

RAPPORT

Aanmeldnotitie De Passage

Passage Waddinxveen

Klant: Gemeente Waddinxveen

Referentie: BL1183-MI-RP-260407-1623

Status: Definitief/01

Datum: 07 april 2026

HASKONING NEDERLAND B.V.

Jonkerbosplein 52
6534 AB Nijmegen
Netherlands
Mobility & Infrastructure
Trade register number: 56515154

Telefoon: +31 88 348 70 00
E-mail: info@haskoning.com
Website: haskoning.com

Titel document:	Aanmeldnotitie De Passage
Ondertitel:	Passage Waddinxveen
Referentie:	BL1183-MI-RP-260407-1623
Uw kenmerk	-/-
Status:	Definitief/01
Datum:	07 april 2026
Projectnaam:	Passage Waddinxveen
Projectnummer:	BL1183
Auteur(s):	F.B.

Opgesteld door: F.B.

Gecontroleerd door: J.W.G.

Datum:

Goedgekeurd door: F.B.

Datum:

Classificatie: Projectgerelateerd

Behoudens andersluidende afspraken met de Opdrachtgever, mag niets uit dit document worden verveelvoudigd of openbaar gemaakt of worden gebruikt voor een ander doel dan waarvoor het document is vervaardigd. Haskoning Nederland B.V. aanvaardt geen enkele verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid voor dit document, anders dan jegens de Opdrachtgever.

Let op: dit document bevat mogelijk persoonsgegevens van medewerkers van Haskoning Nederland B.V. Voordat publicatie plaatsvindt (of anderszins openbaarmaking), dient dit document te worden geanonimiseerd of dient toestemming te worden verkregen om dit document met persoonsgegevens te publiceren. Dit hoeft niet als wet- of regelgeving anonimiseren niet toestaat. Dit document kan zijn opgesteld met behulp van kunstmatige intelligentie (AI); alle door AI gegenereerde inhoud is beoordeeld en gevalideerd door onze experts.

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Initiatiefnemer	2
1.2	Doel van de aanmeldnotitie	2
1.3	Voorgenomen activiteit	2
2	Kenmerken van het project	4
2.1	Aanleiding activiteit	4
2.2	Motivatie activiteit	4
2.3	Omvang van het project	4
2.4	Cumulatie met andere projecten	4
2.5	Gebruik van natuurlijke hulpbronnen	5
2.6	Verontreiniging en hinder	5
2.7	Risico van ongevallen	5
3	Plaats van het project	6
3.1	Bestaande grondgebruik	6
3.2	Rijkdom aan en kwaliteit en regeneratieve vermogen natuurlijke hulpbronnen van het gebied	6
3.3	Opnamevermogen van het natuurlijke milieu	6
4	Kenmerken van de potentiële effecten van het project	8
4.1	Potentiële effecten van het project	8
4.1.1	Ecologie	8
4.1.2	Archeologie en cultuurhistorie	9
4.1.3	Bodem	9
4.1.4	Water	9
4.1.5	Verkeer	10
4.1.6	Geluid	10
4.1.7	Luchtkwaliteit	11
4.1.8	Externe veiligheid	11
4.1.9	Bezonning	11
4.1.10	Windhinder	11
4.2	Bereik van het effect (geografisch en grootte getroffen bevolking)	12
4.3	Grensoverschrijdend karakter	12
4.4	Orde van grootte en complexiteit effect	12
4.5	Duur, frequentie en omkeerbaarheid effect	12



5	Conclusie
----------	------------------

13

1 Inleiding

Van oudsher was de huidige Passage één van de oudste en meest belangrijke straten van Waddinxveen. Sinds de opening van het winkelcentrum Gouweplein in 2014 zijn veel winkels verplaatst naar dit nieuwe winkelgebied en is de oude winkelpassage deels afgebroken. Daarmee is de reuring grotendeels verdwenen uit de Passage. Door de jaren heen is het gebied meerdere keren van kleur veranderd, waardoor de samenhang en kwaliteit van het gebied is zoekgeraakt. De ooit statige centrale as van het dorp levert geen bijdrage meer aan de kwaliteit van het dorp. Een ruimtelijke en programmatische kwaliteitsimpuls is gewenst.

In de gemeentelijke Ontwikkelvisie Station tot Brug-gebied uit 2017 zijn diverse ontwikkellocaties aangewezen. Deze locaties samen staan inmiddels bekend als het Sleutelkwartier. Drie van deze ontwikkellocaties vormen samen gebiedsontwikkeling de Passage. De plannen voor de Passage zijn vastgelegd en in hoofdlijnen uitgewerkt in het Ambitiedocument Gebiedsontwikkeling de Passage (2021).

De gemeenteraad van Waddinxveen staat open voor een verdichting van het gebied, waarin een mix van woningen (huur, koop, grondgebonden en gestapeld) en ondersteunende functies (gericht op dienstverlening, ambacht en zorg) het gebied rondom de Passage kunnen versterken. Met de ontwikkeling kan de Passage een impuls geven aan het Sleutelkwartier.



Afbeelding 1.1: Globale begrenzing plangebied

Om bovenstaande ontwikkeling mogelijk te maken wordt een bestemmingsplan opgesteld. Onderliggende aanmeldnotitie behoort bij het besluit tot vaststelling van dat bestemmingsplan.

1.1 Initiatiefnemer

Initiatiefnemer van de ontwikkeling van de Passage in Waddinxveen is de gemeente Waddinxveen in samenwerking met Gemiva.

1.2 Doel van de aanmeldnotitie

In bijlage D van het Besluit m.e.r. (D 11.2) is de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject opgenomen. De drempelwaarde van deze activiteit is bepaald op:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aangesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

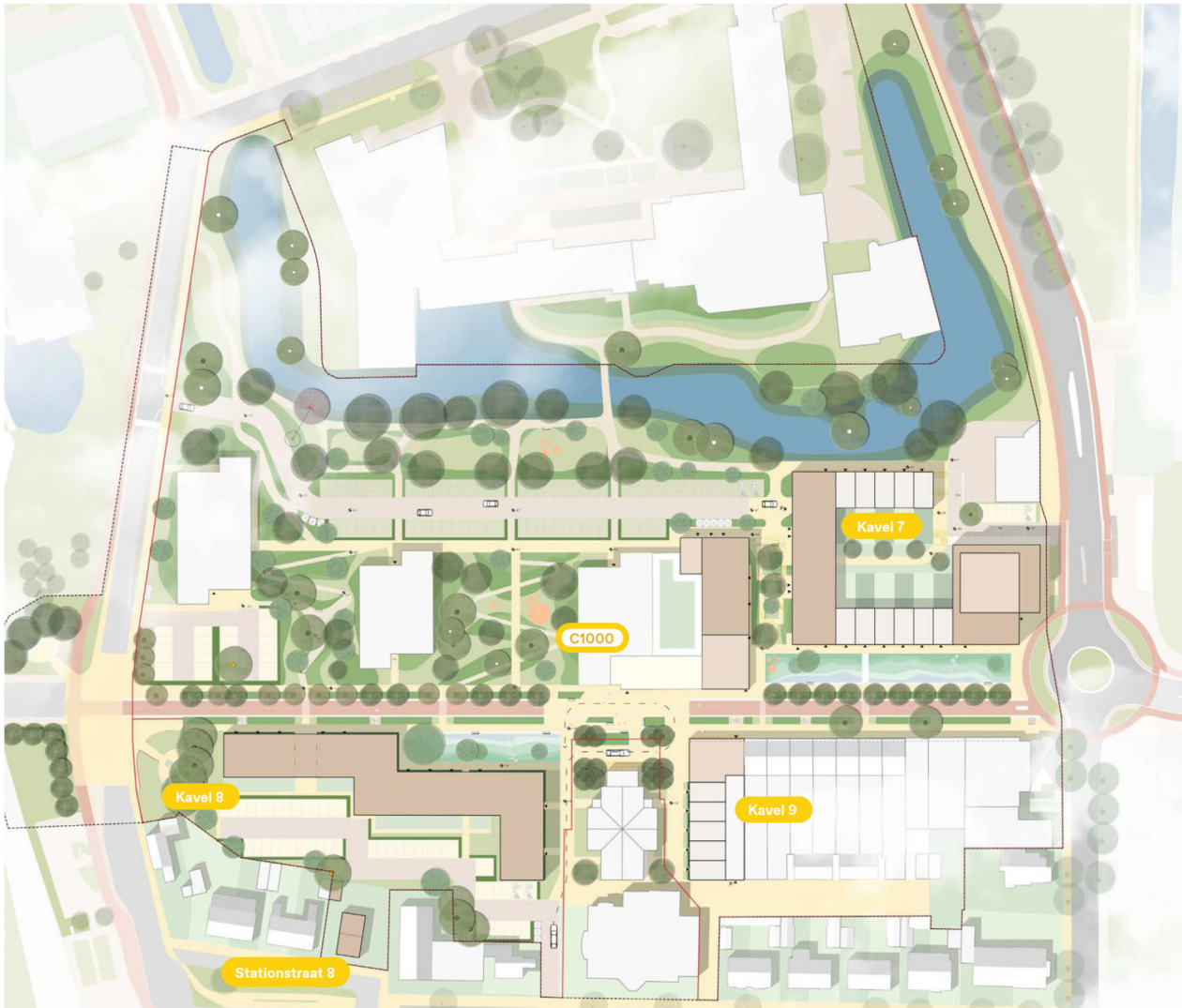
Sinds 7 juli 2017 is een aanpassing van het Besluit m.e.r. in werking getreden (artikel 2, lid 5 onder b). Op grond van deze aanpassing is een vormvrije m.e.r.-beoordeling door het bevoegd gezag nodig voor projecten die zijn opgenomen in bijlage D. Deze ontwikkeling wordt aangemerkt als een activiteit die valt onder categorie D 11.2 van de bijlage bij het Besluit m.e.r., te weten: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. De activiteit blijft echter ruim onder de drempelwaarde (100 hectare, 2000 woningen of 200.000 m²) uit kolom 2. Dit bestemmingsplan maakt mogelijk dat op een oppervlakte van 3,6 hectare, circa 160 woningen worden toegevoegd en circa 1.100 m² commerciële ruimte (dienstverlening/horeca) verplaatst binnen het plangebied. Daarmee is het bestemmingsplan niet rechtstreeks planm.e.r.-, projectm.e.r.- of m.e.r.-beoordelingsplichtig. Dit betekent dat voor de aanvraag een aanmeldingsnotitie moet worden opgesteld. Op de vaststelling van het bestemmingsplan is het Besluit m.e.r. van toepassing.

Met deze aanmeldnotitie wordt inzicht verschaft in het voorgenomen initiatief aan de Passage in Waddinxveen. Hierbij wordt ingegaan op de kenmerken van het initiatief, de locatie en de belangrijkste gevolgen voor het milieu. Op basis van deze aanmeldnotitie kan het bevoegd gezag (gemeente Waddinxveen) besluiten om geen milieueffectrapportage uit te laten voeren.

1.3 Voorgenomen activiteit

De Passage in Waddinxveen wordt getransformeerd van een centrumgebied met verschillende bouwstijlen en stedelijke structuren in een onsamenvattend karakter naar een aantrekkelijk woongebied. De volgende doelstellingen zijn leidend voor de ontwikkeling:

- een levendig en samenhangend gebied creëren;
- toevoegen van extra woningen om in de toenemende woningbehoefte te voorzien;
- efficiënt ruimtegebruik, bijvoorbeeld door meervoudig gebruik van parkeerplaatsen.



Afbeelding 1.2 Overzicht van de nieuwe invulling voor de Passage (bron: Stedenbouwkundig plan Beeldkwaliteitsplan de Passage, De Zwarte Hond)

2 Kenmerken van het project

2.1 Aanleiding activiteit

De ruimtelijke kwaliteit van het gebied tussen station en brug, waar de Passage onderdeel van uitmaakt, is op dit moment matig. De stedenbouwkundige invulling van het gebied is op veel plekken onsamenvattend en rommelig. Een behoorlijk aantal locaties in dit gebied vraagt nu of op termijn om een herontwikkeling. Mede door de opening van Gouweplein in 2014 zijn er veel locaties beschikbaar gekomen. Ook de kwaliteit van de openbare ruimte kan verbeteren. Een kwaliteitsimpuls is wenselijk voor een aantrekkelijk en leefbaar gebied.

In 2017 is de Ontwikkelvisie Station tot Brug-gebied opgesteld. Doel van de ontwikkelvisie is een kwaliteitsimpuls voor het gebied tussen station en brug, enerzijds voor diverse ontwikkellocaties en anderzijds voor de openbare ruimte. De ontwikkelvisie biedt hiervoor realistische kaders en uitgangspunten.

In totaal behelst de totale herontwikkeling tien ontwikkellocaties. Binnen het plangebied de Passage bevinden zich drie ontwikkellocaties: kavel 7, 8 en 9. Daarnaast wordt ook de C1000-locatie herontwikkeld.

2.2 Motivatie activiteit

De nieuwe functies op de ontwikkellocaties in het gebied tussen station en brug dienen een toegevoegde waarde te hebben voor Waddinxveen. Er dient behoefte aan te zijn en de functies dienen niet ongewenst te concurreren met andere functies binnen Waddinxveen. Er is een marktonderzoek uitgevoerd om de meest kansrijke functies voor het gebied te bepalen. Dit zijn:

- wonen;
- maatschappelijke voorzieningen gericht op zorg;
- horeca.

Conform de ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening) dienen nieuwe stedelijke functies zoveel mogelijk binnen het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd te worden. Opwaardering van het gebied tussen station en brug is een goede aanleiding om eveneens te voorzien in nieuwe woningen, maatschappelijke voorzieningen en horeca.

In de passage wordt met name voorzien in het toevoegen van circa 160 nieuwe woningen en op kleine schaal nieuwe horeca, dienstverlening en maatschappelijke dienstverlening.

2.3 Omvang van het project

Het project voorziet in de toevoeging van circa 160 woningen en de verplaatsing van circa 1.100 m² commerciële ruimte (dienstverlening/horeca) in het plangebied De Passage in Waddinxveen tussen Stationsplein/ Prinses Beatrixlaan en Juliana van Stolberglaan.

2.4 Cumulatie met andere projecten

De ontwikkeling van de Passage maakt onderdeel uit van een groter aantal ontwikkellocaties in Waddinxveen die allemaal zijn gelegen tussen het station en de hefbrug. Deze ontwikkellocaties staan gezamenlijk bekend als het Sleutelkwartier. Een aantal van deze locaties is al gerealiseerd of in uitvoering. Vooruitlopend op de uitvoering van de Passage worden het Raadhuisplein en de locatie

Stationsstraat 5 ontwikkeld tot woningbouwlocatie, hiervoor zijn reeds bestemmingsplannen vastgesteld. Er is geen sprake met cumulatie met deze projecten.

Er is eveneens geen sprake van cumulatie met andere projecten.

2.5 Gebruik van natuurlijke hulpbronnen

Natuurlijke hulpbronnen worden beperkt toegepast.

2.6 Verontreiniging en hinder

Er is sprake van beperkte hinder als gevolg van dit plan. Deze hinder wordt per omgevingsaspect beschreven in hoofdstuk 4.

2.7 Risico van ongevallen

Als gevolg van de aanleg en het gebruik van de woningen en de nieuwe functies is er geen toename van het risico op ongevallen te verwachten.

3 Plaats van het project

De voornoemde ontwikkeling ligt nabij het centrum van Waddinxveen en wordt globaal als volgt begrensd:

- noordzijde: begrenzing door het "park" en het wooncomplex Souburgh gelegen tussen de Passage en de Prins Bernhardlaan;
- westzijde: begrenzing door het Stationsplein en de Prinses Beatrixlaan;
- oostzijde: begrenzing door de Juliana van Stolberglaan en de bestaande bebouwing aan de Passage;
- zuidzijde: begrenzing door de Stationsstraat en de bestaande bebouwing aan de Passage en de Stationsstraat.

3.1 Bestaande grondgebruik

Het plangebied wordt gekenmerkt door hoofdzakelijk woonbebouwing. Deze woonbebouwing komt in verschillende typen voor. Appartement is het meest voorkomende woontype in en in de nabijheid van het plangebied. De Passage kenmerkt zich vooral door haar autovrije verbinding tussen Kerkweg-oost en Kerkweg-west. Deze weg (voorheen Kerkweg, nu Passage) is alleen nog bestemd voor langzaam verkeer. Dit creëert een autovrije zone in het hart van het plangebied.

Verder komen binnen het plangebied enkele maatschappelijke locaties voor, zoals de Kruiskerk welke gelegen is in het hart van de Passage. Buiten maatschappelijke functies kent de 'Passage' ook enkele gemengde locaties, waarbij wonen wordt gecombineerd met bedrijven/winkels. Tegenwoordig is de Passage een open gebied waar samenhang ontbreekt.

3.2 Rijkdom aan en kwaliteit en regeneratieve vermogen natuurlijke hulpbronnen van het gebied

Het plangebied kent geen bijzondere rijkdom aan natuurlijke hulpbronnen.

3.3 Opnamevermogen van het natuurlijke milieu

Het plangebied is niet gelegen in of in de nabijheid van wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken.

Met betrekking tot de plaats van het project is ecologie relevant. Het plangebied is niet gelegen in het Natuurnetwerk Nederland (NNN), weidevogelgebieden of andere door de Wet natuurbescherming beschermde gebieden. Het plangebied is eveneens niet gelegen in een Natura 2000-gebied. Directe verstoring van Natura 2000-gebieden, anders dan die van stikstofdepositie, als gevolg van de voorgenomen activiteiten zijn niet te verwachten. De Natura 2000-gebieden zoals 'Broekvelden, Vettenbroek & polder Stein' liggen op circa 6 kilometer afstand, waardoor verstoring door licht, zicht, trillingen, geluid, verdroging of vernatting en dergelijke kunnen worden uitgesloten.

Uit berekeningen met AERIUS Calculator blijkt dat er in de permanente gebruiksfase geen toename van de stikstofdepositie wordt berekend. Uit de AERIUS Calculator blijkt dat er ook tijdens de tijdelijke aanlegfase geen toename in stikstofdepositie wordt berekend (0,00 mol N/ha/j). Hierdoor kunnen significant negatieve effecten binnen nabijgelegen Natura 2000-gebieden op voorhand worden uitgesloten.

In en in de nabijheid van het plangebied aanwezige bebouwing vormt geschikt leefgebied voor verschillende vleermuissoorten, huismussen en gierzwaluwen. Deze kunnen verstoord worden. Algemene broedvogels kunnen in vrijwel het gehele plangebied tot broed komen. Door het nemen van maatregelen kan overtreding van verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming voor (algemene) broedvogels, vleermuizen en amfibieën worden voorkomen. In sommige gevallen zijn eerst nog vervolgstappen noodzakelijk.



Het plangebied is niet gelegen in een gebied waar de milieukwaliteitsnormen worden overschreden.

De locatie betreft een binnenstedelijk gebied dat niet gerekend kan worden tot een gebied met een hoge bevolkingsdichtheid.

Het plangebied is ook niet gelegen in of in de nabijheid van een landschap van historisch, cultureel of archeologisch belang.

4 Kenmerken van de potentiële effecten van het project

4.1 Potentiële effecten van het project

Per omgevingsaspect zijn de potentiële effecten van het plan hierna beschreven.

4.1.1 Ecologie

Gebiedsbescherming

Voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase wordt geen toename van de stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden berekend (0,00 mol N/ha/j). Significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden zijn op voorhand uit te sluiten.

Soortenbescherming

In het plangebied aanwezige bebouwing vormt geschikt leefgebied voor verschillende vleermuissoorten, huismussen en gierzwaluwen. Algemene broedvogels kunnen in vrijwel het gehele plangebied tot broed komen. Door het nemen van maatregelen kan overtreding van verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming voor algemene broedvogels, vleermuizen en amfibieën worden voorkomen. In sommige gevallen zijn eerst nog vervolgstappen noodzakelijk. Het betreft de volgende maatregelen en vervolgstappen:

Vleermuizen:

- In de nieuwe situatie kan gebruik gemaakt worden van inbouwkasten voor vleermuizen. Hierdoor kunnen er in de nieuwe situatie weer extra vleermuisverblijfplaatsen worden gecreëerd. Door de omgeving groen (kruidenrijk voor meer insecten en beter foerageergebied) in te richten kan in combinatie met de vleermuiskasten weer (meer) geschikt alomvattend leefgebied worden gecreëerd.
- Er is een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit nodig voor het verloren gaan van verblijfplaatsen. De te verliezen verblijfplaatsen moeten gecompenseerd worden. Dit kan onder meer door in de nieuwbouw permanente voorzieningen voor vleermuizen te treffen.
- Werken buiten de actieve periode van vleermuizen. Indien niet mogelijk, dan de aanlegwerkzaamheden bij daglicht uitvoeren of aangepaste verlichting gebruiken die gericht is op de bouwplaats en niet op de omgeving.
- ~~Voor het kappen van bomen en het slopen van gebouwen geldt dat voor het potentieel verstoren en doden van individuen en het potentieel vernietigen van rust- en verblijfplaatsen geen voorzorgsmaatregelen te treffen zijn. Een nader onderzoek moet dan uitwijzen of er daadwerkelijk individuen van de soorten in het plangebied aanwezig zijn. Op basis van de uitkomst van het nader onderzoek dient dan bepaald te worden of en zo ja, welke mitigerende en compenserende maatregelen nodig zijn en of een ontheffingsaanvraag ingediend moet worden.~~

Broedvogels zonder jaar rond beschermd nest:

- Werkzaamheden buiten het broedseizoen uitvoeren.
- Werkzaamheden tijdens het broedseizoen zijn alleen toegestaan als deze gestart zijn voorafgaand aan het broedseizoen en in een constante intensiteit doorgezet worden en als enkele dagen voor aanvang van de werkzaamheden een inspectie is uitgevoerd door een ter zake kundige ecoloog.

~~Broedvogels met een jaar rond beschermd nest:~~

- ~~Nader onderzoek naar verstoring van jaar rond beschermde nesten van de gebouwbroedende huismus en gierzwaluw in de nabijheid van het plangebied.~~

Amfibieën:

- Werken in de winterrustperiode.
- Wanneer gewerkt wordt buiten de winterrustperiode dient gewerkt te worden met preventieve maatregelen:
 - Goede afwatering om plasvorming te voorkomen.
 - Gebruik van rijplaten om spoorvorming te voorkomen.
 - Afschermen tijdelijke gronddepots.

De genoemde maatregelen dienen door (of ten minste onder begeleiding van) een ecologisch deskundige te worden uitgevoerd. Hiervoor dient een ecologisch werkprotocol te worden opgesteld.

Houtopstanden

Er is sprake van de kap van houtopstanden, zoals bedoeld in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). De te kappen bomen vallen echter buiten de lijst van bijzondere bomen en het NNN. Derhalve kunnen de bomen vergunningsvrij worden gekapt.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Significant negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van omliggende NNN-gebieden zijn op voorhand uitgesloten. Er hoeven geen extra maatregelen getroffen te worden met betrekking tot het NNN.

4.1.2 Archeologie en cultuurhistorie

Op basis van de gemeentelijke archeologische beleidskaart geldt in het hele plangebied een waarde archeologie 2. Voor deze waarde geldt een vrijstellingsgrens van 100 m² en 30 centimeter diep. Bij ingrepen groter dan de vrijstellingsgrens dient middels onderzoek aangetoond te worden dat er geen archeologische waarden geschaad zullen worden.

Een groot deel van het plangebied is reeds verstoord. Mogelijk aanwezige archeologische waarden worden beschermd door de toekenning van de archeologische waarde en het daaraan gekoppelde vergunningenstelsel.

Nader onderzoek ten tijde van het aanvragen van de betreffende bouwvergunningen dient uit te wijzen of archeologische waarden verstoord zullen worden. Indien dat het geval is, zijn passende maatregelen voor handen om de aanwezige waarden veilig te stellen.

Cultuurhistorie

In het plangebied staan geen cultuurhistorische waardevolle gebouwen meer. Ook is de huidige structuur niet meer van cultuurhistorische waarde te noemen.

4.1.3 Bodem

De bodemkwaliteit is ten behoeve van het bestemmingsplan voldoende duidelijk in beeld gebracht. Duidelijk is dat er mogelijk een bodemsanering uitgevoerd dient te worden. De kosten hiervoor maken onderdeel uit van het exploitatieplan dat gelijktijdig aan dit bestemmingsplan wordt vastgesteld. Daarmee kan gesteld worden dat het bestemmingsplan met het oog op de bodemkwaliteit uitvoerbaar is.

4.1.4 Water

Hemelwater

Door de transformatie van het plangebied neemt het verharde oppervlak toe met maximaal 7.259 m². Volgens de Algemene Regels van het Hoogheemraadschap van Rijnland geldt een

compensatieverplichting en dient een verhardingstoename gecompenseerd te worden met 15% open water. Dit komt neer op een oppervlak van 1.089 m² dat gecompenseerd moet worden in twee peilgebieden.

Compensatie vindt plaats op de volgende manier:

- voor het noordelijk peilgebied: in daarvoor aangewezen kleinere waterpartijen binnen het peilvak, maar buiten het plangebied;
- voor het zuidelijk peilgebied: in de plas De Pette binnen het peilvak gelegen direct westelijk van het plangebied en westelijk van de spoorlijn Gouda – Alphen aan den Rijn.

Oppervlaktewatersysteem

Ten behoeve van de waterbergingsopgave dient het bestaande oppervlaktesysteem aangepast te worden. Voor het overige verandert het oppervlaktewatersysteem niet ingrijpend.

Riolering

In het plangebied ligt een gemengd stelsel waarin huishoudelijk afvalwater en hemelwater gezamenlijk worden afgevoerd. De gemeente is voornemens op termijn het hemelwater af te koppelen. Hiermee wordt de ervaren overlast in het plangebied tijdens hevige regenbuien opgeheven.

Waterveiligheid

Door het plangebied loopt een regionale waterkering. In de beschermingszones van deze waterkering vinden werkzaamheden plaats. Ter bescherming van de waterkering mogen werkzaamheden niet zomaar worden uitgevoerd. In de planregels is dan ook een vergunningenstelsel opgenomen voor het bouwen en aanleggen binnen de beschermingszones van de waterkering.

Grond- en oppervlaktewaterkwaliteit

De aan te brengen verharding lijkt geen invloed te hebben op de waterkwaliteit van de nabijgelegen waterlichamen aangezien er sprake is van met name inbreiding met niet vervuilende activiteiten. Wanneer reguliere maatregelen (niet gebruiken van uitlogende materialen en het aanbrengen van bodempassages) worden getroffen, zal het effect op grondwater- en oppervlaktewaterkwaliteit beperkt zijn.

4.1.5 Verkeer

Het plan voorziet in ruim voldoende parkeerplaatsen voor de planontwikkeling. Deze parkeerplaatsen liggen allemaal binnen de maximale loopafstand.

Het plan veroorzaakt een verkeersgeneratie van 1.960 ritten, dat is een toename van 670 ritten ten opzichte van de huidige situatie. De beoordeling laat zien dat de te verwachten toekomstige hoeveelheid verkeer ook met de nieuwe ontsluiting op de Prinses Beatrixlaan zonder knelpunten afgewikkeld kan worden op de omliggende wegen.

4.1.6 Geluid

Als gevolg van wegverkeerslawaai afkomstig van de Juliana van Stolberglaan/Kerkweg-Oost en de Kanaalstraat dient voor een aantal woningen op kavel 7 een hogere waarde verleend te worden. Deze hogere waarde wordt verleend separaat aan het bestemmingsplan. Bij nadere uitwerking van het plan dient rekening gehouden te worden met de situering van uitritten, gevels en gebruiksruidtes.

De nieuwbouw bevindt zich conform de Wet geluidhinder voor een deel binnen de geluidzone van de spoorlijn Gouda – Alphen aan den Rijn. Ten gevolge van de spoorlijn wordt de voorkeurswaarde van 55

dB niet overschreden. De geluidbelasting is ten hoogste 51 dB. Vanuit de wetgeving worden geen verdere eisen gesteld.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de geluidbelasting van de 30 km/uur wegen beoordeeld. Ten gevolge van deze wegen is de geluidbelasting niet hoger dan 55 dB. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt dit beoordeeld als “redelijk”.

Ten gevolge van de verkeersgeneratie van de nieuwbouw en reflecties naar de omgeving is er bij de meeste bestaande woningen rondom het plangebied geen sprake van een geluidseffect van 1,5 dB of meer. Alleen ter hoogte van De Passage (parkeerterrein) ligt de toename op 1,8 dB. Bij nadere uitwerking van het plan dient te worden gekeken of de toegang tot het parkeerterrein zo ontsloten kan worden dat dit niet aan de geluidluwe zijde van woningen wordt gesitueerd.

4.1.7 Luchtkwaliteit

Uit de NSL-Monitoringstool blijkt dat de jaargemiddelde concentraties rond het plangebied ruim onder de grenswaarden uit de Wet milieubeheer (Wm) liggen en dat de concentraties, onder invloed van dalende achtergrondconcentraties en emissiefactoren, in de toekomst verder zullen dalen.

De bijdrage van het extra verkeer als gevolg van de ontwikkeling in het plangebied is bepaald op basis van worst case uitgangspunten. Wanneer de berekende jaargemiddelde concentraties worden opgeteld bij de bestaande jaargemiddelde concentraties die heersen in de nabijheid van het plangebied, blijkt dat de toekomstige jaargemiddelde concentraties ver onder de grenswaarden blijven. Er is een aanzienlijke ruimte tussen de heersende concentraties en de grenswaarden uit de Wm. Met de berekende worst case toenames van de concentraties, zal de ontwikkeling van de Passage niet leiden tot een benadering of overschrijding van de grenswaarden uit de Wm. Hierdoor is aannemelijk gemaakt dat de ontwikkeling van de Passage ruimschoots voldoet aan de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

4.1.8 Externe veiligheid

Voor het plangebied zijn geen relevante risicobronnen aanwezig. Het plaatsgebonden risico en het groepsrisico vormen geen belemmeringen voor de ontwikkeling van het plangebied. Het plangebied ligt wel binnen de invloedsgebieden van de autosnelweg A2 en de autoweg N207. Conform het Bevt is in het kader van rampenbestrijding en zelfredzaamheid advies ingewonnen bij de veiligheidsregio Hollands Midden.

4.1.9 Bezonnning

Voor bezonnning op de omliggende woningen, wordt voldaan aan de zware TNO-norm. Uitzondering hierop is de woning Juliana van Stolberglaan 4-8. Op deze woning wordt noch de zware noch de lichte TNO-norm gehaald. De lichte norm wordt hier gehaald van 18 maart t/m 24 september. Omdat het hoogteaccent op kavel 7 stedenbouwkundig wenselijk en passend is, de woontoren op kavel 7 voorziet in een grote woningbehoefte en omdat de lichte TNO-norm in de belangrijkste maanden wel wordt gehaald, weegt het algemeen belang van de woontoren zwaarder dan het individuele belang.

4.1.10 Windhinder

Op basis van toetsing van windhinder is er geen windgevaar te verwachten. Ook op het balkon van het pand Juliana van Stolberglaan 4-8 is geen verwacht windgevaar.

4.2 Bereik van het effect (geografisch en grootte getroffen bevolking)

De effecten zijn beperkt en treden hooguit lokaal op. Het effect op het woon- en leefklimaat in de omgeving zijn nihil. De beperkte effecten in het plangebied zijn te ondervangen middels maatregelen.

4.3 Grensoverschrijdend karakter

Niet van toepassing.

4.4 Orde van grootte en complexiteit effect

Het effect van het planvoornemen (bouwen/aanleggen en gebruiken) is beperkt en niet complex.

4.5 Duur, frequentie en omkeerbaarheid effect

Er zal geen sprake zijn van potentieel aanzienlijke effecten permanent van aard, zoals in het vorenstaande is aangetoond. Tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden worden effecten verwacht, maar deze zijn beperkt en tijdelijk van aard.

5 Conclusie

De ontwikkeling van de Passage heeft geen belangrijke uitstraling van milieueffecten naar de omgeving. Te verwachten effecten hangen samen met ecologie, veranderingen in de waterhuishouding, bodem, archeologie, en geluid en bezonning, hiertoe bestaan toereikende compensatie- en mitigerende maatregelen, dan wel volstaat aanvullend onderzoek. In het geval van bezonning worden geen maatregelen getroffen, omdat daarmee de woontoren geschrapt zal moeten worden. Omdat deze toren stedenbouwkundig wenselijk en passend is, de woontoren voorziet in een grote woningbehoefte en omdat de lichte TNO-norm in de belangrijkste maanden wel wordt gehaald, weegt het algemeen belang van de woontoren zwaarder dan het individuele belang.

Het bereik van het effect van een woningbouwlocatie is lokaal en heeft geen grensoverschrijdend karakter. Significante effecten op het milieu zijn niet te verwachten. De kenmerken van de effecten van het project noodzaken niet tot het volgen van een volledige m.e.r.-procedure.