

Notitie

betreft: Woningbouw Vlietweg 3 te Leidschendam
Mededeling m.e.r.-beoordeling
datum: 12 januari 2024
referentie: KvdN/ASI/DvdH/O 16641-9-NO-002
van: ir. A. Slootweg

1 Inleiding

Het voornemen bestaat om woningbouw te realiseren aan de Vlietweg 3 te Leidschendam. Thans wordt voorzien in de realisatie van circa 138 appartementen. Daarnaast wordt voorzien in collectieve functies op de begane grond, en wordt voorzien in (fiets)parkeergelegenheid. Het appartementengebouw zal 5 bouwlagen kennen.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen het Omgevingsplan van gemeente Voorburg-Leidschendam. Om de beoogde ontwikkeling planologisch juridisch mogelijk te maken zal een planologische procedure worden doorlopen.

Voor activiteiten die belangrijke negatieve milieugevolgen kunnen hebben, is het verplicht een procedure voor de milieueffectrapportage (m.e.r.-procedure) te doorlopen en een milieueffectrapport (MER) op te stellen. Voor de beoogde ontwikkeling dient allereerst een m.e.r.-beoordeling opgesteld te worden waarmee de milieueffecten inzichtelijk worden gemaakt. Het voorliggende document vormt de mededeling ten behoeve van de m.e.r.-beoordeling.

2 De m.e.r.-beoordeling

2.1 Waarom een m.e.r.-beoordeling?

Op grond van de Omgevingswet is het voor projecten die mogelijk grote gevolgen kunnen hebben voor het milieu verplicht om een procedure voor de milieueffectrapportage (m.e.r.-procedure) te doorlopen. De m.e.r.-procedure is bedoeld om ten aanzien van bepaalde plannen en besluiten de milieubelangen expliciet mee te wegen bij besluitvorming. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen "m.e.r.-plichtige activiteiten" waarvoor een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld en "m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten" waarbij in de vorm van een m.e.r.-beoordeling moet worden afgewogen of significante negatieve gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Indien deze niet kunnen worden uitgesloten dan dient alsnog een MER opgesteld te worden.

De beoogde ontwikkeling valt in het Omgevingsbesluit onder één van de categorieën waarvoor afgewogen dient te worden of er sprake is van een m.e.r.-(beoordelings)plicht. De beoogde ontwikkeling valt onder J11. "De aanleg, wijziging of uitbreiding van een

stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen". Dit betekent dat er dus een directe m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt.

2.2 Doel mededeling

Het doel van de mededeling is het in beeld brengen van de aard en omvang van het voornemen en de omvang van de milieueffecten van het voornemen, en of deze zodanig zijn dat een m.e.r.-procedure (waaronder het opstellen van een M.E.R.) een toegevoegde waarde heeft op de besluitvorming. Op basis hiervan kan het bevoegde gezag beoordelen of zij voor de benodigde omgevingsvergunning een m.e.r.-procedure nodig acht.

2.3 Procedure en inhoudelijke vereisten

Voor elke aanvraag waarbij een m.e.r.-beoordeling aan de orde is moet allereerst door de initiatiefnemer een mededeling worden gedaan. Vervolgens dient het bevoegde gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit te nemen, en neemt die beoordeling op in de te verlenen omgevingsvergunning.

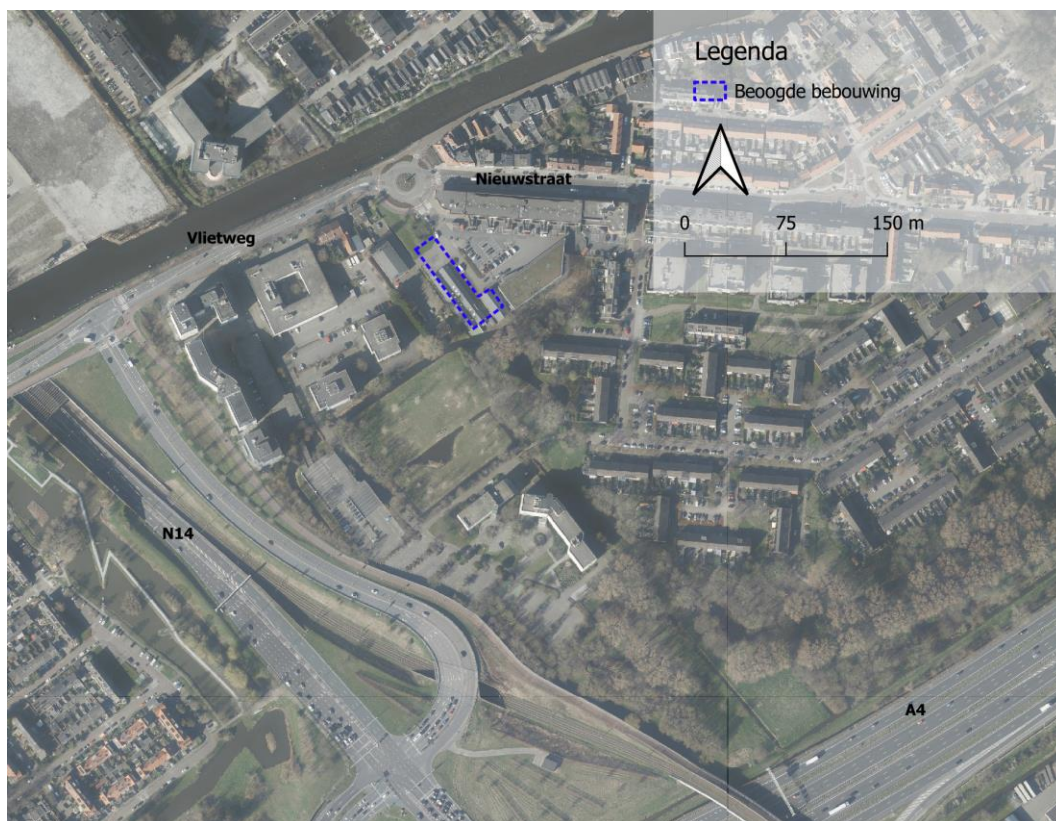
In het geval er geconcludeerd wordt dat er geen MER benodigd is, zijn er geen verdere procedurele verplichtingen.

Bij het opstellen van de m.e.r.-beoordeling wordt aandacht besteed aan alle criteria die zijn opgenomen in Bijlage III bij de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'. Drie hoofdcriteria staan hierbij centraal:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

3 Kenmerken en plaats van het project

Het plangebied is gesitueerd aan de Vlietweg 3 te Leidschendam. De ligging van het plangebied in de omgeving is weergegeven in figuur 3.1. Thans is op deze locatie sprake van bedrijfsbebouwing. Ten noorden van het plangebied zijn de Vlietweg en Nieuwstraat gesitueerd. Ten zuidoosten bevindt zich de A4 en ten zuidwesten bevindt zich de N14. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich zowel bedrijven als woningen. Bovendien is direct ten oosten van het plangebied een parkeerterrein gesitueerd.



f 3.1 Ligging plangebied (bron luchtfoto: Google Earth)

Voorafgaand aan de beoogde ontwikkeling zal de bestaande bebouwing worden gesloopt, waarna hier een nieuw appartementencomplex zal worden gerealiseerd. Deze ontwikkeling past binnen het concept '1828'. Dit concept bestaat uit huurappartementen voor starters en overige jongeren tussen de 18 en 28 jaar. Thans wordt voorzien in de realisatie van circa 138 appartementen. Daarnaast wordt voorzien in collectieve functies op de begane grond, en wordt voorzien in (fiets)parkeergelegenheid. Het appartementengebouw zal 5 bouwlagen kennen.

4 Potentiële milieueffecten

4.1 Geluid

De realisatie van de beoogde woningen is wat betreft geluid inpasbaar binnen de omgeving en leidt niet tot grote veranderingen met betrekking tot het geluid in de omgeving. Ten gevolge van de beoogde ontwikkeling is er geen sprake van negatieve effecten voor het milieu.

Andersom is mogelijk wel sprake van de ontwikkeling van geluidgevoelige gebouwen die mogelijk hinder vanuit de omgeving kunnen ervaren. Peutz heeft onderzoek uitgevoerd naar de inpasbaarheid van de beoogde ontwikkeling in relatie met de nabijgelegen bedrijvigheid nader beschouwd¹. Ten westen van het plangebied is het autobedrijf "W. van

¹ Akoestisch onderzoek, rapportnr. O 16641-4-RA-002 d.d. 8 november 2023

den Berg" (hierna: autobedrijf) gevestigd. Uit de resultaten van het onderzoek volgt dat ten gevolge van het autobedrijf de van toepassing zijnde geluidgrenswaarden worden overschreden. Deze overschrijdingen worden veroorzaakt door de openstaande deuren van de werkplaats tijdens luidruchtige activiteiten (pneumatisch en elektrisch gereedschap). In het kader van good housekeeping dient de schuifdeur van het autobedrijf, met name tijdens luidruchtige activiteiten, gesloten te zijn. Door tijdens het verrichten van luidruchtige werkzaamheden in de werkplaats de schuifdeur gesloten te houden treden geen overschrijdingen van de geluidgrenswaarden meer op.

Op de bestaande woningen worden vanwege het dichtslaan van autoportieren van personenauto's de maximale geluidniveaus overschreden. Hierbij dient vermeld te worden dat deze overschrijding zich reeds in de huidige situatie voordoet en niet wordt beïnvloed door de beoogde ontwikkeling.

Daarnaast ligt de beoogde ontwikkeling op korte afstand van een aantal wegen gesitueerd. Uit akoestisch onderzoek, dat door Peutz² is uitgevoerd, volgt dat de standaardwaarde voor rijkswegen en gemeentewegen ter plaatse van de beoogde woningen wordt overschreden. De grenswaarde wordt niet overschreden.

Sprake is van relatief kleine woningen, die overwegend eenzijdig georiënteerd zijn. Als gevolg hiervan zijn maatregelen, waarmee aan de standaardwaarde kan worden voldaan, al snel als zeer ingrijpend te beschouwen. Het geluid ter plaatse van de beoogde woningen kan, mede gezien de aard van de woningen, in voorliggende situatie aanvaardbaar worden geacht op een dergelijke stedelijke locatie. Wat het gecumuleerd geluid betreft is geen sprake van een situatie die als slecht kan worden geclassificeerd. In voorliggende situatie zal een zekere inspanning verricht worden om het wooncomfort (o.a. middels gemeenschappelijke voorzieningen) te vergroten, en zal uiteraard worden voldaan aan de eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), waarmee binnen in de woningen een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat wordt gewaarborgd.

4.2 Geur

De beoogde ontwikkeling gaat niet gepaard met een geuremissie en heeft derhalve geen relevante invloed op de geur in de omgeving en vice versa.

Wel wordt opgemerkt dat door de beoogde ontwikkeling sprake is van de toevoeging van geurgevoelige functies. In dat kader zijn – ondanks dat de beoogde ontwikkeling hier geen effect op heeft – ook de mogelijke geurbronnen in de omgeving beschouwd. Hieruit volgt dat het nabijgelegen autobedrijf 'W. van den Berg' een spuitcabine kent met een relevante geuremissie. Door Peutz is hiertoe onderzoek uitgevoerd naar de geur in de omgeving als gevolg van deze spuitcabine. Uit de berekeningen volgt dat geurhinder niet wordt verwacht. Bovendien is reeds sprake van bestaande woningen die worden blootgesteld aan een hogere geurimmissie dan wat bij de beoogde nieuwe woningen wordt berekend. Hiermee legt de beoogde ontwikkeling wat geur betreft ook geen nieuwe beperkingen op aan de bedrijfsvoering van het autobedrijf.

² Akoestisch onderzoek Omgevingswet, rapportnr. O16641-7-RA-002 d.d. 21 december 2023

4.3 Luchtkwaliteit

Door de realisatie van de beoogde woningen is er sprake van een toename van het aantal verkeersbewegingen, met een effect op de luchtkwaliteit tot gevolg. De totale verkeersgeneratie als gevolg van de beoogde ontwikkeling, zonder nog rekening te houden met het vervallen van de huidige verkeersaantrekkende werking van het plangebied, bedraagt maximaal 386 mvt/etmaal³. Het verkeer zal met name personenwagens betreffen. Vrachtverkeer is voor dergelijk functies conform het CROW doorgaans verwaarloosbaar. Als gemiddelde kan daarbij echter 0,02 vrachtwagenbewegingen per etmaal worden gehanteerd. Dit resulteert in 3 vrachtwagen-bewegingen per etmaal⁴.

Op basis van de NIBM-tool kan gesteld worden dat de beoogde ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, en aldus geen negatief effect heeft op de luchtkwaliteit.

4.4 Bodem

De beoogde ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor de bodemkwaliteit tot gevolg. Om te bepalen of de bodemkwaliteit passend is voor het beoogde gebruik is door buroSL zowel verkennend bodemonderzoek als een nader bodemonderzoek uitgevoerd⁵. Uit het onderzoek is dat plaatselijk sprake is van sterk verontreinigde gronden. Bij de werkzaamheden, en de verdere planuitwerking, wordt de van toepassing zijnde wet- en regelgeving in acht genomen. Zorg wordt gedragen dat op adequate wijze wordt omgegaan met de bodem en dat de matige tot sterke verontreinigingen met zware metalen, PAK en asbest in de strook tussen de loods en de watergang, voorafgaande aan herontwikkeling, verwijderd wordt door middel van ontgraving en afvoer van de verontreinigde grond. Ook wordt zorggedragen dat de spot met sterke verontreiniging met lood en PCB wordt verwijderd. Zodoende kan een kavel worden geleverd, dat vrij is van sterke verontreiniging.

De beoogde ontwikkeling heeft hiermee geen negatieve effecten op de bodem.

4.5 Archeologie

De gronden ter plaatse van het plangebied kennen een hoge archeologische waarde of verwachting. Vestigia Archeologie & Cultuurhistorie heeft daarom een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek door middel van boringen uitgevoerd⁶.

Op basis van dit onderzoek heeft het plangebied nog steeds een hoge archeologische verwachting. Bij ingrepen die dieper reiken dan 1,26 meter beneden NAP (70 centimeter

³ Op basis van CROW-kencijfers. Hierbij is uitgegaan van een locatie in een zeer sterk stedelijke gemeente in de rest van de bebouwde kom. Aangesloten is op kencijfers voor huurappartementen in het midden/goedkope segment.

⁴ Dit betreft het aandeel vrachtverkeer voor een werkdag etmaal. Voor een weekdag zal dit aandeel naar verwachting lager liggen. Dit kan aldus als worst case worden beschouwd.

⁵ Historisch en verkennend bodemonderzoek Vlietweg 3 te Leidschendam, rapport 2002054/RAP01 d.d. 30-11-2020 en Nader bodemonderzoek Vlietweg 3 te Leidschendam, rapport 2022001/RAP01 d.d. 14-04-2022.

⁶ Archeologisch vooronderzoek in het kader van sloop en nieuwbouw aan de Vlietweg 3 te Leidschendam, gemeente Leidschendam-Voorburg, rapportnummer V2135, d.d. 10-03-2022.

beneden maaiveld met een bufferzone van 30 centimeter) worden mogelijk archeologische waarden bedreigd, met name op de top/flank van het duin met de overgang naar de geul, en vervolgens van de geul naar de andere oever.

Om deze reden geldt dat zoveel mogelijk de richtlijnen gevolgd worden voor archeologievriendelijk bouwen, zoals weergegeven in de handreiking van de RCE⁷. Ook zal het palenplan met de gemeente worden afgestemd. Bij dit palenplan wordt een maximale dichtheid gehanteerd van 2% en worden deze zoveel mogelijk in rijen geplaatst met een onderlinge tussenruimte van 4,5 á 5 meter. Ook wordt rekening gehouden met de palen die nu onder de bestaande bebouwing aanwezig is. Daar waar niet archeologisch sparend of vriendelijk gebouwd kan worden, zal een karterend en waarderend proefsleuven onderzoek uitgevoerd worden.

Het uitgangspunt is dat de beoogde ontwikkeling niet zal leiden tot de versterking van mogelijke archeologische waarden.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

In voorliggende situatie is sprake van de realisatie van milieugevoelige functies. In het kader van bedrijven en milieuzonering vraagt de impact op de omgeving hiermee geen nadere beschouwing. Uiteraard zal wel beoordeeld moeten worden of de beoogde ontwikkeling op passende afstand tot omliggende bedrijvigheid is gelegen, en geen beperkingen hieraan oplegt. Uitsluitend de nabijheid tot het autobedrijf 'W. van den Berg' vraagt daarbij om een nadere beschouwing. Maatgevend zijn daarbij de aspecten geur en geluid. In paragraaf 4.1 en 4.2 is reeds toegelicht dat sprake is van een inpasbare situatie.

4.7 Water

Het plangebied valt binnen het beheergebied van het Hoogheemraadschap van Delfland. Conform de regels van het Hoogheemraadschap van Delfland dient een toename aan verhard oppervlak te worden gecompenseerd door de realisatie van extra waterberging. Het Hoogheemraadschap van Delfland hanteert het stand still beginsel. Dit houdt in dat de kans op wateroverlast niet mag toenemen als gevolg van een ingreep in het watersysteem of een handeling die invloed heeft op het functioneren van het watersysteem. Een toename van verhard oppervlak kan leiden tot wateroverlast, en past dus niet binnen het stand still beginsel. Tenzij ter compensatie extra waterberging wordt gerealiseerd. De gronden ter plaatse van het plangebied zijn reeds in zijn geheel verhard, aangezien thans sprake is van een bedrijfsbebouwing en bestrating. Derhalve zal de beoogde ontwikkeling niet tot nauwelijks gepaard gaan met een toename van verhard oppervlak. De beoogde ontwikkeling zal aldus niet leiden tot het versneld tot afvoer laten komen van hemelwater. Hiermee is de impact op het watersysteem beperkt.

⁷ <https://www.cultureelerfgoed.nl/publicaties/publicaties/2016/01/01/handreiking-archeologievriendelijk-bouwen>.

Middels de beoogde ontwikkeling zullen er geen verdere veranderingen plaatsvinden die negatieve gevolgen hebben voor het watersysteem. De waterkwaliteit, waterkwantiteit en waterveiligheid in de omgeving blijven gewaarborgd.

4.8 Externe veiligheid

Het voornemen omvat de realisatie van kwetsbare objecten, zoals gedefinieerd in wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Er is geen sprake van het ontplooiën van een risicovolle activiteit. In de nabije omgeving van het plangebied zijn bovendien geen relevante risicobronnen gelegen die om nader onderzoek vragen.

Wel wordt opgemerkt dat over de A4 die op circa 405 meter afstand is gelegen van het plangebied transport van toxische stoffen plaatsvindt. Deze weg is op een afstand van het plangebied gelegen waarmee een beschouwing van de externe veiligheidsrisico's niet op kwantitatieve wijze inzichtelijk gemaakt hoeft te worden. De beoogde ontwikkeling is echter naar alle verwachting wel binnen het gifwolkaandachtsgebied hiervan gelegen. Daarom dient aandacht besteed te worden aan de mogelijke maatregelen ter beperking van de omvang van de gevolgen van een ramp.

Resumerend gesteld heeft de beoogde ontwikkeling geen effect op de externe veiligheid. Wel zal bij de verdere planuitwerking rekening gehouden worden met de ligging binnen het gifwolkaandachtsgebied van de A4.

4.9 Natuur

Stikstof

Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied. In de omgeving van het plangebied is een aantal Natura 2000-gebieden gelegen, zie figuur 2. Het meest nabijgelegen voor stikstof gevoelige Natura 2000-gebied betreft 'Meijndel & Berkheide' en is op een afstand van circa 5,3 kilometer gelegen.

Door Peutz is onderzoek uitgevoerd naar de stikstofdepositie ter plaatse van de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden ten gevolge van de beoogde ontwikkeling⁸. Uit het onderzoek volgt dat er geen relevante toename aan stikstofdepositie is berekend ten gevolge van de toekomstige situatie zowel voor de aanleg-/bouwphase als de gebruiksfase mits een deel van het benodigde materieel in de aanlegfase elektrisch wordt aangedreven.

Thans wordt het planologisch mogelijk gemaakt om woningbouw te realiseren. In deze fase is nog geen gedetailleerde informatie aangaande de emissies als gevolg van de aanleg-/bouwphase beschikbaar. Voor de gebruiksfase geldt dat de beoogde ontwikkeling niet op aardgas wordt aangesloten, waarmee enkel de verkeersbewegingen ten gevolge van de beoogde ontwikkeling bijdragen aan de stikstofemissie. Tijdens de sloop/bouw van de beoogde ontwikkeling is bovendien kortdurend sprake van stikstofemissie. Van belang is hierbij op te merken dat de emissies ten gevolge van deze fase tijdelijk zijn en daarmee geen permanente of herhaaldelijke bijdrage aan stikstofdepositie in de toekomstige situatie

⁸ Woningbouw Vlietweg 3 te Leidschendam – Stikstofdepositie rapportnr O 16641-8-RA-003 d.d. 9 november 2023.

leveren. Derhalve wordt benadrukt dat voor de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling de gebruiksfase van de toekomstige situatie als maatgevend kan worden beschouwd daar waar het de effecten op de natuur betreft.

Flora en fauna

Om de betekenis van het plangebied voor flora en fauna te bepalen is in 2021 door Econsultancy een QuickScan flora & fauna uitgevoerd⁹. Op basis van literatuuronderzoek en een veldbezoek is getoetst of wordt voldaan aan de Wet natuurbescherming (thans de Omgevingswet).

Uit de QuickScan volgt dat negatieve effecten voor beschermde soorten voornamelijk niet kunnen worden uitgesloten. Mogelijk heeft het plangebied betekenis voor vleermuizen, en algemene broedvogelsoorten. Voor de algemene broedvogelsoorten die op de onderzoekslocatie zijn te verwachten geldt dat, indien de nestgelegenheden buiten het broedseizoen wordt verwijderd, er geen overtredingen plaats zullen vinden met betrekking tot deze soorten. Indien binnen het broedseizoen gewerkt wordt, zal zorggedragen worden, dat vooraf aan de werkzaamheden een broedvogelinspectie wordt uitgevoerd.

Door Van Dijk geo- en milieutechniek is een nader ecologisch onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van essentieel leefgebied van vleermuizen¹⁰. Uit dit onderzoek blijkt dat er binnen het plangebied twee zomerverblijfplaatsen zijn van de gewone dwergvleermuis. Daarnaast worden de huidige loodsen intensief gebruikt als vliegroete om bij de ruigte en groenstructuren rondom het plangebied te komen, welke dienst doen als foerageergebied. Echter zijn er in de nabije omgeving van het plangebied voldoende alternatieve lijnvormige structuren aanwezig in de vorm van opgaand groen en bebouwing zodat het foerageergebied bereikbaar blijft.

Bij de voorziene sloop van de op het perceel aanwezige loodsen zullen twee verblijfplaatsen ter plaatse van de vrijstaande loods, vernietigd worden. Tevens kan aantasting (doden) van individuen door de geplande sloop niet worden uitgesloten. Vleermuizen genieten een strikte bescherming onder de Wet natuurbescherming (thans Omgevingswet). Teneinde de werkzaamheden te kunnen realiseren wordt een aanvraag tot ontheffing ingediend bij de provincie Zuid-Holland.

In het kader van deze ontheffingsaanvraag is door Van Dijk Geotechniek en milieu in 2023 een Activiteitenplan¹¹ opgesteld waarin de te nemen mitigerende en compenserende maatregelen zijn uitgewerkt. Uit voorzorg zijn 12 vleermuiskasten in de omgeving van het plangebied opgehangen, waarvan 8 tijdelijke paar- en/of zomerkasten en vier tijdelijke kraamkasten. Hiermee zijn voldoende alternatieve tijdelijke verblijfplaatsen aanwezig. Het ongeschikt maken van de bestaande verblijfplaatsen zal buiten de paarperiode en winterrust van de vleermuizen plaatsvinden. Buiten deze periodes zijn de vleermuizen het minst kwetsbaar. In het nieuw te bouwen appartementencomplex zullen uiteindelijk

⁹ Rapportage QuickScan Wet natuurbescherming - Vlietweg 3 te Leidschendam, rapportnr. 16161.001 d.d. 6 juli 2021.

¹⁰ Nader ecologisch onderzoek, opdrachtnr. 153459, d.d. 3 november 2022.

¹¹ Activiteitenplan ten behoeve van aanvraag ontheffing Wnb, opdrachtnr. 153459, d.d. 8 juni 2023.

minimaal 8 geschikte verblijfsruimten worden aangebracht. Deze voorzieningen (zoals vleermuis-inbouwstenen of overige geschikte openingen) worden in de toekomstige bebouwing geïntegreerd. Resumerend gesteld worden negatieve effecten voor de gewone dwergvleermuis hiermee geminimaliseerd.

4.10 Mogelijke effecten door cumulatie

Het kan bij projecten zo zijn dat er effecten optreden die op zich geen belemmering vormen, maar die in combinatie met effecten van andere, nabijgelegen projecten toch significant kunnen zijn. Daarom moet ook worden beschouwd of er mogelijke significante effecten zijn in cumulatie met andere projecten.

De beoogde ontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor het milieu. Voor het uitgevoerde verkeersonderzoek, zie paragraaf 4.1 is rekening gehouden met de verkeersintensiteiten over 10 jaar. Indirect is hierbij dus ook de cumulatie van overige toekomstige projecten meegenomen. Gesteld kan daarom worden dat in voorliggende situatie geen sprake is van mogelijke significante effecten in geval van cumulatie met andere projecten.

5 Conclusie

In deze mededeling zijn de mogelijke effecten van de beoogde ontwikkeling nader inzichtelijk gemaakt. Aangezien de impact op de beschouwde omgevingsaspecten beperkt van aard is en er geen nadelige gevolgen voor het milieu optreden, is het opstellen van een milieueffectrapportage niet nodig voor de beoogde ontwikkeling.



(i.o.)

Zoetermeer,

Deze notitie bevat **9** pagina's.