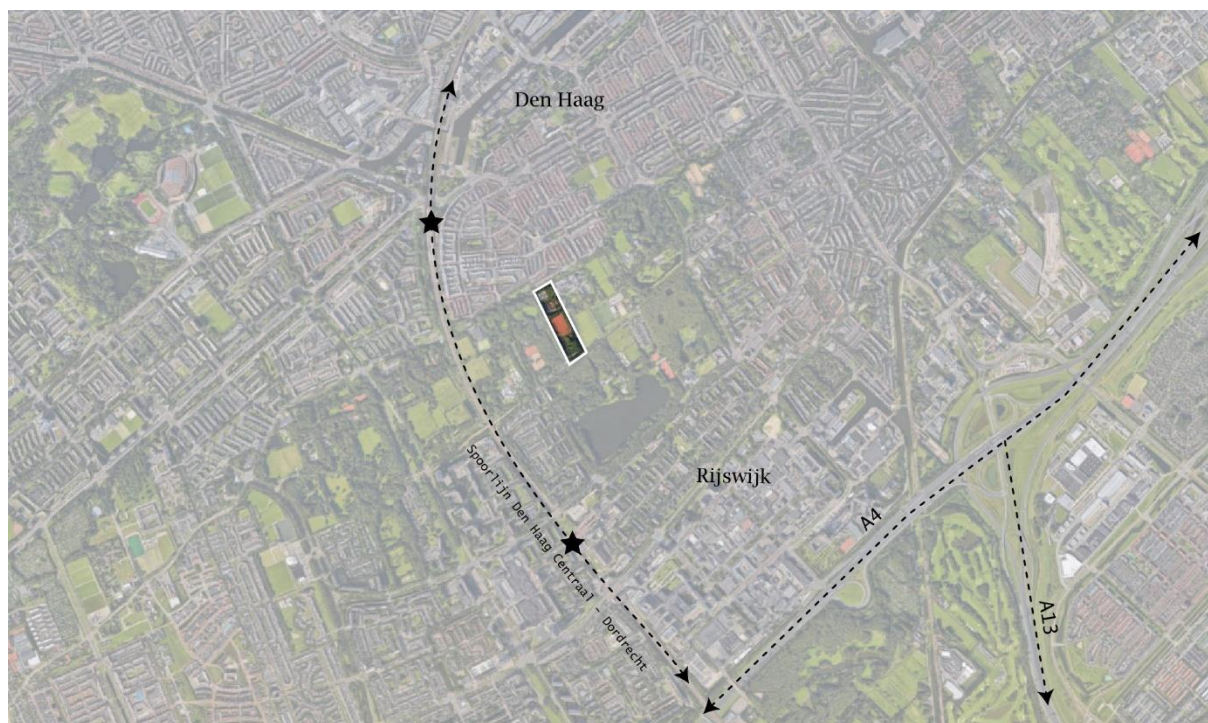


Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling

Bestemmingsplan “Buitenplaats Hofstede” Gemeente Rijswijk



6 januari 2022

Werknummer 621.100.80
Datum 6 januari 2022
Opdrachtgever NU Projectontwikkeling

Inhoud

1. Beschrijving van het project	4
2. Waarom een vormvrije m.e.r. beoordeling?	4
3. Criteria voor het toetsen van activiteiten in een m.e.r.-beoordeling	4
 Bijlage I – Afwegingskader relevante milieuaspecten m.e.r.-beoordeling	 9

1. Beschrijving van het project

Het tennis- en bowlingterrein De Hofstede wordt herontwikkeld. De ontwikkeling van de buitenplaats bestaat uit natuurontwikkeling, landschapsbeleving, wonen en recreatie. Naast een openbaar wandelpark en natuurgebied worden er appartementen in een landhuis en grondgebonden woningen mogelijk gemaakt. Het plan biedt ruimte aan maximaal 39 woningen.

2. Waarom een vormvrije m.e.r. beoordeling?

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van een gebied met oppervlakte kleiner dan 100 hectare, maximaal 39 woningen, minder dan 200.000 m² bvo en blijft daarmee ruim onder de drempelwaarden.

Dit betekent dat kan worden volstaan met een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'. Dit document bevat deze beoordeling.

3. Criteria voor het toetsen van activiteiten in een m.e.r.-beoordeling

Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient rekening gehouden te worden met de criteria zoals die zijn opgenomen in bijlage III van de EU richtlijn milieubeoordeling projecten. Deze worden hieronder behandeld.

1. Kenmerken project / activiteit

De omvang van het project betreft het realiseren van maximaal 39 woningen. De beoogde ontwikkeling blijft ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen en 100 hectare aaneengesloten gebied.

2. Plaats van het project / activiteit

Het plangebied omvat globaal ca. 30.000 m² en bevindt zich in de Rijswijkse Voorde, een landgoederenzone in Rijswijk. Het plangebied grenst aan de zuidoostzijde aan de Van Vredenburgweg. Aan de noordzijde van het plangebied bevindt zich de Haagse wijk Spoorwijk. De oostzijde wordt ontsloten door het wandelpad 't Juliaalaantje. De westzijde van het plangebied grenst aan het Julianapark.



Afbeelding 3.1: globale begrenzing plangebied

Naast een openbaar wandelpark en natuurgebied worden er appartementen in een landhuis en grondgebonden woningen mogelijk gemaakt. Afbeelding 3.2 geeft de beoogde toekomstige inrichting van het plangebied weer. In totaal biedt het plan ruimte aan 39 woningen, in verschillende woning typologieën.

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de Van Vredenburgweg. De formele entree ligt aan de Van Vredenburgweg en hier vandaan kan iedereen de buitenplaats op lopen, rijden of fietsen. De oprijlaan/ entreeweg ligt min of meer op de bestaande ontsluitingsstructuur.

Centraal in het plan is een grote waterpartij ontworpen, met natuurvriendelijke oevers.



Afbeelding 3.2: Indicatieve verkaveling

3. Samenhang met andere activiteiten

Er zijn geen concrete andere activiteiten in de omgeving van het plangebied gepland of in uitvoering.

4. Kenmerken van de (mogelijk belangrijke) nadelige milieugevolgen

Voor de beoogde ontwikkeling zijn in het kader van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan reeds meerdere omgevingsaspecten beoordeeld en/of onderzocht. De tabel opgenomen als bijlage I bij deze notitie geeft een samenvatting van de afweging per aspect. Aspecten waar (mogelijk) nadelige effecten optreden zijn hieronder nader uitgewerkt.

Archeologie

Op grond van het vigerende bestemmingsplan geldt voor deze locatie een archeologische verwachtingswaarde. Ter plaatse van het plangebied is daarom een archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek uitgevoerd. Op basis van de resultaten van dit onderzoek wordt geadviseerd in eerste instantie om de toekomstige bodemingrepen te

beperken tot de subrecente ophooglagen. Met de gemeentelijk archeoloog is afgesproken dat een bufferzone van 30 cm boven de intacte ongeroerde bodem noodzakelijk is om daadwerkelijk te kunnen spreken van behoud in situ. Op locaties waar het niet mogelijk is om de graafwerkzaamheden te beperken tot de verstoorde bovenlaag inclusief de bufferzone van 30 cm wordt geadviseerd om in tweede instantie een archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren. Een karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek wordt hiervoor het meest geschikt geacht. Voorafgaand aan het gravend onderzoek dient een Programma van Eisen opgesteld te worden, dat getoetst zal worden door de gemeentelijk archeoloog.

Aanvullend verkennend veldonderzoek als het graven van proefsleuven is door het huidige gebruik van het plangebied (tennisbanen, geasfalteerde parkeerterreinen) niet overal mogelijk. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien wordt aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden. Dit is geborgd middels de archeologische dubbelbestemming in de regels van het bestemmingsplan.

Ecologie

Uit de uitgevoerde quickscan naar beschermde soorten bleek dat er een aantal beschermde soort(groepen) voorkomen in of nabij het plangebied. Hiervoor heeft een soortgericht onderzoek plaatsgevonden naar vleermuizen, vogels, eekhoorns en boomkruipers.

Uit het onderzoek blijkt dat er in het projectgebied geen voortplantingsplaatsen, rustplaatsen, essentiële vliegroutes en foerageergebieden van vleermuizen aanwezig zijn. In de directe omgeving van het projectgebied is wel een verblijfplaats aanwezig, maar deze zal geen hinder ondervinden van de werkzaamheden. Er zijn wel twee niet-essentiële vliegroutes aanwezig. De vleermuizen die gebruik maken van het projectgebied en de te behouden structuren, dienen niet onnodig verstoord te worden in het kader van de zorgplicht. In het ecologisch onderzoek zijn hiervoor een aantal maatregelen geadviseerd.

Met betrekking tot de eekhoorn en de boomkruiper zijn geen vervolgstappen nodig. Er zijn ook geen vervolgstappen nodig wat betreft de huismus en andere vogelsoorten. Wel dient in het broedseizoen rekening te worden gehouden met nesten van de ekster en zwarte kraai en diverse algemene broedvogels.

In het projectgebied zijn alleen niet-zwaardere beschermde diersoorten aanwezig en dient alleen rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht. De Wet natuurbescherming staat dan ook niet in de weg aan de vaststelling van het bestemmingsplan.

Stikstof

Voor de bouw en het gebruik van de nieuwe woningen is de stikstofdepositie in de gebruiksfase beschouwd. Voor de aanlegfase geldt per 1 juli 2021 een vrijstelling. Beoordeeld is of sprake is van een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitats gelegen binnen Natura 2000-gebieden in de omgeving van het plan. Uit dit onderzoek wordt geconcludeerd dat met zekerheid kan worden gesteld dat geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden door het gebruik van de woningen. Dit betekent dat significant negatieve effecten op de instandhouding van die gebieden kunnen worden uitgesloten en dat de Wet natuurbescherming niet leidt tot belemmeringen voor de ontwikkelingen in dit plan.

Bodem

Er is een verkennend milieukundig (asbest)bodemonderzoek en verhardingsonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Op basis van de resultaten uit het verkennend onderzoek heeft tevens nader onderzoek plaatsgevonden.

Geconcludeerd wordt dat sprake is van meerdere "gevallen van ernstige bodemverontreiniging" zoals beschreven in de Wet Bodembescherming en meerder kleine verontreinigingsspots. De sanering van de verontreinigingen is niet spoedeisend. Om de locatie geschikt te maken voor het beoogde gebruik dienen de verontreinigingen gesaneerd te worden en verhardings- en funderingslagen te worden verwijderd. Aanbevolen wordt om voor het gehele herontwikkelingsgebied één saneringsplan op te stellen. In het saneringsplan dient te worden

beschreven wordt hoe in combinatie met de voorgenomen herontwikkeling, de verontreinigingen en verhardings- en funderingslagen dienen te worden verwijderd.

Bedrijven en milieuzonering

Aan de oostzijde van het plangebied bevindt zich het Expertisecentrum Westhoff (revalidatiecentrum) en een sportveld van KRSV Vredenburg. Aan de westzijde van het plangebied ligt het Streekdierentehuis 't Julialaantje.

Revalidatiecentrum Westhoff

Ten behoeve van het bestemmingsplan is akoestisch onderzoek uitgevoerd met betrekking tot de geluiduitstraling van Revalidatiecentrum Westhoff. Uit de toetsing van de berekeningsresultaten blijkt dat voor wat betreft het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau niet voldaan wordt aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit en de toetswaarden uit de VNG-publicatie. De overschrijding wordt veroorzaakt door het rooster (zuidgevel) van de luchtbehandelingsinstallatie en door de chiller.

Uit het onderzoek blijkt dat om aan het Activiteitenbesluit te kunnen voldoen en te borgen dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat de volgende maatregelen noodzakelijk zijn:

- Het plaatsen van een geluiddemper op het rooster (zuidgevel) van de luchtbehandelingskast.
- Het plaatsen van een geluidscherm rond de chiller, al dan niet in aansluiting op de westgevel van de dakopbouw.
- Het staken van het gebruik van de meest westelijk gelegen parkeerplaatsen in de nachtperiode.

In het rapport wordt nader ingegaan op deze maatregelen en het effect hiervan op het plangebied. Geconcludeerd wordt dat na het treffen van de maatregelen ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In het kader van de omgevingsvergunning worden er afspraken gemaakt met het revalidatiecentrum, omdat de maatregelen niet plaatsvinden binnen het plangebied zelf.

Streekdierentehuis

Ten behoeve van het plan is akoestisch onderzoek uitgevoerd met betrekking tot de geluiduitstraling van Streekdierentehuis 't Julialaantje. Uit het onderzoek blijkt dat om aan het Activiteitenbesluit te kunnen voldoen en te borgen dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat de volgende maatregel noodzakelijk is:

- de plaatsing van een geluidscherm ter plaatse van de crisisopvang.

Hierbij is uitgegaan van een scherm van 2 meter hoog en circa 14 meter lang, wat aan de binnenzijde geluidsabsorberend is uitgevoerd. Hierbij kan gedacht worden aan een scherm dat gelijkwaardig is aan het reeds aanwezige geluidscherm aan de westzijde.

Geconcludeerd wordt dat na het treffen van de maatregel ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In het kader van de omgevingsvergunning worden er afspraken gemaakt met het streekdierentehuis, omdat de maatregelen niet plaatsvinden binnen het plangebied zelf. Uit het onderzoek blijkt dat het aspect indirecte hinder geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

Sportpark Vredenburg

Ook is een akoestisch onderzoek uitgevoerd met betrekking tot de geluiduitstraling van voetbalveld 2 (het meest westelijke veld) van Sportpark Vredenburg. Uit het onderzoek blijkt dat aan de grenswaarden van het Activiteitenbesluit wordt voldaan op de gevels van de geplande woningen, waardoor het bouwplan geen belemmering vormt voor de uitoefening van de activiteiten op en rond de sportvelden.

De referentiewaarden voor een 'rustige woonwijk' worden alleen overschreden door piekgeluiden, voornamelijk de fluitsignalen tijdens wedstrijden en menselijk stemgeluid. Deze geluiden worden niet getoetst in het kader van het activiteitenbesluit maar zijn relevant ter beoordeling van een goed woon- en leefklimaat

De overschrijding van de VNG referentiewaarden is vooral relevant ter hoogte van de zuid- en oostzijde van de portierswoning. Allereerst is onderzocht of het verder van het veld af plaatsen van de woning een oplossing is. Geconstateerd is dat het vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt gewenst is de woning op deze locatie te realiseren en verplaatsen vanuit dat oogpunt dus ongewenst is. Als realistisch uit te voeren maatregel is een geluidscherm langs de oost- en zuidzijde van het perceel voorgesteld van minimaal 2 m hoog.

Over deze oplossing heeft intensief overleg plaatsgevonden met de Omgevingsdienst Haaglanden en de stedenbouwkundige van de gemeente Rijswijk. Het plaatsen van een scherm is om de volgende (stedenbouwkundige) redenen als ongewenst beschouwd:

- Het plaatsen van een scherm heeft negatieve gevolgen voor de sociale veiligheid van het Julialaantje.
- Het scherm tast de beleefbaarheid en de herkenbaarheid van het Julialaantje als historische verbinding en de daarbij behorende ruimtelijke karakteristiek aan.
- Een scherm dat voor de voorgevel komt te staan is een aantasting van de (beoogde) beeldkwaliteit die gebaseerd is op openheid van het voorerf bij de woning.
- Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning kan, zoals door middel van maatregelen aan de gevels en de indeling van de woning, op een andere wijze geborgd worden.

De overschrijding treedt op ter plaatse van de zuid- en de oostgevel van de woning. Aan de noorden westzijde is sprake van een geluidluwe zijde. Daarnaast wordt het grootste deel van de tuin afgeschermd door de woning zelf, waardoor de woning over een geluidluwe buitenruimte beschikt.

Voor de overige woningen worden de optredende geluidniveaus gelet op de beperkte frequentie en het niet doelmatig zijn van mogelijke maatregelen acceptabel geacht.

Lichthinder

In het kader van de ontwikkeling zijn de zichtbare lichtemissies van de diverse hoge lichtmasten op het naastgelegen sportveld van Vredenburg onderzocht. Op basis van de berekeningen kan worden geconcludeerd dat de bestaande verlichtingsarmaturen van het sportpark Vredenburg in de bestaande situatie géén lichthinder veroorzaken.

Luchtkwaliteit

Een nieuwe woningbouwontwikkeling van deze omvang valt binnen de NIBM-regeling van de Wet luchtkwaliteit. Om deze reden is niet noodzakelijk onderzoek naar het effect op de concentraties van de luchtverontreinigende stoffen. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is beoordeeld of ter plaatse van het plangebied mogelijk hogere concentraties luchtverontreinigende stoffen aanwezig zijn. Hieruit blijkt dat de jaargemiddelde grenswaarden niet overgeschreden worden. Ook op dit punt zijn geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten.

Geluid

Er is onderzoek verricht naar de geluidbelasting van weg- en railverkeerslawaaï ter plaatse van het plangebied.

Uit de resultaten blijkt het verkeer op de route Huis te Landelaan/Alberdink Thijmstraat een geluidsbelasting veroorzaakt van maximaal 40 dB. De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden. Het verkeer op alle 30 km-wegen bij elkaar (route Schimmelweg/Sinjeur Semeynsweg en de Van Vredenburgweg en de nieuwe weg in het plangebied) geeft een maximale geluidbelasting van 43 dB. De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden.

Uit de resultaten blijkt de spoorlijn Rotterdam - Den Haag een geluidsbelasting veroorzaakt van maximaal 49 dB. De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden.

Uit het onderzoek blijkt dat ter plaatse van geen van de nieuwe woningen de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Dit betekent dat geen hogere waarde procedure aan de orde is en dat het aspect geluid niet leidt tot belemmeringen voor de ontwikkelingen in het plan.

Externe veiligheid

Uit de risicokaart blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn. Binnen het plangebied zelf worden ook geen risicobronnen mogelijk worden gemaakt, waardoor het aspect externe veiligheid geen belemmering oplevert voor het uitvoeren van het plan.

Explosieven

Er is een vooronderzoek naar ontplofbare oorlogsresten uitgevoerd. Hieruit blijkt dat het plangebied niet als verdacht hoeft te worden aangemerkt.

4. Conclusie

Uit de informatie in de aanmeldingsnotitie blijkt dat gelet op de kenmerken van het plan, de plaats van het plan, de kenmerken van de potentiële effecten en de te doorlopen mitigerende maatregelen, geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. Er is dan ook geen aanleiding voor het doorlopen van een mer-procedure in het kader van het bestemmingsplan 'Buitenplaats Hofstede'.

Bijlage I – Afwegingskader relevante milieuaspecten m.e.r.-beoordeling

Aspect	Nu	Straks	Uitwerking
Archeologie	0	±	Nader onderzoek voor vergunningverlening noodzakelijk. Dit is geborgd in de regels van het bestemmingsplan.
Bedrijven en milieuzonering	0	0	Vanuit het oogpunt van bedrijven en milieuzonering is onderzoek gedaan naar de bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied. Hieruit is gebleken dat de inrichtingen, na de te nemen maatregelen, geen belemmeringen opleveren voor het plangebied en andersom.
Bodem	-	+	Om de locatie geschikt te maken voor de nieuwe bestemming 'wonen' is het nodig de verontreiniging te saneren. Om de verontreiniging te saneren zal een BUS-melding of een saneringsplan ingediend worden bij het bevoegd gezag.
Bezonning	0	0	Geen tot beperkte schaduwwerking door de nieuwbouw.
Brandveiligheid	0	+	De woningen zullen voldoen aan de brandvoorschriften Bouwbesluit.
Cultuurhistorie	0	+	Het plan houdt rekening met de rijke cultuurhistorie rondom het plangebied. Om te voldoen aan de beleidsuitgangspunten vanuit de provincie is in een vroegtijdig stadium overleg geweest met de provincie over de stedenbouwkundige opzet van het plan en is een beeldkwaliteitplan opgesteld.
Duurzaamheid	0	+	In het plan wordt ruim aandacht besteed aan duurzaamheidsaspecten. Bij de ontwikkeling staat landschapskwaliteit vooraan en wordt hard ingezet op het versterken van natuurwaarden, biodiversiteit met daarnaast zeer duurzame woningen.
Ecologie	0	0	In het projectgebied dient alleen rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht. Op basis van berekeningen en onderzoeken kan worden geconcludeerd dat significant negatieve effecten op de Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten.
Economie	0	+	Woonbehoefte conform programma.
Energie	0	+	Zie duurzaamheid.
Externe veiligheid	0	0	Uit de risicokaart blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn. Binnen het plangebied zelf worden ook geen risicobronnen mogelijk worden gemaakt.
Geur	0	0	n.v.t.
Geluid (Wet geluidhinder)	0	0	Ter plaatse van geen van de nieuwe woningen wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden. Dit betekent dat geen hogere waarde procedure aan de orde is en dat het aspect geluid niet leidt tot belemmeringen voor de ontwikkelingen in het plan.
Gezondheid	0	0	Zie luchtkwaliteit, groen en duurzaamheid.
Groen	0	+	De ontwikkeling voorziet, naast woningen, in de realisatie van een openbaar wandelpark en natuurgebied. Hierin staat natuurontwikkeling en landschapsbeleving centraal. Het aantal m2

Aspect	Nu	Straks	Uitwerking
			verharding neemt daarnaast in de toekomstige situatie af.
Klimaatadaptatie	0	0	Zie water.
Landschap	0	0	N.v.t.
Licht	0	0	N.v.t.
Luchtkwaliteit	0	0	De bouw van dit aantal woningen draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit, zodat uitgebreide toetsing aan de grenswaarde van de Wet milieubeheer niet noodzakelijk is. De jaargemiddelde grenswaarden worden niet overschreden.
Mobiliteit	0	0	De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de Van Vredenburgweg. De ontwikkeling voorziet in de eigen parkeerbehoefte.
Ondergrond	+	0	Zie bodem.
Ruimtelijke kwaliteit	-	+	Buitenplaats Hofstede is in de bestaande situatie een iso-la-at, versnipperd gebied. Voorgenomen ontwikkeling voorziet in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.
Sociale veiligheid	0	+	De situering van nieuwe woningen draagt bij aan de sociale veiligheid in de landgoederenzone.
Straling	0	0	N.v.t.
Trilling	0	0	N.v.t.
Water	0	+	De verharding in het gebied neemt af. Daarnaast is er in het plan een waterpartij voorzien van ruim 3.000 m ² , waardoor in het plan juist meer waterberging wordt gecreëerd. De aanwezige watergangen rondom het plangebied worden niet aangetast.
Windhinder	0	0	N.v.t.
Explosieven	0	0	Op basis van het beschikbare bronnenmateriaal is geconcludeerd dat het onderzoeksgebied niet als verdacht hoeft te worden aangemerkt.