

Notitie

Contactpersoon Gosewien van Eck

Datum 9 juni 2015

Kenmerk N001-1225003GGV-evp-V04-NL

Vormvrije m.e.r.-beoordeling winkelcentrum Leidsenhage te Leidschendam

1 Inleiding

Unibail-Rodamco werkt in samenwerking met de gemeente Leidschendam-Voorburg aan de herontwikkeling van het winkelcentrum Leidsenhage te Leidschendam. Om deze herontwikkeling mogelijk te maken moet het bestemmingsplan voor het winkelcentrum Leidsenhage worden aangepast. Gekoppeld aan dit bestemmingsplan is voorliggende vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld.

1.1 Plangebied en het voornemen

Het winkelcentrum is gelegen in de bebouwde kom van Leidschendam (zie figuur 1.1). Het betreft een groot winkelcentrum, waarin winkels en kantoorpanden aanwezig zijn. Rondom het centrum is veel ruimte ingericht als parkeerplaats (deels gelijkvloers, deels gestapeld). Het winkelcentrum wordt begrensd door de Burgemeester Banninglaan in het noordoosten, de Noordsingel in het zuidoosten, de N14 in het zuidwesten en de Heuvelweg in het noordwesten.

De bestaande bebouwing wordt gedeeltelijk gesloopt, er wordt nieuwe, en extra, detailhandel, horeca en leisure gerealiseerd. Het bestaande winkelcentrum wordt gerenoveerd en de parkeercapaciteit wordt uitgebreid. Ten behoeve van deze herontwikkeling van Leidsenhage wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Samenhang met m.e.r.-regelgeving

In het Besluit m.e.r. wordt geregeld welke activiteiten m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn en bij welke omvang en omstandigheden dat het geval is (de zogenaamde 'drempelwaarden'). Omdat dit bestemmingsplan de 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' betreft moet op grond van categorie D11.2 van de Bijlage D van het Besluit m.e.r. beoordeeld worden of er sprake is van een (plan)m.e.r.-plicht.

D11.2:

De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en 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 bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer*



Figuur 1.1 Locatie winkelcentrum Leidsenhage

Met de beoogde herontwikkeling van het winkelcentrum Leidsenhage in het nieuw vast te stellen bestemmingsplan worden geen van deze gestelde drempelwaarden overschreden. Er worden namelijk geen woningen gerealiseerd. De begrenzing van de plangebied wijzigt niet en is veel kleiner dan de hiervoor gestelde drempelwaarde. Het bedrijfsvloeroppervlak neemt toe met circa 6.500 m². Er is derhalve geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Sinds 1 april 2011 zijn deze drempelwaarden echter indicatief. Dit betekent dat ook als een project onder de drempelwaarden blijft, er wel een toetsing moet worden gedaan of er nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn. Zijn deze belangrijke nadelige milieugevolgen niet uit te sluiten, dan is er alsnog sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Deze notitie betreft de Vormvrije m.e.r.-beoordeling op grond waarvan het bevoegd gezag inzicht krijgt in mogelijke milieueffecten.

Deze beoordeling is opgesteld conform de in bijlage III bij de EEG richtlijn 85/337/EEG (gewijzigd bij richtlijn 97/11/EG en richtlijn 2003/35/EG) genoemde criteria, te weten:

1. De kenmerken van het project
2. De plaats van het project
3. De kenmerken van het potentiële effect

Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk
- Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

Bij het opstellen van deze m.e.r.-beoordeling is gebruik gemaakt van de volgende rapportages:

- Integrale herontwikkeling winkelcentrum Leidsenhage - Verkeer en parkeren, Goudappel Coffeng, 8 juni 2015
- Milieueffecten integrale herontwikkeling Leidsenhage, Goudappel Coffeng, 8 juni 2015
- Akoestisch onderzoek en ruimtelijke onderbouwing - evenemententerrein winkelcentrum Leidsenhage, DGMR, 13 augustus 2014
- Externe veiligheid hogedruk aardgasleiding 'Bestemmingsplan Leidsenhage 2014', AVIV, 5 juni 2014
- Gezondheidseffectenscreening Leidsenhage, Leidschendam, Tauw, 9 juni 2015
- Ecologisch onderzoek vleermuizen, broedvogels en flora, ATKb, 18 november 2014
- Archeologisch Advies Leidschendam, Leidsenhage, Transect, 11 december 2014

2 Beschrijving van de te verwachten milieugevolgen

2.1 Kenmerken van het project

Bij de 'kenmerken van het project' wordt, indien relevant, gekeken naar de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten (de effecten daarvan), het gebruik van natuurlijke hulpbronnen, de productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder, ongevallenrisico's met name gelet op de gebruikte stoffen of technologieën.

2.1.1 Omvang van het project

Om de herontwikkeling mogelijk te maken wordt de bestaande bebouwing van het winkelcentrum gedeeltelijk gesloopt. Er wordt nieuwe, en extra, detailhandel, horeca en leisure gerealiseerd. Het bestaande winkelcentrum wordt gerenoveerd en de parkeercapaciteit wordt uitgebreid. Als gevolg van de uitbreiding neemt de omvang van het aantal vierkante meters bebouwing toe met circa 13.000 m², van 113.000 m² naar circa 126.000 m². Er wordt 42.500 m² extra bebouwing gerealiseerd, maar er wordt als onderdeel van de plannen ook 29.500 m² aan kantoorbebouwing gesloopt. De oppervlakte van het winkelcentrum verandert niet. Het beschikbare grondoppervlak wordt efficiënter benut.

Ook het mogelijk maken van evenementen maakt integraal onderdeel uit van het te realiseren plan. Deze evenementen vinden buiten plaats op een aan te leggen evenemententerrein. Ook het Zijdepark (zuidwesthoek van het plangebied) krijgt een sterke koppeling met het winkelcentrum. In de huidige situatie fungeren het winkelcentrum en het park ook als evenementen- en speelterrein. Deze functie wordt behouden. Er worden (beperkt) nieuwe evenementen toegestaan.

Onderdeel van het plan vormt een gewijzigde aansluiting van het parkeren op de Burgemeester Banninglaan. Op dit moment zijn er nog twee aansluitingen van het parkeerterrein op de Banninglaan. In het voorgenomen plan wordt dit een enkele aansluiting. Om deze aansluiting mogelijk te maken dient de Burgemeester Banninglaan gedeeltelijk opnieuw te worden ingericht.

2.1.2 Inpassing, verontreiniging en hinder

De hinder als gevolg van het winkelcentrum kenmerkt zich vooral door de verkeersaantrekkende werking en de daaraan gerelateerde hinder (geluid, luchtkwaliteit, en verstoring). Daarnaast vormen de evenementen een mogelijke hinderbron.

Geluid

Het geluidsonderzoek naar wegverkeerslawaaï toont aan dat de geluidsbelasting in de plansituatie toeneemt met maximaal 2 tot 4 dB ten opzichte van de huidige situatie. Dit is een merkbaar effect. Deze toename doet zich voor ter plaatse van de Burgemeester Banninglaan. Het treffen van geluidsreducerende maatregelen is nodig. Hierbij kan gedacht worden aan het toepassen van een geluidsreducerend wegdek. De initiatiefnemer (Unibail-Rodamco) is in overleg met de gemeente over welke maatregelen moeten worden getroffen. Wanneer geen maatregelen kunnen worden getroffen, of wanneer deze onvoldoende effect sorteren, kan ontheffing voor een hogere waarde worden aangevraagd. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan dient de gekozen oplossing vast te staan, zodat duidelijk is of al dan niet hogere grenswaarden dienen te worden aangevraagd. Gesteld wordt dat het beperken van deze hinder op grond van vigerende wet- en regelgeving (Wet geluidhinder) is geborgd.

Uit de resultaten blijkt dat het houden van de evenementen mogelijk is binnen de door de gemeente vastgestelde geluidsnorm van 75 dB(A) bij woningen. Dit onder de voorwaarde dat voldaan wordt aan de maximale bronvermogens van de geluidsbronnen (boxen). In het bestemmingsplan zijn de aard, het aantal, de duur en maximale geluidsbelasting vastgelegd.

Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit langs diverse wegen rond het winkelcentrum is onderzocht. In geen geval is sprake van normoverschrijdingen. De luchtkwaliteit vormt daarmee geen belemmering voor het uitvoeren van de herontwikkeling.

Externe veiligheid

Het plangebied van het bestemmingsplan Leidsenhage 2014 in de gemeente Leidschendam-Voorburg ligt binnen het invloedsgebied van de hogedruk aardgasleiding W-514-17 van de Gasunie. Uit de uitgevoerde berekening blijkt dat:

- De berekeningen laten zien dat het plaatsgebonden risico kleiner is dan de grenswaarde van $1.0 \cdot 10^{-6}$
- De oriëntatiewaarde van het groepsrisico wordt niet overschreden. Het groepsrisico ter plaatse van het plangebied in zowel de huidige als toekomstige situatie is minimaal 20 keer kleiner dan de oriëntatiewaarde

Binnen en in de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich geen Bevi-inrichtingen, zoals LPG-tankstations, die bevoorraad moeten worden. In het plangebied vindt geen LPG-transport plaats voor inrichtingen buiten het plangebied.

Geconcludeerd wordt dat het plan uitvoerbaar is met betrekking tot externe veiligheid.

Gezondheidseffecten

Het gezondheidsprofiel dat is opgesteld voor de voorgenomen activiteit laat zien dat er per saldo sprake is van een verbetering van de kwaliteit van het leefklimaat in het studiegebied. Het aantal bewoners en gebruikers dat wordt blootgesteld aan een goed leefklimaat neemt met 5 % toe. Het aantal bewoners en gebruikers dat in het studiegebied wordt blootgesteld aan een slecht leefklimaat is maar heel gering (minder dan 1 % van het totaal van de populatie) en verandert niet als gevolg van de herontwikkeling en de te verwachten toename van het wegverkeer hiervan.

Geconcludeerd wordt dat de leefbaarheid (en dus de gezondheid) in het studiegebied per saldo toeneemt na herontwikkeling van het winkelcentrum Leidsenhage te Leidschendam. Dit wordt bereikt door de maatregelen aan de weg en de afschermende werking van de nieuwe gebouwen.

Tijdelijke (bouw)hinder

Ten tijde van de sloop- en realisatiefase is er mogelijk sprake van tijdelijke hinder als gevolg van bouwverkeer en -werkzaamheden. Het is een aandachtspunt deze hinder tot een minimum te beperken.

2.1.3 Cumulatie met andere projecten

Er zijn binnen of nabij het projectgebied geen relevante andere projecten voorzien of in uitvoering, zodat geen sprake is van cumulatie van effecten van andere projecten.

De conclusie op grond van bovenstaande toetsing is dat de activiteit geen belangrijke nadelige milieugevolgen heeft.

2.2 Plaats van het project

Beoordeeld is of uitvoering van het bestemmingsplan Leidsenhage te Leidschendam negatieve gevolgen heeft voor:

- Het bestaande grondgebruik
- De relatieve rijkdom aan natuurlijke hulpbronnen
- De kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen en
- Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu

Natuurwaarden

De herontwikkeling van het bestaande winkelcentrum vindt plaats in stedelijk gebied. Bij de herontwikkeling moet rekening gehouden worden met de in het gebied aanwezige natuurwaarden. Op grond van veldbezoeken zijn de beschermde soorten in en om het plangebied aangetroffen. Voor deze soorten moeten aanvullende maatregelen worden getroffen:

Tabel 1.1. Overzicht te nemen maatregelen per soortgroep

Soortgroep	Aangetroffen waarden	Te treffen maatregelen
Vleermuizen	Verblijfplaatsen gewone dwergvleermuizen (minimaal twee)	- Aanbrengen van tijdelijke en permanente verblijfplaatsen - Bij bouwwerkzaamheden en evenementen dient de waterplas en het park zoveel mogelijk afgeschermd te worden van verlichting en geluid <u>Het aanvragen van een ontheffing is noodzakelijk</u>
Flora	Groeiplaats tongvaren	- Controle op aanwezige exemplaren - Verwijderen groeiplaatsen met omringende stukken muur <u>Terugplaatsen op geschikte groeiplaats</u>
Vogels	Broedvogels	- Werken buiten het broedseizoen (half maart tot half juli of na) - Voorafgaande broedvogelcontrole - Broedvrij houden van de locatie

Wanneer de in bovenstaande tabel genoemde maatregelen worden overgenomen en uitgevoerd wordt geborgd dat negatieve effecten op flora en fauna zoveel mogelijk worden voorkomen. Het aanvragen van een ontheffing voorafgaand aan de werkzaamheden is noodzakelijk. Voor de gewone dwergvleermuis is reeds een ontheffing verleend¹ door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. In de ontheffing zijn tevens voorwaarden opgenomen om verstoring van broedende vogels te voorkomen. Bij de uitvoering van de werkzaamheden houdt Unibail Rodamco zich aan de voorwaarden zoals opgenomen in de ontheffing.

Archeologie

In het kader van de herontwikkeling heeft in het plangebied reeds archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Op grond van dit onderzoek is vast komen te staan dat het plangebied een lage tot middelhoge archeologische verwachting heeft. Echter door de bouw van het winkelcentrum hebben er al eerder graaf- en bouwwerkzaamheden plaatsgevonden. De grond is daardoor op veel plekken 'geroerd' waardoor eventuele archeologische waarden reeds zijn aangetast. Op de plekken waar nog geen grootschalige graaf- en bouwwerkzaamheden zijn uitgevoerd kunnen deze waarden nog wel aanwezig zijn. In overleg met de gemeente Leidschendam is bepaald dat het plangebied een lage archeologische verwachting heeft met uitzondering van de gebieden waar nog geen grootschalige vergravingen hebben plaatsgevonden.

¹ Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, kenmerk: FF/75C/2014/0541.toek.dv, d.d. 3 februari 2015

De gebieden met een archeologische verwachting worden als zodanig opgenomen in het bestemmingsplan en op basis van nader onderzoek in beeld gebracht.

Bodem

In het plangebied zijn enkele plaatselijke verontreinigingen aangetroffen. Aangezien er omtrent de aard, omvang en eventuele saneringsnoodzaak van deze verontreinigingen voldoende inzicht is, vormen deze verontreinigingen geen belemmering voor de ontwikkelingen die voorzien zijn in het plangebied. Uiteraard moet bij de uitvoering van de herontwikkeling rekening worden gehouden met de aanwezigheid van de bedoelde plaatselijke verontreinigingen en conform de wettelijke vereisten hiervoor gehandeld worden.

De conclusie op grond van bovenstaande toetsing is dat de activiteit geen belangrijke nadelige gevolgen heeft voor het bestaande grondgebruik, natuurlijke hulpbronnen, de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen en het opnamevermogen van het natuurlijke milieu.

2.3 Kenmerken van het potentiële effect

Inzicht in onderstaande kenmerken is van belang om te kunnen bepalen of in samenhang met de criteria onder 1 en 2 effecten uitgesloten kunnen worden al dan niet:

- Het bereik van het effect (geografische zone en omvang van het aantal getroffen bewoners)
- Het grensoverschrijdende karakter van het effect
- De orde van grootte en de complexiteit van het effect
- De waarschijnlijkheid van het effect
- De duur van het effect
- De frequentie van het effect en
- De omkeerbaarheid van het effect

Het feitelijke gebruik van het gebied wijzigt niet wezenlijk door het plan, wel intensificeert het gebruik. De beoogde uitbreidingen en aanpassingen zijn getoetst op hun milieugevolgen en aan de daarvoor gestelde wettelijke normen blijven. Hieruit wordt geconcludeerd dat de diverse sectorale wetten en regels voldoende waarborg bieden om nadelige gevolgen voor het milieu te voorkomen.

Van een grensoverschrijdend, complex en/of onomkeerbaar negatief effect is geen sprake.

De conclusie op grond van bovenstaande toetsing is dat de activiteit geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft.

2.4 Conclusie

Als gevolg van uitvoering van het bestemmingsplan Leidsenhage te Leidschendam verandert de lokale milieusituatie. Aangetoond wordt dat deze veranderingen deels passen binnen de hiervoor gestelde wettelijke kaders (luchtkwaliteit en externe veiligheid) en deels dat er op basis van deze wettelijke kaders afdoende en realistische maatregelen voorhanden zijn om aan de gestelde normen te voldoen (geluid, ecologie).

De diverse sectorale wetten en regels bieden voldoende waarborgen om eventuele nadelige gevolgen voor het milieu in de tijdelijke situatie (sloop- en bouwwerkzaamheden) en in de gebruiksfase te voorkomen.

Op grond hiervan luidt de conclusie dat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu als gevolg van uitvoering van het bestemmingsplan Leidsenhage niet te verwachten zijn. Op grond hiervan is er geen aanleiding een m.e.r.-beoordeling als bedoeld in artikel 7.16 e.v. van de Wet milieubeheer uit te voeren.