

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Achter het Zuideinde liggen een 3-tal braakliggende percelen behorend bij een voormalig fabrieksterrein. Volgens het huidige vigerende bestemmingplan: “kern Naaldwijk” vallen deze percelen nog onder de bestemming 'Bedrijf'. Op de hoek met de 's Gravenzandseweg en de Secretaris Verhoeffweg staat een benzinstation. Een tweetal percelen welke voorheen fungeerden als opslagterrein worden nu getransformeerd naar woningbouw in combinatie met zorg. Deze ontwikkeling ziet op de percelen met nummers 7918-D en 10981-D achter Zuideinde nr. 14.



Om het bouwplan te kunnen realiseren, is een nieuw actueel juridisch-planologisch kader nodig. Ten behoeve van de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan (grote buitenplanse afwijking wordt een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. De vormvrije m.e.r.-beoordeling heeft als doel om te toetsen of, als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling, sprake is van mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen.

1.2 Waarom een vormvrije m.e.r.-beoordeling

De procedure van een milieueffectrapportage (m.e.r.) is bedoeld om het milieubelang vroegtijdig en volwaardig in de plan- en besluitvorming in te brengen. Een m.e.r. is altijd gekoppeld aan een besluit, bijvoorbeeld een structuurvisie of een bestemmingsplan. Het centrale onderdeel van een m.e.r. is het milieueffectrapport (MER) waarin de milieueffecten voor een tal van aspecten voor een of meerdere alternatieven geanalyseerd en beoordeeld worden ten opzichte van de referentiesituatie. Deze m.e.r.-procedure is van toepassing bij activiteiten waarvan reeds vast staat dat er mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Deze activiteiten met bijbehorende drempelwaarden staan weergegeven in onderdeel C van het Besluit m.e.r. (dit geldt eveneens voor activiteiten uit onderdeel D waar een plan voor nodig is).

Naast het direct uit moeten voeren van een m.e.r. zijn in het Besluit m.e.r. ook activiteiten met bijbehorende drempelwaarden aangegeven waarvoor eerst beoordeeld moet worden of sprake is van mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen. Deze activiteiten en drempelwaarden staan benoemd in onderdeel D van het Besluit m.e.r. Voor deze activiteiten dient een zogenaamde m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden.

Daarnaast is het verplicht om aandacht aan m.e.r. te besteden voor activiteiten die in onderdeel D genoemd staan, maar waar de drempelwaarden niet gehaald worden. Deze drempelwaarden zijn aantallen, oppervlaktes of grootte (bijvoorbeeld 100 hectare, 110 stuks, etc.). Voor activiteiten die wel in onderdeel D van het Besluit m.e.r. genoemd staan, maar waar de aantallen uit het betreffende plan of besluit onder de drempelwaarden liggen, dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden. Hierbij wordt, net als bij de m.e.r.-beoordeling, getoetst of er mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen op kunnen treden. Het verschil met de 'gewone' m.e.r.-beoordeling is dat aan de vormvrije m.e.r.-beoordeling geen aparte procedurevereisten zitten (vandaar de term vormvrij). Qua inhoud gelden wel strikte vereisten vanuit de Europese richtlijn m.e.r.

De voorgenomen activiteit is niet opgenomen in onderdeel C van het Besluit m.e.r. De activiteit is wel opgenomen in onderdeel D onder categorie D11.2.

	Activiteiten	Gevallen	Besluit
D 11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of 3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m ² of meer	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.

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

Er bestaan bepaalde inhoudelijke vereisten voor het toetsen of sprake is van mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen. Deze inhoudelijke vereisten staan benoemd in bijlage III van de Europese richtlijn m.e.r. In deze richtlijn staan drie aspecten waaraan de voorgenomen activiteiten in een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan getoetst worden (zie samenvatting in tekstbox):

1. Kenmerken van het project;
2. Plaats van het project;
3. Kenmerken van het potentiële effect.

1.4 Leeswijzer

Dit rapport volgt de indeling van bijlage III van de Europese richtlijn m.e.r. In hoofdstuk twee staan de kenmerken van het project centraal, in hoofdstuk drie de plaats van het project en in hoofdstuk vier de kenmerken van potentiële effecten. Het rapport sluit in hoofdstuk vijf af met enkele conclusies.

Selectiecriteria Europese richtlijn

1. Kenmerken van de projecten

Bij de kenmerken van de projecten moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- de omvang van het project,
- de cumulatie met andere bestaande en/of goedgekeurde projecten,
- het gebruik van natuurlijke hulpbronnen,
- de productie van afvalstoffen,
- verontreiniging en hinder,
- risico van ongevallen, met name gelet op de gebruikte stoffen of technologieën,
- de risico's voor de menselijke gezondheid.

2. Plaats van de projecten

Bij de mate van kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop de projecten van invloed kunnen zijn moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- het bestaande en goedgekeurde landgebruik,
- de relatieve rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied,
- het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor de volgende typen gebieden:
 - wetlands, oeverformaties, riviermondingen,
 - kustgebieden en het mariene milieu,
 - berg- en bosgebieden,
 - reservaten en natuurparken,
 - gebieden die in de wetgeving van de lidstaten zijn aangeduid of door die wetgeving worden beschermd;
 - speciale beschermingszones, door de lidstaten aangewezen krachtens Richtlijn 2009/147/EG en Richtlijn 92/43/EEG,
 - gebieden waarin de bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden,
 - gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid,
 - landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang.

3. Kenmerken van het potentiële effect

Bij de potentiële aanzienlijke effecten van het project moeten in samenhang met de criteria van de punten 1 en 2 in het bijzonder in overweging worden genomen:

- het bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking),
- de aard van het effect,
- het grensoverschrijdende karakter van het effect,
- de intensiteit en complexiteit van het effect,
- de waarschijnlijkheid van het effect,
- de verwachte aanvang, de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect,
- de cumulatie van effecten met de effecten van andere bestaande en/of goedgekeurde projecten,
- de mogelijkheid om de effecten doeltreffend te verminderen.

2.1 Omvang van het project

Het project omvat het oprichten van acht sociale huurappartementen voor jongeren en twaalf zorgappartementen op het perceel Zuideinde nabij 14 te Naaldwijk, kadastraal bekend NWK01 sectie D nummer 10981. De zorgappartementen zijn aan te merken als een maatschappelijke functie, waarbij jongeren met een meervoudige beperking veilig en begeleid kunnen wonen, waarbij zorg wordt verleend en 24 uur per dag zorg aanwezig is.

Ruimtelijke structuur

Om de kern vitaal te houden en het aantal huidige bewoners te kunnen handhaven, is het noodzakelijk dat er binnen de kern meer woningen komen. De Woonvisie geeft daarvan aan dat de grootste verdichting zal moeten plaatsvinden binnen de centrumring. Het gaat dan niet alleen om het laten toenemen van het aantal woningen, maar ook om niet-woonfuncties zoals dat past bij het klein stedelijke karakter.

Doordat het fabrieksterrein haar functie hier verloren heeft, is de locatie geschikt om te transformeren naar woningbouw waar in de nabijheid van de Naaldwijkse vaart en op loopafstand van het centrum een aantrekkelijk woon- en leefomgeving gerealiseerd kan worden. Het programma bestaat uit het oprichten van 8 sociale appartementen en 12 zorgwoningen voor jongeren met een beperking. Het plan past binnen het algemeen beleid betreffende het verdichten van de kernen.

Aan de zijde van de Naaldwijksevaart loopt het bouwplan evenwijdig aan de ontsluitingsweg, die het gebouw verbindt met het Zuideinde. Aan de zuidkant van het bouwplan wordt een klein buiten terras op eigen terrein gerealiseerd. Dit terras is bestemd voor de bewoners van het zorgcomplex, zodat de jongeren hier in een beschermde buitenomgeving kunnen genieten van de buitenlucht en daarmee deelgenoot zijn van de maatschappij. Het terras ligt aan de voorzijde aan de doorgaande verbinding naar het centrum toe. Hoge afschermingen zijn hier ruimtelijk niet wenselijk zodat er geen achterkant situatie ontstaat. Het gebouw is 3 lagen hoog met een plat dak. Het volgt hiermee de bouwhoogtes in de omgeving waar 2 a 3 lagen met een kap voorkomen. De entree van de zorgwoningen is gelegen in de strook tussen de kunstgarage en het gebouw. Hoewel erg afgelegen zorgt dit er mede voor dat deze strook gebruikt wordt door bewoners en bezoekers en niet verloren gaat.

De beoogde ontwikkeling bestaat de realisatie van 8 kleinere appartementen en een zorgcomplex waar 12 jongeren beschut kunnen wonen. De zorg/woonfunctie bestaat onder andere uit 12 appartementen, meerdere gemeenschappelijke woonkamers, een snoezelruimte en sportruimte en een kantoor /annex slaapruimte voor eventuele ondersteuning tijdens de nacht. Het beschut te wonen biedt jongeren met een beperking de mogelijkheid om te wennen aan een 'zelfstandige' woon- en leefomgeving. Voor sommigen biedt dit perspectief om door te groeien naar zelfstandig wonen met extramurale begeleiding. Het perspectief op in- en doorstroom qua wonen biedt daarnaast het Herman Broere College de mogelijkheid op een soort 'praktijkhuis' waar meer jongeren tijdens de laatste jaren van de opleiding kunnen wennen aan 'zelfstandig' wonen in combinatie met een zinvolle dagbesteding.

2.2 Overige kenmerken

De ontwikkeling van heeft geen bijzondere kenmerken ten aanzien van:

- het gebruik van natuurlijke hulpbronnen;
- de productie van afvalstoffen;
- risico van ongevallen, met name gelet op de gebruikte stoffen of technologieën.

3 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen tussen de Secretaris Verhoeffweg, de 's-Gravenzandseweg en het Zuideinde te Naaldwijk. Op het noordoostelijke deel van het perceel wordt een nieuw pand gerealiseerd met 8 huurappartementen en 12 zorgappartementen.

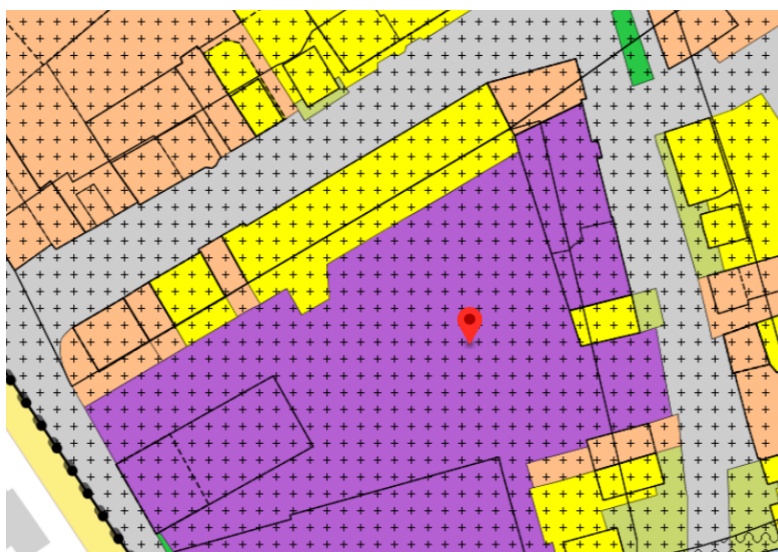


3.1 Vigerend planologisch regime

Binnen het plangebied zijn, voor het van kracht worden van dit bestemmingsplan, de volgende planregimes van kracht:

- 'Centrum Naaldwijk' (onherroepelijk 25 juni 2013) ;
- paraplubestemmingsplan 'Parkeernormen' (vastgesteld 20 februari 2018)
- paraplubestemmingsplan 'Wonen Westland' (ontwerp 15 april 2020).

In het vigerende bestemmingsplan 'Centrum Naaldwijk' is het plangebied in zijn geheel aangegeven als enkelbestemming "bedrijf" waarbij het plangebied niet is voorzien van een bouw vlak. Het plangebied heeft als dubbelbestemming 'Waarde Archeologie - 2'. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken dient van het bestemmingsplan 'Centrum Naaldwijk' te worden afgeweken.



3.2 Gevoelige gebieden in en nabij het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland. Het gebied maakt eveneens geen onderdeel uit van een ander beschermd gebied, zoals Natura 2000, belangrijk weidevogelgebied of strategische reservering natuur. Binnen een straal van 10 kilometer ligt het volgende Natura 2000-gebied: Solleveld & Kapittelduinen 2,3 km.

4 Kenmerken van het potentiële effect

4.1 Hinder voor de omgeving

4.1.1 Verkeer en parkeren

Verkeersintensiteit

Voor het in kaart brengen van de gevolgen voor de verkeersgeneratie worden voor dit initiatief de kencijfers van het CROW gebruikt (publicatie 317), waarbij uitgegaan wordt van de maxima van de kengetallen.

Voor het in kaart brengen van de gevolgen voor de verkeersgeneratie is een onderzoek uitgevoerd door Mobycon. Uit dit onderzoek blijkt dat op geen enkel wegvak en op geen enkel kruispunt sprake is van een doorstromingsknelpunt na de realisatie van de ontwikkeling. De verkeersgeneratie van dit initiatief is dan ook dusdanig beperkt dat dit niet leidt tot onacceptabele gevolgen voor doorstroming, omgevingskwaliteit en/of de verkeersveiligheid.

Ontsluiting plangebied

Ten behoeve voor een veilige verkeersafwikkeling wordt hier één ontsluitingsweg gerealiseerd tussen het appartementencomplex en Zuideinde 18 in. Deze loopt naar een parkeercoffer, die aan de achterzijde tussen de woningen van 's Gravenzandseweg en het gebouw in ligt. Hier kunnen bewoners, bezoekers en verzorgers parkeren in het openbaar gebied parkeren. Bevoorrading voor het zorggebouw zal ook hier plaats vinden.

Parkeren

Er zullen 18 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd waardoor het plan voldoet aan de Beleidsregel Parkeernormering gemeente Westland 2018.

De conclusie is dan ook dat voor het aspect verkeer geen belangrijke nadelige milieugevolgen worden verwacht.

4.1.2 Luchtkwaliteit

Naar verwachting zal de voorgenomen ontwikkeling niet leiden tot een significante toename in het aantal verkeersbewegingen. Ook de voorgenomen ontwikkeling zelf draagt niet in betekende mate bij aan luchtverontreiniging.

De voorgenomen ontwikkeling moet worden aangemerkt als woningbouwlocatie zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen). In de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) wordt zo een locatie aangewezen als locatie die niet in betekenende mate van invloed is op de luchtkwaliteit (voorschrift 3B.2 van Bijlage 3a van die regeling). De voorwaarde is dat die woningbouwlocatie in geval van een ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3000 woningen omvat.

Het bouwplan aan de Zuideinde nabij 14 ziet op de bouw van 12 zorgwoningen en 8 huurappartementen. Gezien de aard en de omvang van het onderhavige bouwplan is het dus uitgesloten, dat het bouwplan leidt tot een in betekenende mate bijdragen aan de concentraties fijn stof en NO₂. Dit betreft dan ook een project dat is vrijgesteld van toetsing.

4.1.3 Externe veiligheid

Het plangebied bevindt zich niet in de directe nabijheid van risicovolle activiteiten binnen inrichtingen. De meest dichtstbijzijnde risicovolle inrichtingen op de risicokaart zijn:

- Agro Merchants Westland Warehousing, Galgeweg 8 te 's-Gravezande (nummer 3 in figuur 4.1). Op de risicokaart staan 2 ammoniak koelinstallaties aangegeven met inhoud van 1.490 en 600 kg ammoniak (type 1 koelinstallaties). De beide koelinstallaties vallen niet onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (< 1.500 kg ammoniak). Er gelden verder geen veiligheidsafstanden op grond van het Activiteitenbesluit.
- Zwembad de Hoge Bomen, Hoogwerf 9 in Naaldwijk (nummer 4 in figuur 4.1). Opslag van chloorbleekloog t.b.v. het zwembad. Het zwembad valt niet onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Er gelden verder geen veiligheidsafstanden op grond van het Activiteitenbesluit.

Verder is op korte afstand van het plangebied een benzinetankstation gelegen. Het tankstation valt niet onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen. De gevaarsaspecten vormen geen belemmering voor de ontwikkeling.

Het plangebied bevindt zich niet in de directe nabijheid van transportroute voor gevaarlijke stoffen over de weg. Het plangebied bevindt zich op ca. 1 km afstand van de dichtstbijzijnde transportroute voor gevaarlijke stoffen over de weg. Het plangebied is gelegen buiten het invloedsgebied langs de N213. De aanwezigheid van de N213 vormt geen belemmering voor de ontwikkelingen in het plangebied.

Het plangebied bevindt zich niet in de directe nabijheid van buisleidingen. Het plangebied bevindt zich op ca. 500 meter afstand van de dichtstbijzijnde buisleiding (buisleiding NAM, nummer 2 in figuur 4.1). Buisleiding MN-411041 van de NAM heeft een werkdruk van 44 bar en een diameter van 6 inch). De buisleiding heeft een 1% letaliteitscontour tussen de 70 en 90 meter. Het plangebied is gelegen buiten het invloedsgebied van de buisleiding.

Voor de gehele gemeente Westland is een bodembelastingkaart opgesteld (kenmerk 14S023-BB-03). Deze is in 2014 geüpdatet door Saricon bv en voldoet aan de huidige vigerende norm WSCS-OCE. Uit de bodembelastingkaart is duidelijk op te maken dat het plangebied niet in verdacht gebied valt. Tevens hebben er in de directe omgeving van het plangebied geen oorlogshandelingen plaatsgevonden. Hoewel niet volledig uitgesloten kan worden dat er conventionele explosieven in het plangebied aanwezig kunnen zijn, is op basis van beschikbaar onderzoek het risico op aantreffen van CE als zeer laag te kwalificeren.

De conclusie is dan ook dat voor het aspect externe veiligheid geen belangrijke nadelige milieugevolgen worden verwacht.

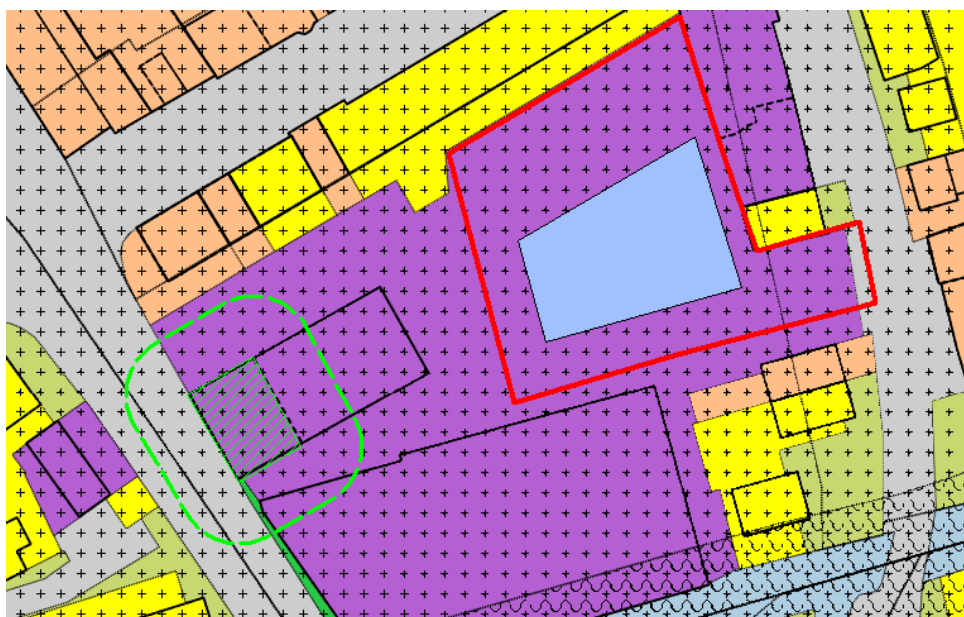
4.1.5 Bedrijven en milieuhinder

Het plangebied is gelegen in het centrumgebied van Naaldwijk waar woonfuncties en kleinschalige bedrijfsactiviteiten naast elkaar zijn gelegen. In het vigerende bestemmingplan Centrum Naaldwijk is aangegeven dat enige mate van functiemenging in het gebied wenselijk is. De toelating van bedrijfsactiviteiten in het vigerende bestemmingsplan is gebaseerd op de voorbeeldstaat bedrijfsactiviteiten functiemenging. Gezien het bovenstaande kan de omgeving waarin het plangebied gelegen is het beste worden getypeerd als "gemengd gebied".

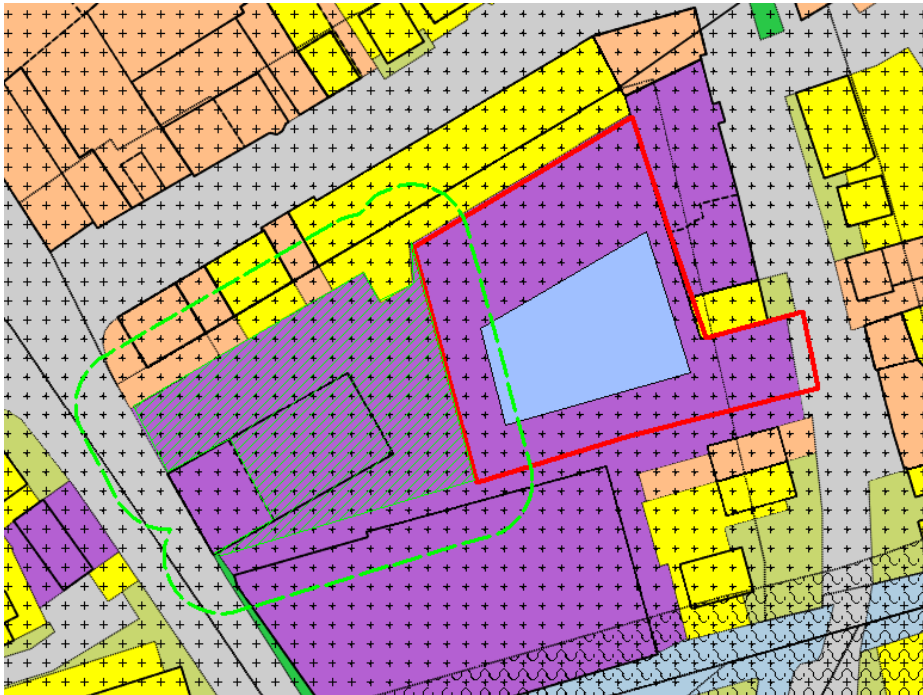
Nabij het plangebied zijn in het bestemmingsplan Centrum Naaldwijk ten noorden en oosten van het plangebied woonfuncties en kleinschalige bedrijfsactiviteiten gelegen met de bestemming "gemengd-1", "gemengd-2" en "bedrijf". Direct ten westen van het plangebied is een bestemmingsplanvlak "bedrijf, verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg" aanwezig

Bij de bestemming "bedrijf" is in bestemmingsplan Centrum Naaldwijk en Woonkern Naaldwijk de toelating van bedrijfsactiviteiten gebaseerd op de voorbeeldstaat bedrijfsactiviteiten functiemenging waarin categorie B is onderverdeeld in categorie B1 en B2. Er zijn alleen bedrijven uit ten hoogste categorie B1 toegestaan. Voor categorie B1 een richtafstand van 0 meter kan worden aangehouden voor "gemengd gebied".

Benzineservicestations zonder LPG zijn niet opgenomen in de voorbeeldstaat bedrijfsactiviteiten functiemenging en niet in de bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging" in het bestemmingsplan. Deze bestemming is daarom getoetst aan de richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten in de VNG publicatie. Benzineservicestations-zonder LPG (SBI-code 2008: 473-3) worden hierin ingedeeld in milieucategorie 2. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter. Deze richtafstand geldt ten opzichte van een rustige woonwijk. Deze richtafstand kan voor omgevingstype "gemengd gebied", zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met 1 afstandstap worden verlaagd. Dit geeft een richtafstand van 10 meter voor "gemengd gebied". Voor "gevaar" mag de afstand niet worden gereduceerd voor gemengd gebied. De afstand voor gevaar bedraagt 10 meter. In onderstaande figuur is de richtafstand van 10 meter weergegeven. De richtafstand van 10 meter is niet over het plangebied gelegen.



Achter het tankstations zijn enkele wasboxen aanwezig. In de VNG publicatie worden autowasserijen (SBI-code 2008: 45205) ingedeeld in milieucategorie 2. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter. Deze richtafstand geldt ten opzichte van een rustige woonwijk. Deze richtafstand kan voor omgevingstype "gemengd gebied", zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met 1 afstandstap worden verlaagd. Dit geeft een richtafstand van 10 meter voor "gemengd gebied". In onderstaande figuur is de richtafstand van 10 meter weergegeven rond het betreffende bestemmingsplanvlak "bedrijf" waarin de wasboxen zijn gelegen.



De richtafstand voor geluid van 10 meter ligt, gerekend van de bestemmingsplangrens van de carwash, over de geprojecteerde bebouwing binnen het plangebied. Dit aspect is onderstaand verder beschouwd.

Geluid

Bij autowassen bij wasboxen ontstaat geluid door aan en afrijdende auto's van en naar de wasboxen, het dichtslaan van autoportieren, het gebruik van een hogedrukspuit in de wasboxen en het gebruik van de stofzuigers. Deze activiteiten vinden plaats in de wasboxen zelf en een straal van enkele meters rondom de wasboxen en rondom het punt waar de stofzuigers staan opgesteld. De wasboxen zijn gebouwd binnen het bouwvlak waarmee het bouwvlak volledig is volgebouwd. Rondom de wasboxen is in onderstaande figuur worst case een straal van 5 meter aangehouden. Voor de 2 stofzuigerplaatsen zijn in onderstaande figuur worst case de twee voertuigopstelplaatsen aangehouden. Vervolgens is rondom de 5 meter buffer rond de wasboxen en rondom de twee voertuigopstelplaatsen de richtafstand van 10 meter weergegeven.



De hiermee bepaalde richtafstand van 10 meter voor geluid is gelegen binnen het plangebied maar ligt niet over het geprojecteerde woongebouw.

De bouwvlakgrens in het plangebied ligt aan de westzijde direct tegen het te bouwen woongebouw aan. De ruimte tussen de plangrens aan de westzijde en de nieuwbouw in het plangebied wordt bestemd als openbaar gebied t.b.v. verkeer en parkeerplaatsen. Hierdoor kan in de toekomst de bebouwing niet dicht bij de plangrens komen.

Gezien het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de te bestemmen nieuwbouw op voldoende afstand ligt van geluidbronnen van de carwash (op meer dan 10 meter van de relevante geluidbronnen) waarmee voldaan wordt aan de richtafstand voor geluid van 10 meter voor "gemengd gebied". De werkelijk geluidproductie van de carwash zal daarmee niet leiden tot een aantasting van een goed woon- en leefklimaat bij het geprojecteerde woongebouw in het plangebied. Verder vormt het geprojecteerde woongebouw geen belemmering voor de carwash.

De voor Gemengd-1 aangewezen gronden zijn bestemd voor detailhandel, dienstverlening en kantoren (uitsluitend op de begane grond). De betreffende percelen hebben een klein oppervlak waardoor alleen kleinschalige bedrijfsactiviteiten mogelijk zijn. Deze activiteiten kunnen worden ingedeeld in milieucategorie 1. Hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter. Deze richtafstand geldt ten opzichte van een rustige woonwijk. Deze richtafstand kan voor omgevingstype "gemengd gebied", zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met 1 afstandstap worden verlaagd. Dit geeft een richtafstand van 0 meter voor "gemengd gebied".

De voor Gemengd-2 aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorziening, dienstverlening en kantoren (uitsluitend op de begane grond). De betreffende percelen hebben een klein oppervlak waardoor alleen kleinschalige bedrijfsactiviteiten mogelijk zijn. Deze activiteiten kunnen worden ingedeeld in milieucategorie 1. Hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter. Deze richtafstand geldt ten opzichte van een rustige woonwijk. Deze richtafstand kan voor omgevingstype "gemengd gebied", zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met 1 afstandstap worden verlaagd. Dit geeft een richtafstand van 0 meter voor "gemengd gebied".

Geconcludeerd wordt dan ook dat als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling voor het aspect bedrijven en milieuzonering geen belangrijke nadelige milieugevolgen worden verwacht.

4.1.6 Bodem, water en ecologie

4.1.6.1 Bodem

Voor het plangebied zijn meerdere bodemonderzoeken uitgevoerd. Op basis van de resultaten van de onderzoeken blijkt dat er mogelijk sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met asbest. Bovendien was één van de uitgevoerde onderzoeken niet voldoende. Gelet hierop is er sprake van een uitgestelde inwerkingtreding van de omgevingsvergunning. Hierdoor treedt de omgevingsvergunning pas in werking op het moment waarop het bevoegd gezag Wet bodembescherming heeft ingestemd met een saneringsplan, een correcte BUS-melding is ontvangen of een beschikking heeft afgegeven waarin is vastgesteld dat het geen geval van ernstige verontreiniging betreft waarvoor een spoedige sanering noodzakelijk is.

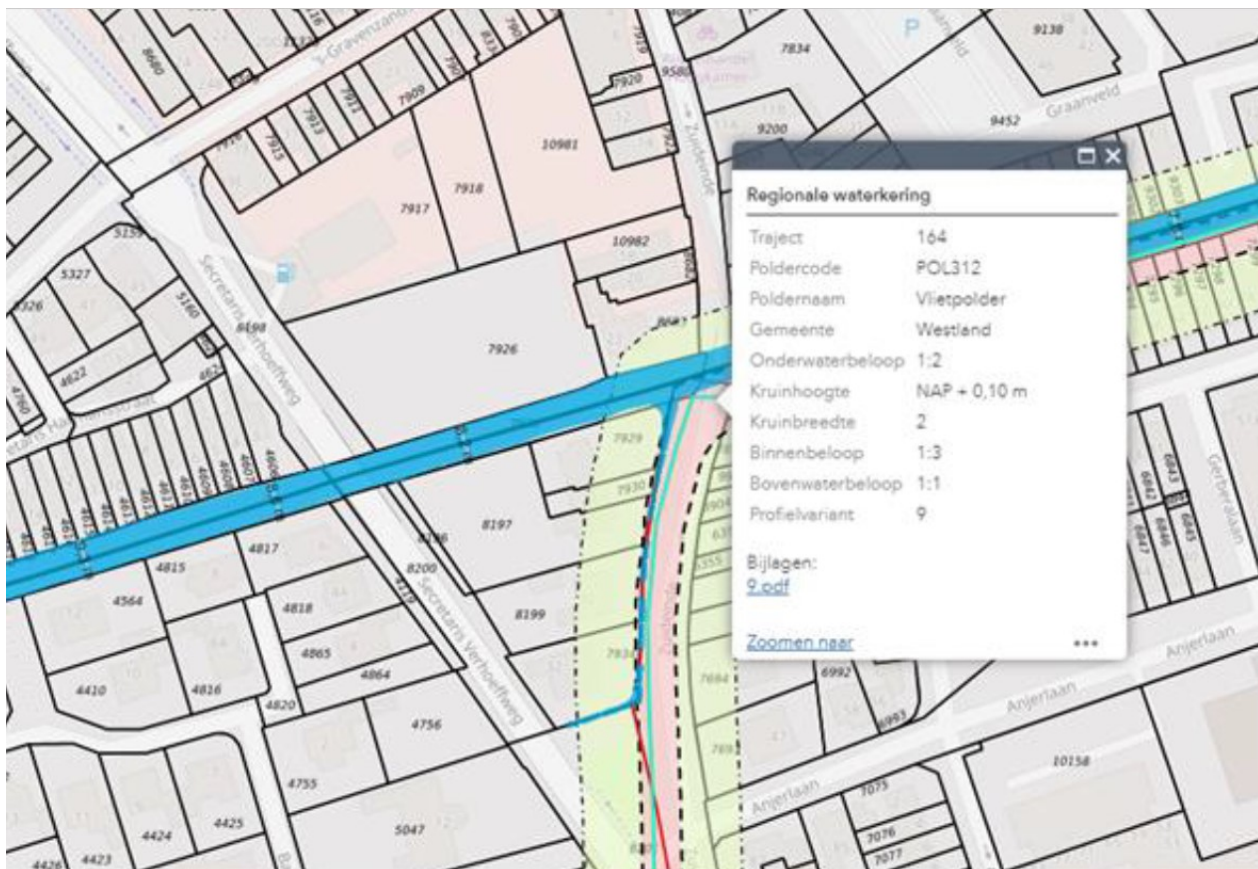
Conclusie

Op basis van de bodemonderzoeken en de in de omgevingsvergunning op te nemen bepalingen ten aanzien van opgeschorte inwerkingtreding worden er geen belangrijke nadelige milieugevolgen verwacht.

4.1.6.2 Water

Veiligheid en waterkeringen

Het plangebied is gelegen in het boezemgebied en maakt onderdeel uit van het hoofdpeilgebied. Het plangebied ligt in de buurt van binnenwaterkeringen of regionale waterkeringen, maar valt net buiten de beschermingszone.



Uitsnede Leggerkaart Hoogheemraadschap Delfland 'Legger Regionale Waterkeringen

Waterkwantiteit

	Huidige situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)
Totaal oppervlak	4.714	4.714
Water oppervlak	0	0
Onverhard oppervlak	0	386
Verhardoppervlak gebouwen	2.005	2.197
Verhardoppervlak wegen/parkeerplaatsen	2.709	2.131

Er wordt bij dit nieuwbouwproject extra onverhard oppervlak gerealiseerd ten opzichte van de bestaande situatie. Op basis van de Watersleutel dient er in de nieuwe situatie geen water gegraven te worden. Wel is de zorgplicht van kracht en wordt geadviseerd om klimaatadaptieve maatregelen te treffen, zoals half-verharding op het parkeerterrein (zie Klimaatadaptatie-Toolbox van het Hoogheemraadschap van Delfland).

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Het projectgebied heeft vanwege het ontbreken van oppervlaktewater geen directe invloed op de kwaliteit van het oppervlaktewater. Door de eventuele infiltratie van hemelwater in de bodem kan door de bodempassage een kwaliteitsverbetering plaatsvinden van het grondwater.

Onderhoud en bagger

De watergang aan de zuidzijde maakt geen onderdeel uit van het plangebied. Delfland dient deze te onderhouden, dit kan naar verwachting varend uitgevoerd worden.

Bodem en grondwater

Bij nieuwe ontwikkelingen/initiatieven is het van belang om rekening te houden met een voldoende drooglegging om grondwateroverlast te voorkomen. Het bouwpeil moet daarom hoog genoeg boven het waterpeil liggen. Een voldoende hoog bouwpeil helpt niet alleen tegen grondwateroverlast, maar ook tegen wateroverlast algemeen. Delfland adviseert om rekening te houden met een drooglegging van 1,2 m, maar met een minimum van 1,0 m. De maaiveld hoogte bedraagt momenteel ca. 0,35 m NAP volgens hoogtekaart.nl (zie figuur 3.4) en het vloerniveau van de Kistenfabriek komt op 0,9 m NAP. Het maatgevend peil zit op -0,43 m voor het hoofdpeilgebied van de boezem waarmee de drooglegging ca. 1,33 m bedraagt daarmee aan de standaard voldoet.

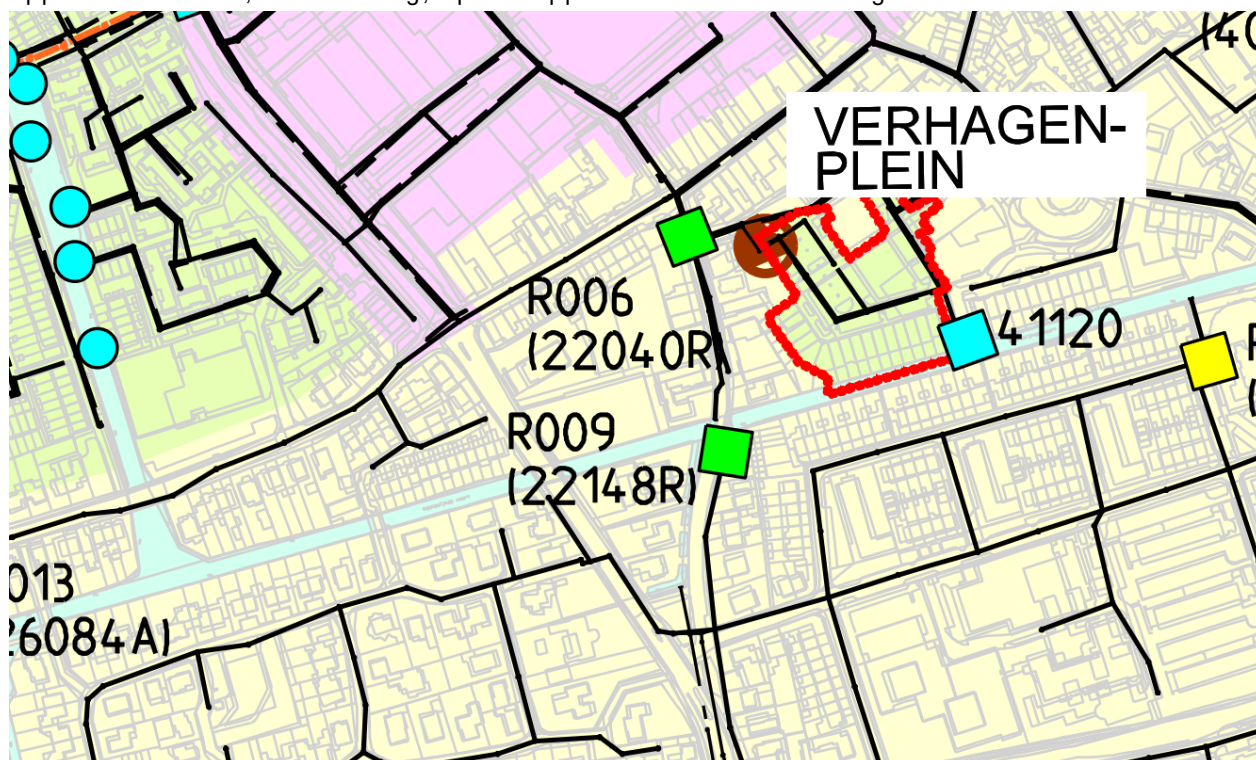
Daarnaast kan het zijn, dat de ontwikkeling juist effecten op het grondwater of het watertekort heeft. Hier moet bijvoorbeeld gedacht worden aan ondergrondse constructies die ervoor zorgen dat bijvoorbeeld de grondwaterstroming wordt afgekapd. In de huidige ontwikkeling worden geen ondergrondse werken worden gebouwd.

Afvalwater en riolering

Het huishoudelijk afvalwater zal middels een drukrioolstelsel aangesloten worden op het gemeentelijk rioolsysteem. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting;
- water opvangen door toepassen van vegetatiedaken;
- (in)filtratie van afstromend hemelwater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar (nabij gelegen) oppervlaktewater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar AWZI.

Onderstaand figuur geeft de huidige situatie weer waaruit blijkt dat het in een gebied ligt van een gemengd rioolstelsel met vrijvervalleiding. Mogelijk kan het hemelwater van gebouw en verhard oppervlak indirect, na buffering, op het oppervlaktewater worden gebracht.



Voor de afvoer van het hemelwater zijn creatieve en efficiënte maatregelen mogelijk, zoals het ophogen van gronden, een hoger bouwpeil van woningen, open verharding ter plekke van parkeerplaatsen of water vasthouden op particulier terrein, bijvoorbeeld door middel van de aanleg van wadi's, (slimme)regenton, groene daken, het afkoppelen van hemelwaterafvoer, en dergelijke.

Conclusie

Op basis van de verrichtte waterstudie zijn voor het aspect water geen belangrijke nadelige milieugevolgen te verwachten.

4.1.6.3 Ecologie

Gebiedsbescherming

Het plangebied bevindt zich op circa 2,3 km van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Solleveld & Kapittelduinen'. Directe negatieve effecten van de werkzaamheden op het Natura-2000-gebied worden uitgesloten. Een stikstofdepositieberekening (zie Bijlage 4 stikstofberekening) is uitgevoerd om de externe effecten van dit project op Natura 2000 gebieden te berekenen. Hieruit komt naar voren dat de AERIUS berekening van het worst case scenario een stikstofdepositie heeft hoger dan 0,00 mol/ha/jaar op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Waarbij de hoogste depositie is op het Natura 2000-gebied 'Solleveld & Kapittelduinen', namelijk 0,04 mol/ha/jaar. Het gaat hierbij om een stikstofuitstoot van 560 kg NOx/jaar ten gevolge van de bouw van 20 appartementencomplexen. De AERIUS berekening van het best case scenario heeft geen stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jaar, zie bijlage 4. Het gaat hierbij om een stikstofuitstoot van 39 kg NOx/jaar ten gevolge van de bouw van 20 appartementen.

Om ervoor te zorgen dat er geen stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jaar op nabijgelegen Natura 2000-gebieden plaats vindt, dient voorafgaand aan de bouw een nadere stikstofberekening te worden uitgevoerd waaruit blijkt dat de stikstofuitstoot tijdens de bouwphase lager is dan 80 kg

NOx /jaar. De verplichting tot het indienen van een nadere stikstofberekening zal als voorschrift aan de vergunning worden opgenomen.

Soortbescherming

Op 30 oktober 2019 is door Aqua Terra Nova een eco-effectscan gemaakt. Uit de ecoscan is naar voren gekomen dat zich geen strikt beschermde soorten binnen het plangebied bevinden. Nader onderzoek in het kader van de Wet Natuurbescherming is niet noodzakelijk.

Ten behoeve van dit project wordt het huidige groen gerooid en de aanwezige plas en bestrating verwijderd. Daarom moeten, indien de plas gedempt wordt buiten de winterslaapperiode van amfibieën (grofweg van november t/m maart) - conform de zorgplicht - alle amfibieën en eventueel andere waterdieren voorafgaand aan de werkzaamheden afgevangen en elders in een geschikt biotoop uitgezet worden. Tevens moet tijdens de werkzaamheden rekening gehouden worden met broedende vogels en algemeen voorkomende dieren.

Conclusie

Uit de onderzoeken is naar voren gekomen dat, indien een aantal voorschriften aan de omgevingsvergunning wordt verbonden, er geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen.

Archeologie

Op 11 oktober 2020 is door ADC ArcheoProjecten een archeologisch onderzoek verricht. In de gronden behorende tot de beoogde ontwikkelingen bestaat geen hoge archeologische verwachting. Er is voor onderhavige aanvraag dan ook geen nader archeologisch onderzoek nodig.

Conclusie

Voor het aspecten archeologie worden geen belangrijke nadelige milieugevolgen verwacht.

5 Conclusie

Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van kenmerken en locatie van het plan, die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu ter plaatse. Voor de meeste milieuaspecten geldt dat er geen effecten optreden, dan wel dat deze effecten met mitigerende maatregelen worden beperkt.

Geconcludeerd wordt dat er, mits de mitigerende maatregelen in het bestemmingsplan worden geborgd en worden uitgevoerd, er geen belangrijke nadelige milieugevolgen verwacht worden die zouden moeten leiden tot het doorlopen van een m.e.r.-procedure en het opstellen van een milieueffectrapport (MER) voor de onderhavige ontwikkelingen.