

Notitie

Datum: 24 maart 2023

Uw kenmerk: -

Ons kenmerk: V073438aa.2063UCX.jjb

Versie: 05_001

Project: Herontwikkeling Oosteinde 208 Voorburg

Locatie: Voorburg

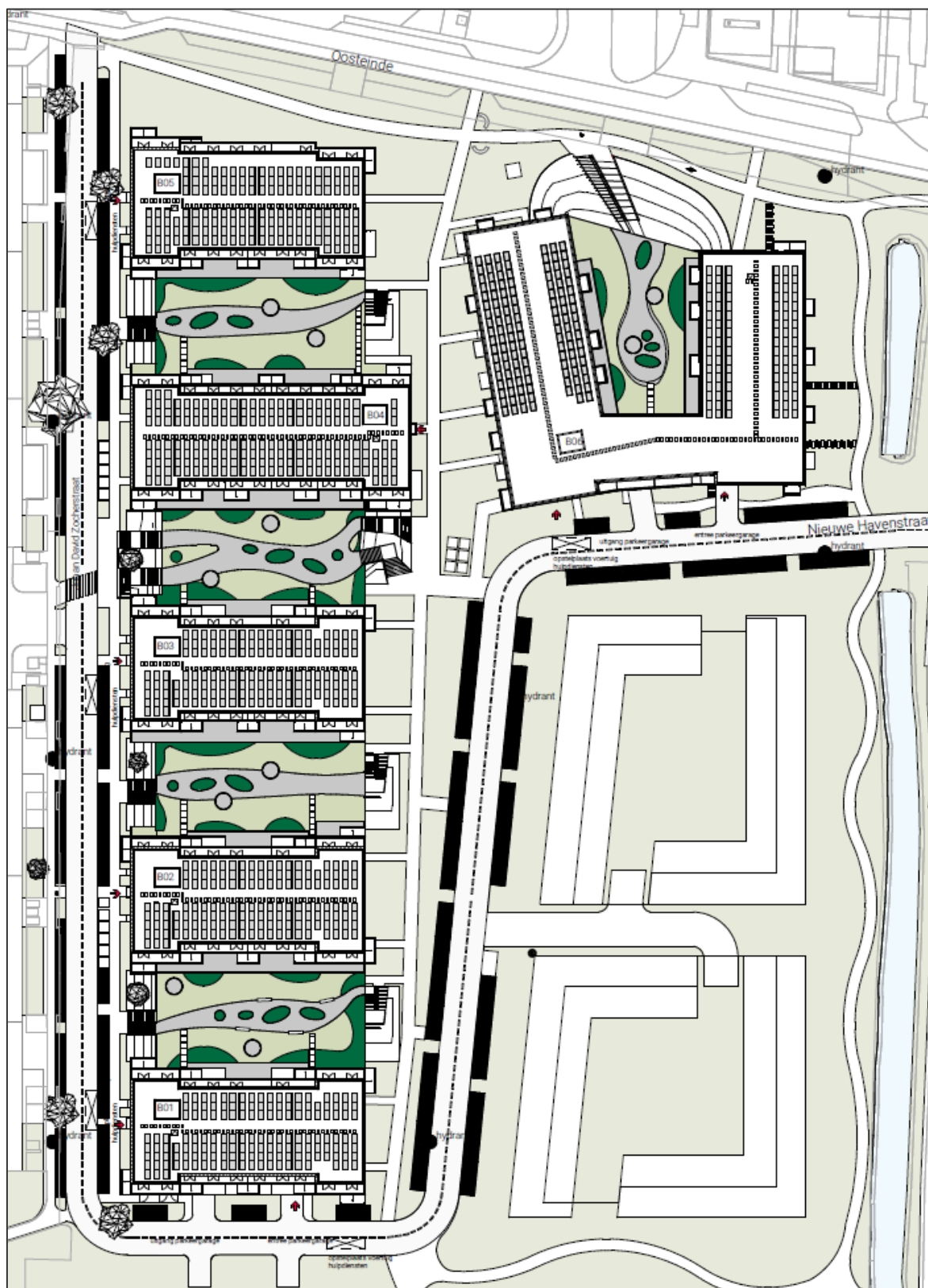
Betreft: Aanmeldingsnotitie

1 Inleiding

Borghese Real Estate (hierna: de initiatiefnemer) heeft het voornemen om de locatie van het Damsigt-gebouw aan het Oosteinde 208 in Voorburg te herontwikkelen. Deze locatie is ook bekend als deelgebied 3A van het gebied Klein Plaspoelpolder. Het plan is om de bestaande, voormalige kantoorbebouwing te slopen en te vervangen door zes woongebouwen c.q. bouwvolumes, met in totaal 295 appartementen. Het plangebied voor deze (her)ontwikkeling is met een rode omlijning ingetekend op de luchtfoto in figuur 1.



Figuur 1
Luchtfoto met ligging plangebied (rood omljnd).



Figuur 2
Impressie van toekomstige inrichting plangebied.

Uit de voorgaande luchtfoto blijkt dat in het plangebied naast de (leegstaande) kantoorbebouwing ook een aanzienlijk parkeerterrein aanwezig is dat niet meer gebruikt wordt. In figuur 2 is de nieuwe inrichting van het plangebied weergegeven. Het parkeren is hierbij grotendeels opgelost op de begane grond onder (en tussen) de beoogde bouwvolumes. Dit betekent dat het terrein tussen de zes woongebouwen hoofdzakelijk groen wordt ingericht, deels in de vorm van verhoogde 'binnentuinen'.

Omdat een woningbouwproject binnen het plangebied niet past binnen het geldende bestemmingsplan, wordt hiervoor een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Voorafgaand aan de bijbehorende procedure is een m.e.r.-beoordeling door het bevoegde gezag nodig, zoals in de volgende paragraaf nader is toegelicht. Deze aanmeldingsnotitie voorziet in de benodigde informatie voor deze m.e.r.-beoordeling.

2 Wettelijk kader

Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan is het Besluit milieueffectrapportage (hierna: m.e.r.) van belang. Het voorgenomen woningbouwproject kan worden aangemerkt als een 'stedelijk ontwikkelingsproject', zoals genoemd onder categorie D11.2 van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Dit betekent dat de m.e.r.-beoordelingsprocedure van toepassing is (artikel 7.16 en verder Wet milieubeheer). Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te bepalen of er bij een voorgenomen activiteit, die genoemd staat in onderdeel D van het Besluit m.e.r., belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden.

Tabel 1

Categorie D11.2, bijlage 2, Besluit m.e.r.

Activiteiten	Gevallen	Plannen	Besluiten
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 2000 of meer woningen omvat, of (3) een bedrijfsvloer-oppervlakte van 200.000 m ² of meer.	De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.	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.

Ook bij activiteiten die de drempelwaarden genoemd in de kolom 'Gevallen' niet overschrijden, is het nodig dat het bevoegd gezag nagaat of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en of deze gevolgen zodanig zijn dat toch een m.e.r.-procedure aan de orde is. Dit vereist een gemotiveerd oordeel van het bevoegd gezag. Dit oordeel wordt een m.e.r.-beoordeling genoemd.

Aanmeldingsnotitie

Aan de initiatiefnemer wordt gevraagd om in een aanmeldingsnotitie voldoende informatie over de beoogde activiteiten c.q. ontwikkeling te geven. De aanmeldingsnotitie dient derhalve als motivering voor het door bevoegd gezag te nemen m.e.r.-beoordelingsbesluit.

Beoordelingscriteria

Bij de beoordeling of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu is het nodig om rekening te houden met de criteria uit bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn 2011/92/EU:

1. Kenmerken van het project.
 - a. de omvang van het project.
 - b. de cumulatie met andere projecten.
 - c. gebruik van natuurlijke hulpbronnen.
 - d. de productie van afvalstoffen.
 - e. verontreiniging en hinder.
 - f. het risico van zware ongevallen en/of rampen, waaronder rampen door klimaatverandering.
 - g. risico's voor de menselijke gezondheid.
2. Locatie van het project.
 - a. het bestaande grondgebruik.
 - b. relatieve rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied.
 - c. het opnamevermogen van het natuurlijke milieu.
3. Soort en kenmerken van het potentiële effect.
 - a. De orde van grootte en het ruimtelijk bereik van de effecten.
 - b. De aard van het effect.
 - c. het grensoverschrijdend karakter van het effect.
 - d. de intensiteit en de complexiteit van het effect.
 - e. de waarschijnlijkheid van het effect.
 - f. de verwachte aanvang, de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect.
 - g. de cumulatie van effecten met de effecten van andere projecten.
 - h. de mogelijkheid om de effecten doeltreffend te verminderen.

In deze aanmeldingsnotitie is in hoofdlijnen aangesloten bij de voorgaande opbouw en criteria.

Procedure

In de Wet milieubeheer is bepaald dat de procedure voor de m.e.r.-beoordeling moet worden doorlopen voorafgaand aan de planologische procedure.

De procedure voor de m.e.r.-beoordeling is als volgt:

- De initiatiefnemer dient een aanmeldingsnotitie in bij het bevoegd gezag (in dit geval het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Leidschendam-Voorburg);
- Binnen 6 weken na ontvangst beslist het bevoegd gezag over de noodzaak tot het al dan niet doorlopen van een m.e.r.-procedure;
- Het m.e.r.-beoordelingsbesluit maakt als verplichte bijlage onderdeel uit van het bestemmingsplan en wordt tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan bekend gemaakt.

Bij een m.e.r.-beoordelingsbesluit is geen sprake van een directe bezwaar- of beroepsmogelijkheid. In het kader van de procedure van het 'moederbesluit' c.q. het bestemmingsplan kan over de m.e.r.-beoordeling een zienswijze naar voren worden gebracht en is een beroepsmogelijkheid aan de orde.

3 M.e.r.-beoordeling

In de navolgende tabellen zijn de mogelijke milieueffecten van het voorgenomen woningbouwproject beoordeeld op basis van de criteria uit bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn 2011/92/EU.

3.1 Kenmerken van het project.

Criterium	Beoordeling
Omvang van het project.	Op de locatie aan het Oosteinde 208 in Voorburg c.q. in deelgebied 3A van het gebied Klein Plaspoelpolder (hierna: het plangebied) zijn een kantoorgebouw en een parkeerterrein aanwezig. Het kantoorgebouw heeft deels 8 en deels 12 bouwlagen en omvat een bruto vloeroppervlakte van circa 19.000 m². Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 15.000 m². Het project betreft de sloop van het kantoorgebouw en de nieuwbouw van 6 bouwvolumes met in totaal 295 appartementen. Het betreffen relatief kleine appartementen van gemiddeld circa 55 tot 80 m² in de huursector, met maximaal 4 kamers (en minimaal 1 kamer). In het zuidwestelijke deel van het plangebied is op het begane grondniveau één langgerekt volume met in hoofdzaak parkeerplaatsen geprojecteerd, dat een voetprint van circa 7.800 m² heeft. Aan de buitenzijde wordt deze parkeergarage deels omsloten door woningen/woonruimtes. Daarbovenop zijn vijf losstaande, rechthoekige bouwvolumes met appartementen beoogd, die ieder vijf bouwlagen omvatten en een voetprint van circa 900 (4x) en 1.050 m² (1x) hebben. Tussen deze volumes liggen verhoogde binnentuinen. In het noordoostelijk deel van het plangebied is een separaat bouwvolume geprojecteerd met ook parkeerplaatsen op de begane grond die deels worden omsloten door woningen/woonruimtes. Dit bouwvolume heeft een voetprint van circa 2.500 m². Daarbovenop is een U-vormig bouwvolume met 3 bouwlagen en een voetprint van circa 1.850 m² beoogd, met daarin een verhoogde 'binnentuin'. De totale bruto vloeroppervlakte van de ontwikkeling bedraagt circa 28.500 m². De omvang blijft hiermee (ruimschoots) onder de drempelwaarden uit categorie D11.2 van de bijlage bij het Besluit m.e.r., zodat voor het project een m.e.r.-beoordeling aan de orde is. Daar komt bij dat het een project in bestaand stedelijk gebied betreft. Dit betekent dat geen 'maagdelijk' gebied wordt aangetast en dat er geen nieuwe infrastructuur hoeft te worden aangelegd. De beoogde woonfunctie sluit aan c.q. past binnen het omliggende stedelijke gebied.
Cumulatie met andere projecten.	In de omgeving spelen geen relevante projecten waarvoor recent besluiten zijn genomen of waarvoor deze in voorbereiding zijn. Een ontwerpbestemmingsplan voor het hele gebied Klein Plaspoelpolder, dat de 1e helft van 2018 ter inzage heeft gelegen, is ingetrokken. De nu voorziene projecten rondom het plangebied zijn nog niet concreet genoeg om rekening mee te houden, aangezien voor geen van deze projecten al

Criterium	Beoordeling
	een bestemmingsplan- of omgevingsvergunningprocedure is gestart (dan wel afgerond). Cumulatieve milieueffecten zijn derhalve niet aan de orde.
Gebruik van natuurlijke hulpbronnen.	Voor het project wordt op reguliere wijze gebruik gemaakt van natuurlijke hulpbronnen zoals bouwmaterialen en energie. Gebruik van de nabij het plangebied aanwezige hulpbron water voor het project is niet aan de orde.
Productie van afvalstoffen.	Voor de afvoer van het huishoudelijk afval worden de reguliere procedures en processen gevolgd, zoals het scheiden van afvalstromen en afvoer naar erkende verwerkers. Gelet op de aard en omvang van het project is geen sprake van grootschalige productie van afvalstoffen als bedoeld in de Europese m.e.r.-richtlijn.
Verontreiniging en hinder.	Verontreiniging betreft de aspecten luchtkwaliteit, bodem en water. Voor de laatste twee geldt dat wonen geen functie is waarbij verontreiniging van de bodem of het water te verwachten valt. Voor wat betreft luchtkwaliteit voldoet het project aan het NIBM-criterium (minder dan 1.500 woningen). Tevens liggen de heersende achtergrondconcentraties voor stikstofdioxide, fijnstof en zeer fijnstof ruimschoots onder de geldende grenswaarden. Voor het aspect luchtkwaliteit is derhalve geen sprake van significante negatieve milieueffecten. Hinder betreft de aspecten verkeer en parkeren, geluid en geur. Voor het laatste aspect geldt dat wonen geen functie is die relevante geurhinder kan veroorzaken. Inzake verkeer kan op basis van de actuele kencijfers van CROW het volgende worden aangegeven: - De huidige, bestemde kantoorfunctie in het plangebied kan circa 1.024 verkeersbewegingen per werkdag genereren (uitgaande van een kantoor zonder baliefunctie met een bruto vloeroppervlakte van 19.000 m²). - Voor de toekomstige woonfunctie wordt een verkeersgeneratie van circa 1.440 bewegingen per werkdag verwacht (uitgaande van 206 dure en 89 middeldure/goedkope huurappartementen). Per saldo leidt het project daarmee naar verwachting tot circa 416 extra verkeersbewegingen per werkdag. Hiervoor geldt dat het omliggende verkeersnetwerk naar verwachting voldoende capaciteit heeft om deze te verwerken, ook omdat deze bewegingen verdeeld worden over twee ontsluitingswegen (de Nieuwe Havenstraat en Johan David Zocherstraat). Aanzienlijke verkeershinder valt daarom niet te verwachten. De parkeerbehoefte als gevolg van het project kan grotendeels binnen het plangebied worden opgevangen. Een relatief beperkt deel van de parkeerbehoefte wordt in openbare ruimte direct grenzend aan het plangebied opgevangen. Parkeerhinder valt daarom niet te verwachten, ook niet vanwege het parkeren buiten het plangebied. Het voorgaande is

Criterium	Beoordeling
	in een parkeeronderzoek van Goudappel nader onderbouwd (zie bijlage II bij de toelichting van het bestemmingsplan). Eventuele geluidhinder als gevolg van de extra verkeersbewegingen is in het kader van het project indicatief beoordeeld, op basis daarvan is een hoorbare toename (3 dB of meer) van de geluidbelasting voor omliggende, geluidgevoelige functies niet aan de orde geacht. Op basis van het voorgaande is vanuit het oogpunt van hinder geen sprake van significante negatieve milieueffecten. Wel kan in de bouwfase van het project verkeer- en/of geluidhinder aan de orde zijn. Dit betreft echter hinder met een relatief beperkte omvang, die van tijdelijke aard is. Daar komt bij dat in de bouwfase sprake is van werktijden tussen circa 07.00 en 17.00 uur, van maandag tot en met vrijdag. Alleen wanneer dit noodzakelijk is, wordt incidenteel ook op zaterdag of in de avonden gewerkt. Daarbij is het zo dat geluid van de bouwwerkzaamheden moet voldoen aan de algemene geluidregels uit het Bouwbesluit. Gezien de aard en omvang van de werkzaamheden en de afstand tot de meest nabijgelegen woningen valt te verwachten dat hieraan voldaan kan worden. Tot slot valt nog te verwachten dat het bouwgeluid (deels) gemaskeerd wordt door het aanwezige omgevingsgeluid vanwege de omliggende wegen.
Het risico van zware ongevallen en/of rampen, waaronder rampen door klimaatverandering.	Dit criterium betreft met name het aspect externe veiligheid. Inzake dit aspect is van belang dat in een straal van meer dan 500 meter rondom het plangebied geen relevante risicobronnen aanwezig zijn. Het plangebied ligt enkel binnen het invloedsgebied van de A4 (maximaal 880 meter bij transport van toxische vloeistoffen), om die reden wordt in het bestemmingsplan een beperkte verantwoording op het gebied van bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid opgenomen. Daar komt bij dat gelet op de aard en omvang van het project het risico op rampen door klimaatverandering niet vergroot wordt. Significante negatieve milieueffecten zijn voor dit criterium daarom niet aan de orde.
Risico's voor de menselijke gezondheid.	Dit criterium betreft de aspecten bodem, geluid en luchtkwaliteit, waarbij voor het laatste aspect wordt verwezen naar de beoordeling van het criterium 'Verontreiniging en hinder'. Voor het aspect bodem is in vervolg op eerder onderzoek een actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd, waarin het volgende is geconcludeerd (zie verder bijlage IV bij de toelichting van het bestemmingsplan): <i>De bodemkwaliteit ter plaatse van de ontwikkellocatie is voldoende in beeld gebracht. De resultaten uit onderhavig onderzoek laten zien dat de verwachte stortvakken en huisvuilstroken niet overal op de onderzoekslocatie aanwezig zijn. De stelling uit het vooronderzoek [...], nl dat opvullingen met stormmateriaal en huisvuil in het verleden</i>

Criterium	Beoordeling
	voornamelijk op de zuidwestelijke helft van de onderzoekslocatie hebben plaatsgevonden wordt bevestigd door de onderzoeksresultaten. • De aanwezige verontreinigingen zijn heterogeen en divers. • Ter plaatse van deellocatie 1 (voormalige tanks) lijken voornamelijk naoorlogse puinopvullingen aanwezig. • Ter plaatse van deellocatie 2 betreft de verontreiniging huisvuilstroken gedateerd rond 1900 in combinatie met metselwerkpuin dat van latere oorsprong (naoorlogs) kan zijn. • Ter plaatse van deellocatie 3 wordt bevestigd dat de sanering uitgevoerd is en dat geen restverontreinigingen meer aanwezig zijn. • Op het overig terreindeel (deellocatie 4) kon de aanwezigheid van huisvuilstroken en stortvakken aan de zuidwestzijde niet aangetoond worden. Wel zijn sterke verontreinigingen aangetroffen die gerelateerd worden aan fundatie van voormalige opstallen en een voormalige boerderij. • Op basis van onderhavig onderzoek dient de eerdere inschatting van te saneren volumes bijgesteld te worden naar beneden. Als ruwe schatting kan een te saneren volume van circa 750 m³ aangehouden worden. • Er zijn geen aanwijzingen dat op het terrein met verontreinigd materiaal gedempte sloten aanwezig zijn. • Voor de ontwikkeling van de locatie van kantoorpand naar woningbouw dient rekening gehouden te worden met een saneringstraject. Hierbij zijn meerdere saneringsvarianten mogelijk welke in een later stadium nader uitgewerkt zullen worden. Aan de hand van dit bodemonderzoek kan worden vastgesteld dat voorafgaand aan de nieuwbouw een bodemsanering in (een deel van) het plangebied noodzakelijk is. Op basis hiervan wordt geborgd dat de bodem in het plangebied conform de geldende wet- en regelgeving geschikt wordt gemaakt voor een woonfunctie. Uiteraard wordt daarbij ook de vervuilde grond conform de geldende wet- en regelgeving afgevoerd en verwerkt. Met de bodemsanering als mitigerende maatregel worden hiermee voor wat betreft het aspect bodem risico's voor de menselijke gezondheid voorkomen. Inzake het aspect geluid is een akoestisch onderzoek naar verkeerslawaaï uitgevoerd. De conclusies van dit onderzoek luiden als volgt (zie verder bijlage III bij de toelichting van het bestemmingsplan): • Vlietweg en Noordelijke Verbindingsweg: de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden. • Oosteinde – Voorburgseweg: de geluidbelasting is maximaal 49 dB. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB met maximaal 1 dB overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden.

Criterium	Beoordeling
	- Oosteinde – Oude Trambaan: de geluidbelasting is maximaal 56 dB. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB met maximaal 8 dB overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. - N14: de geluidbelasting is maximaal 52 dB. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB met maximaal 4 dB overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. 30 km/uur-wegen: de geluidbelasting is maximaal 58 dB zonder toepassing van de aftrek ex artikel 110g Wet geluidhinder. - Oosteinde – Voorburgseweg, Oosteinde – Oude Trambaan en N14: een hogere waarde moet worden vastgesteld door de gemeente Leidschendam-Voorburg. Daar zijn voorwaarden aan verbonden. De vast te stellen hogere waarden zijn per woning in bijlage V (bij het akoestisch onderzoek) gespecificeerd en betreffen allen het perceel dat kadastraal bekend is als gemeente Voorburg, sectie D, nummer 6928. - Er wordt voldaan aan de (doelstelling van de) gemeentelijke indelingseisen. Alle woningen beschikken over een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte. Uit het akoestisch onderzoek volgt daarmee dat met mitigerende maatregelen een akoestische situatie kan worden gerealiseerd die voldoet aan de geldende wet- en regelgeving. Hiermee worden (ook) voor wat betreft het aspect geluid risico's voor de menselijke gezondheid voorkomen.

3.2 Locatie van het project.

Criterium	Beoordeling
Bestaande grondgebruik.	Het plangebied ligt in bestaand stedelijk gebied en er zijn nu in hoofdzaak een kantoorgebouw en een parkeerterrein aanwezig. Beiden worden op dit moment niet gebruikt. De bebouwing en bijbehorende terreininrichting zijn sinds begin jaren zeventig van de vorige eeuw aanwezig. Van belang is verder dat de huidige, planologische situatie al volledige verharding van het plangebied ten behoeve van een kantoor- en/of parkeerfunctie mogelijk maakt. Met name langs de randen van het plangebied en op het parkeerterrein zijn smalle groenstroken aanwezig, verder is het plangebied vrijwel volledig verhard. Binnen het plangebied is dan ook geen oppervlaktewater aanwezig. Direct rondom het plangebied liggen de volgende wegen/straten: Oosteinde (noordwestzijde), Nieuwe Havenstraat (zuid- en zuidoostzijde) en Johan David Zocherstraat (zuidwestzijde). Uitzondering hierop vormt een strook van circa 50 meter aan de noordoostzijde, waar buiten het plangebied een groenstrook en watergang aanwezig zijn.

Criterium	Beoordeling
	Het in het geldende bestemmingsplan 'Stedelijk' toegestane grondgebruik is in overeenstemming met het bestaande grondgebruik. Het plangebied heeft ter plaatse van het kantoorgebouw de bestemming 'Kantoor' en ter plaatse van het parkeerterrein geldt de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'.
Relatieve rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied.	De relatieve rijkdom aan natuurlijke hulpbronnen in het plangebied is beperkt, met name vanwege de inrichting met kantoorbebouwing en een parkeerterrein en de vrijwel volledige verharding van het gebied. Voor het project wordt geen gebruik gemaakt van de wel in het plangebied aanwezige natuurlijke hulpbronnen. Op basis van het voorgaande worden geen significante effecten ten aanzien van natuurlijke hulpbronnen in het plangebied (voor zover aanwezig) verwacht.
Opnamevermogen van het natuurlijke milieu.	Het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied, waardoor voor dit criterium met name de aspecten soorten- en gebiedsbescherming, archeologie en cultuurhistorie van belang zijn. In het kader van soortenbescherming is in 2018 een soortgericht onderzoek naar vleermuizen en vogels uitgevoerd, waarvan de conclusies als volgt luiden (zie verder bijlage VI bij de toelichting van het bestemmingsplan): <i>Er zijn geen voortplantings- en rustplaatsen van vleermuizen aanwezig in het projectgebied. Er zijn voor vleermuizen geen vervolgstappen nodig.</i> <i>Er zijn geen nesten of rustplaatsen van de slechtvalk aanwezig in het projectgebied. Hiervoor zijn geen vervolgstappen nodig.</i> <i>Er zijn geen nesten of rustplaatsen van de zwarte roodstaart aanwezig in het projectgebied. Hiervoor zijn geen vervolgstappen nodig.</i> <i>Op het dak van Damsigt is een nestplaats van een zilvermeeuw aanwezig. De grote hoeveelheid bomen en struiken in het projectgebied en het platte dak zijn ideale broedlocaties voor algemene broedvogels.</i> Op basis van deze conclusies zijn vanuit het oogpunt van de (algemene) zorgplicht voor de uitvoering van het project de volgende vervolgstappen geadviseerd: een broedvogelinspectie (als in de broedperiode wordt gewerkt), verlichting zodanig aanbrengen dat langsvliegende en foeragerende vleermuizen niet verstoord worden en eventueel aanwezige licht beschermde dieren en niet beschermde dieren laten vluchten of verplaatsen. Met inachtneming van het voorgaande worden negatieve effecten op beschermde soorten niet verwacht. Omdat het nader onderzoek al meer dan twee jaar oud was, is in 2021 een actualisatie van dit onderzoek uitgevoerd door het adviesbureau ECOquickscan (zie verder bijlage VI bij de toelichting van het bestemmingsplan). De conclusie van dit actualiserend onderzoek luidt als volgt: <i>De conclusie in het nader onderzoek van 2018 blijft ongewijzigd. Er</i>

Criterium	Beoordeling
	<i>worden geen ontheffingsplichtige beschermde planten- en/of diersoorten verwacht. Nader onderzoek naar eventueel binnen het plangebied voorkomende beschermde soorten is dan ook niet nodig.</i> In het kader van gebiedsbescherming is allereerst van belang dat de dichtstbijzijnde beschermde natuurgebieden buiten het plangebied en buiten de bebouwde kom van Voorburg liggen, op minimaal 1,7 kilometer afstand. Het betreffen gebieden die onderdeel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op circa 5 kilometer afstand van het plangebied. Het project betreft een plangebied dat in de huidige situatie al deels is bebouwd, vrijwel volledig is verhard en dat intensief is en kan worden gebruikt ten behoeve van een kantoorfunctie. Vanwege deze bestaande situatie en de onderlinge afstand is een relatie met de aangewezen soorten en habitats in het NNN en Natura 2000-gebieden afwezig. Gezien de in de sloop- en bouwfase verwachte inzet van mobiele werktuigen en vervoersmiddelen en de in de gebruiksfase verwachte verkeersbewegingen is een mogelijk effect vanwege de toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden niet op voorhand uit te sluiten. Om die reden is een stikstofberekening uitgevoerd (zie verder bijlage VII bij de toelichting van het bestemmingsplan). Uit deze berekening blijkt dat de sloop,- bouw- en gebruiksfase geen relevant effect c.q. toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden tot gevolg hebben. Negatieve effecten op beschermde natuurgebieden worden op basis van het voorgaande niet verwacht. Inzake archeologie is allereerst het uitgevoerde archeologisch bureauonderzoek van belang, waarin onder andere de volgende conclusies en adviezen zijn opgenomen (zie verder bijlage VIII bij de toelichting van het bestemmingsplan): • <i>Op basis van het bureauonderzoek heeft het plangebied een hoge archeologische verwachting. Eventuele archeologische waarden kunnen worden verstoord met de voorgenomen ingrepen.</i> • <i>Dit betekent dat aanvullend archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm –Mv. Dit vervolgonderzoek kan het beste worden uitgevoerd als een verkennend booronderzoek, dat als doel heeft om de bodemopbouw en mate van intactheid van de bodem vast te stellen.</i> Op basis hiervan is een aanvullend archeologisch onderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uitgevoerd. De belangrijkste conclusies van dit onderzoek luiden als volgt (zie verder bijlage IX bij de toelichting van het bestemmingsplan): • <i>Gezien de mate van intactheid van het strandwallenlandschap en de aanwezigheid van een vegetatieniveau in de top van het duinzand is sprake van een hoge verwachting op het aantreffen van resten uit de</i>

Criterium	Beoordeling
	<i>periode Neolithicum – Bronstijd. Voor het noorden van het plangebied geldt een verwachting voor het aantreffen van het kanaal van Corbulo, al is de aanwezigheid niet geheel zeker.</i> <i>Het archeologisch relevante niveau bestaat uit de top van het duinzand en bevindt zich tussen 130 en 285 cm -Mv (0,7 á 2,3 m - NAP). Gezien de diepte van het duinzand wordt geadviseerd een archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren op die plaatsen waar dieper ontgraven wordt dan 130 cm -Mv. Op basis van de huidige bekende ontgravingsdiepten heeft dit advies betrekking op de bouwvlakken van de nieuwbouw (circa 10100 m²), voor zover hier dieper wordt ontgraven dan 130 cm -Mv.</i> <i>Het vervolgonderzoek kan het beste plaatsvinden in de vorm van een karterend en eventueel waarderend onderzoek in de vorm van proefsleuven (IVO-P). Voor een proefsleuvenonderzoek is een Programma van Eisen nodig, waarin de randvoorwaarden van dit onderzoek zijn vastgelegd. Dit PvE moet voor de start van de werkzaamheden zijn beoordeeld en goedgekeurd door de bevoegde overheid, in deze de gemeente Leidschendam-Voorburg.</i> Voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden in het plangebied wordt het geadviseerde proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Het hiervoor benodigde Programma van Eisen (PvE) is reeds afgestemd met en beoordeeld en goedgekeurd door de gemeente (als bevoegd gezag). Tevens wordt in het bestemmingsplan op basis van het gemeentelijke archeologiebeleid een archeologische dubbelbestemming opgenomen. Gelet op het voorgaande valt op voorhand geen aantasting c.q. een significant effect op archeologische waarden als gevolg van het project te verwachten. Ten aanzien van cultuurhistorie blijkt uit het al genoemde archeologische bureauonderzoek en de toelichting van het voorheen geldende bestemmingsplan 'Nieuw Damsigt' dat ter plaatse van het plangebied vroeger de buitenplaats 'Damzigt' aanwezig was. Deze buitenplaats is verdwenen en in het plangebied liggen geen elementen die onderdeel waren van de historische structuur van de buitenplaats. Wel ligt de eerdergenoemde watergang aan de noordoostzijde in het verlengde van een als historisch aangewezen waterweg die als kavelsloot onderdeel was van de buitenplaats. Het project laat de in de omgeving aanwezige cultuurhistorische elementen daarmee ongemoeid. Daar komt bij dat in het plangebied geen sprake is van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en/of beschermde, monumentale panden. Van significante negatieve effecten inzake cultuurhistorie is daarom geen sprake.

3.3 Soort en kenmerken van het potentiële effect.

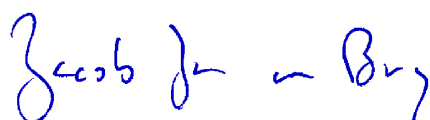
criterium	Beoordeling
Orde van grootte en het ruimtelijk bereik van de effecten.	Aan de orde zijn de volgende mogelijke milieueffecten: - Tijdelijke verkeer- en/of geluidhinder tijdens de bouwphase in de directe omgeving van het plangebied; - Om het plangebied geschikt te maken voor een woonfunctie is een (gedeeltelijke) bodemsanering noodzakelijk, dit effect blijft beperkt tot het plangebied en kan vanuit milieuoogpunt als positief betiteld worden (de bodemkwaliteit wordt verbeterd). - Geluidbelasting van de te bouwen woningen/appartementen vanwege de omliggende wegen, dit effect blijft beperkt tot het plangebied. - Voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden in het plangebied is een archeologisch proefsleuvenonderzoek noodzakelijk. Een mogelijk uitkomst van dit onderzoek is dat mitigerende maatregelen nodig zijn om archeologische waarden te beschermen/behouden. Dit effect blijft beperkt tot het plangebied en wordt op voorhand als neutraal betiteld. De orde van grootte van de hiervoor genoemde milieueffecten is relatief beperkt, met name vanwege de omvang van het project en plangebied. Omdat de milieueffecten qua bodem en archeologie positief dan wel neutraal zijn, worden deze niet nader beoordeeld. Voor de orde van grootte van resterende effecten is nog het volgende van belang: - Inzake de geluidbelasting van de te bouwen woningen/appartementen geldt dat de maximale waarde van 58 dB geen onaanvaardbare orde van grootte betreft. - Qua verkeer- en/of geluidhinder tijdens de bouwphase wordt een aanvaardbare orde van grootte verwacht, mede gelet op de tijdelijkheid en de hiervoor geldende geluidregels uit het Bouwbesluit.
Aard van het effect.	Verwezen wordt naar de voorgaande beoordeling, waarbij nog specifiek wordt benadrukt dat de verkeer- en/of geluidhinder tijdens de bouwphase een tijdelijk karakter heeft.
Grens-overschrijdend karakter van het effect.	Gelet op het (hooguit) lokale ruimtelijke bereik van de mogelijke milieueffecten is van een grensoverschrijdend karakter geen sprake.
Intensiteit en de complexiteit van het effect.	Gelet op de relatief beperkte orde van grootte en de aard van de mogelijke milieueffecten is de intensiteit en complexiteit hiervan beperkt.
Waarschijnlijkheid van het effect.	Het optreden van de mogelijke milieueffecten is waarschijnlijk, met name voor wat betreft de geluidbelasting van de te bouwen woningen/appartementen binnen het plangebied. Verkeer- en/of geluidhinder wordt gezien de omvang van het project, het karakter van de toegangswegen en het omliggende gebied en de afstanden tot de omliggende, gevoelige functies minder waarschijnlijk geacht.
Verwachte aanvang, de duur, de frequentie en de	Naar verwachting start de bouwphase van het project in 2024. De verkeer- en/of geluidhinder beperken zich qua duur en frequentie tot de bouwphase en zijn omkeerbaar (deze tijdelijke milieueffecten leiden niet tot

Criterium	Beoordeling
omkeerbaarheid van het effect.	permanente veranderingen/effecten). De geluidsbelasting zal zich gedurende de gebruiksfase van de te bouwen woningen/ appartementen relatief frequent voordoen en is niet omkeerbaar (de geluidsbelasting is ook nu al aanwezig, alleen is er in het plangebied nu nog geen sprake van een effect).
Cumulatie van effecten met de effecten van andere projecten.	De functies c.q. projecten in de omgeving betreffen met name bestaande woningen. Van (bijna) significant negatieve milieueffecten is in de huidige situatie is gelet hierop geen sprake. Cumulatie van de genoemde mogelijke milieueffecten met die van andere projecten c.q. bestaande woningen is daarom niet aan de orde.
Mogelijkheid om de effecten doeltreffend te verminderen.	- Tijdelijke verkeer- en/of geluidhinder tijdens de bouwfase: Qua geluidhinder wordt voldaan aan de relevante eisen uit het Bouwbesluit. Daarbij wordt ten behoeve van de bouwfase een BLVC¹-plan opgesteld, dat onder andere tot doel heeft de tijdelijke verkeer- en geluidhinder te beperken (en zo mogelijk voorkomen). - Geluidbelasting van de te bouwen woningen/appartementen vanwege de omliggende wegen: Met mitigerende maatregelen kan een akoestische situatie worden gerealiseerd die voldoet aan de geldende wet- en regelgeving. Op basis hiervan is geborgd dat onaanvaardbare c.q. significant negatieve milieueffecten worden voorkomen.

4 Conclusie

Op basis van het voorgaande kan volgens de initiatiefnemer op voorhand worden geconcludeerd dat er als gevolg van het project geen significant nadelige milieueffecten optreden. Enerzijds is dit het geval omdat voor het merendeel van de betreffende aspecten milieueffecten in het geheel niet aan de orde zijn, anderzijds omdat de mogelijk optredende milieueffecten niet als significant nadelig gekwalificeerd kunnen worden.

LBP|SIGHT BV



J.J. (Jacob Jan) van Burg MSc

¹ BLVC = bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie.