

NOTITIE

Aan: Gemeenteraad van de gemeente Oegstgeest
Van: MEES Ruimte & Milieu, namens Olympia I B.V.
Betreft: Aanmeldnotitie plan-mer-beoordeling voor de ontwikkeling van Almondehoeve in Oegstgeest

Projectnr: 24004
Datum: 12 september 2025

1. INLEIDING

Voor het plangebied Almondehoeve realiseert Olympia I B.V. (hierna: de Ontwikkelaar) een planontwikkeling voor de bouw van maximaal 160 woningen, bestaande uit zowel grondgebonden woningen als appartementen met een accent op kleine huishoudens en aandacht voor sociale binding. Binnen dit kader wordt een Oegstgeester hofje gerealiseerd.

De ontwikkeling bestaat uit de sloop van de bestaande opstallen, waaronder de tuinkassen en de antiekwinkel, waarbij de waterpartij en de karakteristieke houtopstanden, het groene hart, zoveel mogelijk behouden blijven.

Rond dit te behouden groene hart worden in totaal 160 woningen gerealiseerd, bestaande uit:

- 48 sociale huurwoningen, bestaande uit 36 tweekamer- en 12 driekamer appartementen;
- 54 middeldure of betaalbare koopwoningen;
- 10 driekamerappartementen vrije sector;
- 4 appartementen in het Oegstgeester Hofje;
- 10 portiekwoningen;
- 13 rijwoningen in het Oegstgeester Hofje;
- 18 rijwoningen;
- 2 twee-onder-één kap woningen;
- 1 villa.

Met deze ontwikkeling wordt 30% sociale huurwoningen en 35% betaalbare huur- of koopwoningen gerealiseerd. Tevens wordt een gemeenschappelijke ruimte dat bedoeld is als ontmoetingsplek voor de wijk gerealiseerd.

Voor de ontwikkeling is een Nota van Uitgangspunten vastgesteld door de gemeenteraad van Oegstgeest op 27 juni 2024. Het plan is in overeenstemming met de Nota van Uitgangspunten.

Figuur 1. Projectgebied Almondehoeve Oegstgeest (bron: Van Manen)

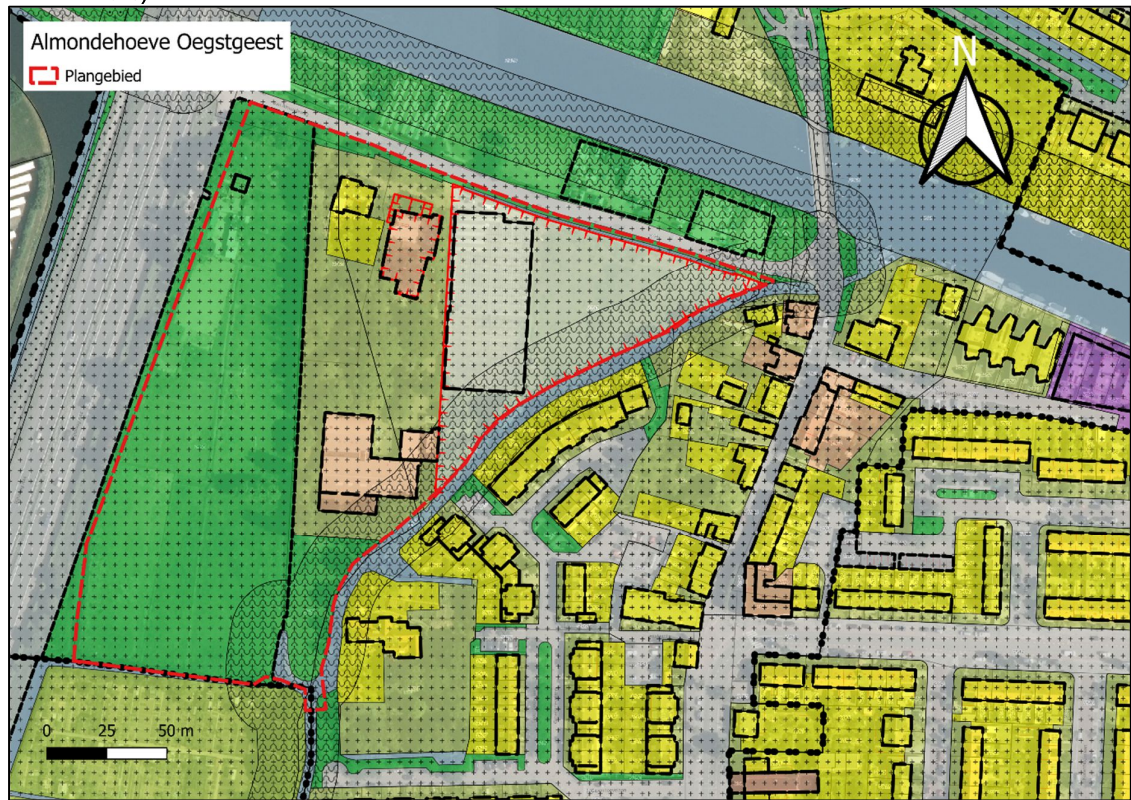


Omgevingsplan gemeente Oegstgeest

Ter plaatse van het projectgebied geldt het “Omgevingsplan gemeente Oegstgeest” (/akn/nl/act/gm0579/2020/omgevingsplan), zoals gepubliceerd op 22 mei 2023 (in werking vanaf 01-01-2024). Het projectgebied valt onder het tijdelijk deel van het omgevingsplan, aangezien de voormalige bestemmingsplannen nog niet zijn omgezet naar het definitief omgevingsplan.

Onderstaande figuur toont een uitsnede van de verbeelding behorende bij het geldende omgevingsplan (tijdelijk deel).

Figuur 2. Uitsnede bestemmingsplankaart (www. <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart> geraadpleegd op 18 april 2025)



Bestemmingsplan 'Dorpsstraat en Elsgeesterpolder'

De gronden binnen het plangebied kennen op basis van het voormalige bestemmingsplan 'Dorpsstraat en Elsgeesterpolder' een 7-tal enkelbestemmingen, te weten: Groen-2, Tuin, Gemengd-2, Wonen, Agrarisch, Verkeer - verblijfsgebied en Water. Daarnaast zijn er enkele dubbelbestemmingen opgenomen, waaronder de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3', 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waterstaat - Waterkering'.

De voorgenomen ontwikkeling van 160 woningen past niet binnen deze bestemmingen, waardoor een nieuw planologisch regime noodzakelijk is. Het voorliggende TAM-omgevingsplan regelt dit nieuwe planologisch regime. De dubbelbestemmingen zijn reeds opgenomen in het voorliggende TAM-omgevingsplan.

Aanleiding aanmeldnotitie

Om het voorgenomen project mogelijk te maken wordt een TAM-omgevingsplan procedure doorlopen met toepassing van de coördinatieregeling. In artikel 16.36, eerste lid, van de Omgevingswet is opgenomen dat het bevoegd gezag bij de voorbereiding van een plan een milieueffectrapport wordt opgesteld als dat plan of programma het kader vormt voor te nemen besluiten voor projecten. Of sprake is van een kaderstellend plan voor een mer-(beoordelings)plichtige activiteit blijkt uit bijlage V van het Omgevingsbesluit. Tevens maakt het bevoegd gezag een milieueffectrapport als bij de voorbereiding van het plan een passende beoordeling moet worden gemaakt (artikel 16.36, tweede lid). Indien sprake is van een klein gebied op lokaal niveau of voor kleine wijzigingen van een plan maakt het bevoegd gezag een milieueffectrapport als dat plan aanzienlijke milieueffecten kan hebben (artikel 16.36, derde lid). In de jurisprudentie is bepaald dat van een klein gebied sprake is bij projecten die kleiner zijn dan 1% van het totale grondgebied van een gemeente (zie bijvoorbeeld Bestemmingsplan N65 Vught, ABRvS 21 december 2022, ECLI:NL: RVS:2022:39100).

Om tot deze conclusie te komen beoordeelt het bevoegd of sprake is van aanzienlijke milieueffecten, in een zogeheten plan-mer-beoordeling. Het bevoegd gezag houdt bij het besluit over de beoordeling van de milieueffecten rekening met de criteria van bijlage II van de smb-richtlijn (artikel 16.36, vijfde lid). Daarnaast raadpleegt het bevoegd gezag de Minister van Infrastructuur en Waterstaat, de Minister voor Natuur en Stikstof, de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap of in plaats van de betrokken minister een door hem aangewezen bestuursorgaan.

In voorliggende aanmeldnotitie is deze beoordeling opgenomen en gemotiveerd dat geen sprake is van aanzienlijke milieueffecten, waardoor een plan-mer-beoordeling volstaat. In hoofdstuk 2 wordt de relatie met het projectplan beschreven. In hoofdstuk 3 is het advies van de wettelijke adviseurs opgenomen. Deze aanmeldnotitie wordt in hoofdstuk 4 afgesloten met een verzoek aan het bevoegd gezag.

2. RELATIE MET PLAN

In bijlage V bij het Omgevingsbesluit zijn de projecten aangewezen waarvoor een mer- (beoordelings)plicht geldt (zie onderstaande tabel). Het voorgenomen project is onder J.11 opgenomen in kolom 1 van bijlage V, maar uit kolom 2 blijkt dat een mer-plicht niet van toepassing is. Op grond van kolom 3 is een m.e.r.-beoordeling wel nodig.

	Kolom 1	Kolom 2	Kolom 3	Kolom 4
	Projecten	Gevallen waarin de mer-plicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder a, van de wet)	Gevallen waarin de mer-beoordelingsplicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder b, van de wet)	Besluiten als bedoeld in artikel 11.6, derde lid, onder c, van dit besluit
J.11	Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen	Niet van toepassing	Aanleg, wijziging of uitbreiding	Het omgevingsplan

Het plangebied omvat circa een omvang van 32.497 m² ten opzichte van grondgebied gemeente Oegstgeest 7.970.000 m² en daarmee is het plangebied circa 0,40% van het totale grondgebied van de gemeente Oegstgeest en daarmee klein te noemen in verhouding tot het totale grondgebied. Vanwege het feit dat het plangebied kleiner is dan 1% van het gemeentelijke grondgebied, is het doorlopen van de plan-mer-beoordeling noodzakelijk. Deze plan-mer-beoordeling is doorlopen aan de hand van de criteria van bijlage II van de smb-richtlijn.

De inhoud waar een plan-mer-beoordeling is in de smb richtlijn (Richtlijn 2001/42/EG). In de plan-mer-beoordeling dient de volgende inhoud te zijn vermeld:

1. Kenmerken van plannen;
2. Kenmerken van de effecten en van de gebieden die kunnen worden beïnvloed.

Onderstaand worden deze onderdelen nader toegelicht.

2.1. Kenmerken van plannen

Voor een weloverwogen beoordeling is het van belang dat de kenmerken van het plan vermeld zijn, in het bijzonder gelet op:

- de mate waarin het plan of programma een kader vormt voor projecten en andere activiteiten met betrekking tot de ligging, aard, omvang en gebruiksvoorwaarden alsmede wat betreft de toewijzing van hulpbronnen;
- de mate waarin het plan of programma andere plannen en programma's, met inbegrip van die welke deel zijn van een hiërarchisch geheel, beïnvloedt;
- de relevantie van het plan of programma voor de integratie van milieuoverwegingen, vooral met het oog op de bevordering van duurzame ontwikkeling;
- milieuproblemen die relevant zijn voor het plan of programma;
- de relevantie van het plan of programma voor de toepassing van de milieuwetgeving van de Gemeenschap (bijv. plannen en programma's in verband met afvalstoffenbeheer of waterbescherming).

Algemeen

Het plangebied is kadastraal gelegen binnen met kadastrale aanduiding kadastrale nummers 2331, 3716, 3705, 1995, 3715 van sectie B.

Figuur 3. Luchtfoto projectlocatie (bron: QGIS, eigen bewerking)



Vormt het plan een kader voor projecten en andere activiteiten met betrekking tot ligging, aard, omvang en toewijzing van hulpbronnen

De ontwikkeling bestaat uit de sloop van de bestaande opstallen, waaronder de tuinkassen en de antiekwinkel, waarbij de waterpartij en de karakteristieke houtopstanden, het groene hart, zoveel mogelijk behouden blijven. Rond dit te behouden groene hart worden in totaal 160 woningen gerealiseerd. Het plan is specifiek gericht op deze ontwikkeling en in het plan zijn geen kaders voor andere projecten en andere activiteiten opgenomen met betrekking tot ligging, aard, omvang en toewijzing van hulpbronnen. Voor de realisatie van het project worden reguliere hulpbronnen gebruikt als

bouw materiaal, zoals beton, hout en staal. Een andere locatie zal niet leiden tot minder gebruik van natuurlijke hulpbronnen.

De mate waarin het plan andere plannen en programma's beïnvloedt, inclusief de plannen die deel zijn van een hiërarchisch geheel

In het plangebied is de nieuwe opzet van de regionale waterkering Polder Kamphuzen opgenomen. Vanwege de ontwikkeling moet de waterkering opnieuw ingericht en vastgesteld worden. Het Hoogheemraadschap Rijnland neemt hiervoor een apart besluit tot wijziging van de regionale waterkering.

De relevantie van het plan voor de integratie van milieuoverwegingen, vooral met het oog op de bevordering van duurzame ontwikkeling

In het plan worden in het kader van duurzame ontwikkeling verschillende maatregelen getroffen. Zo komen op de corridor- en portiekwoningen platte daken die groen worden uitgevoerd zoals sedumdaken. Daarnaast komen er zonnepanelen op de daken om energie op te genereren voor de woningen. Ook bij de hofwoningen worden zonnepanelen op de dakvlakken gelegd.

Het aandeel verharding in het plangebied wordt geminimaliseerd. Zo wordt de beoogde calamiteiteinroute halfverhard ingericht en wordt de groenstructuur langs de west- en oostzijde van het plangebied versterkt. Daarnaast wordt water de basis van de buurt, waar tevens ruimte wordt gemaakt om zware buien op te kunnen vangen in de vorm van wadi's en de bestaande vijver in het plangebied. Dit zorgt voor de vermindering van droogte in het plangebied. In het groene hart worden de bestaande bomen behouden. Hittestress wordt zoveel mogelijk voorkomen in het plangebied door de realisatie van veel groenvoorzieningen in het plangebied, maar ook door bomen en andere vegetatie ter beschutting van de zon. Er worden verschillende vegetaties gepland die zorgen voor een lang nectarseizoen. Daarnaast komt in het plangebied beplanting die beter bestand is tegen droogte.

Er zijn diverse flora en faunasoorten in de omgeving aanwezig, die goed in de nieuwe buurt kunnen worden ingepast. Het Groene Hart en de groenzone langs de Pastoorswetering zorgen voor een natuurinclusieve omgeving in het plangebied. Er worden verschillende maatregelen getroffen om het plangebied natuurinclusiever en biodiverser te maken, zoals het plaatsen van insectenhôtels en vleermuiskasten. Tevens worden nestkasten in de bebouwing geplaatst. Vervolgens worden brede (gemengde) hagen, heesters en met klimgroen begroeide hekken in het plangebied geplant, die zorgen voor een micro-ecologische structuur in de buurt. Zo is bijvoorbeeld liguster heel aantrekkelijk voor de huismus en trekken klimplanten insecten en daarmee zangvogels aan.

Milieu problemen die relevant zijn voor het plan

Er is in het kader van het plan onderzoek gedaan naar onder andere de bodemkwaliteit. Hieruit volgt dat een omvang van circa 15 m³ bodemvolume (vast) aan grondverontreiniging is ontdekt. Als deze grond echter vrijkomt bij herinrichting wordt de grond separaat te ontgraven en afgevoerd naar een erkend verwerker.

Daarnaast is het kader van natuur onderzoek gedaan voor effecten in het kader van stikstofdepositie. Uit het onderzoek volgt dat de ontwikkeling een stikstofdepositie heeft op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Het projecteffect bedraagt op alle rekenpunten ten hoogste 0,01 mol/ha/j. in de bouw fase en ten hoogste 0,01 mol/ha/j. in de beoogde gebruiksfase. Bij een dergelijke projectbijdrage zijn significant negatieve effecten binnen de omliggende Natura 2000-gebieden niet op voorhand uit te sluiten. Als gevolg hiervan is een passende beoordeling opgesteld, waar intern is gesaldeerd met de dieremissies die nu planologisch en feitelijk aanwezig zijn in het plangebied. In de passende beoordeling is geconcludeerd dat het additionaliteitsvereiste niet in de weg staat om dit gebruik dat onderdeel uitmaakt van de referentiesituatie als interne salderingsmaatregel in de passende beoordeling te betrekken.

Uit de stikstofberekeningen volgt dat per saldo geen sprake is van een toename in de stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitats in omliggende Natura 2000-gebieden (de berekende stikstofdepositie is op

geen enkel relevant hexagoon hoger dan 0,00 mol/ha/jaar). Uitgesloten is dan ook dat de natuurlijke kenmerken van deze Natura 2000-gebieden door het plan worden aangetast.

De relevantie van het plan of programma voor de toepassing van de milieuwetgeving van de gemeenschap (bijv. in verband met afvalstoffenbeheer of waterbescherming)

Bij de beoogde ontwikkeling is geen sprake van productieprocessen. In het projectgebied worden woningen voorzien, waarin geen sprake is van werk/bedrijf gerelateerd afval. Wat betreft milieuhinder wordt voldaan aan de wettelijke normen dan wel maatregelen getroffen om gevolgen te voorkomen/beperken. De afvoer van regen- en vuilwater zal conform de daarvoor geldende eisen worden ontworpen. Daarnaast leidt het plan niet tot een verslechtering van de waterveiligheid of afvoercapaciteit van het watersysteem. Het plan leidt niet tot negatieve effecten op de waterveiligheid, wateroverlast of waterkwaliteit.

2.2. Kenmerken van de effecten en van de gebieden die kunnen worden beïnvloed

Voor een weloverwogen beoordeling is het van belang dat het plan wordt beschouwd op de onderstaande onderdelen:

- de waarschijnlijkheid, duur, frequentie en omkeerbaarheid van de effecten;
- de cumulatieve aard van de effecten;
- de grensoverschrijdende aard van de effecten;
- de risico's voor de menselijke gezondheid of het milieu (bijvoorbeeld door ongevallen);
- de orde van grootte en het ruimtelijk bereik van de effecten (geografisch gebied en omvang van de bevolking die getroffen kan worden);
- de waarde en kwetsbaarheid van het gebied dat kan worden beïnvloed, gelet op:
 - o bijzondere natuurlijke kenmerken of cultureel erfgoed
 - o de overschrijding van de milieukwaliteitsnormen of van grenswaarden
 - o intensief grondgebruik
 - o de effecten op gebieden en landschappen die door een lidstaat, door de gemeenschap, dan wel in internationaal verband als beschermd gebied zijn erkend.

De waarschijnlijkheid, duur, frequentie en omkeerbaarheid van de effecten

De realisatie van het plan is tijdelijk van aard. Daarmee zijn de effecten van de bouwfase op bijvoorbeeld Natura 2000-gebieden, maar ook effecten vanuit verkeer op het omliggend gebied tijdelijk van aard voor de duur van enkele jaren. Indien het plan is gerealiseerd, zijn de effecten in principe onomkeerbaar totdat het bevoegd gezag voor het plangebied een ander doel dan wel visie heeft.

Cumulatie aard van de effecten

De ontwikkeling van Almondehoeve Oegstgeest heeft geen cumulatie met andere projecten. Voor zover bekend zijn er dus geen andere concrete plannen in de omgeving die gezamenlijk met dit project mogelijk tot aanzienlijke milieueffecten kunnen leiden.

De grensoverschrijdende aard van de effecten

De effecten van het plan zijn niet grensoverschrijdend van aard maar lokaal van aard en op het aspecten van bijvoorbeeld stikstofdepositie regionaal van aard.

De risico's voor de menselijke gezondheid of het milieu (bijvoorbeeld door ongevallen)

Risico voor de menselijke gezondheid

Door de realisatie van het plan worden woningen gerealiseerd woningen mogelijk op minder dan 30 meter van de A44. In dat kader van het vooroverleg is de GGD gevraagd om advies uit brengen in het kader van het aspect gezondheid. Het belang om woningen te realiseren voor onder andere inwoners van Oegstgeest en het gebruik maken van schaarse ruimte leidt ertoe dat woningen op deze locatie noodzakelijk zijn. Temeer dat de locatie qua luchtkwaliteitsnormen ruimschoots voldoet aan de landelijke wettelijke eisen. De toevoer van verse lucht vanuit de meeste schone zijde wordt verder opgenomen in de uitwerking van de bouwplannen. Daarnaast wordt het advies om geen filtersystemen toe te passen

afgewogen in nadere besluitvorming. Ten slotte worden de woningen niet opgeleverd met rookgasafvoerkanalen voor allesbranders of open haard. Dit leidt ertoe dat de realisatie van woningbouw in het plangebied op het aspect van luchtkwaliteit inpasbaar en aanvaardbaar wordt geacht en het risico voor de menselijke gezondheid aanvaard wordt geacht.

Daarnaast heeft de GGD advies gegeven in het kader van het aspect geluid en voor een gezond leefklimaat adviseert de GGD een cumulatieve geluidsbelasting van 50 dB(A) Lden en 40 dB (A) Lnight op de gevel en een binnenniveau van maximaal 33 dB(A) Lden. De gecumuleerde geluidbelasting kwalificeert de GGD gezondheidskundig als slecht/zeer slecht. Op hoog belaste locaties adviseert de GGD tenminste één geluidluwe zijde.

Op basis van een akoestisch onderzoek volgt dat de gecumuleerde geluidbelasting 75 dB bedraagt. Vanwege geluid door rijkswegen wordt zowel de standaardwaarde als de grenswaarde overschreden. Een deel van de woningen kan direct beschikken over een geluidluwe zijde. Voor een aantal woningen zullen echter daartoe gebouwmaatregelen benodigd zijn, alsook bij de woningen met een niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen. Met het treffen van de maatregelen kan een geluidluwe gevel gerealiseerd worden en daarnaast kan een goed binnenniveau van maximaal 33 dB(A) Lden bereikt worden. Het plangebied betreft gezien de hoge geluidbelasting niet de optimale locatie voor woningbouw, maar gezien de te nemen bouwkundige maatregelen aan het gebouw als ook de hoge noodzaak voor het voorzien in woningen, wordt de realisatie van woningen binnen het plangebied desondanks inpasbaar en aanvaardbaar geacht.

In het planvoornemen wordt ingezet op gezondheidsbevordering, door het veilig en duurzaam inrichten van het plangebied Almondehoeve. Zo wordt in het plangebied veel groenvoorzieningen toegevoegd en bomen aangelegd en behouden. Daarnaast wordt een parallelle watergang gerealiseerd aan de bestaande Pastoorswetering. Vervolgens in het plangebied een vijver aangelegd. Dit zorgt voor het verminderen van hittestress in het plangebied. In het plangebied worden tevens speeltoestellen aangelegd voor kinderen en wordt fietsverkeer bevordert door goede fietsonsluitingswegen te realiseren. Dit draagt bij het bevorderen van beweging en bevordert de gezondheid van bewoners van het plangebied.

Risico's voor het milieu (bijvoorbeeld door ongevallen)

Het plan bestaat uit de realisatie van 160 woningen en een herinrichting van het plangebied, waar o.a. veel groenvoorzieningen worden opgenomen. De risico's voor het milieu zijn daarmee niet te verwachten.

Er is in het kader van het plan onderzoek gedaan naar onder andere de bodemkwaliteit. Hieruit volgt dat een omvang van circa 15 m³ bodemvolume (vast) aan grondverontreiniging is ontdekt. Als deze grond echter vrijkomt bij herinrichting wordt de grond separaat te ontgraven en afgevoerd naar een erkend verwerker. Dit leidt niet tot een risico voor het milieu.

Door de realisatie van de woningen, komen woningen op korte afstand van de A44 te liggen. In het kader van externe veiligheid bevinden zich de volgende bronnen:

- op circa 40 meter van het plangebied bevindt zich de A44 waarover gevaarlijke stoffen gaan;
- op circa 90 meter bevindt zich een tweetal buisleidingen (A-560 en W-535-01).

Het plangebied ligt niet binnen het plaatsgebonden risico vormt van deze bronnen. Wel neemt ten opzichte van de huidige situatie, het groepsrisico in de toekomstige situatie (na uitvoering van het bouwplan) toe. Immers in de huidige situatie bevindt zich ter plaatse van het plangebied geen bewoning plaats:

- De hoogte van het berekende groepsrisico in de huidige situatie is namelijk maximaal 1,8% ten opzichte van de oriëntatiewaarde (100%). Dit terwijl het maximale groepsrisico in de toekomstige situatie 1,7% ten opzichte van de oriëntatiewaarde (100%) is.

- Het hoogste groepsrisico langs de gemodelleerde route wordt niet ter hoogte van het plangebied, maar op ongeveer 1 kilometer ten zuiden van het plangebied langs de A44 gevonden.

Het groepsrisico van aardgasleiding A-560 neemt door het planvoornemen beperkt toe, namelijk met 0,1% ten opzichte van de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico voor aardgasleiding W-535-01 neemt niet toe door dit bouwplan.

In het omgevingsplan is een aanzet tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Onderdeel van deze verantwoording is de mate van zelfredzaamheid en de mogelijkheid tot vluchten. In het gebouw wordt extra aandacht besteed aan goede vluchtwegen. Hieronder wordt verstaan dat de aard en de omvang voldoende zijn maar ook dat de vluchtwegen zoveel mogelijk afgekeerd zijn van de bron (wegtracé/buisleiding). Daarnaast worden de in de gebouwen aanwezige personen geïnformeerd over de gevolgen bij een calamiteit en hoe men zichzelf in veiligheid kan brengen.

In de gebouwen in het plangebied worden afsluitbare ventilatiesystemen toegepast, zodat het risico op blootstelling bij een toxische gifwolk wordt geminimaliseerd.

Met het treffen van de maatregelen wordt het risico op een ongeval in het kader van externe veiligheid beperkt en wordt het risico aanvaardbaar geacht.

De orde van grootte en het ruimtelijk bereik van de effecten (geografisch gebied en omvang van de bevolking die getroffen kan worden)

De omvang van de effecten zijn lokaal van aard en beperken zich alleen tot het plangebied of de omgeving rondom het plangebied. Alleen strekken de effecten in het kader van stikstofdepositie zich regionaal uit, omdat hierdoor stikstofdepositie optreedt vanuit het plan op het Natura 2000-gebied "Meijendel & Berkheide". Uit de passende beoordeling blijkt dat de natuurlijke kenmerken van deze Natura 2000-gebieden niet door het plan worden aangetast.

De effecten van het plan op het aspect verkeer zijn bijvoorbeeld lokaal van aard. Door Goudappel is onderzoek gedaan naar de verkeersgeneratie die veroorzaakt wordt door de beoogde ontwikkeling.

De verkeersgeneratie per gemiddelde weekdag bij 160 woningen ligt op 796 motorvoertuigbewegingen. Een programma 160 woningen leidt daarnaast tot 350 fietsritten van en naar het plangebied.

Om de ontwikkeling verkeersveilig in te passen heeft Goudappel een aantal aanbevelingen gedaan. Zo acht Goudappel het verkeerskundig mogelijk om 160 woningen op de locatie te ontwikkelen, mits een aantal maatregelen en herinrichting wordt toegepast.

Door afsluiting van de Dorpsstraat zal het plangebied voor gemotoriseerd verkeer vooral ontsloten dienen te worden via de Van Gerrevinkbrug en Haarlemmerstraatweg of vanuit Rijsburg over de Van Almondeweg. De Haarlemmerstraatweg zorgt voor een goede verbinding tussen de planlocatie en het hoofdwegennet.

De ontwikkeling van Almondehoeve zorgt voor nieuwe verkeersbewegingen naar deze locatie die ook over de brug zullen rijden. Dit kan de situatie en beleving op en rond de brug negatief beïnvloeden, waardoor maatregelen noodzakelijk zijn. Deze noodzakelijke maatregelen worden meegenomen in het project herinrichting Van Almondeweg, Sluisbrug, Gerrevinkbrug en Haarlemmerstraatweg tot de oversteek bij het groene kerkje. Dit project van buiten de reikwijdte van het project Almondehoeve. Met het treffen van maatregelen die genoemd zijn in het onderzoek van Goudappel wordt een verkeersveilige afwikkeling van het verkeer naar en van het plangebied mogelijk gemaakt.

Ten slotte zijn de akoestisch effecten van het plan op de omliggende bestaande woningen in kaart gebracht. Ter hoogte van de omliggende bestaande woningen worden geen toenames van het geluid

berekend, ten gevolge van de realisatie van het nieuwbouwplan (ten hoogste 0,26 Lden toename). Bij de omliggende woningen neemt het optredende geluid doorgaans (significant) af en zijn geen toenames geconstateerd. Concluderend kan worden gesteld dat als gevolg van de realisatie van het nieuwbouwplan geen noemenswaardige toename van het geluidniveau zal optreden op de gevels van de omliggende woningen.

Ter hoogte van de omliggende bestaande woningen worden geen toenames van het geluid berekend van meer dan 1,5 dB ten gevolge van de verkeerstoename op de gemeentewegen door de realisatie van het nieuwbouwplan (ten hoogste 0,68 Lden toename). Concluderend kan worden gesteld dat als gevolg van het veranderend verkeer geen hinderlijke toename van het geluidniveau zal optreden op de gevels van de omliggende woningen conform het Bkl.

De waarde en kwetsbaarheid van het gebied dat kan worden beïnvloed

Bijzondere natuurlijke kenmerken of cultureel erfgoed

Het plangebied is gelegen binnen de hoofdgroenstructuur en wordt aan de westzijde omsloten door de snelweg A44, het Oegstgeester kanaal en Van Almondeweg in het noorden en de historische Pastoorswetering in het oosten en de volkstuinten in het zuiden. Centraal in het plangebied ligt een forse te behouden gebied met een waterpartij met daar omheen karakteristieke bomen. Het plangebied is niet gelegen binnen een beschermd dorpsgezicht of cultuurlandschap, maar bij de noordoostgrens van het plangebied nabij het gemeentelijk dorpsgezicht Kerkbuurt gelegen. De Pastoorswetering heeft een historische functie en wordt door het ontwikkelen van dit gebied versterkt als groenblauwe connectie. De Pastoorswetering blijft onaangetast en er zal een kwaliteitsimpuls van het groen en de beleefbaarheid plaatsvinden. Het versterken van de Pastoorswetering en het versterken van de groene buffer gaat hand in hand met elkaar. Het plan draagt bij aan het behoud van het historisch lint met ruimte voor biodiversiteit, gebruik, opvang van water en zichtbare cultuurhistorische waarden. Het plangebied is geen onderdeel van werelderfgoed, waardoor het plan geen invloed heeft op dit onderdeel.

Er wordt naar aanleiding van het archeologisch onderzoek dat is uitgevoerd door Transect een Programma van Eisen opgesteld, op basis waarvan een proefsleuvenonderzoek plaatsvindt op de locaties waar nog archeologische verwachtingswaarden te verwachten zijn. Hiermee wordt voorkomen dat archeologische waarden worden aangetast.

Ten slotte is het projectgebied niet gelegen in een Natura 2000-gebied, NNN-gebied, weidevogelleefgebied of ander kwetsbaar gebied.

De overschrijding van de milieukwaliteitsnormen of van grenswaarden

Het beoogde plan leidt niet tot een overschrijding van de grenswaarden in het kader van luchtkwaliteitsnormen, maar leidt wel tot in eerste instantie tot een overschrijding van stikstofnormen. Zoals eerder vermeld blijkt uit de passende beoordeling dat met interne saldering van het bestaande gebruik de natuurlijke kenmerken van deze Natura 2000-gebieden niet door het plan worden aangetast.

Door de realisatie van het plan nabij onder andere de A44 leidt tot een overschrijding van de standaardwaarde op de gevel van de beoogde woningen. Daarnaast wordt op sommige gevels de grenswaarde in het kader van geluid overschreden. Voor die gevels waar niet wordt voldaan aan de grenswaarde, worden niet-geluidgevoelige gevels met bouwkundige maatregelen opgenomen in het ontwerp. Een beperkt gedeelte van de gevels zijn direct geluidluwe gevels, maar doorgaans niet op iedere verdieping. Dit betreft de gevels gericht naar het binnenhof. Indien een woning niet direct over een geluidluwe gevel kan beschikken, zijn gebouwmaatregelen nodig. Door de realisatie van bouwkundige maatregelen die bestaan uit een uitwendige scheidingsconstructie die geen te openen delen bevat anders dan als onderdeel van een gemeenschappelijke doorgang of er wordt geborgd dat het geluid op de te openen delen in de uitwendige scheidingsconstructie die direct grenzen aan een verblijfsgebied niet hoger is dan grenswaarde, wordt ervoor gezorgd dat bij de woningen nog steeds een goed woon- en leefklimaat beoogd en wordt de overschrijding van de normen aanvaardbaar geacht

Daarnaast wordt binnen het plangebied zelf een effectieve afscherming gerealiseerd door middel van de aaneengesloten eerstelijnsbebouwing parallel met de A44, aangevuld met geluidschermen tussen de bebouwing onderling op de westelijke hoeken van het plangebied. Hiermee ontstaat een afgeschermd binnengebied. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan de gemeentelijke beleidsregels dat bij de inrichting van het plangebied en het opstellen van het stedenbouwkundig ontwerp zoveel als mogelijk rekening wordt gehouden met het aanwezige omgevingsgeluid.

In het kader van Activiteiten en milieuzonering in de nabijheid zijn verschillende activiteiten aanwezig die van invloed kunnen zijn op het plangebied. Op basis van een inventarisatie zijn de volgende activiteiten onderzocht:

Figuur 4. Overzicht activiteiten rondom projectgebied

Activiteit	Adres	SBI-code 2008	Minimale gewenste afstand	Huidige afstand tot woonbestemming plangebied
Autohandel	Van Almondeweg 1a	451	30 meter	15 meter
Bloemenveiling Royal Flora Holland	Laan van Verhof 3, Rijnsburg	82991	200 meter	165 meter
Heemskerk Flowers	Laan van Verhof 65, Rijnsburg	82991	200 meter	65 meter
Gasdruk meet- en regelstation	Van Almondeweg 2	35	Func tiemenging	10 meter
Scooterbedrijf	Dorpsstraat 79A	451	30 meter	64 meter
Heemskerk Zuivel	Dorpsstraat 83	47	Func tiemenging	65 meter
Dorpshuis (nieuwe activiteit)	Binnen plangebied	94991, nr. A	30 meter	0 meter

Zoals eerder beschreven zijn in de handreiking drie mogelijkheden beschreven om in te schatten of een bepaalde activiteit past binnen de toepasselijke zones voor geluid en geur of geschikt is voor functiemenging. In voorliggende motivering zijn de verschillende activiteiten in kaart gebracht op basis van de richtafstandenlijst en de transponeringstabel die opgenomen is de Handreiking 'Activiteiten en milieuzonering'. Uit deze inventarisatie volgt dat voor twee activiteiten een nadere beschouwing, dan wel onderzoek noodzakelijk is.

Autohandel

De autohandel is op circa 15 meter van de meest dichtstbijzijnde woonbestemming gevestigd die in het plangebied is opgenomen. Op basis van de transponeringstabel is een autohandel aangewezen als een categorie met de potentie voor functiemenging. Dit is afhankelijk van de activiteiten die plaatsvinden. In het kader van het aspect geur is bepaald dat een dergelijke activiteit passend is bij functiemenging, waardoor de activiteit naast woonfuncties gerealiseerd worden. In het kader van het onderdeel geluid moet een nadere afweging gemaakt worden. Er kan goed gemotiveerd worden dat op het gebied van geluid het realiseren van een woonbestemming op circa 15 meter afstand inpasbaar is. Naar aard en omvang leent de geluidsuitstraling van de autohandel zich voor functiemenging. Dit sluit aan op de oude handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (2009), waarbij een richtafstand werd gehanteerd van 10 meter voor geluid in gemengd gebied. Aan deze afstand wordt voldaan.

Ten slotte kan worden gemeld dat vanwege het geluid door de Van Almondeweg overschrijdingen van zowel de standaardwaarde 50 Lden als de grenswaarde van 60 Lden optreden bij de woonfuncties in het plangebied die aan de zijde van de Van Almondeweg zijn opgenomen, waaronder de woonfuncties

die op circa 15 meter afstand van de autohandel worden gerealiseerd. Het geluid vanuit de autohandel komt vanuit dezelfde richting als het geluid veroorzaakt door de Van Almondeweg. Bij de woonfuncties moeten daarom zogeheten niet-geluidgevoelige gevels met bouwkundige maatregelen toegepast worden. Met de toepassing van de niet-geluidgevoelige gevels met bouwkundige maatregelen wordt geborgd dat het plan de bedrijfsvoering van de autohandel niet zal belemmeren en dat er sprake is van een goed akoestisch woon- en leefklimaat.

Royal FloraHolland

Voor het bedrijf FloraHolland is in nader onderzoek gedaan door Cauberg Huygen (*Onderzoek bedrijfsgeluid Royal FloraHolland Rijnsburg, Cauberg Huygen, S. Segers, 12 november 2024, 10151-58268-06*) op basis van de milieuvergunning, waarin geluidsruimte voor het bedrijf is opgenomen.

Op basis van de opgenomen geluidvoorschriften in de milieuvergunning van Royal FloraHolland Rijnsburg is het geluidniveau op de woningen binnen het plangebied bepaald. De geluiduitstraling van de bloemenveiling wordt veroorzaakt door de verkeersbewegingen op het terrein, en divers verspreid gelegen vaste en stationaire bronnen binnen de inrichting.

Op basis van deze werkwijze zijn langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus LAr, LT van ten hoogste ca. 55 dB(A) etmaalwaarde te verwachten op de gevels van de nieuwbouwwoningen. Langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus hoger dan de grenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde zijn te verwachten bij de westgevel van de galerijappartementen en de zuidgevel van de aan de zuidzijde gelegen portiekappartementen. Aangezien de hogere geluidwaarden dan de grenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde van ten hoogste 55 dB(A) etmaalwaarde bij de bestaande woningen ten oosten van de A44 aanvaardbaar zijn geacht, kan voor de nieuwe woningen ook geconcludeerd worden dat de verhoogde geluidwaarden tot ten hoogste ca. 55 dB(A) etmaalwaarde aanvaardbaar geacht kunnen worden.

Bij de overige geveloriëntaties zijn langtijdgemiddelde geluidniveaus te verwachten die gelijk zijn aan of lager zijn dan 50 dB(A) etmaalwaarde, dankzij de voorziene stedenbouwkundige opzet met een aaneengesloten eerstelijnsbebouwing parallel met de A44 aangevuld met geluidschermen tussen de bebouwing onderling op de westelijke hoeken van het plangebied.

In de incidentele bedrijfssituatie waarbij de noodstroomaggregaten worden gebruikt, is de geluidbelasting 1 dB(A) hoger dan in de representatieve bedrijfssituatie. In de incidentele bedrijfssituatie (maximaal 12 keer per jaar) treden slechts 1 dB(A) hogere langtijdgemiddelde geluidniveaus op dan in de representatieve bedrijfssituatie.

Vanwege het geluid door de A44 treden forse overschrijdingen op van zowel de standaardwaarde van 50 Lden als de grenswaarde van 60 Lden bij onder meer de gehele westgevel van het galerijappartementengebouw en de gehele zuidgevel van het ten zuiden gelegen portiekappartementengebouw. Hier moeten zogenaamde niet-geluidgevoelige gevels met bouwkundige maatregelen (voorheen: dove gevels) toegepast worden. Een niet-geluidgevoelige met bouwkundige maatregelen is een gevel die:

- geen te openen delen bevat; of
- voorzien is van maatregelen die borgen dat het geluid op de te openen delen die direct grenzen aan een verblijfsgebied of een niet-gemeenschappelijke verkeersruimte, niet hoger is dan de grenswaarde.

Het geluid vanwege de bloemenveiling Royal FloraHolland komt uit dezelfde richting als het geluid door de A44. Daarbij is het geluid vanwege de A44 veruit dominant ten opzichte van het geluid vanwege de bloemenveiling op basis van de vigerende vergunning. Daar waar relevante geluidimmissie vanwege de bloemenveiling te verwachten is, zijnde een langtijdgemiddeld beoordelingsniveau van meer dan 50 dB(A), zijn niet-geluidgevoelige gevels met bouwkundige maatregelen noodzakelijk ten aanzien van het snelweggeluid. Aangezien de grenswaarde met ten minste 5 dB wordt overschreden op de relevante

gevels, zullen de noodzakelijk te treffen bouwkundige maatregelen ervoor zorgen dat de optredende langtijdgemiddelde geluidniveaus vanwege het bedrijfsgeluid op de te openen delen van geluidgevoelige ruimten te allen tijde voldoen aan de grenswaarde van 50 dB(A).

Met de noodzakelijke toepassing van de niet-geluidgevoelige gevels met bouwkundige maatregelen wordt dus geborgd dat het nieuwbouwplan de bedrijfsvoering van de bloemenveiling Royal FloraHolland niet verder zal belemmeren, en dat er sprake is van een goed akoestisch woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen binnen de Almondehoeve ten aanzien van het bedrijfsgeluid.

Heemskerk Flowers

Voor het bedrijf Royal FloraHolland is in nader onderzoek gedaan door Cauberg Huygen.

Onderzoek bedrijfsgeluid Royal FloraHolland Rijnsburg en Heemskerk Flowers, Cauberg Huygen, S. Segers, 8 september 2025, 10151-58268-10

Heemskerk Flowers valt niet onder de milieuvergunning van Royal FloraHolland. Conform opgave van de Omgevingsdienst West-Holland is Heemskerk Flowers niet in het bezit van een milieuvergunning en vallen haar activiteiten onder de algemene regels. Dit betekent dat de waarden en regels in het omgevingsplan van de gemeente Oegstgeest en Rijnsburg die zijn gericht op het beschermen van geluidgevoelige gebouwen, tevens de regels zijn die de gebruikruimte voor geluid van dit bedrijf omhelst. Dit betekent dat in de huidige situatie ter plaatse van de bestaande woningen in de omgeving de geluiduitstraling van Heemskerk Flowers moet voldaan aan de geluidgrenswaarden uit het omgevingsplan van de gemeente.

Op basis van de geluidregels uit het omgevingsplan die gelden bij de bestaande woningen, kunnen de (worst case) te verwachten geluidniveaus bij de nieuwbouwwoningen binnen de Almondehoeve ingeschat worden.

Doordat de nieuwe woningen van project Almondehoeve iets dichterbij Heemskerk Flowers komen te liggen in vergelijking met de huidige woning aan de Almondeweg 2A en omwille van de hogere bouwhoogtes, kunnen langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus L_{Ar}, L_T optreden hoger dan 50 dB(A) tot worst case 55 dB(A).

Relevante langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus hoger dan de grenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde kunnen enkel optreden bij de westgevel van de galerijappartementen. Daarmee zijn de (worst case) te verwachten geluidniveaus vanwege Heemskerk Flowers in lijn met de te verwachten geluidniveaus vanwege Royal FloraHolland.

Om deze reden wordt ook aangesloten bij de analyse van de effecten op het nieuwbouwplan, zoals dit is omschreven bij Royal FloraHolland. Met de noodzakelijke toepassing van de niet-geluidgevoelige gevels met bouwkundige maatregelen wordt dus geborgd dat het nieuwbouwplan de bedrijfsvoering van Heemskerk Flowers niet verder zal belemmeren, en dat er sprake is van een goed akoestisch woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen binnen de Almondehoeve ten aanzien van het bedrijfsgeluid.

Dorpshuis

In het plangebied is een dorpshuis c.q. buurthuis voorzien aan de Van Almondeweg. Het buurthuis wordt aanpandig aan de hofwoningen gerealiseerd. Op basis van de zoneringslijst is de richtafstand in kaart van geluid 30 meter. In het kader van het aspect geur is bepaald dat een dergelijke activiteit passend is bij functiemenging, waardoor de activiteit naast woonfuncties gerealiseerd worden. In het kader van het onderdeel geluid moet een nadere afweging gemaakt worden. Hiervoor is een vragenlijst in de Handreiking opgesteld om de inpasbaarheid te bepalen:

- Wat is de schaalgrootte van de activiteit?

Het buurthuis betreft een ontmoetingsplek voor de buurt om elkaar te spreken en bijvoorbeeld koffie te kunnen nuttigen.

- Vinden met regelmaat geluidproducerende activiteiten plaats met geopende deuren of in de buitenlucht met een kraan of shovel, dan wel laden en lossen met inzet van een heftruck met verbrandingsmotor?

Het buurthuis is op gericht om alleen als ontmoetingsplek te dienen. Er worden geen feesten of partijen georganiseerd en geen versterkte muziek gedraaid.

- In welke dagdelen vinden de activiteiten plaats?

De buurthuisactiviteiten zullen voornamelijk overdag en gedeeltelijk in de avonden plaatsvinden.

- Hangen de activiteiten samen met bewegingen van vrachtwagens?

Er zullen naar verwachting geen transportbewegingen per dag met vrachtwagens plaatsvinden voor het buurthuis.

- Veroorzaken de activiteiten die worden uitgevoerd in een ruimte van een gebouw gemiddelde geluidniveaus in die ruimte van minder dan 70 dB(A) of meer dan 80 dB(A)?

Er wordt geen versterkte muziek gedraaid in het buurthuis en geen feesten en/of partijen georganiseerd, waardoor het geluidniveau onder de 70 dB(A) voorzien is.

- Zijn dakinstallaties op bedrijfsbebouwing aanwezig van enige omvang?

Er zijn geen installaties op het dak aanwezig van het gebouw, zoals luchtbehandelingskasten etc.

- Aandachtspunt parkeren en komen en gaan van bezoekers

Het buurthuis wordt voornamelijk gebruikt door mensen uit de aan te leggen wijk, waardoor mensen met de fiets of te voet komen.

Toepassing voor plangebied

Op basis van het nalopen van de vragenlijst kan goed gemotiveerd worden dat op het gebied van geluid het realiseren van een woonbestemming aanpandig inpasbaar is. Naar aard en omvang leent de geluidsuitstraling van het buurthuis zich voor functiemenging.

Geur

In het kader van het aspect geldt dat de meest dichtstbijzijnde gronden die bestemd zijn voor agrarisch gebruik op circa 210 meter afstand van de projectlocatie liggen aan de noordwestzijde van de A44 in de gemeente. Op basis van het aspect Activiteiten en milieuzonering behoort dergelijke bedrijvigheid tot milieucategorie 2 en geldt een te hanteren richtafstand van 30 meter voor het aspect geur. Aan deze richtafstand wordt ruim voldaan.

Intensief grondgebruik

In de huidige situatie zijn de gronden binnen het plangebied ingericht als een groene en agrarische bestemming. Aan de oostkant van het plangebied bevinden zich nog de kassen van een voormalige kwekerij. In het midden van het plangebied is een antiek- en lifestylewinkel Almondehoeve gelegen. Aan de oostkant zijn de gronden in gebruik als weiland voor het houden van dieren. Het grondgebruik wordt in de toekomstig situatie minder intensiteit gebruikt, omdat geen agrarische activiteiten meer zullen plaatsvinden. Dit komt het grondgebruik in de toekomst ten goede.

De effecten op gebieden en landschappen die door een lidstaat, door de gemeenschap, dan wel in internationaal verband als beschermd gebied zijn erkend

Er is een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd om de effecten van het plan op nabijgelegen Natura 2000-gebieden in kaart te brengen. Uit het onderzoek volgt dat de ontwikkeling een stikstofdepositie heeft op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Het projecteffect bedraagt op alle rekenpunten ten hoogste 0,01 mol/ha/j. in de bouwfase en ten hoogste 0,01 mol/ha/j. in de beoogde gebruiksfase.

Bij een dergelijke projectbijdrage zijn significant negatieve effecten binnen de omliggende Natura 2000-gebieden niet op voorhand uit te sluiten. Als gevolg hiervan dient een passende beoordeling opgesteld te worden

Er is door Tauw een passende beoordeling opgesteld. In deze passende beoordeling op basis van de uitgevoerde stikstofberekeningen van MBH Consult de effecten op de natuur in kaart gebracht. In de stikstofberekeningen is intern gesaldeerd met de dieremissies die nu planologisch en feitelijk aanwezig zijn in het plangebied. In de passende beoordeling is geconcludeerd dat het additionaliteitsvereiste niet in de weg staat om dit gebruik dat onderdeel uitmaakt van de referentiesituatie als interne salderingsmaatregel in de passende beoordeling te betrekken.

Uit de stikstofberekeningen volgt dat per saldo geen sprake is van een toename in de stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitats in omliggende Natura 2000-gebieden (de berekende stikstofdepositie is op geen enkel relevant hexagoon hoger dan 0,00 mol/ha/jaar). Uitgesloten is dan ook dat de natuurlijke kenmerken van deze Natura 2000-gebieden door het plan worden aangetast.

3. ADVIES WETTELIJKE ADVISEURS

Op grond van artikel 16.36, lid 5 Omgevingswet, moet het bevoegd gezag bij het besluit over de beoordeling van de milieueffecten de minister van Infrastructuur en Waterstaat, de minister voor Natuur en Stikstof, de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (of in plaats van de betrokken minister een door hem aangewezen bestuursorgaan) raadplegen. Bij het besluit over de beoordeling worden de wettelijke adviseurs geraadpleegd.

4. VERZOEK

Middels voorliggende aanmeldnotitie is op basis van de twee criteria uit bijlage II van de smb-richtlijn geoordeeld dat het plan niet leidt tot een aanzienlijk milieueffect en dat hiervoor geen MER hoeft opgesteld te worden. Aan het bevoegd gezag wordt verzocht het besluit te nemen dat, gezien de kenmerken van het potentiële effect, geen nadere plan-MER nodig is. Bij het besluit worden de wettelijke adviseurs op grond van artikel 16.36, lid 5 Omgevingswet nog geraadpleegd.