

Behoort bij besluit van B & W
van Leidschendam-Voorburg

OMGEVINGSVERGUNNING 1e FASE



Leidschendam-
Voorburg

Tel. [REDACTED]
[REDACTED]

AANMELDNOTITIE VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING

Ten behoeve van het bouwplan:

Leytsche Hof, Leidschendam

April 2021

Document : Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling
Datum : 1 april 2021
Versie : 2
Auteur : [REDACTED] (Legalexion)

Inhoudsopgave

1	INLEIDING.....	5
1.1	AANLEIDING.....	5
1.2	INITIATIEFNUMER EN BEVOEGD GEZAG	5
1.3	LEESWIJZER.....	5
2.	M.E.R.-(BEOORDELINGS)PLICHT	6
2.1	IS DE ACTIVITEIT M.E.R.-(BEOORDELINGS) PLICHTIG?	6
2.2	PROCEDURE.....	6
3.	DE KENMERKEN EN DE PLAATS VAN HET PROJECT	8
3.1	DE KENMERKEN VAN HET PROJECT	8
3.1.1	BESCHRIJVING VAN HET PROJECT	8
3.1.2	CUMULATIE MET ANDERE PROJECTEN	8
3.1.3	GEbruik NATUURLIJKE HULPBRONNEN.....	8
3.1.4	PRODUCTIE VAN AFVALSTOFFEN	8
3.1.5	VERONTREINIGING EN HINDER.....	9
3.1.6	RISICO VAN ONGEVALLen EN VEILIGHEID.....	9
3.2	DE PLAATS VAN HET PROJECT	9
4.	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	11
4.1	GELUID	11
4.2	MILIEUZONERING.....	12
4.3	LUCHTKWALITEIT.....	13
4.4	FLORA EN FAUNA	14
4.4.1	ALGEMEEN	14
4.4.2	NATUURTOETS	15
4.4.3	EFFECTBEOORDELING STIKSTOFDEPOSITIE	15
4.5	EXTERNE VEILIGHEID	16
4.5.1	INLEIDING.....	16
4.5.2	RELEVANTE RISICOBronNEN VOOR HET PROJECTGEBIED	17
4.5.2.1	RISICOVOLLE INRICHTINGEN EN LOCATIES.....	17
4.5.2.2	ROUTE GEVAARLIJKE STOFFEN	17
4.5.2.3	TRANSPORT GEVAARLIJKE STOFFEN PER SPOOR / WATER	18
4.5.2.4	BUISLEIDINGEN	18
4.5.3	CONCLUSIE	19
4.6	WATER	19
4.6.1	INLEIDING.....	19
4.6.2	WATERBELEID	20
4.6.3	HUIDIGE SITUATIE	20
4.6.3.1	OPPERVLAKTEWATER	21

4.6.3.2	WATERKERING.....	23
4.6.3.3	ONTWATERING EN GRONDWATER.....	23
4.6.3.4	WATERKWALITEIT.....	23
4.6.4	TOEKOMSTIGE SITUATIE.....	24
4.6.4.1	OPPERVLAKTEWATER	24
4.6.4.2	WATERSYSTEEM.....	25
4.6.4.3	GRONDWATER EN AANLEGPEIL	26
4.6.4.4	KLIMAATADAPTATIE.....	26
4.6.5	CONCLUSIE	28
4.7	BODEM.....	28
4.7.1	ALGEMEEN	28
4.7.2	ONDERZOEK.....	29
5.	CONCLUSIE	31

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voor een locatie Leytsche Hof te Leidschendam bestaat het voornemen om daar 153 nieuwe woningen te realiseren. De betreffende locatie is onbebouwd.

Het bouwen van de woningen is strijdig met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Dat betekent dat er planologische medewerking noodzakelijk is van de gemeente.

De gemeente is bereid om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het bouwplan.

1.2 Initiatiefnemer en bevoegd gezag

De vormvrije m.e.r.-beoordeling vindt plaats op basis van informatie, die door de initiatiefnemer bij het bevoegde gezag (de gemeente Leidschendam-Voorburg) wordt ingediend.

Op basis van de voorliggende vormvrije m.e.r.-beoordeling kan het bevoegd gezag besluiten of er sprake is van 'belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu' die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

1.3 Leeswijzer

In dit rapport komen achtereenvolgens aan de orde:

- de m.e.r.-(beoordelings)plicht en de inhoudelijke en procedurele vereisten (hoofdstuk 2);
- beoordeling aan de hand van de kenmerken en de plaats van de activiteit (hoofdstuk 3);
- beoordeling aan de hand van de kenmerken van de milieugevolgen (hoofdstuk 4);
- conclusies (hoofdstuk 5).

2. M.E.R.-(BEOORDELINGS)PLICHT

2.1 Is de activiteit m.e.r.-(beoordelings) plichtig?

De milieueffectrapportage-procedure (m.e.r.) is bedoeld om het milieubelang volwaardig en vroegtijdig in de plan- en besluitvorming in te brengen. Een m.e.r. is altijd gekoppeld aan een plan of besluit, bijvoorbeeld een structuurvisie, bestemmingsplan of vergunning. De wettelijke eisen ten aanzien van m.e.r. zijn vastgelegd in de Wet milieubeheer en in het Besluit m.e.r. In de Wet milieubeheer en in het Besluit m.e.r. wordt een onderscheid gemaakt in activiteiten die m.e.r.-plichtig zijn (de zogenaamde bijlage C-activiteiten), activiteiten die m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de zogenaamde bijlage D-activiteiten) en activiteiten die wel zijn opgenomen in de D-lijst, maar in omvang kleiner zijn dan de opgenomen drempelwaarden. Voor deze laatste categorie geldt een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Het kleinschalige woningbouwproject is een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit conform categorie D 11.2 van het Besluit m.e.r.: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. De omvang van de voorgenomen ontwikkeling is kleiner dan de drempelwaarde voor een m.e.r.-beoordeling (2000 woningen of 100 ha). Conform de m.e.r.-regelgeving leidt dit tot de noodzaak tot het uitvoeren van een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling (stedelijk ontwikkelingsproject minder dan 2000 woningen).

Voor activiteiten onder de drempelwaarde van bijlage D bestaat sinds de wijziging van het Besluit m.e.r. van 1 april 2011 de verplichting tot een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling. Ook daarbij concludeert het bevoegd gezag (bijv. op basis van een aanmeldnotitie) of er wel of geen belangrijke nadelige milieugevolgen zullen optreden. Als blijkt dat aanzienlijke nadelige milieugevolgen niet zijn uit te sluiten, is alsnog een volledige m.e.r.-beoordeling of m.e.r.-procedure nodig.

2.2 Procedure

De voorliggende aanmeldnotitie beschrijft de gevolgen van de voorgenomen activiteit voor het milieu en geeft een conclusie over de noodzaak tot een m.e.r.-procedure. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling betekent dat er géén MER wordt opgesteld, tenzij er sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Het uitgangspunt is dus: '*Nee, tenzij....*'.

De 'belangrijke nadelige gevolgen' moeten worden beoordeeld op basis van het toetsingskader van bijlage III van de Europese Richtlijn Milieueffectbeoordeling (85/337/EEG en latere wijzigingen). Bijlage III noemt drie hoofdthema's:

1. *de kenmerken van de activiteit (waaronder omvang, verontreiniging, hinder en risico van ongevallen);*
2. *de plaats van de activiteit (in relatie tot de kwetsbaarheid van het milieu);*

3. *de kenmerken van het potentiële effect (waaronder het bereik, de orde van grootte en waarschijnlijkheid van het effect).*

Op 7 juli 2017 is een wijziging van het Besluit m.e.r. in werking getreden, naar aanleiding van een wijziging van de Europese Richtlijn m.e.r. Deze wijziging heeft tot gevolg dat voor elke vergunningsaanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is de volgende procedure-stappen doorlopen moeten worden:

- door de initiatiefnemer moet een aanmeldnotitie worden opgesteld;
- het bevoegd gezag moet binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit moet genomen zijn voor de ter inzagelegging van het ontwerp-besluit;
- het besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden, maar wel via andere (digitale) kanalen;
- het (vormvrije)-m.e.r.-beoordelingsbesluit moet onderdeel zijn van de bestemmingsplanprocedure. In het kader van de bestemmingsplanprocedure is deze aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld doorlopen. De onderzoeken waar in deze notitie naar verwezen wordt, zijn als bijlagen opgenomen bij de *Ruimtelijke Onderbouwing* t.b.v. het bouwplan voor de Leytsche Hof te Leidschendam. Deze aanmeldnotitie is tevens als bijlage toegevoegd aan de stukken voor het besluit tot medewerking aan voornoemd plan.

3. DE KENMERKEN EN DE PLAATS VAN HET PROJECT

3.1 De kenmerken van het project

3.1.1 Beschrijving van het project

Het centrum van Leidschendam ondergaat momenteel een grote metamorfose waarbij het karakter van Leidschendam opnieuw wordt gedefinieerd. Met respect voor de omgeving herrijst op diverse locaties veelzijdige en gevarieerde bebouwing, met een historisch geïnspireerde architectuur als die van een Hollandse Waterstad met wisseling in panden, grotere en kleinere korrel in straten, wisselende dak-typologie en architectuur, wisselende hoogte van panden waardoor een stads silhouet van daklijnen ontstaat, kenmerkende klassieke pandopbouw met plint, midden en dak en duidelijk vormgegeven entrees, zonder historiserend te zijn.

Het uitwerkingsplan gaat uit van de mogelijkheid tot drie hoogte accenten. In het bouwplan worden er twee ingetekend waarbij een accent niet op de hoek Schoorlaan / Landscheidingsstraat is gelegen, maar is verschoven naar de hoek Oude Trambaan / Schoorlaan. De reden voor deze verschuiving is een optimale ontsluitingsstructuur van de appartementen.

Dit project bestaat uit de realisatie van 153 woningen, met een parkeergarage in kelder en op maaiveld. De parkeergarage wordt overdekt door een daktuin.

Het bestemmingsplan stond via een uitwerkingsbevoegdheid op deze locatie overigens 130 woningen toe. In de parkeergarage zijn 143 parkeerplaatsen voorzien. De parkeergarage wordt ontsloten via de Rijnlandstraat.

Het plan wordt begrensd door vier verschillende straten: De Oude Trambaan, Rijnlandstraat, Landscheidingsstraat en Schoorlaan.

3.1.2 Cumulatie met andere projecten

Er is geen sprake van cumulatie met andere projecten.

3.1.3 Gebruik natuurlijke hulpbronnen

De ontwikkeling van de voorziene activiteiten legt geen bijzonder beslag op natuurlijke hulpbronnen. Tijdens de bouwwerkzaamheden is grondverzet nodig. Tijdens de gebruiksfase zal gas, elektriciteit en water nodig zijn.

3.1.4 Productie van afvalstoffen

Tijdens de realisatiefase en gebruiksfase vindt er geen productie van stoffen plaats die leiden tot gevaarlijke of milieubelastende (afval)stoffen. Bij zowel de aanleg als bij de ingebruikname van de woningen, zijn ten aanzien van de productie van afvalstoffen voornamelijk de aspecten

bodem, geluid en luchtkwaliteit van belang. Deze aspecten worden nader beschreven in hoofdstuk 4.

3.1.5 Verontreiniging en hinder

De ontsluiting van de nieuwe woningen zelf vindt plaats via de verschillende direct aansluitende straten. De parkeergarage wordt ontsloten via de Rijnlandstraat.

De toevoeging van de woningen zal een beperkte toename met zich meebrengen wat betreft het aantal motorvoertuigbewegingen. Zowel tijdens de bouw als daarna zijn de aspecten waterhuishouding, bodem, verkeer, geluid, ecologie, archeologie en luchtkwaliteit van belang. Deze aspecten worden in hoofdstuk 4 nader beschreven.

3.1.6 Risico van ongevallen en veiligheid

Het beoogde plan zorgt niet voor een toename van risico's voor de omgeving. Er worden naar huidig inzicht geen extra gevaarlijke stoffen geproduceerd, opgeslagen of vervoerd. Op de planlocatie neemt de bebouwde oppervlakte toe. De huidige brandweervoorzieningen in het gebied zijn voldoende voor de bestrijding ingeval van calamiteiten. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op aspecten omtrent externe veiligheid.

3.2 De plaats van het project

Het projectgebied is gelegen in het centrum van Leidschendam en wordt globaal begrensd door:

- aan de noordzijde: de Oude Trambaan;
- aan de zuidzijde: de Landscheidingsstraat;
- aan de westzijde: de Rijnlandstraat;
- aan de oostzijde: de Schoorlaan.

De locatie Leytsche Hof is gelegen aan de Rijnlandstraat, het noordelijke deel daarvan. Midden op de Rijnlandstraat is een groenstrook aanwezig, die de rijrichtingen van de weg splitst. Aan de overzijde van de Rijnlandstraat zal eind 2019 worden gestart met de realisatie van het bouwplan 'Rijnlandstraat Noord'.



Fig. 1.1 Luchtfoto met projectlocatie Leytsche Hof (globaal rood omkaderd)

bron: Google Earth

Het terrein is geheel onverhard en bestaat deels uit zand en deels uit gras met onkruiden. In het midden is een zandheuvel gelegen. Aan de zuidkant ligt een waterplas met rondom een houten beschoeiing. Het te bebouwen perceel wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van groen en water. Het terrein heeft op dit moment geen specifieke(re) functie.

4. MILIEU- en OMGEVINGSASPECTEN

Dit hoofdstuk bevat een verantwoording van de milieu(hygiënische) aspecten die voor het bouwplan op de locatie Leytsche Hof relevant kunnen zijn. Daarbij wordt ook ingegaan op de milieutechnische consequenties die verwezenlijking van het project zowel binnen het projectgebied als daarbuiten kan hebben. Ook wordt in dit hoofdstuk nader ingegaan op de ecologische aspecten en consequenties van het bouwplan (gevolgen voor flora & fauna).

4.1 Geluid

Voor de planologische inpassing van dit plan aan de Leytsche Hof te Leidschendam dient te worden voldaan aan de normen uit de Wet geluidhinder. In dit geval is wegverkeerslawaai van belang. Er is akoestisch onderzoek uitgevoerd door Van Kooten Akoestisch Advies (*Akoestisch onderzoek, Bouwplan Leytsche hof Leidschendam*, d.d. 1 april 2021, zie bijlage V van de ruimtelijke onderbouwing). In dit onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- *Voor het bouwplan Leytschehof aan de Oude Trambaan en Rijnlandstraat zijn berekeningen voor wegverkeerslawaai uitgevoerd. De berekende geluidsbelastingen zijn aan de normen van de Wet geluidhinder getoetst.*
- *Uit de resultaten blijkt dat de gemeente Leidschendam-Voorburg voor een aantal van de woningen hogere waarden moet vaststellen om de bouw mogelijk te maken. Het betreft een hogere waarde vanwege de Oude Trambaan tot maximaal 56 dB en vanwege de J.S. Bachlaan tot 51 dB.*
- *De geluidsbelasting vanwege de Oude Trambaan bedraagt maximaal 56 dB en overschrijdt daarmee de voorkeursgrenswaarde. De maximaal vast te stellen hogere waarde van 63 dB wordt niet overschreden. De geluidsbelasting vanwege de J.S. Bachlaan bedraagt maximaal 51 dB en overschrijdt daarmee de voorkeursgrenswaarde. Ook voor deze weg wordt de maximaal vast te stellen hogere waarde van 63 dB niet overschreden.*
- *De geluidsbelasting vanwege de Koningin Julianalaan-Voorburgseweg is lager dan de voorkeursgrenswaarde.*
- *Vanwege de 30 km/uur wegen binnen en rondom het plangebied bedraagt de geluidsbelasting op de nieuwbouw maximaal 57 dB. Deze waarde is lager dan de maximaal vast te stellen hogere waarde die geldt voor wel geluidsgezoneerde wegen. Een geluidsbelasting van 57 dB past daarom in beginsel binnen het kader van een goede ruimtelijke ordening. Wel dient net als bij geluidsgezoneerde wegen te worden voldaan aan de eisen uit het geluidbeleid van de gemeente Leidschendam-Voorburg.*
- *Uit een afweging van de mogelijkheden blijkt dat het niet goed mogelijk is de geluidsbelasting vanwege de Oude Trambaan, de J.S. Bachlaan of de Rijnlandstraat te*

reduceren middels maatregelen. Voor de inhoudelijke argumenten wordt korthedshalve verwezen naar hoofdstuk 4 van het akoestisch onderzoek.

- Het bouwplan Leytschehof kan voldoen aan het geluidbeleid van de gemeente Leidschendam-Voorburg. De meerderheid van de woningen binnen het plan heeft zonder toepassing van aanvullende maatregelen een geluidsluwe gevel en buitenruimte.
Voor een aantal woningen aan de Oude Trambaan en de Rijnlandstraat dienen wel afschermende maatregelen te worden getroffen aan de buitenruimten.*
- De ontwikkelaar werkt in overleg met het bouwfysisch adviesbureau ZRI per woning de benodigde maatregelen uit. Dit betreft maatregelen aan de buitenruimten en geluidswerende maatregelen aan de gevels. In het adviesrapport van ZRI wordt aangetoond dat alle woningen voldoen aan het hogere waardenbeleid van de gemeente Leidschendam-Voorburg en dat de karakteristieke geluidswering van de gevels voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit.*

Gelet op het voorgaande dienen er voor dit bouwplan hogere waarden te worden vastgesteld. In het rapport van Van Kooten Akoestisch advies wordt een overzicht gegeven van de woningen waarvoor een hogere waarde moet worden vastgesteld.

In het akoestisch onderzoek van Van Kooten Akoestisch Advies wordt verwezen naar het onderzoek van ZRI, voor wat betreft de te treffen maatregelen. Dat betreft het onderzoek *Bouwfysica, akoestiek en duurzaamheid Definitief Ontwerp - Calculatiefase*, d.d. 26 maart 2021, documentcode NLL1701R001 (zie bijlage VI van de ruimtelijke onderbouwing).

Conclusie

Vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening vormt het aspect 'geluid' geen belemmering voor het verwezenlijken van het bouwplan voor de Leytsche Hof. Daarbij is het wel noodzakelijk dat vanwege wegverkeerslawaaï een hogere grenswaarde wordt vastgesteld. Dit besluit kan worden genomen tegelijkertijd met het verlenen van de omgevingsvergunning.

4.2 Milieuzonering

De scheiding van milieubelastende en milieugevoelige functies is noodzakelijk in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Op die manier wordt voorkomen dat bij nieuwe ontwikkelingen sprake kan zijn van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies en wordt voldoende zekerheid geboden aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te zijn. Om te beoordelen of de afstanden tussen de milieubelastende activiteit en de milieugevoelige functie acceptabel is, kan worden

aangesloten bij de richtafstanden zoals opgenomen in de VNG-brochure ('Bedrijven en milieuzonering').

In de directe omgeving van het bouwplan is het garagebedrijf Auto Fock gelegen (aan de Oude Trambaan 40). De VNG-brochure gaat voor autoreparatiebedrijven uit van een richtafstand van 30 meter. De werkelijke afstand bedraagt circa 25 meter. Dat betekent dat het bouwplan binnen de richtafstand valt.

De inrichting van het bedrijf is echter zodanig dat er redelijkerwijs van kan worden uitgegaan dat er geen hinder vanwege dit bedrijf is te verwachten voor de nieuwe woningen van het plan Leytsche Hof. Aan de zijde waar het autobedrijf grenst aan de Oude Trambaan is alleen parkeerruimte en een showroom aanwezig. De werkplaats van het bedrijf is georiënteerd op de achterzijde van het pand, waar ook een roldeur zit naar een achtergelegen ruime parkeerplaats. De hoofdactiviteiten, ofwel de activiteiten die wellicht hinder kunnen veroorzaken, vinden dus plaats aan de achterzijde van het pand. Aan de voorzijde zit ook een roldeur, die gedurende de werkzaamheden in de regel dicht zit. Onaanvaardbare hinder vanuit de voorzijde van het pand is daarom veel minder waarschijnlijk.

Gelet hierop lijkt het onwaarschijnlijk dat er ten gevolge van het autobedrijf aan de Oude Trambaan 40 sprake zal zijn van een onaanvaardbare milieuhinder voor de woningen van het plan Leytsche Hof.

Voor het overige zijn er in de (directe) omgeving van het bouwplan geen bedrijven en / of instellingen aanwezig die een milieubelastend effect kunnen hebben op het bouwplan aan de Leytsche Hof. Tevens zijn er geen (andere) negatieve en / of belemmerende milieu-effecten te verwachten van het bouwplan op omliggende functies.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er vanuit 'milieuzonering' geen belemmering bestaat voor het verwezenlijken van het bouwplan voor de Leytsche Hof.

4.3 Luchtkwaliteit

De Wet milieubeheer bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In deze wet zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- *een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;*
- *ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;*
- *een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;*

- *een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit);*
- *een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekenende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'.*

In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Het project heeft betrekking op het realiseren van 153 woningen. Daarmee valt het project onder de categorie 'niet in betekenende mate'. Het plan is niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek behoeft om die reden niet te worden uitgevoerd.

Voorts is er ter hoogte van het plan geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een geldende luchtkwaliteitseis. Er bestaan voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit dan ook geen belemmeringen.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat 'luchtkwaliteit' geen belemmering vormt voor het verwezenlijken van het bouwplan voor de Leytsche Hof.

4.4 Flora en fauna

4.4.1 Algemeen

Vanuit de huidige natuurwetgeving is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van de in het projectgebied mogelijk voorkomende beschermde natuurwaarden. Het plan dient aan de Wet Natuurbescherming getoetst te worden. De Wet Natuurbescherming regelt de bescherming van gebieden en van diersoorten en plantensoorten. Deze natuurwetgeving kan mogelijk beperkingen opleggen aan de voorgenomen sloop- en nieuwbouwactiviteiten.

De Wet natuurbescherming heeft als doel de volgende gebieden te beschermen:

- *Het Natuurnetwerk Nederland;*
- *Bijzondere provinciale natuurgebied;*
- *Bijzondere provinciale landschappen;*
- *Nationale parken;*

- *Bijzondere nationale natuurgebieden;*
- *Natura 2000-gebieden.*

Voorts gelden er ingevolge de Wet Natuurbescherming algemene verboden tot het verwijderen van beschermde plantensoorten van hun groeiplaats, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort. Voor activiteiten die een bedreiging kunnen vormen voor deze beschermde soorten, moet ontheffing worden gevraagd. Vooral wanneer er soorten voorkomen uit de zogenaamde 'strengere' categorie (Bijlage 4 van de Habitatrichtlijn en de bedreigde soorten van de diverse Rode Lijsten), kan dit een belemmering vormen voor het plan. Dit is het geval wanneer een plan significant nadelige effecten kan hebben voor deze soorten.

4.4.2 Natuurtoets

Gelet op het voorgaande is een natuurtoets uitgevoerd door Aqua-Terra Nova BV, in gezamenlijkheid met de nieuwbouwprojecten aan de Leytsche Hof en de Rijnlandstraat-Noord (*Eco-effectscan Leytsche Hof, Molenpad en Rijnlandstraat-Noord te Leidschendam*, 18 januari 2017, zie bijlage VII van de ruimtelijke onderbouwing) waarbij onderzocht is of er beschermde natuurwaarden en / of flora en fauna op het perceel aanwezig zijn. Hieronder volgt een kort overzicht van de conclusies uit dit rapport:

- Het plangebied ligt buiten de invloedssfeer van beschermde natuurgebieden. In de nabije omgeving zijn wel ecologische verbindingzones aanwezig. Vanwege de kleinschalige aard van de werkzaamheden, afstand, tussenliggende gebieden worden geen significante effecten op Natura 2000-gebieden of de NNN verwacht. Een nadere toetsing aan de Wet Natuurbescherming of het Natuurnetwerk Nederland is niet nodig.
- Op basis van de Eco-effectscan worden negatieve effecten door de geplande werkzaamheden op beschermde gebieden of soorten uitgesloten. Nader onderzoek naar beschermde flora en fauna is niet noodzakelijk.
- Tijdens de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met broedende vogels en algemeen voorkomende dieren. De zorgplicht is te allen tijde van kracht.

Conclusie

Op basis van de uitgevoerde Eco-effectscan wordt kan worden geconcludeerd dat er uit het oogpunt van flora en fauna geen belemmeringen aanwezig zijn voor de realisatie van het project.

4.4.3 Effectbeoordeling stikstofdepositie

Voor het beoogde plan heeft Langelaar Milieuadvies een stikstofbeoordeling uitgevoerd (*Memo effectbeoordeling stikstofdepositie plan Leytsche Hof*, d.d. 1 november 2020, bijlage

VIII van de ruimtelijke onderbouwing). Langelaar Milieuadvies komt tot de volgende bevindingen.

Uit het uitgevoerde onderzoek stikstofdepositie blijkt het verkeer in de gebruiksfase niet leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitats en leefgebieden in Natura2000-gebieden. In de aanlegfase, die 2 jaar duurt, blijkt het bouwen van de woningen daarentegen te leiden tot een depositietoename op verschillende reeds (bijna) overbelaste delen van stikstofgevoelige habitats en leefgebieden in Natura 2000-gebied "Meijendel & Berkheide" van maximaal 0,01 mol/ha/jr.

Omdat het gaat om een project met alléén kleine tijdelijke deposities in de aanlegfase kleiner dan of gelijk aan 0,05 mol N/ha/jaar gedurende maximaal 2 jaar (of een equivalent hiervan) kan op voorhand worden geconcludeerd dat dit niet kan leiden tot significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebied "Meijendel & Berkheide". Het project is daarmee in beginsel niet vergunningplichtig op grond van de Wet Natuurbescherming voor het aspect stikstofdepositie.

Voor het plan Leytsche hof kan worden uitgegaan van een bouwtijd van maximaal 2 jaren. Dat betekent dat significante gevolgen op voorhand toch kunnen worden uitgesloten.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er ten aanzien van stikstof geen belemmeringen zijn te verwachten.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Inleiding

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet men rekening houden met verplichte afstandsnormen tussen de ruimtelijke ontwikkeling en de risicobron (inrichtingen met of vervoer van gevaarlijke stoffen) volgens onderstaande wetten:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen 2004 (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen 2011 (Bevb)
- Besluit externe veiligheid vervoer van gevaarlijke stoffen d.d. 1 april 2015 (staatsblad 2013-465)
- Besluit externe veiligheid transportroutes d.d. 11 november 2013 (staatsblad 2013-465)
- Wet vervoer gevaarlijke stoffen d.d. 1 april 2015
- Regeling Basisnet d.d. 19 maart 2014 (nummer: IENM/BSK-2014/67724)

Tevens is rekening gehouden met:

- Beleid Externe Veiligheid van stadsgewest Haaglanden d.d. februari 2012;
- Beleidsregel GR en Ruimtelijke Ordening van de provincie Zuid-Holland (Provinciaal blad van 14 januari 2015, nr. 168), zie ook: <http://zuidholland.archiefweb.eu/#search.1519036499504>

Risicovolle objecten zijn o.a.:

- ondergrondse buisleidingen met transport van aardgas of andere stoffen;
- transport van gevaarlijke stoffen over o.a. rijkswegen en spoorbanen;
- bedrijven vallend onder de Wet Milieubeheer met grootschalige opslag van chemische stoffen;
- grootschalige opslag van chemische stoffen (PGS15);
- LPG-tankstations.

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat er te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden.

Het algemene uitgangspunt is dat niemand blootgesteld mag worden aan een kans om door een activiteit met gevaarlijke stoffen te overlijden, die groter is dan één op de miljoen (10⁻⁶). In dat geval wordt gesproken over het plaatsgebonden risico, dat wordt weergegeven in een risicocontour. Daarnaast bestaat er een zogenoemd groepsrisico: de kans dat bij één gebeurtenis een groep met ten minste een bepaalde omvang om het leven komt. Het groepsrisico wordt niet weergegeven in een contour, maar in een grafiek.

Een aantal calamiteiten met gevaarlijke stoffen, zowel in binnen- als buitenland, heeft aangetoond dat een maatschappij zonder risico's niet bestaat. Het beleid op het gebied van externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. De beleidsmatige kernpunten zijn:

- het ontstaan van nieuwe knelpunten tegengaan;
- het stimuleren van de eigen verantwoordelijkheid van inrichtingen;
- het saneren van bestaande knelpunten;
- zorgvuldige risicocommunicatie;
- hulpverlening: het bevorderen van de samenwerking en de kwaliteit van de uitvoering en het richting geven aan de organisatorische versterking.

4.5.2 Relevante risicobronnen voor het projectgebied

Om inzicht te verkrijgen in voor het projectgebied van het bouwplan aan de Leytsche Hof relevante risicobronnen is gebruik gemaakt van de provinciale risicokaart, GEO-Web Haaglanden en het bedrijvenbestand van de gemeente Leidschendam-Voorburg.

4.5.2.1 Risicovolle inrichtingen en locaties

Zowel binnen als direct buiten het projectgebied zijn geen risicovolle inrichtingen resp. locaties gelegen (zie ook risicokaart hieronder, paragraaf 4.4.2.4).

4.5.2.2 Route gevaarlijke stoffen

Door de gemeenteraad is geen route gevaarlijke stoffen vastgesteld. Wel zijn door het rijk binnen de gemeente Leidschendam-Voorburg de rijksweg A4 (Rotterdam-Leiden) en A12 (Utrechtsebaan) aangewezen als routing voor gevaarlijke stoffen, conform het zogenaamde basisnet (Wet basisnet, staatsblad 2013-307).

Uit bijlage I van de Regeling basisnet (in werking d.d. 1 april 2015) blijkt dat voor de A4 ter hoogte van Leidschendam een afstand van 13 meter geldt ten aanzien van het PR-risicoplafond (bij de zogenaamde 10-6 contour). Uit de Regeling basisnet blijkt dat voor de A12 ter hoogte van Leidschendam een afstand van 48 meter geldt ten aanzien van GR-risicoplafond (bij de zogenaamde 10-7 contour). De afstand van het projectgebied tot de A4 is bedraagt meer dan 500 meter en tot de A12 circa 3.000 meter. Aan die basisnetafstanden wordt dus ruimschoots voldaan.

Men dient wel te bedenken dat bij een ongeval met giftige stoffen een invloedsgebied geldt van 4 km en zodoende het plangebied binnen de 4 km zone komt. Bij nieuwbouw is het niet mogelijk om maatregelen te treffen aan de risicobronnen, maar het beheersen en verminderen van het effect op een incident is wel mogelijk. Te denken valt aan het goed sluiten van ramen en deuren en het uitzetten van mechanische ventilatie, wanneer een ongeval plaatsvindt. Het aspect Externe Veiligheid bij transport van gevaarlijke stoffen is geen belemmering voor het bouwplan. Toekomstige bewoners zullen zich echter bewust moeten zijn van bovenstaande risico's.

4.5.2.3 Transport gevaarlijke stoffen per spoor / water

In de omgeving van het projectgebied bevindt zich geen spoor waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Over de Vliet / Zuidvliet vindt alleen zeer incidenteel transport van gevaarlijke stoffen plaats. De Vliet is echter niet aangeduid als vaarweg waarmee specifiek rekening gehouden moet worden op het gebied van de externe veiligheid. De Vliet / Zuidvliet is van lokale dan wel regionale betekenis maar vervult voornamelijk een toeristische functie en minder een goederentransportfunctie. Ook voor de toekomst worden met betrekking tot de externe veiligheid in relatie tot vervoer van gevaarlijke stoffen in de binnenvaart binnen de gemeente Leidschendam-Voorburg, en dus voor het projectgebied, geen knelpunten verwacht.

4.5.2.4 Buisleidingen

Uit de risicokaart van de provincie Zuid-Holland blijkt dat binnen resp. in de directe omgeving van het projectgebied geen hogedruk-aardgasleidingen aanwezig zijn. Ook andere leidingen die voor de externe veiligheid relevant zijn, zijn niet in of nabij het projectgebied aanwezig.



Fig. 4.1 Uitsnede risicokaart (blauwe pijl: projectlocatie)

4.5.3 Conclusie

Externe veiligheid is voor de in het projectgebied voorziene nieuwe ontwikkeling geen relevant thema. Het plaatsgebonden risico resp. het groepsrisico zal niet worden gewijzigd ten opzichte van de bestaande situatie, noch van de situatie zoals die in het vigerende bestemmingsplan 'Damcentrum' in juridisch-planologische zin is voorzien.

4.6 Water

4.6.1 Inleiding

De waterparagraaf heeft tot doel om ruimtelijke ontwikkelingen te toetsen aan het vigerende waterbeleid en de wateraspecten volwaardig mee te laten wegen bij de besluitvorming omtrent een goede ruimtelijke ordening.

In 2005 is in opdracht van projectbureau Damcentrum een waterplan opgesteld. In het waterplan zijn de waterhuishouding, de gewenste waterkwaliteit en de keuzes voor riolering en het grondwater nader uitgewerkt. Deze waterparagraaf voor Leytsche Hof is gebaseerd op het waterplan.



Fig. 4.2 Ligging projectgebied.

4.6.2 Waterbeleid

In 2005 is voor de herinrichting van het gebied Damcentrum in Leidschendam een Waterplan opgesteld. Het project Leytse Hof maakt onderdeel uit van deze grootschalige herinrichting. Binnen het projectgebied Leytsche Hof ligt in de huidige situatie een vijver. Voor het bouwrijp maken van het projectgebied is het nodig deze vijver te dempen.

Met gemeente Leidschendam-Voorburg en Hoogheemraadschap van Rijnland is afgesteld dat Leytsche Hof conform het waterplan Damcentrum gerealiseerd mag worden. Hierbij is nadrukkelijk aangegeven dat het graven van nieuw oppervlaktewater en het dempen van huidig oppervlaktewater in de juiste volgorde dient te gebeuren. Eerst wordt de sloot parallel aan de Schoorlaan gegraven en daarna wordt de vijver gedempt. Met deze volgorde blijft er ruimte voor water. Zie paragraaf 4. Toekomstige situatie, voor een gedetailleerde omschrijving.

Bij de verdere uitwerking van het plan wordt rekening gehouden met de Keur van Rijnland en bijbehorende uitvoeringsregels.

4.6.3 Huidige situatie

Het centrum van Leidschendam vormt een overgang van het duingebied naar veengronden. Het centrumgebied ligt deels in de polders en deels in boezemland. De maatregelen uit het Waterplan Damcentrum zijn inmiddels grotendeels uitgevoerd. Er is in 2006 een gescheiden rioolstelsel en drainage aangelegd. Er is een polderwaterberging gerealiseerd in het lage peilvak in de Klein Plaspoelpolder (Peilgebied HH Delfland), waarin het hemelwater uit het

poldergebied Damcentrum naar wordt afgevoerd en gebufferd. De berging compenseert voor de toenemende verharding in Damcentrum.

In het centrum van Leidschendam ligt verder de landscheiding, de grens van het beheergebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland en Hoogheemraadschap van Delfland. Het projectgebied ligt in boezemland en grenst aan de Rietvinkpolder. Het projectgebied ligt daarmee volledig in het Rijnlandse deel van het gebied.

Figuur 4.3 geeft de locatie van Leytsche Hof met de relevante peilgebieden.

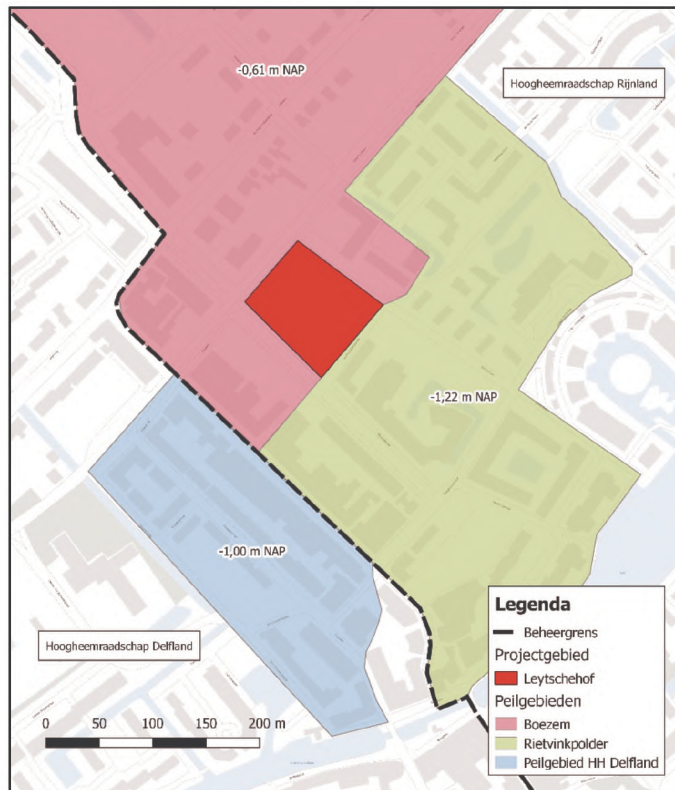


Fig. 4.3 Relevante peilgebieden voor het projectgebied Leytsche Hof.

4.6.3.1 Oppervlaktewater

Het projectgebied bestaat in de huidige situatie uit onverhard terrein en een vijver (zie figuur 4.4). De vijver watert noordoost af naar oppervlaktewater in de Rietvinkpolder. Ondanks dat dit oppervlaktewater in Rietvinkpolder gebied ligt heeft het een waterpeil op boezemniveau van circa -0,60 m NAP (zomer- winterpeil: -0,61 – -0,64 m NAP). Afwatering is vervolgens via de Boezem naar de sloot langs de Beatrixlaan en uiteindelijk het Rijn Schiekanaal. Figuur 4.5 geeft het huidige watersysteem overgenomen uit de Legger van Hoogheemraadschap van Rijnland.



Fig. 4.4 Huidige indeling projectgebied (met rood vierkant aangegeven) en omgeving. De paarse lijn is de verbindingsduiker van de vijver.

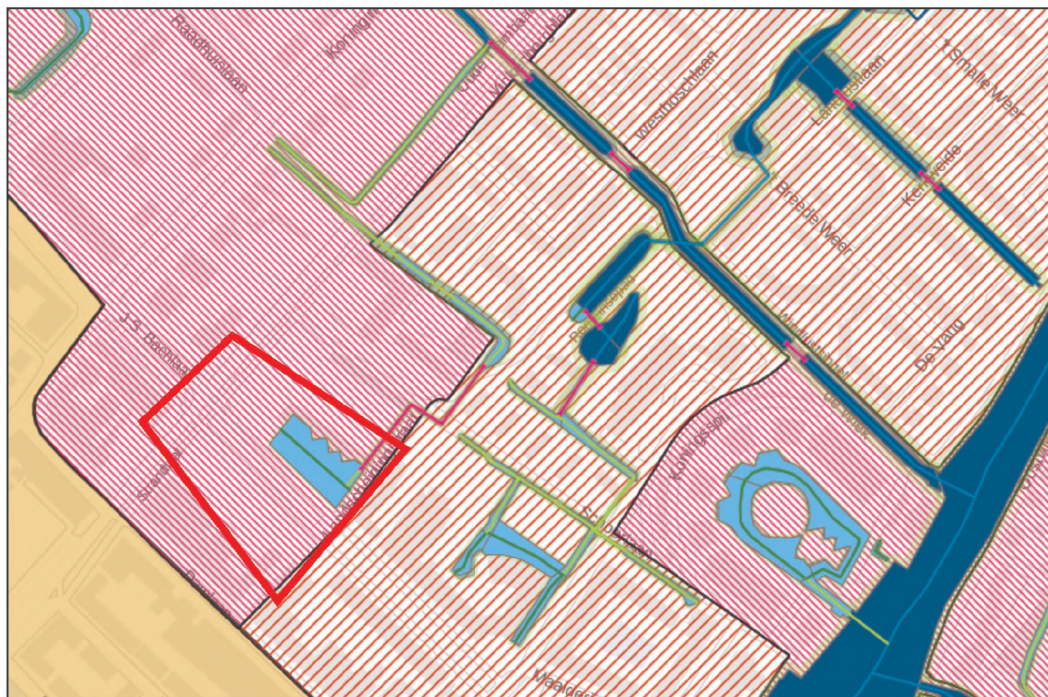


Fig. 4.5 Huidig watersysteem met peilgebieden Boezem en Rietvinkpolder. Met rood aangegeven de projectlocatie, met daarbinnen de vijver.

4.6.3.2 Waterkering

Het projectgebied ligt niet in de invloedzone van de huidige waterkering/landscheiding (verholen waterkering) tussen Rijnland en Delfland. Deze loopt via de Damstraat en de Damlaan (zie beheergrens in figuur 4.3). Het belang van de bescherming van waterkeringen staat dus aan het verwezenlijken van dit project niet in de weg.

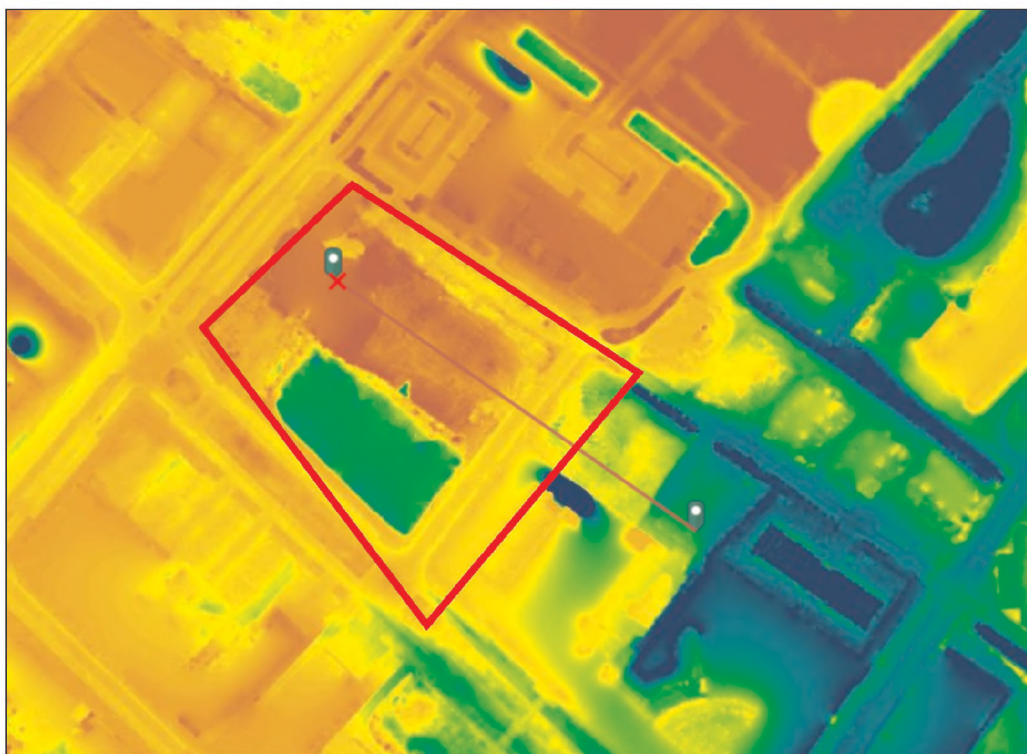
4.6.3.3 Ontwatering en grondwater

In het gebied Damcentrum geldt een droogleggingseis van 0,80 m-mv voor wegen, 0,50 m-mv voor woningen, 0,70 m-mv voor woningen met kruipruimten. Figuur 4.6 toont dat het projectgebied beduidend hoger ligt dan de naastgelegen Rietvinkpolder. Het projectgebied ligt op circa +0,10 m NAP – +0,50 m NAP.

Het waterplan geeft aan dat de grondwaterstanden in het Damcentrum gebied variëren van – 0,50 m NAP tot circa –1,30 m NAP. Grondwaterstroming in het gebied is overwegend (noord) oostelijk. Verwacht wordt dat de stromingsrichting van het freatische water wordt beïnvloed door het hogere boezempeil van de Vliet en de watergang langs de Plaspoelkade in relatie tot het polderpeil.

4.6.3.4 Waterkwaliteit

Er zijn geen waterkwaliteitsproblemen bekend bij het projectgebied en omgeving.



AHN3 maaiveld - Blauw / Groen / Oranje
(Dynamische opmaak)

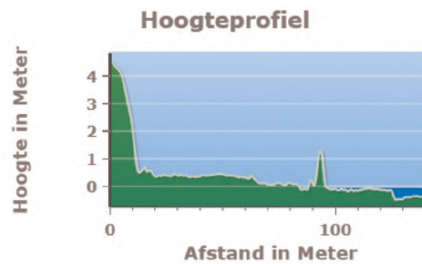


Fig. 4.6 Maaiveldhoogtes. Met rood aangegeven de projectlocatie, met daarbinnen de vijver.

4.6.4 Toekomstige situatie

4.6.4.1 Oppervlaktewater

De vijver (1.540 m²) langs de Rijnlandstraat wordt gedempt i.v.m. de te bouwen woningen. Om de vijver volledig te compenseren wordt oppervlaktewater parallel aan de Schoorlaan gegraven. Zie figuur 4.7 en 4.8 voor de toekomstige situatie. In eerste instantie wordt de vijver voor ca. 50% gecompenseerd door het graven van een sloot langs de Schoorlaan tot ca. 6 meter. Daarna wordt de vijver gedempt. Hiermee ontstaat de tijdelijke situatie, zoals vermeld in de passage uit de vergunning. Na het afronden van de aangrenzende nieuwbouw wordt deze sloot tot de eindbreedte van ca. 12 meter ontgraven.

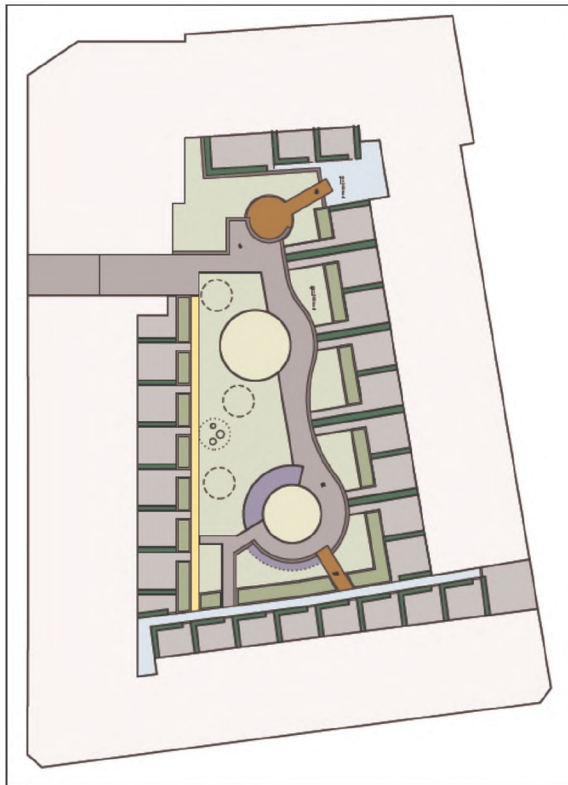


Fig. 4.7 Inrichting toekomstige situatie van bebouwing en binnentuin.

Het waterpeil van de nieuw te graven sloot komt op boezemlandpeil en watert noordoost af via een nieuw aan te leggen duiker naar de Rietvinkpolder. Ondanks dat dit oppervlaktewater in Rietvinkpolder gebied ligt heeft het waterpeil boezemniveau van ca. -0,60 m NAP (zomer-winterpeil: -0,61 – -0,64 m NAP). Afwatering van het oppervlaktewater in de Rietvinkpolder blijft gelijk aan de huidige situatie, via het gemaal aan de Voordesingel.

Bij aanleg van het nieuwe oppervlaktewater langs de Schoorlaan is het van belang dat de waterkering tussen het boezemland ten noorden van de Landscheidingstraat en de Rietvinkpolder ten zuiden van deze straat in stand blijft. Daarnaast dient de kruisende duiker met de schoorlaan vervangen te worden.

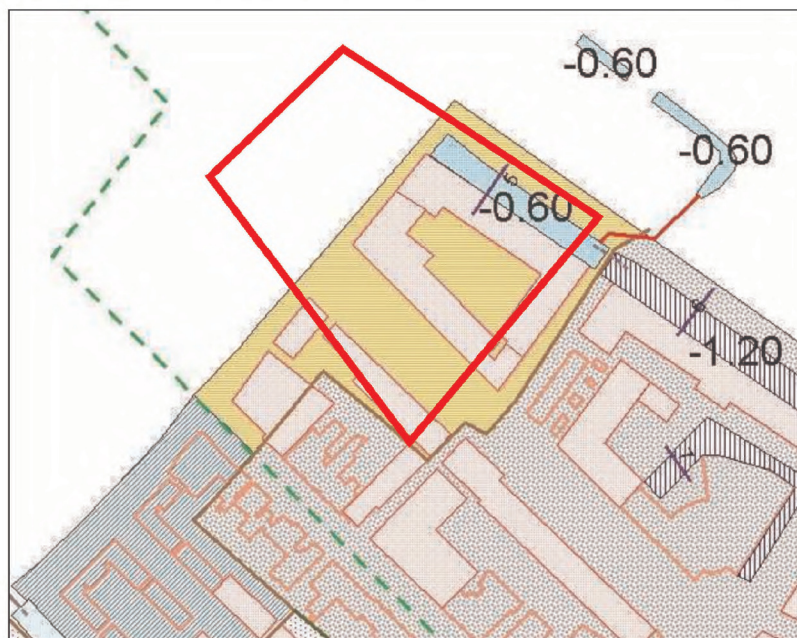


Fig. 4.8 Toekomstig oppervlaktewatersysteem (overgenomen uit het waterplan). Met rood aangegeven de projectlocatie, met daarbinnen het nieuw te graven oppervlaktewater parallel aan de schoorlaan.

Met de waterbeheerders: gemeente Leidschendam-Voorburg en Hoogheemraadschap van Rijnland, is afgesteld dat Leytsche Hof conform het waterplan Damcentrum gerealiseerd mag worden.

4.6.4.2 Watersysteem

Het projectgebied heeft een gescheiden riolering. Afvalwater wordt gescheiden ingezameld en afgevoerd naar de waterzuivering. Afstromend hemelwater van de daken van de nieuwe ontwikkeling stroomt af naar de binnentuin en wordt vertraagd afgevoerd naar het nieuw te graven oppervlaktewater, de sloot parallel aan de Schoorlaan.

De binnentuin wordt ingericht met privé en gemeenschappelijke tuinen. Onder de privé en gemeenschappelijke tuinen komt een substraatlaag met een bergingscapaciteit van 45 mm ten opzichte van het afvoerend verhard oppervlak. Deze laag heeft een waterdoorlaatbaarheid

van circa 80 mm/min. Door de hoogteligging t.o.v. het oppervlaktewater is er een knijpconstructie nodig om hemelwater vast te houden en vertraagd af te voeren.

4.6.4.3 Grondwater en aanlegpeil

Het waterplan omschrijft dat het oppervlaktewaterpeil hoger is dan de huidige grondwaterstand. Bij wijze van worst case benadering wordt daarom het aanlegpeil gebaseerd op het oppervlaktewaterpeil van -0,60 m NAP. De droogleggingseis voor woning bedraagt 0,8 m-mv. Het aanlegpeil (maaiveld) bedraagt circa +0,20 m NAP en het vloerpeil +0,32 m NAP. Dit is conform de memo "Vloerpeil omgevingsvergunning Leytse hof" dd. 28 februari 2020 opgesteld door [REDACTED] van de gemeente Leidschendam Voorburg.

Het grootste deel van de ontwikkeling heeft een diepteligging gelijk aan het maaiveld. Alleen de toren (noord) westelijk van het plan krijgt een kelder van ca. 552 m² met een diepte van 3,0 m-mv. Gezien de grondwaterstand ligt de kelder in het grondwater. Aandacht voor waterdicht bouwen bij de ontwikkelaar is vereist.

4.6.4.4 Klimaatadaptatie

Gezien de verwachte klimaatverandering waardoor steeds vaker langdurige hevige regen optreedt en langere perioden van droogte en hitte vaker voorkomen is een klimaat adaptief plan gewenst.

Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft een klimaatatlas ingericht waarmee de klimaatopgaven in beeld gebracht kunnen worden. In de klimaatatlas komt de locatie niet specifiek naar voren als knelpuntlocatie voor wateroverlast. Wat betreft hittestress zijn de klimaatkaarten gebaseerd op de oorspronkelijke inrichting van de locatie, en daarmee was de locatie warmer dan gemiddeld. Met de nieuwe bebouwing worden maatregelen genomen om hittestress te beperken.

Leytsche Hof krijgt een binnentuin (zie figuur 4.9). De binnentuin ligt boven de parkeergarage. Figuur 4.10 geeft een doorsnede van de situatie. Het ontwerp van de binnentuin is met veel groen en zichtbaar water. Onder de bestrating komen hemelwaterdrainage- en bufferlagen. Door deze inrichting wordt hemelwater afkomstig van de daken langer vastgehouden en zorgt groen voor verkoeling. Tevens wordt er gekozen voor een lichte kleur van het metselwerk van de binnen gevels i.v.m. warmte absorptie door zonnestraling.



Fig. 4.9 Binnentuin

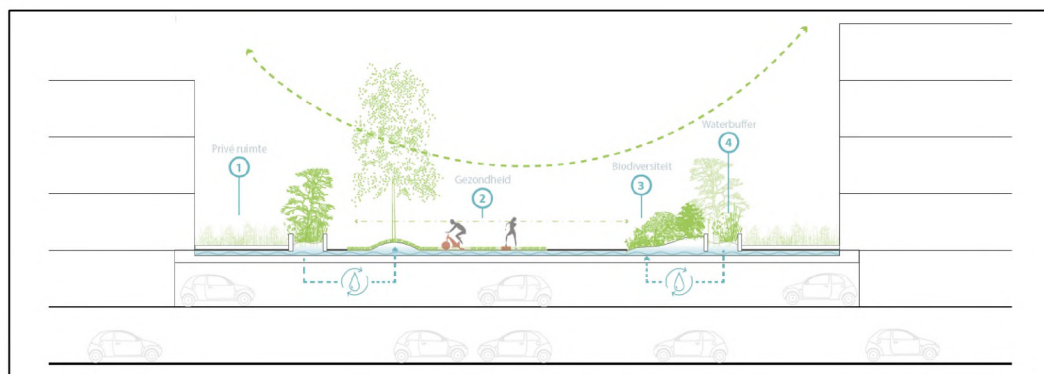


Fig. 4.10 Doorsnede binnentuin

De ontwikkeling krijgt zonnepanelen op de daken van de eengezinswoningen en appartementen om aan het Bouwbesluit te voldoen (energieprestatieberekening). Water vasthouden met groene daken voor de overige daken of in combinatie met de zonnepanelen is een reële optie om hemelwater vast te houden en vertraagd af te voeren. Een inventarisatie moet uitwijzen welke daken geschikt zijn.



Fig. 4.11 Artist impression van de kade aan de Schoorlaan van de nieuwe ontwikkeling Leytsche Hof

De nieuwe watergang parallel aan de Schoorlaan wordt aan een zijde met een gemetselde kade en aan de andere zijde met een natuurvriendelijke oever ontwikkeld. Natuurvriendelijke oevers zijn:

- Belangrijk voor de waterkwaliteit. Hoe meer de natuur haar gang kan gaan, hoe hoger de kwaliteit van het water. Het water ziet er dan ook helder uit.
- Goed voor plant en dier. Natuurvriendelijke oevers zijn vaak een broedplaats, er worden eitjes afgezet en jonge dieren komen er tot leven. Andere dieren gebruiken de oever dan weer om te schuilen op jacht naar een prooi (snoeken bijvoorbeeld).
- Prettig om naar te kijken. De natuur in een natuurvriendelijke oever is uitbundig, er is een grote soortenrijkdom en het water is mooi helder.

4.6.5 Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er uit het oogpunt van het aspect 'water' geen belemmeringen zijn voor realisatie van het plan voor de Leytsche Hof. En zoals opgemerkt, heeft het Hoogheemraadschap Rijnland bij brief van 9 maart 2021 (zie bijlage IX van de ruimtelijke onderbouwing) aangegeven in te kunnen instemmen met bovenstaande waterparagraaf.

4.7 Bodem

4.7.1 Algemeen

Als er sprake is van ernstige bodemverontreiniging, dan is de Wet bodembescherming (Wbb) van toepassing. Het doel van de Wbb is in de eerste plaats het beschermen van de land- of waterbodem zodat deze kan worden benut door mens, dier en plant, nu en in de toekomst. Via de Wbb heeft de rijksoverheid de mogelijkheid algemene regels te stellen voor de uitvoering van werken, het transport van stoffen en het toevoegen van stoffen aan de bodem.

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop of waarin deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

4.7.2 Onderzoek

Op de locatie aan de Leytsche Hof is door Wareco Ingenieurs een actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd (*Actualiserend bodemonderzoek terrein aan de Schoorlaan - Landscheidingstraat (bouwlocatie Leytsche Hof) te Leidschendam*, 13 december 2017, bijlage X van de ruimtelijke onderbouwing). Hieronder volgt een overzicht van de conclusies en aanbevelingen uit dit rapport:

▪ Grond

Op de locatie is sprake van licht verhoogde gehalten voor zware metalen, PAK, PCB en minerale olie in grond en enkele metalen in het grondwater. Over het algemeen voldoet de bodemkwaliteit aan de kwaliteitsklasse 'achtergrondwaarde' of 'wonen', die ook in de omgeving wordt aangetroffen. Lokaal is er in de (slib en plastichoudende) ondergrond sprake van kwaliteitsklasse 'industrie'. Gezien de diepte waarop deze verontreiniging is aangetroffen wordt verwacht dat er hier sprake is van een historische verontreiniging. Omdat er sprake is van maximaal licht verhoogde gehalten is er geen sprake van een historisch geval van ernstige bodemverontreiniging.

▪ Asbest

Tijdens het uitvoeren van de veldwerkzaamheden is op één boorlocatie (boring 16) in de bovengrond asbesthoudend materiaal aangetroffen. In de fijne fractie ter plaatse is analytisch geen asbest aangetroffen.

Daarnaast zijn op indicatieve wijze de puinhoudende bodemlagen ter plaatse van boringen 01, 05, 06, 08 onderzocht op het voorkomen van asbest in grond. Visueel en analytisch is hierbij geen asbest aangetroffen.

Vanwege het aantreffen van asbesthoudend materiaal in de bovengrond kan de hypothese 'asbestonverdachte' locatie niet worden gehandhaafd. Het onderzoek naar het voorkomen van asbest in grond is niet uitgevoerd conform de NEN 5707, omdat de uitgevoerde inspanning ontoereikend is voor de gehele onderzoekslocatie. Hierdoor is het uitgevoerde asbestonderzoek indicatief van aard.

De verdachte bodemlaag betreft de bovengrond. Vanwege het indicatieve karakter van het uitgevoerde asbestonderzoek adviseert Wareco Ingenieurs om bij toekomstige herontwikkeling en/of grondwerkzaamheden op de locatie, een verkennend asbestonderzoek uit te voeren.

Zoals vermeld in het historisch vooronderzoek van de opdrachtgever zijn in de bodem in 2016 ter plaatse van het voormalige flatgebouw mantelbuizen aangetroffen die asbest-houdend zijn. De destijds aangetroffen mantelbuizen zijn verwijderd. De verwachting is echter dat ter hoogte van het voormalige flatgebouw mogelijk nog meer asbesthoudende mantelbuizen aanwezig zijn. De ligging van deze buizen is echter niet bekend. Asbesthoudende mantelbuizen in de bodem worden niet gezien als een bodemverontreiniging in het kader van de Wet bodembescherming.

Zolang de betreffende leidingen niet beschadigd zijn, is het risico dat de bodem ter hoogte van de leidingen verontreinigd is geraakt met asbest, nihil. In verband hiermee wordt de ondergrond (voor zover deze niet puinhoudend is) niet beschouwd als asbestverdacht. Onderzoek naar asbest in de ondergrond is dan ook niet noodzakelijk. Het is raadzaam om bij werkzaamheden in de ondergrond alert te zijn op het voorkomen van asbestverdacht materiaal. Wanneer mantelbuizen worden gevonden, dienen deze buizen door een gecertificeerd asbestverwijderingsbedrijf te worden verwijderd. Verder is het van belang bij de uitvoering van grondwerkzaamheden voorzichtig te werk te gaan, om het beschadigen van eventueel aanwezige asbesthoudende mantelbuizen te voorkomen. Geadviseerd wordt om, in overleg met een hogere veiligheidskundige (HVK'er), na te gaan op welke wijze de werkzaamheden het best kunnen worden uitgevoerd.

Gelet op het voorgaande is een vervolgonderzoek naar asbesthoudend materiaal in de bovengrond dus noodzakelijk. Voor de start van de voorbereidende grondwerkzaamheden voor de bouw van het plan Leytsche Hof zal het betreffende onderzoek worden uitgevoerd en zo nodig het terrein worden gesaneerd. Gelet op het feit dat dit een 'bovengrondse' verontreiniging betreft, is sanering relatief eenvoudig. De eventuele aanwezigheid van asbest levert dan ook geen belemmering op voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Conclusie

Gelet op het voorgaande, en met in achtneming van het voorgaande, wordt niet verwacht dat het aspect bodem milieuhygiënisch een belemmering vormt voor dit plan.

5. CONCLUSIE

Uit deze vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat er voor onderhavig woningbouwplan Leytsche Hof te Leidschendam geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van onderhavig plan die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu ter plaatse.

Voor de aan de orde zijnde milieuaspecten geldt dat er geen nadelige effecten optreden, dan wel dat deze effecten met mitigerende maatregelen worden beperkt, zodat wordt voldaan aan de geldende wet- en regelgeving.

Geconcludeerd kan worden dat er geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is.