

Woerden

Herontwikkeling Zaagmolenlaan 12

Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling

identificatie

projectnummer:

20191358

planstatus

datum:

23-09-2020

opdrachtgever:

Sustay

Inhoud

1. Inleiding	3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Wat houdt een m.e.r.- beoordeling in?	3
1.3. Leeswijzer	3
2. Plaats en kenmerken van het project	4
2.1. Plaats van het project	4
2.2. Kenmerken van het project	5
3. Kenmerken van de milieueffecten	6
3.1. Verkeer	6
3.2. Geluid	6
3.3. Luchtkwaliteit	6
3.4. Externe veiligheid	7
3.5. Bodem	8
3.6. Water	8
3.7. Ecologie	8
3.8. Cultuurhistorie en archeologie	9
3.9. Gezondheid	9
3.10. Klimaat en duurzaamheid	9
3.11. Sloop- en bouwwerkzaamheden	9
3.12. Cumulatie	9
3.13. Mitigerende maatregelen	9
4. Conclusie	17

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De gemeente Woerden wil het kantoren- en bedrijventerrein Middelland-Noord de komende jaren transformeren naar een gemengd stedelijk woongebied. Om dit te bereiken heeft de gemeenteraad eind 2019 de structuurvisie 'Middelland-Noord' vastgesteld waarin spelregels en een ontwikkelingskader worden geboden. Een initiatiefnemer is voornemens om een leegstaand kantoorpand aan de Zaagmolenlaan te transformeren naar appartementen. De beoogde ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Middelland en Honthorst'. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

De beoogde ontwikkeling kan worden aangemerkt als een 'stedelijk ontwikkelingsproject' (categorie D11.2 van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage). Het betreft een activiteit tot aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. Hierbij geldt als drempelwaarde dat de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 ha of meer, een aaneengesloten gebied met 2.000 of meer woningen, of een bedrijfsoppervlak van 200.000 m² of meer. De beoogde ontwikkeling (72 woningen en 54 parkeerplaatsen) blijft ruim onder de drempelwaarde waardoor volstaan wordt met een 'vormvrije' m.e.r.-beoordeling.

1.2. Wat houdt een m.e.r.- beoordeling in?

In een m.e.r.- beoordeling wordt getoetst of een m.e.r. procedure doorlopen moet worden. De wettelijke regeling voor de m.e.r.-beoordeling gaat uit van het principe 'nee, tenzij'. Dat wil zeggen, een volwaardige m.e.r.-procedure is alleen noodzakelijk als er sprake is van 'belangrijke nadelige gevolgen' die het betreffende project voor het milieu kan hebben. Daarbij moet het bevoegd gezag rekening houden met de omstandigheden zoals aangegeven in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling, te weten:

- de plaats van het project;
- de kenmerken van het project;
- de kenmerken van de potentiële milieueffecten (in samenhang met de eerste twee criteria).

Het bevoegd gezag dient een m.e.r.-beoordelingsbeslissing te nemen, waarin wordt aangegeven of wel of geen MER nodig is, gelet op de omvang van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen. Deze beslissing wordt als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

1.3. Leeswijzer

Deze m.e.r.-beoordelingsnotitie is als volgt opgebouwd:

- hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de plaats en kenmerken van het project;
- hoofdstuk 3 geeft inzicht in de verwachte milieueffecten;
- in hoofdstuk 4 is de conclusie opgenomen.

2. Plaats en kenmerken van het project

4

2.1. Plaats van het project

Locatie

Het plangebied is gelegen aan de Zaagmolenlaan in de kern Woerden. Het gebied wordt verder begrensd door de Watermolenlaan en de (kantoor)percelen aan de noordelijke en westelijke zijde. Het gebied is onderdeel van het kantoren- en bedrijventerrein Middelland-Noord. De Zaagmolenlaan staat in directe verbinding met de Polanerbaan, een belangrijke doorgaande weg in Woerden. Op figuur 1 is de globale begrenzing van het plangebied weergegeven.



Figuur 1: Globale begrenzing plangebied (bron:kadastralekaart.nl)

De locatie bevat een leegstaand kantoorgebouw. In de bestaande situatie is het gebied vrijwel geheel verhard. De omgeving van het plangebied is bestemd voor gemengde doeleinden en bedrijven. In de directe omgeving zijn momenteel voornamelijk kantoren en maatschappelijke functies gevestigd. Ten zuiden van de locatie, aan de overzijde van de Zaagmolenweg, ligt het St. Antonius ziekenhuis.

Ligging ten opzichte van gebieden met beschermde status

Het plangebied is geen onderdeel van een natuurgebied met een beschermde status. Ook in de directe omgeving zijn geen beschermde natuurgebieden aanwezig. De afstand tot het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied (Nieuwkoopse Plassen & De Haeck) bedraagt 7,7 km. De kortste afstand tot gebieden die onderdeel zijn van het Natuurnetwerk Nederland is 1,2 km. Uit de AERIUS berekeningen (bijlage 3 en 4 van het bestemmingsplan) blijkt dat er geen toename van stikstofdepositie is. Binnen het plangebied kan mogelijk sprake zijn van natuurwaarden. Om dit te onderzoeken is een ecologische quickscan (bijlage 2

van het bestemmingsplan). Uit het onderzoek blijkt dat de aanwezigheid van beschermde planten- en diersoorten kan worden uitgesloten. Hierop wordt nader ingegaan in paragraaf 3.5.

Conform het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Middelland en Honthorst' zijn er in het plangebied en de directe omgeving geen monumenten en cultuurhistorisch waardevolle gebieden aanwezig. Het plangebied heeft een dubbelbestemming 'archeologie 4'. Plangebieden tot 2.500 m² in categorieën 3 en 4 van de gemeentelijke beleidskaart archeologie worden echter vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Negatieve effecten op archeologische waarden kunnen derhalve worden uitgesloten. Hierop wordt nader ingegaan in paragraaf 3.6.

2.2. Kenmerken van het project

De beoogde ontwikkeling omvat de realisatie van 72 woningen. Het huidige leegstaande kantoorpand wordt gesloopt en ter plaatse wordt een nieuw appartementengebouw met een half verdiepte parkeergarage gerealiseerd. Voor de appartementen zijn verder geen parkeerplaatsen op het maaiveld voorzien. De parkeergarage is bereikbaar vanaf de Zaagmolenlaan.



Figuur 2: Impressie bouwvolume (bron: MW architecten)

3. Kenmerken van de milieueffecten

9

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste milieueffecten van de beoogde woningbouwontwikkeling beschreven. Als referentiesituatie voor de effectbeoordeling wordt uitgegaan van de huidige situatie waarbij geen bedrijfsactiviteiten (meer) plaatsvinden binnen het plangebied.

3.1. Verkeer

De verkeersgeneratie van de toekomstige woningen is berekend met kencijfers van het CROW. Uitgaande van maximaal 5 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etmaal) per woning bedraagt de verkeersgeneratie van het beoogde programma 350 mvt/etmaal. De half verdiepte parkeerkelder onder het gebouw biedt ruimte aan 54 auto's waarmee aan de parkeerbehoefte wordt voldaan. De in- en uitgang van de parkeerkelder wordt ontsloten via de Watermolenlaan. Het verkeer zal zich vervolgens verspreiden over de omliggende gebiedsontsluitingswegen en kruispunten, waar de toename mogelijk merkbaar is. Echter worden ten aanzien van de verkeersafwikkeling geen knelpunten verwacht, omdat de wegen en kruispunten voldoende capaciteit bieden om de berekende verkeerstoename af te wikkelen. Negatieve effecten als gevolg van de beoogde ontwikkeling kunnen zodoende worden uitgesloten.

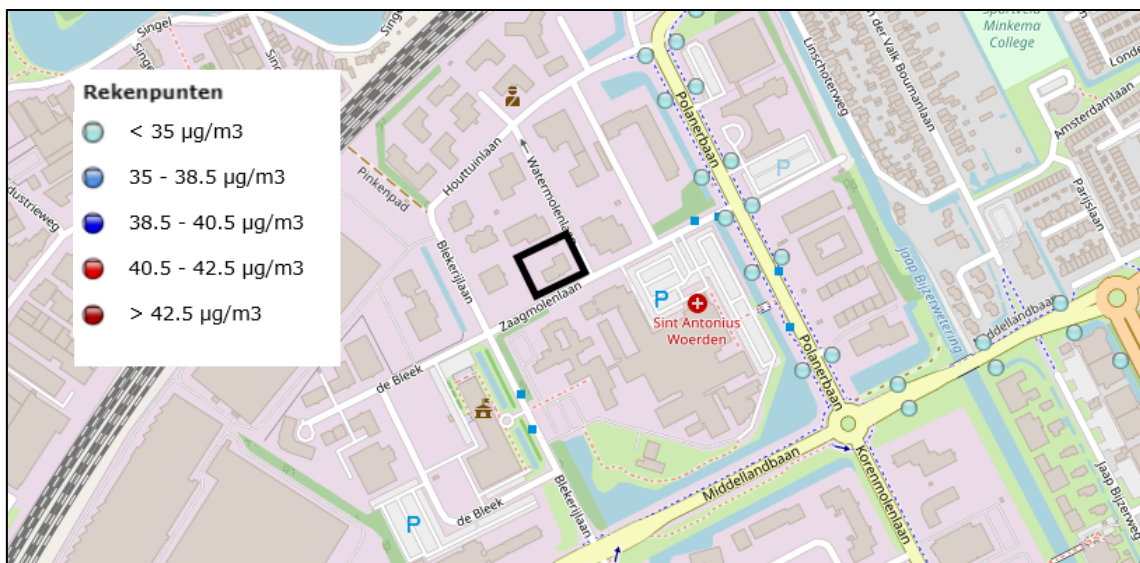
3.2. Geluid

De beoogde woningbouwontwikkeling ligt binnen de geluidszones van verschillende wegen en ligt tevens in nabijheid van de spoorlijn Utrecht – Den Haag/Rotterdam. Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is akoestisch onderzoek uitgevoerd door Rho Adviseurs met als doel na te gaan of kan worden voldaan aan een (blijvend) goed woon- en leefklimaat in de omgeving van het nieuwe wooncomplex (zie bijlage 5 bij het bestemmingsplan). Het is nodig om het college van Burgemeester en Wethouders een hogere waarde van 56 dB ten gevolge van de spoorweg en te laten vaststellen voor één appartement. Voor 20 appartementen is een hogere waarde ten gevolge van de Zaagmolenlaan nodig van 50 dB tot 53 dB. De appartementen worden gerealiseerd in een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat. Negatieve effecten als gevolg van de beoogde ontwikkeling kunnen worden uitgesloten.

3.3. Luchtkwaliteit

De beoogde ontwikkeling (72 woningen) zal niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie luchtverontreinigende stoffen. Tevens blijkt uit de gegevens die beschikbaar zijn via de NSL-monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl) dat langs de ontsluitende wegen ruimschoots wordt voldaan aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer.

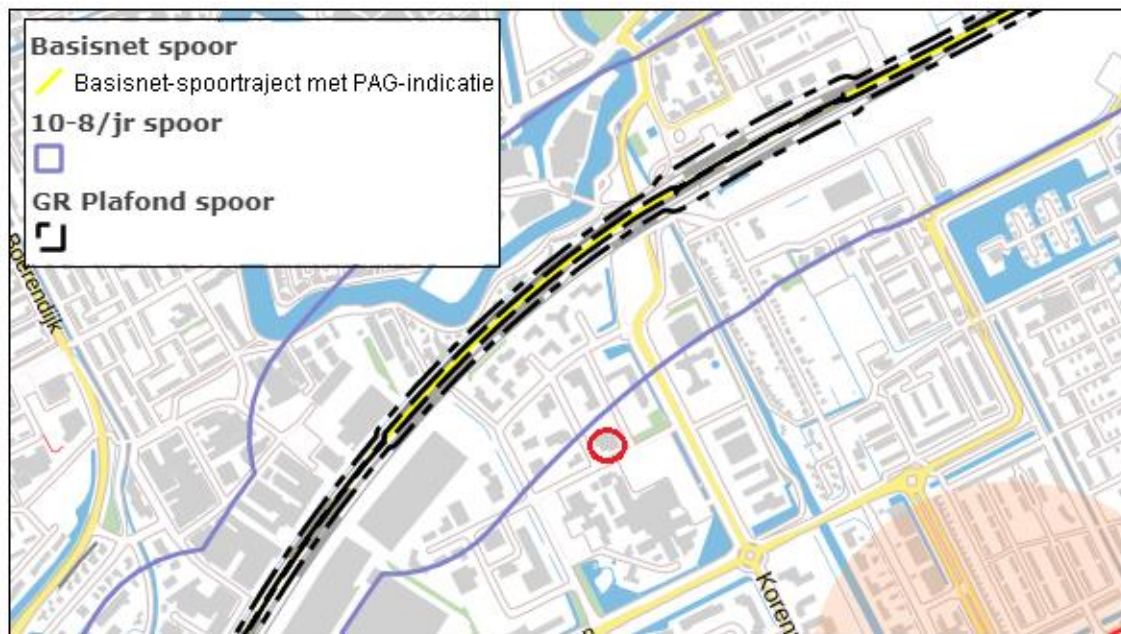
Uit de NIBM-tool blijkt dat bij een verkeersgeneratie van 350 mvt/etmaal de (maximale) bijdrage aan de jaargemiddelde concentratie NO₂ 0,28 µg/m³ bedraagt (rekenjaar 2020). De maximale bijdrage aan de jaargemiddelde concentratie PM₁₀ bedraagt 0,06 µg/m³. Gezien de optredende achtergrondconcentraties (< 35 µg/m³) zal de ontwikkeling in geen geval tot een overschrijding van grenswaarden leiden.



Figuur 3 Concentraties NO₂ en PM₁₀ in 2020 (bron: www.nsl-monitoring.nl)

3.4. Externe veiligheid

Uit de informatie op de provinciale risicokaart (www.risicokaart.nl) blijkt dat in de directe omgeving van de locatie gevaarlijke stoffen worden vervoerd over het spoortraject Gouda-Harmelen. Het plangebied ligt buiten de PR 10⁻⁶ contour en het PAG. Vanwege de ligging binnen het invloedsgebied is een (beknpte) verantwoording van het groepsrisico opgesteld waaruit blijkt dat de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid voldoende zijn geregeld. Negatieve effecten als gevolg van de transformatie tot woongebouw kunnen derhalve worden uitgesloten.



Figuur 6 Uitsnede risicokaart (bron: www.risicokaart.nl)

3.5. Bodem

Tijdens het verkennend bodemonderzoek (IDDS, kenmerk 2002N397/JSM/rap1, 23 april 2020) is binnen het plangebied een lichte verontreiniging met nikkel, molybdeen, kwik en lood aangetroffen in de ondergrond. Het grondwater is licht verontreinigd met Barium. Op het maaiveld en in de opgeboorde grond zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. De gemeten waarden zijn dermate gering dat aanvullend onderzoek of sanering niet noodzakelijk is. Met het plan worden geen bodembedreigende activiteiten mogelijk gemaakt.

Indien ten gevolge van graafwerkzaamheden grond vrijkomt en deze buiten de locatie wordt hergebruikt, moet hergebruik plaatsvinden binnen het kader van het Besluit bodemkwaliteit. In dat geval dient de chemische kwaliteit van de grond te worden getoetst aan de kwaliteitsnormen die door het Besluit bodemkwaliteit aan de betreffende toepassing worden verbonden. Negatieve effecten op de bodemkwaliteit kunnen zodoende worden uitgesloten.

3.6. Water

Volgens de Leggers van het waterschap zijn er in het plangebied en de directe omgeving geen oppervlaktewateren of waterkeringen aanwezig. In de huidige situatie is vrijwel het hele perceel verhard met bebouwing en klinkers. Na herontwikkeling blijft de hoeveelheid verhard oppervlak hetzelfde. Watercompensatie is dan ook niet noodzakelijk. Ter bevordering van het vasthouden van hemelwater wordt het nieuwe pand voorzien van een binnentuin en een groen dak. De herontwikkeling zal daarmee geen negatieve gevolgen hebben voor de waterberging en hemelwaterafvoer. De nieuwe woningen worden aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel. Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem zullen voor de nieuwbouw duurzame, niet-uitlogbare materialen worden gebruikt. Onder het gebouw wordt een parkeerkelder gerealiseerd. Voor het (tijdelijk) onttrekken van water is een watervergunning nodig. Negatieve effecten als gevolg van de transformatie tot woongebouw kunnen derhalve worden uitgesloten.

3.7. Ecologie

Gebiedsbescherming

Zoals beschreven in paragraaf 2.1 liggen de beschermde natuurgebieden (Natura 2000 / Natuurnetwerk Nederland) op ruime afstand van het plangebied. Voor de meeste criteria – areaalverlies, versnippering, verandering van de waterhuishouding en verstoring – kunnen effecten daarom op voorhand worden uitgesloten.

De bouwwerkzaamheden en de toename van verkeersbewegingen kunnen mogelijk wel leiden tot een toename van stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden in de (verre) omgeving. Om te bepalen of de aanleg en gebruiksfase tot een toename van stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied kunnen leiden is met het programma AERIUS Calculator een berekening uitgevoerd. Uit de berekening (bijlage 1) blijkt dat geen sprake is van een berekende depositietoename ($< 0,00$ mol N/ha/jr). Ook significante negatieve effecten ten gevolge van een toename van stikstofdepositie kunnen worden uitgesloten.

Soortenbescherming

Om de ecologische gevolgen van de beoogde ontwikkeling in kaart te brengen is een ecologische quickscan uitgevoerd (IDDS, maart 2020). Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 6 bij het bestemmingsplan. Hieruit blijkt dat het voorkomen van beschermde planten- en diersoorten kan worden uitgesloten. Wel dient de algemene zorgplicht in acht te worden genomen. Negatieve effecten als gevolg van de beoogde ontwikkeling kunnen worden uitgesloten.

3.8. Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

Zoals beschreven in paragraaf 2.1 zijn in en nabij het projectgebied geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Negatieve effecten op deze waarden zijn dan ook uitgesloten.

Archeologie

Zoals aangegeven in paragraaf 2.1 geldt voor het hele plangebied de dubbelbestemming 'waarde - archeologie 4'. Plangebieden tot 2.500 m² in categorieën 3 en 4 op de gemeentelijke beleidskaart archeologie worden echter vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Als bij de uitvoering van grondwerkzaamheden (toevals)vondsten worden gedaan waarvan wordt vermoed dat het archeologische vondsten betreft, moeten deze op grond van de Erfgoedwet (art. 5.10) worden gemeld bij de bevoegde overheid (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed c.q. de gemeente Woerden). Negatieve effecten op archeologische waarden kunnen worden uitgesloten.

3.9. Gezondheid

Uit toetsing van de verschillende milieuthema's op het gebied van leefomgevingskwaliteit (geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid) en verkeer blijkt dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een belangrijke toename van risico's voor de menselijke gezondheid.

3.10. Klimaat en duurzaamheid

Voor woningen geldt een EPC-eis vanuit het Bouwbesluit. Aan deze norm zal bij de beoogde ontwikkeling voldaan worden. Door de ontwikkeling zal de hoeveelheid verharding binnen het plangebied niet toenemen. Om de versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan wordt er onder andere gebruik gemaakt van mos-sedumdaken (groen-blauwe daken). Hiermee is sprake van een positief effect op de infiltratiemogelijkheid voor regenwater en positief effect op het tegengaan van hittestress. Gelet op deze maatregelen, heeft het plan positieve effecten op het gebied van klimaat en in het kader van duurzaamheid.

3.11. Sloop- en bouwwerkzaamheden

Gelet op de tijdelijkheid van de sloop- en aanlegwerkzaamheden kunnen blijvende negatieve milieueffecten uitgesloten worden. Tevens zal vanwege de kleinschaligheid van het project ook geen sprake zijn van belangrijke nadelige milieueffecten, zoals geluid- en stofoverlast, ten tijde van de werkzaamheden. Significant negatieve effecten als gevolg van de beoogde ontwikkeling kunnen daarmee worden uitgesloten.

3.12. Cumulatie

De beoogde ontwikkeling maakt onderdeel uit van een grotere transformatieopgave. De gemeente wil het kantoren- en bedrijventerrein Middelland-Noord de komende jaren omvormen tot een nieuw gemengd gebied. Met dit plan wordt het eerste initiatief tot transformatie mogelijk gemaakt. Op dit moment zijn er geen andere concrete ontwikkelingen bekend.

3.13. Mitigerende maatregelen

Voor de beoogde ontwikkeling zijn de volgende mitigerende maatregelen noodzakelijk:

- Bodem: Indien vrijkomende grond buiten de locatie wordt hergebruikt, moet de chemische kwaliteit van de grond worden getoetst aan de kwaliteitsnormen die door het Besluit bodemkwaliteit aan de betreffende toepassing worden verbonden;
- Geluid: Er dienen Hogere Waarden vastgesteld te worden bij 21 appartementen;
- Ecologie: de algemene zorgplicht is van toepassing.

4. Conclusie

17

Uit de informatie in de aanmeldingsnotitie blijkt dat - gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten - 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 voor de herontwikkeling van de locatie aan de Zaagmolenlaan.