het voorkomen van vier beschermde soorten amfibieën bekend, namelijk Bruine kikker, Gewone pad, Groene kikker en Meerkikker. Deze amfibieën mogen ook in het plangebied worden verwacht. Alle genoemde soorten komen algemeen voor en vallen onder het lichte beschermingsregime (tabel 1-soorten). Tijdens het in 2003 uitgevoerde veldonderzoek is specifiek gelet op het voorkomen van zwaar beschermde soorten als Rugstreeppad en Heikikker. Deze komen niet in het plangebied voor.

In het plangebied Rijnfront zijn verschillende soorten broedvogels waargenomen. In het algemeen zijn weinig kritische soorten aangetroffen. Er is één soort van de Rode lijst aangetroffen, de Tureluur. Op de locatie voor Avery Dennison staan echter geen bomen.

Uit gegevens van in en rondom het plangebied is het voorkomen verschillende soorten zoogdieren bekend. In het plangebied mogen algemene soorten als Bosmuis, Bunzing, Egel, Mol, Haas en Wezel worden verwacht. Alle genoemde soorten vallen onder het lichte beschermingsregime van de Flora- en faunawet (tabel 1-soorten).

Gelet op het uitgevoerde veldonderzoek is niet aannemelijk dat de Flora- en faunawet in de weg staat aan de uitvoerbaarheid van het project. De uitvoering van het project zal overigens met inachtneming van de bij besluit van 6 april 2009 goedgekeurde Gedragscode Flora- en faunawet voor de bouw- en ontwikkelsector. Dit betekent onder meer dat vóór de uitvoering

van werkzaamheden op de locatie een voldoende dekkend en actueel inzicht zal worden verkregen van het voorkomen van licht beschermde soorten op de locatie en de directe omgeving daarvan. Als uit het onderzoek zou blijken dat zich licht beschermde soorten op de locatie of de directe omgeving daarvan bevinden, zal voor de situatie in samenwerking met een ecologisch deskundige een ecologisch protocol worden opgesteld met inachtneming waarvan de werkzaamheden worden uitgevoerd.

Witteveen+Bos heeft in opdracht van OVG een natuurtoets uitgevoerd. In dat verband is in april 2012 een veldbezoek gedaan. Het door Witteveen+Bos uitgevoerde onderzoek bevestigt de eerder uitgevoerde onderzoeken. Er zijn – met uitzondering van enkele licht beschermde tabel 1 soorten - geen beschermde plant- en diersoorten aangetroffen.

4.5. Externe veiligheid

DHV heeft ten behoeve van het voorontwerpbestemmingsplan Nieuw-Rhijnegeest Zuid onderzoek gedaan naar externe veiligheid. De resultaten van dit onderzoek zijn neergelegd in de notitie d.d. 6 februari 2008 (kenmerk: MD-MV20072012).

Uit de notitie blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn die relevant zijn voor het plangebied. Er is bovendien geen 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour buiten de weg (A44 en N206) aangetroffen. Tevens vindt geen overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico plaats vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Inmiddels is de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen 2010 in werking getreden. Hierin is bepaald dat bij een omgevingsbesluit als het onderhavige die ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maakt langs wegen die deel uitmaken van Basisnet Weg de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege kan blijven. Bij Basisnet Weg gelden namelijk de afstanden die in bijlage 5 bij de circulaire zijn opgenomen. Voor de A44 is geen veiligheidszone opgenomen.

- 4.6. DHV heeft aanvullende risicoberekeningen uitgevoerd naar het groepsrisico. Deze zijn neergelegd in het rapport van april 2012 met nummer MD-AF20120544/ISEE. Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat in de huidige situatie het groepsrisico maximaal een factor 0,272 maal de oriëntatiewaarde is. In de toekomstige situatie (inclusief Avery Dennison) bedraagt het groepsrisico 0,287 maal de oriëntatiewaarde. De oriëntatiewaarde wordt derhalve niet overschreden. De toename van het groepsrisico is gering (ca 5,5%). Het gebouw beschikt over voldoende veilige – van de A44 af gerichte - vluchtroutes. De in het gebouw aanwezige personen zijn in hoge mate zelfredzaam. Avery Dennison beschikt daarnaast over ontruimingsplan dat periodiek, indien nodig, aangepast en geoefend zal worden.
- 4.7. De Veiligheidsregio Hollands Midden heeft een advies ingediend. Daarbij heeft de Veiligheidsregio aangegeven dat de bereikbaarheid van primaire en tertiaire bluswatervoorziening in orde zijn. Aangegeven wordt echter dat ten behoeve van de bereikbaarheid van secundaire bluswatervoorzieningen, er een opstelplaats moet worden gerealiseerd binnen 5 m van een sloot. Deze sloot moet minimaal 1 m diep zijn en vrij zijn van beplanting.

4.8. In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft Gasunie de gemeente bij e-mail van 24 april 2012 het volgende bericht: *"Het voorgenomen project is door ons getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van I&M voor onze aardgastransportleidingen, zoals bepaald in het per 1 januari 2011 in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Op grond van deze toetsing komen wij tot de conclusie dat de projectlocatie buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling."*

4.9. Archeologie

In 2009 heeft ADC Archeo Projecten in opdracht van Vastgoedbedrijf Universiteit Leiden een Archeologische Opgraving uitgevoerd in het kader van het project "Nieuw Rhijnegeest". De locatie is daarmee bijna geheel opgegraven en vervolgens vrijgegeven door Provincie Zuid-Holland voor bebouwing. In geval archeologische resten worden aangetroffen zal dit op grond van artikel 53 van de Monumentenwet onmiddellijk dienen te worden gemeld aan de Minister van OC&W.

4.10. Water

In het kader van het voorontwerpbestemmingsplan Nieuw-Rhijnegeest Zuid heeft Witteveen en Bos een Watertoets uitgevoerd. De resultaten van deze watertoets zijn neergelegd in een rapport van 9 januari 2008. In dit rapport worden de volgende conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan.

- Het totale plangebied Nieuw-Rhijnegeest-Zuid heeft een oppervlak van ongeveer 18 hectare, waarvan momenteel 2 hectare uit verhard oppervlak bestaat en 0,2 hectare uit oppervlaktewater. In het schetsontwerp is voorzien in een verhard oppervlak van ongeveer 9,4 hectare en 0,6 hectare oppervlaktewater.
- Infiltreren van water in het gebied is niet gewenst. Water dient op oppervlaktewater geborgen te worden. De gewenste compensatie aan oppervlaktewater bedraagt 1,1 hectare. Hiervan is 0,4 hectare opgenomen in het schetsontwerp. De overige benodigde berging wordt nabij het gebied gerealiseerd door de aanleg van de Binnenrijn en het noordelijke deel van Nieuw Rhijnegeest, zoals wordt vermeld in het bestemmingsplan Rijnfront. Voor de compensatie van waterberging is een keurvergunning nodig.
- Er dient rekening gehouden te worden met de fasering van de realisatie van de waterberging. Om in alle stadia aan de bergingsbehoefte te voldoen kan in het plangebied Nieuw Rhijnegeest-Zuid tijdelijk extra berging worden gecreëerd op de plaatsen waar groenbestemming is aangegeven op de plankaart.
- Oppervlaktewater wat nieuw wordt aangelegd dient in open verbinding komen te staan met het huidige watersysteem. De watergang aan de oostzijde van het gebied, dat momenteel voor waterafvoer van het gebied zorgt, blijft behouden. Hiernaast kan waterafvoer plaatsvinden via de nieuw aan te leggen nevengeul langs de Oude Rijn.
- De drooglegging in het gebied is in de huidige situatie erg klein. Om het gebied geschikt te maken voor bebouwing is ophoging van het gebied nodig. Eventueel kan aanvullende drainage worden toegepast om wateroverlast tegen te gaan.

- Bij het ontwerp van het rioleringsstelsel wordt uitgegaan van een gescheiden stelsel, waarbij zoveel mogelijk verhard oppervlak wordt afgekoppeld op oppervlaktewater. Het waterschap geeft de voorkeur aan het bovengronds afkoppelen
- Afvalwater wordt via de riolering afgevoerd. De riolering wordt via de noordzijde aangesloten op het gemaal van de gemeente Oegstgeest. Er is nog overleg met de gemeente nodig over het aanbod van afvalwater richting de AWZI en de plaats van aansluiting op de bestaande riolering.
- Natuurontwikkeling in het stedelijk gebied wordt bevorderd door de ecologische inrichting van het watersysteem. De minimale waterdiepte in de hoofdwatergangen bedraagt 1 meter, en in de overige watergangen 0,5 meter. Er wordt naar gestreefd om alle nieuw aan te leggen oevers natuurvriendelijk in te richten, met een talud van minimaal 1:3. Voor de plaatsen waar dit niet mogelijk is dient ter compensatie natuurontwikkeling in andere vorm gerealiseerd te worden, zoals aanleg van een vijver of gevarieerde oever met tussenberm elders in het plangebied.
- Voor het onderhoud dient rekening gehouden te worden met een onderhoudsstrook of een locatie waar een onderhoudsboot te water kan worden gelaten, die vrij moet blijven van bebouwing. Er dienen nog definitieve afspraken gemaakt te worden met het Hoogheemraadschap over het onderhoud.

Het project past binnen de uitgangspunten van het voorontwerpbestemmingsplan.

Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft in het kader van het wettelijk vooroverleg bij brief van 29 mei 2012 bericht dat de compensatie voor dit plan is opgenomen in de verleende vergunning V46432. De aan te vragen watervergunning dient dus ook in overeenstemming te zijn met deze vergunning en de daarin vastgestelde waterbalans.

4.11. Bedrijven en milieuzonering

Het gebied waar het bedrijf komt te liggen kan worden getypeerd als een bedrijventerrein.

Op basis van de VNG uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" editie 2009 wordt de bedrijfsactiviteit als volgt beoordeeld:

Bedrijf/activiteit	SBI-1993	Milieu cat.	Minimale gewenste afstand t.o.v rustige woonwijk (m)
Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	731	2 [#]	30 ^{##}

[#] op grond van de te realiseren activiteiten en de aanwezigheid van een stikstoftank.

^{##} op basis van aspect geur, geluid en gevaar.

Avery Dennison is een bedrijf waarop de Wet milieubeheer (Wm) van toepassing is. De te vestigen inrichting valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit en betreft een 'Type B'-inrichting. Voor de inrichting moet in de ruimtelijke onderbouwing van de afwijking worden opgenomen dat in het kader van de Wm een melding op grond van het Activiteitenbesluit vereist is. Door Avery Dennison is een dergelijke melding reeds verricht op 1 maart 2012.

De milieucategorie van het te vestigen kantoor/laboratorium van Avery Dennison bedraagt milieucategorie 2. De aan te houden richtafstand tot een rustige (mogelijk in de toekomst te realiseren) woonwijk bedraagt 30 meter, op basis van geur, geluid en gevaar. Hieraan wordt ruimschoots voldaan.

4.12. Duurzaamheid

Het gebouw voor Avery Dennison krijgt een Breeam label. Binnen de Breeam-certificering zijn er verschillende kwalificaties: van Pass, Good, Very Good, Excellent tot Outstanding. Het Pass niveau is al duurzamer dan het Bouwbesluit (zoals dit gold ten tijde van indiening bouwaanvraag). Voor het gebouw voor Avery Dennison geldt Breeam Very Good.

Om te bewerkstelligen dat voldaan wordt aan Breeam Very Good wordt er onder andere gebruik gemaakt van warmte- en koude opslag in de grond (WKO), aanwezigheidsdetectie, daglichtschakelingen, energiezuinige verlichting, zonwerend glas voorzien van etsing, hoge RC-waarden voor gevel, vloer en dak.

4.13. Besluit milieu-effectrapportage

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling uitgevoerd moet worden als een project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Het gaat dan om een project dat genoemd is in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r. In dit geval wordt de activiteit waar het plan betrekking op heeft wel genoemd in deze bijlage. Het gaat hierbij om categorie D 11.3; “de aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein”. De drempelwaarde ligt hierbij echter op 75 hectare of meer. Gelet op het feit dat de grootte van dit plangebied aanzienlijk kleiner is (1,4 hectare) en het feit dat zich ook overigens geen bijzondere omstandigheden voordoen, wordt een m.e.r. beoordeling niet noodzakelijk geacht. De relevante milieuaspecten kunnen voldoende omschreven worden in de milieuparagraaf van de ruimtelijke onderbouwing.

5. **Uitvoerbaarheid**

- 5.1. De Universiteit Leiden heeft een overeenkomst gesloten tot uitgifte van de gronden in erfpacht. De kosten zullen worden verhaald door middel van de uitgifteprijs. Voor het overige geschiedt de realisatie van het project voor rekening en risico van de ontwikkelaar. Het gebouw zal worden gebruikt door Avery Dennison. Het project is derhalve financieel uitvoerbaar.
- 5.2. In het terrein voor Avery Dennison lopen geen kabels en/of leidingen. Deze vormen dus geen belemmering voor de uitvoering van het project.

6. **Wettelijk vooroverleg**

- 6.1. Het ontwerp van de goede ruimtelijke onderbouwing is toegezonden aan de wettelijk vooroverlegpartners. Reacties zijn ontvangen van GasUnie, het Ministerie van Defensie en het Hoogheemraadschap van Rijnland en Rijkswaterstaat. De reacties van GasUnie en het Hoogheemraadschap zijn hiervoor verwerkt. Het Ministerie van Defensie heeft bericht dat er geen belangen van Defensie in het geding zijn.