

Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling

Aan: College van B&W van de gemeente Leidschendam - Voorburg
Van: MEES Ruimte & Milieu, namens Kingsbridge Investments
Betreft: Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling Triadome locatie

Projectnr.: 21244
Kenmerk: 21244.AN/MER
Auteur: [REDACTED]

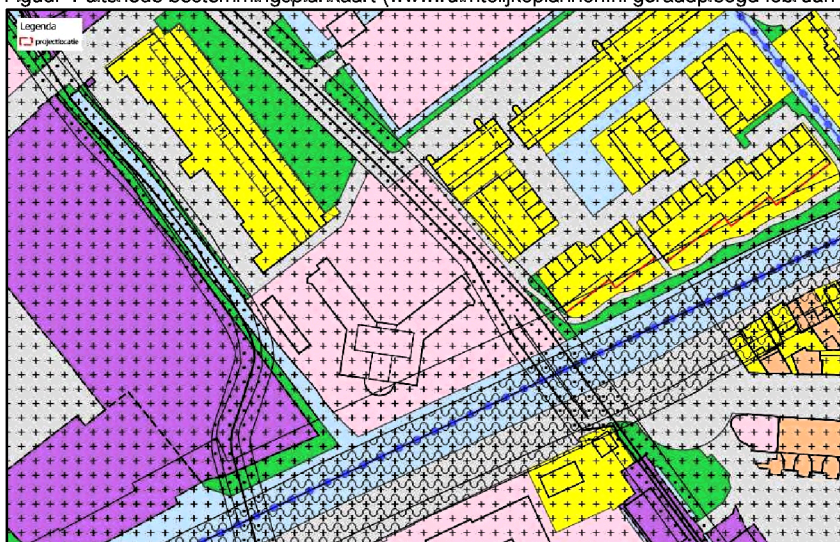
Datum 16 juni 2022

1. INLEIDING

Kingsbridge Investments is voornemens om 123 appartementen te realiseren ter plaatse van de zogenoemde Triadome locatie gelegen aan de Dokter van der Stramstraat te Leidschendam. De beoogde ontwikkeling past niet binnen het ter plaatse vigerende bestemmingsplan "Stedelijk" (2022), zoals vastgesteld door de gemeente Leidschendam-Voorburg op 22 februari 2022. De projectlocatie heeft de bestemming 'Kantoor', met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Deels kent de projectlocatie de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'. Dit geldt voor de strook parallel aan De Vliet. Ten oosten, en slechts deels ten westen kent de projectlocatie de dubbelbestemming 'Leiding – Water'.

Binnen de projectlocatie geldt een tweetal bouwvlakken, waarbinnen gebouwd mag worden. Het bouwvlak met daarin het bestaande kantoorpand kent een bouwhoogte van respectievelijk 4, 14 en 18 meter. Het meest zuidelijk deel van het pand kent een maximale bouw- en goothoogte van respectievelijk 4,5 en 3 meter. Het andere bouwvlak binnen de projectlocatie kent de bouwaanduiding 'bijgebouwen' en hier is een maximum bouwhoogte van 4,5^e meter toegestaan.

Figuur 1 uitsnede bestemmingsplankaart (www.ruimtelijkeplannen.nl geraadpleegd februari 2018)



Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken wordt een omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplanprocedure doorlopen. Op dergelijke besluiten is het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) van toepassing. Deze aanvraag is de eerste stap in de procedure voor het uitvoeren van een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Aanleiding aanmeldnotitie

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In het gewijzigde Besluit m.e.r. is de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Door het college van de gemeente Leidschendam - Voorburg dient een afzonderlijk besluit genomen te worden of een vormvrije m.e.r.-beoordeling volstaat. In voorliggende aanmeldnotitie wordt gemotiveerd dat geen sprake is van aanzienlijke milieugevolgen, waardoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling volstaat.

2. RELATIE MET PROJECTPLAN

De realisatie van 123 appartementen op de projectlocatie kan worden aangemerkt als stedelijk ontwikkelingsproject, welke is vermeld in bijlage D van het Besluit m.e.r. onder D 11.2.

Tabel 1 relevant onderdeel D. Activiteiten, plannen en besluiten, ten aanzien waarvan de procedure als bedoeld in de artikelen 7.16 tot en met 7.20 van de wet van toepassing is

Kolom 1		Kolom 2	Kolom 3	Kolom 4
	Activiteiten	Gevallen	Plannen	Besluiten
D 11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m2 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.

Een stedelijk ontwikkelingsproject is m.e.r.-beoordelingsplichtig wanneer de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Omdat er geen 2000 of meer woningen worden gerealiseerd, is er geen m.e.r.-beoordeling nodig.

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen, dient de vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden.

De vorm van een vorm-vrije m.e.r. is niet bepaald, maar de inhoud waar een m.e.r.-beoordeling aan dient te voldoen is wel bepaald (Bijlage III van de Europese richtlijn 2011/92/EU). In de vormvrije m.e.r. dient de volgende inhoud zijn vermeld:

1. Kenmerken van de projecten.
2. Plaats van de projecten.
3. Kenmerken van het potentiële effect.

Onderstaand worden deze onderdelen nader toegelicht.

2.1. Kenmerken van het project

Voor een weloverwogen beoordeling is het van belang dat de kenmerken van het project vermeld zijn. De projectlocatie is gelegen aan de Dokter van der Stamstraat 4 te Leidschendam. Ten zuiden loopt de Vliet met aan de overzijde hiervan de Vlietweg en diverse kantoorlocaties. Zowel ten oosten, aan de Dokter Keukenmeesterstraat als ten noorden, aan de Dokter van Ledestraat zijn woningen gelegen. Ten westen is de voormalige betonmortelcentrale, Mebin, gelegen. Deze betoncentrale is reeds gesloopt maar de karakteristieke Mebin hijskraan, de bijbehorende kraanbaan en de rails zijn nog aanwezig.

De projectlocatie is kadastraal bekend onder nummer 9131, sectie B van de kadastrale gemeente Veur en betreft in totaal circa 9.965 m².

Figuur 2 Luchtfoto inzake de ligging in Purmerend (Google Maps, februari 2018)



Omvang van het project

Het projectgebied bestaat uit een groot glazen kantoorpand, met diverse groenperken. Begin 2015 heeft de gemeenteraad ingestemd met de Ontwikkelvisie Klein Plaspolder – Ruimte voor Ideeën. Deze Ontwikkelvisie geeft het ruimtelijk kader voor transformatie van Klein Plaspolder naar een verblijfsgebied en voorziet in een grof gedefinieerd raamwerk van openbare ruimte en nader uit te werken deellocaties. De projectlocatie is bekend als deellocatie 'Triadome'. Deze deellocatie is direct aan de Vliet gelegen en biedt vanwege zijn ligging voldoende kansen om een bijzonder woonmilieu aan het water te realiseren. De Vliet zal geflankeerd worden door een brede openbare groenzone.

Op basis van de uitgangspunten zoals beschreven in de ontwikkelvisie en de spelregels voor de Triadome-locatie, is door Tconcept een sloop-nieuwbouw initiatief uitgewerkt. Het doel is om binnen de projectlocatie drie woonblokken te realiseren, waarmee in totaal 123 appartementen gerealiseerd worden. Van het totale aantal appartementen is 30% gereserveerd voor sociale huur. Van de 37 sociale huurappartementen beschikken 36 appartementen over één slaapkamer (< 65 m²). De overige sociale huurwoning beschikt over twee slaapkamers (65-90 m²). De rest zijn koopappartementen, waarvan 24 ook compact (< 65 m²) zijn vormgegeven en beschikken over één slaapkamer. De grotere appartementen vanaf 65 m² en groter beschikken over twee of meer slaapkamers. Het betreft zodoende een mix van diverse woningtypologieën. De bouwhoogte van de woongebouwen bedraagt respectievelijk 17, 23, en 26 meter en voldoet aan de spelregelkaart deellocatie Triadome. Daarnaast is sprake van een geleidelijke overgang in bouwhoogtes in relatie tot de omliggende bebouwing. De woongebouwen worden op een verhoogd maaiveld geplaatst, waaronder een half verdiepte parkeergarage wordt gerealiseerd. Deze parkeergarage biedt ruimte aan 120 parkeerplaatsen. Naast de parkeerplaatsen in de garage worden in totaal 59 parkeerplaatsen op maaiveld gerealiseerd. Daarnaast wordt binnen het plan voorzien in de realisatie van in totaal 554 fietsparkeerplaatsen. Het plan voldoet hiermee aan de eis om het parkeren op eigen kavel op te lossen. Daarnaast voldoet het aan het streven om alleen bezoekersparkeren in het zicht en op maaiveld te laten plaats vinden. .

Onderstaand figuur toont de voorgenomen toekomstige bestemming voor de projectlocatie.

Figuur 3 Voorgenomen toekomstige situatie.



Cumulatie met andere projecten

In de directe omgeving van de projectlocatie is aan de noord(oost)zijde met name sprake van hoogbouw (flats). Aan de zuidzijde is De Vliet gelegen met aan weerszijde hiervan het Fleetpark. Voor zover bekend zijn er geen concrete plannen in de omgeving die gezamenlijk met dit project mogelijk tot nadelige effecten kunnen leiden.

Gebruik van natuurlijke hulpbronnen

Voor de realisatie van het project worden reguliere natuurlijke hulpbronnen gebruikt als bouw materiaal, zoals beton, hout, staal en grond. Een andere locatie zal niet leiden tot minder gebruik van natuurlijke hulpbronnen. Bij de beoogde ontwikkeling is geen sprake van productieprocessen.

Productie van afvalstoffen

Er is voornamelijk sprake van huishoudelijk afval. Er worden geen andere functies beoogd waar (medisch)afval afkomstig van is.

Risico van ongevallen, vooral gelet op de gebruikte stoffen of technologieën

Er is bij de beoogde ontwikkeling geen sprake van realisatie van risicovolle inrichtingen. Het aspect externe veiligheid is beschouwd in de ruimtelijke onderbouwing, groepsrisico en plaatsgebonden risico zijn in ogenschouw genomen. Het projectgebied is op dermate grote afstand van risicobronnen gesitueerd dat externe veiligheid niet van toepassing is op de ontwikkelingen die binnen dit gebied plaatsvinden.

2.2. Plaats van het project

Voor een weloverwogen beoordeling is het van belang dat, naast de locatietekenen, de plaats van het project nader beschouwd wordt.

Bestaande grondgebruik

Op de projectlocatie staat groot leegstaand glazen pand, met diverse groenperken. Sloop van dit pand is beoogd ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling. Ten behoeve van het plan is een bodemonderzoek uitgevoerd. Op basis van de resultaten van het bodemonderzoek blijkt dat ter plaatse van de onderzoekslocatie:

- De bovengrond maximaal licht verontreinigd is.
- De indicatieve kwaliteitsklasse van de bovengrond varieert tussen klasse altijd toepasbaar en klasse wonen.
- Sprake is van een heterogeen geval van ernstige verontreiniging met zware metalen in de ondergrond, gerelateerd aan de antropogene bijmengingen in de bodem (baksteen, kolen, puin, sintels, huisafval).
- De indicatieve kwaliteitsklasse van de ondergrond varieert tussen klasse wonen en klasse niet toepasbaar.
- Het grondwater licht verontreinigd is met zware metalen.
- De bodem niet verontreinigd is met asbest boven de rapportagegrens.
- Er indicatief beperkingen zijn ten aanzien van PFAS voor het toepassen van grond binnen grondwaterbeschermingsgebied en op ontvangende bodem met klasse landbouw/natuur.'

Op basis van het uitgevoerd bodemonderzoek is aanbevolen om de werkzaamheden uit te voeren onder een deelsaneringsplan en conform de protocollen BRL6001 en BRL7001. De zintuiglijk sterk verontreinigde grondlagen af te voeren naar een erkend verwerker (grondreiniger) als indicatieve kwaliteitsklasse 'niet toepasbaar'. De bovengrond af te voeren als indicatieve kwaliteitsklasse wonen of altijd toepasbaar en de werkzaamheden uit te voeren onder veiligheidsklasse 'oranje niet vluchtig op basis van de sterke verontreinigingen met lood in de ondergrond. Er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging op de locatie.

Transect b.v. heeft ten behoeve van het plan archeologisch onderzoek uitgevoerd in het plangebied aan de Dr. Van der Stamstraat 4. Tijdens het proefsleuvenonderzoek zijn vier archeologische grondsporen en 199 vondsten aangetroffen. Ook is één monster genomen. De grondsporen betreffen een greppel en drie banen van takken. De vondsten bestaan uit keramiek, keramisch bouw materiaal, pijp aarde, glas, dierlijk bot, hout, natuursteen, plastic en slakachtig materiaal. Een groot deel van het plangebied is verstoord geraakt tot in het veen en lokaal tot in de top van het duinzand door de bouw van de huidige bebouwing. De vondsten en de greppel dateren uit de Late Nieuwe Tijd. Vermoedelijk is de greppel volgestort met puin toen het plangebied opgehoogd werd. De banen van takken lijken een soort paden te zijn, die waarschijnlijk gebruikt zijn om in het plangebied te kunnen lopen bij het ophogen van het terrein. Er is geen sprake van bewoning in het plangebied. De archeologische sporen wijzen erop dat het plangebied in de Nieuwe Tijd in gebruik is geweest voor landbouwactiviteiten en in de Late Nieuwe Tijd is opgehoogd.

Op basis van de resultaten en de waardering kan daarom worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een behoudenswaardige vindplaats in het plangebied en dat de hoge verwachting uit het vooronderzoek niet kan worden bevestigd. Uit het proefsleuvenonderzoek is gebleken dat er geen sprake is van een behoudenswaardige vindplaats in het plangebied. Als zodanig is geadviseerd het grootste gedeelte van het plangebied archeologisch vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkelingen.

Voor een strook van circa 15 m breed langs de Vliet is geadviseerd om de archeologische verwachting te handhaven. Indien in deze zone bodemingrepen zullen plaatsvinden die dieper reiken dan 1,8 m -Mv, wordt geadviseerd hier vervolgonderzoek uit te voeren. De voorgenomen werkzaamheden overlappen echter grotendeels met de huidige bebouwing en vallen binnen de verstoorde zone.

Opnamevermogen van het natuurlijke milieu

Van belang is om het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied te beschouwen. Dit hangt samen met de nabijheid tot natuurbeschermingsgebieden. Het projectgebied is niet gelegen in een Natura-2000 gebied, NNN gebied, weidevogelleefgebied of ander kwetsbaar gebied. Op circa 5,3

kilometer van de projectlocatie is het stikstofgevoelige Natura 2000 – gebied Meijndel & Berkeide gelegen.

Ten behoeve van de beoogde sloop van het bestaande pand is een ecologische quickscan uitgevoerd. Tevens is een AERIUS berekening uitgevoerd om inzichtelijk te maken welke effecten de voorgenomen ontwikkeling heeft op deze nabijgelegen natuurbeschermingsgebieden. De resultaten wijzen uit dat door de afstand tot de Natura-2000 gebieden en de aard van het tussenliggende gebied, geen negatieve effecten van het initiatief te verwachten zijn. Er treden namelijk geen rekenresultaten op hoger dan 0,00 mol/ha/jr.

2.3. Kenmerken van het potentiële effect

De diverse milieuaspecten die een rol kunnen spelen, worden hieronder toegelicht. Mogelijke effecten worden in ogenschouw genomen voor wat betreft het bereik, grensoverschrijdend karakter, waarschijnlijkheid, duur, frequentie en onomkeerbaarheid.

Verkeer

Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling neemt de verkeersgeneratie toe. Voor het berekenen van de verkeersgeneratie is de CROW- publicatie 381 geraadpleegd. De verkeersgeneratie is zowel voor de toekomstige als voor de huidige situatie berekend, zodat het planeffect bepaald kon worden.

In de huidige situatie bevindt zich op de projectlocatie een kantoorpand met een bruto vloeroppervlak van 7.170 m². Een kantoor (zonder baliefunctie) kent op grond van de CROW-normering een verkeersgeneratie van 3,2 – 4,9 per 100 m² BVO. Derhalve kan geconcludeerd worden dat de verkeersgeneratie op grond van de planologische situatie 230 - 352 motorvoertuigbewegingen per etmaal bedraagt. Als gevolg van het plan is sprake van een minimale verkeersgeneratie van 578 en maximaal 675 per etmaal. Zodoende is sprake van een toename als gevolg van het plan van minimaal 323 en maximaal 348 bewegingen per etmaal. Dit aspect rechtvaardigt geen MER.

Luchtkwaliteit

In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn de luchtkwaliteitseisen opgenomen. Daarnaast zijn er luchtkwaliteitseisen opgenomen in het Besluit niet in betekende mate bijdragen (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekende mate bijdragen (Regeling NIBM).

In het Besluit NIBM en de Regeling NIBM zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project niet in betekende mate bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven. De definitie van 'niet in betekende mate' is 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. De 3% komt overeen met 1,2 microgram/m³ (µg/m³). Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekende mate' de luchtkwaliteit. De 3%-norm is in de Regeling NIBM uitgewerkt in concrete voorbeelden, waaronder:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij één ontsluitende weg en 3.000 woningen bij twee ontsluitende wegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² brutovloeroppervlak bij één ontsluitende weg en 200.000 m² brutovloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen.

In onderhavig geval is sprake van de realisatie van 123 woningen. Op basis van bovenstaande voorbeelden mag geconcludeerd worden dat de ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt.

Onderstaande tabel toont de grootschalige achtergrondconcentraties ter plaatse van het dichtstbijzijnde rekenpunt nabij de projectlocatie (geraadpleegd via NSL Monitoringstool op 20 juli 2021)).

Jaar	GCN-achtergrondconcentratie locatie ID 15553670		
	NO ₂ (µg/m ³)	PM ₁₀ (µg/m ³)	PM _{2,5} (µg/m ³)
2030	23,483	18,369	10,641
Grenswaarden	40	40	25

Uit de tabel blijkt dat de grenswaarden ter plaatse van de projectlocatie, van zowel fijnstof als stikstofdioxide, niet worden overschreden. De maximale bijdrage van het extra verkeer als gevolg van de beoogde ontwikkeling, is niet van zodanige omvang dat een overschrijding van de grenswaarden hierdoor te verwachten is.

Ecologie (gebiedsbescherming)

Gebiedsbescherming wordt geregeld middels de Natura 2000-gebieden. In het kader van de Wet natuurbescherming moet uitgesloten worden dat significante negatieve effecten optreden in Natura 2000-gebieden. Hier kan sprake van zijn wanneer een ontwikkeling binnen een Natura 2000-gebied plaatsvindt, maar ook stikstofdepositie kan verslechterende gevolgen hebben voor stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden die als Natura 2000-gebied zijn aangewezen. Deze gevolgen kunnen significant zijn wanneer een plan, project of handeling leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden die overbelast zijn. Voorheen gold hier de Regeling PAS (Programmatistische aanpak Stikstof) voor, maar naar aanleiding een tweetal belangrijke uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (mei 2019) is deze regeling komen te vervallen. Als gevolg hiervan dient in Nederland voor elk project een stikstofdepositieberekening uitgevoerd te worden, en kan al sprake zijn van een negatief effect op het moment dat de rekenresultaten meer depositie dan 0,00 mol/ha/jr weergeven.

Het natuurnetwerk Nederland (NNN) is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. Het NNN kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur. NNN is tevens opgenomen in het streekplan van de provincie. Indien het projectgebied in het NNN gelegen is, verlangt de provincie een 'nee-tenzij-toets'. Afhankelijk van de provincie kan dit ook gelden voor projectgebieden in de nabijheid van het NNN.

Het plangebied ligt niet binnen een beschermd natuurgebied. Op circa 5,3 kilometer van de projectlocatie is het stikstofgevoelige Natura 2000-gebied Meijndel & Berkheide gelegen. Ten behoeve van de ontwikkeling is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd naar de effecten op beschermde gebieden. In de bijlage van voorliggende rapportage is de AERIUS-uitdraai opgenomen. Er treden geen rekenresultaten op hoger dan 0,00 mol/ha/jr.

Overige milieuaspecten

Van de overige milieuaspecten wordt op basis van de beoordeling die heeft plaatsgevonden in de voorgaande hoofdstukken op voorhand verwacht dat deze niet leiden tot betekenisvolle milieueffecten.

3. VERZOEK

Middels voorliggende aanmeldnotitie wordt het bevoegd gezag verzocht het besluit te nemen dat, gezien de kenmerken van het potentiële effect, geen nadere m.e.r.-beoordeling nodig is.