

Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.
Leidsekade 6 – 10

Gemeente Leidschendam-Voorburg
Versie: 4 – 11 - 2022

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding en projectgebied	4
1.2	Waarom een meldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling	8
1.3	Doel van de vormvrije m.e.r.-beoordeling	9
1.4	Criteria vormvrije m.e.r.-beoordeling	10
1.5	Leeswijzer	10
2	DE VOORGENOMEN ONTWIKKELING	11
2.1	Voorgaande situatie projectgebied	11
2.2	Aard en omvang van de ontwikkeling	11
2.3	Gevoelig gebied	11
2.4	Cumulatie met andere projecten	11
3	POTENTIËLE EFFECTEN	12
3.1	Archeologie	12
3.2	Bodem	12
3.3	Ecologie	13
3.4	Geluid	13
3.5	Luchtkwaliteit	13
3.6	Externe veiligheid	13
3.7	Bedrijven- en milieuzonering	14
3.8	Verkeer en parkeren	14
3.9	Geur	14
3.10	Kabels en leidingen	14

3.11	Water	15
4	CONCLUSIE	16

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en projectgebied

De aanleiding voor het opstellen van de aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r. beoordeling is de herontwikkeling van één appartementengebouw met daaronder parkeergelegenheid door ontwikkelaar Waterland Real Estate B.V. (hierna: initiatiefnemer). Het appartementengebouw wordt gerealiseerd achter de objecten Leidsekade 6 – 10 te Leidschendam. De ontwikkeling betreft de realisatie van één appartementengebouw met 15 appartementen en daaronder een parkeergarage. Omdat de ontwikkeling niet mogelijk is op basis van het vigerende bestemmingsplan, dient een juridisch-planologische procedure te worden doorlopen.

Naast de realisatie van een appartementengebouw met daaronder parkeergelegenheid worden de objecten Leidsekade 6 - 10 herontwikkeld en worden parkeerplaatsen gerealiseerd. De herontwikkeling van de woningen aan de Leidsekade en de realisatie van de parkeerplaatsen wordt (deels) behandeld in onderhavige ruimtelijke onderbouwing, omdat het samenvalt met de realisatie van het appartementengebouw. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing ziet echter in hoofdzaak op de realisatie van het appartementengebouw met daaronder parkeergelegenheid.

Het projectgebied ligt ingesloten tussen de Leidsekade en het Toevluchtpad te Leidschendam. Het totale projectgebied is kadastraal bekend als gemeente Leidschendam, sectie F, nummers 1124, 2967, 3706, 3776, 3779, 3780, 3781, 3782, 3783, 3784, 3785, 3787, 3788, 3872. Afbeelding 1 geeft de ligging van het projectgebied weer.

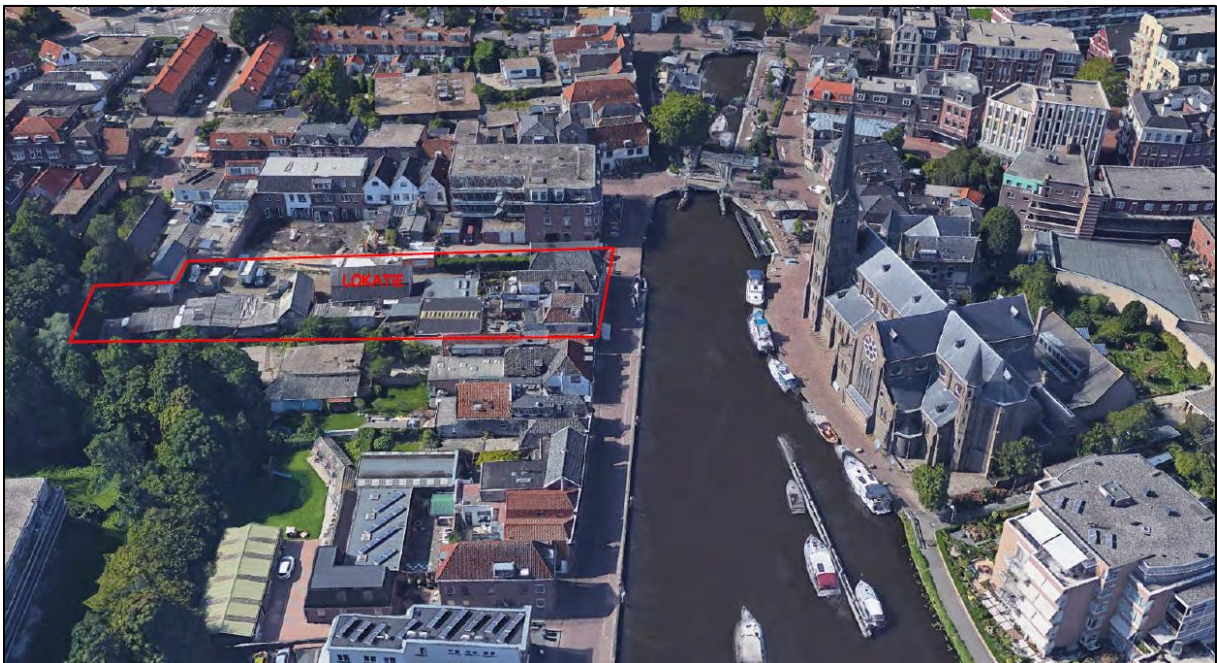


Afbeelding 1: Ligging projectgebied (aangegeven met rode lijnen)

Op de afbeelding hieronder is in het rood weergegeven op welke locatie het appartementengebouw met daaronder parkeergelegenheid wordt gerealiseerd.



Afbeelding 2: Locatie appartementengebouw (aangegeven met rode lijnen)

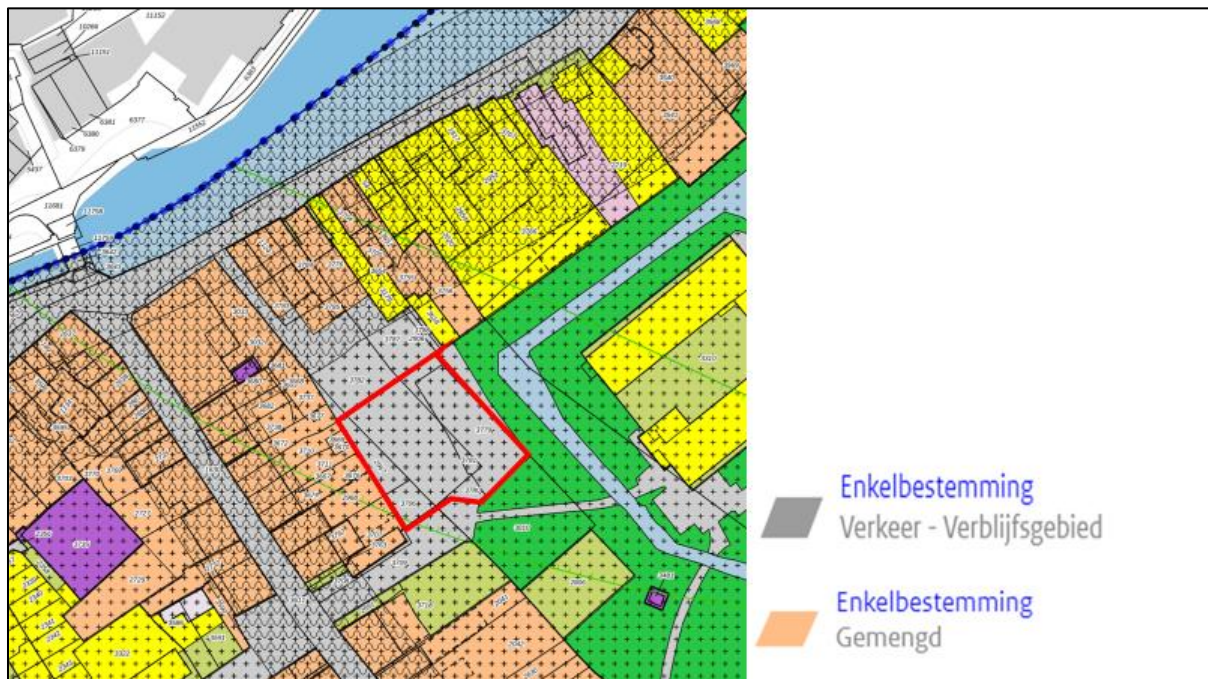


Afbeelding 3: Luchtfoto van het totale projectgebied



Afbeelding 4: Voorkant van de woonobjecten Leidsekade 6 - 10

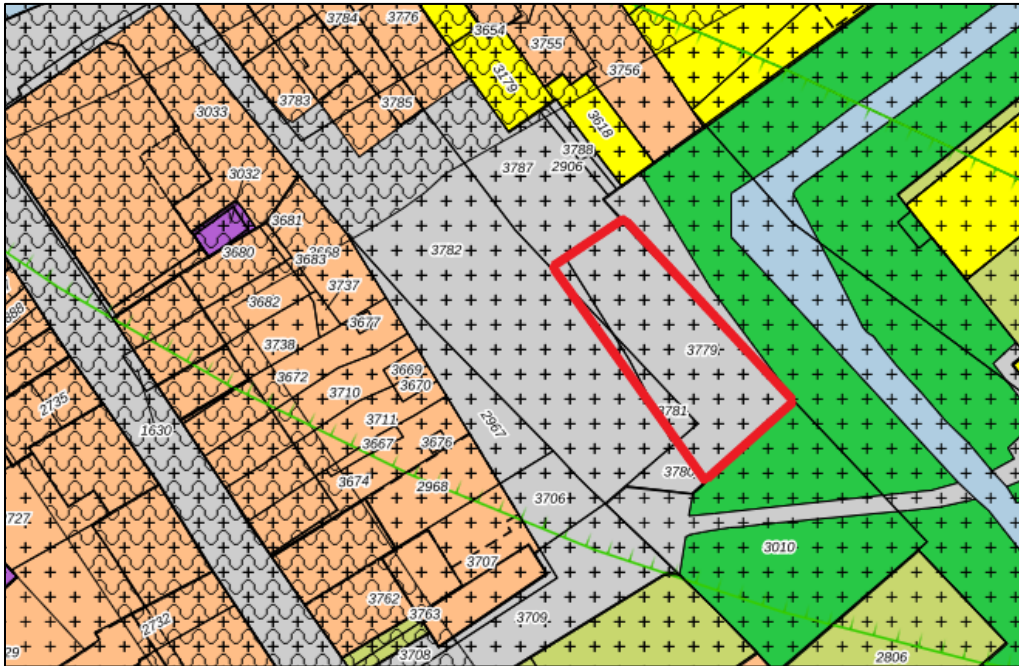
Het totale projectgebied is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Leidschendam-Zuid' dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Leidschendam-Voorburg op 29 maart 2016 en onherroepelijk is geworden door de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 8 maart 2017. Binnen dit bestemmingsplan heeft het projectgebied de enkelbestemmingen 'Gemengd' en 'Verkeer-Verblijfsgebied' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3', 'Waarde – Beschermd stads-en dorpsgezicht' en 'Waterstaat – Waterkering' en de gebiedsaanduidingen 'vrijwaringszone – molenbiotoop' en 'Vrijwaringszone – straalpad'. Afbeelding 5 illustreert de ligging van het totale projectgebied binnen het vigerende bestemmingsplan.



Afbeelding 5: Ligging van het projectgebied

Appartementengebouw

Het appartementengebouw met daaronder parkeergelegenheid wordt gerealiseerd op de gronden met de enkelbestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Tevens hebben de gronden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie-3' en 'Waarde – Beschermd stads- en dorpsgezicht' en de gebiedsaanduidingen 'vrijwaringszone – molenbiotoop' en 'vrijwaringszone – straatpad'. Hieronder is op de afbeelding 6 de locatie van het appartementengebouw weergegeven.



Afbeelding 6: Locatie van het appartementengebouw (aangegeven met rode lijnen)

Op grond van het vigerende bestemmingsplan mogen de gronden met de enkelbestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' worden gebruikt voor buurtontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, overhangende balkons, luifels en daarmee vergelijkbare bouwwerken respectievelijk voorzieningen ten behoeve van aangrenzende gronden en/of bebouwing, een bergbezinkbassin, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bergbezinkbassin', een brug, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'brug', een sluis, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'sluis', een tunnel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'tunnel en medegebruik voor incidentele markten, niet zijnde warenmarkten waarop de Marktverordening van toepassing is, is toegestaan, voet- en fietspaden, met de daarbij behorende berm, duikers en oeververbindingen, geluidwerende voorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, speeltoestellen, voorzieningen voor het openbaar vervoer, voorzieningen ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, (ondergrondse) inzamelplaatsen voor (gescheiden) afval, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterlopen en waterpartijen. Tevens is bepaald in het vigerende bestemmingsplan dat gebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd ten behoeve van de enkelbestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'.

Omdat de voorgenomen ontwikkeling, het realiseren van een appartementengebouw, strijdig is met de enkelbestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' uit het bestemmingsplan, is een planologische procedure vereist om af te wijken van het bestemmingsplan. Om de gebruik- en bebouwingstrijdigheden weg te nemen en het project juridisch-planologisch mogelijk te maken, wordt een afwijkingsprocedure doorlopen aan de hand van een omgevingsvergunning 'planologisch strijdig gebruik'.

1.2 Waarom een meldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op 7 juli 2017 is een wetswijziging van het Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. De belangrijkste procedurele wijziging is dat bij een vormvrije m.e.r.-beoordeling een meldingsnotitie geschreven moet worden. Het bevoegd gezag bepaalt op basis van deze notitie of een milieueffectrapport moet worden opgesteld. Dit is een nieuwe, extra procedurele stap in de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Met deze meldingsnotitie kunnen in een vroeg stadium van ruimtelijke ontwikkelingen de milieugevolgen in kaart worden gebracht en worden beoordeeld. Onder 'in een vroeg stadium' wordt het stadium vóór de terinzagelegging van het ontwerpbesluit verstaan. De basis van de milieueffectrapportage (MER) wordt gevormd door de EU-richtlijn m.e.r. Deze richtlijn is in Nederland geïmplementeerd in de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. In het Besluit m.e.r. zijn ontwikkelingen aangewezen die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. Afhankelijk van het type en de omvang van de ontwikkeling en het voortraject dient een m.e.r.- procedure, een m.e.r.-beoordelingsprocedure of een vormvrije m.e.r.-beoordelingsprocedure uitgevoerd te worden. Het type en de omvang van een ontwikkeling, die relevant zijn in het kader van het Besluit m.e.r., staan beschreven in bijlage C en D, onder de kolom 'drempelwaarde' van het Besluit m.e.r.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is altijd nodig als een besluit wordt voorbereid over activiteiten die voorkomen op de D-lijst en die onder de drempelwaarden liggen. Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling gelden twee voorwaarden:

- Het gaat over één of meer activiteiten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r.;
- De omvang van die activiteit(en) ligt onder de drempelwaarde (kolom 2 van de D-lijst).

De vormvrije m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd bij activiteiten in kolom 1 van de D-lijst en de besluiten (kolom 4) die daaraan zijn gekoppeld, in gevallen waarin de omvang beneden de drempelwaarde (kolom 2) ligt.

In de bijlage behorende bij het Besluit m.e.r. is in bijlage D onder D11.2 de volgende activiteit opgenomen: *De aanleg, wijziging, of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.*

Het planvoornemen bestaat uit het realiseren één appartementengebouw met daaronder parkeergelegenheid. Deze ontwikkeling valt onder de categorie 'stedelijk ontwikkelingsproject'. De omschrijving van de drempelwaarden behorend bij de categorie D.11.2 zijn opgenomen in onderstaande tabel 1.

Ontwikkelingen	Gevallen	Plannen	Besluit
De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de ontwikkeling 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. In gevallen waarin de ontwikkeling betrekking heeft op een oppervlakte van 75 hectare 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.

Tabel 1 Omschrijving drempelwaarden behorend bij categorie D.11.2.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling blijft ruim onder de drempelwaarde van 2000 woningen. Conform het Besluit m.e.r. is voor ontwikkelingen die in de D-lijst zijn opgenomen, maar onder de drempelwaarden blijven, een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling vindt plaats in onderhavige aanmeldnotitie. Met betrekking tot de inhoud moet aandacht worden besteed aan een toetsing aan 'Bijlage III van de Europese richtlijn milieubeoordeling projecten'.

1.3 Doel van de vormvrije m.e.r.-beoordeling

Het doel van een vormvrije m.e.r.-beoordeling is om te analyseren in hoeverre sprake is van mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen. Als uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat sprake is van mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen kan het bevoegd gezag besluiten een m.e.r.-procedure op te starten. Als de milieugevolgen beperkt zijn of hier in het plan goed mee om kan worden gegaan, volstaat deze vormvrije m.e.r.-beoordelingsnotitie. De vormvrije m.e.r.-beoordeling is dan afgerond en de aanmeldnotitie vormt dan een bijlage bij het ruimtelijk besluit.

1.4 Criteria vormvrije m.e.r.-beoordeling

Er bestaan bepaalde inhoudelijke vereisten voor het toetsen of sprake is van mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen. Deze zijn opgenomen in bijlage III van de Europese richtlijn m.e.r. De diepgang bij een vormvrije m.e.r.-beoordeling kan echter anders zijn en er zijn geen vormvereisten. Wel moet in ieder geval aandacht worden besteed aan de volgende criteria:

1. *Een beschrijving van de kenmerken van het plan.*

Hierbij wordt ingegaan op de aard en omvang van het plan en eventuele veranderingen die, al dan niet in cumulatie met andere projecten, kunnen optreden.

2. *Een beschrijving van de plaats van het plan.*

In het projectgebied en daarbuiten kunnen gebieden voorkomen die gevoelig zijn voor bepaalde verstoringen. In de vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt aandacht besteed aan de relevante gevoelige gebieden en locaties in de omgeving van het plan. Te denken valt hierbij aan kwetsbare natuurgebieden, gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid, gebieden met bijzondere landschappelijke en/of archeologische en/of cultuurhistorische waarden.

3. *Kenmerken van het potentiële effect.*

Door de mogelijke verstoringen van het plan in samenhang met de gevoelige gebieden en locaties in de omgeving van het plan te beschouwen zijn de potentiële effecten van het plan te bepalen. Daarbij wordt, waar mogelijk, o.a. ingegaan op het bereik van het effect, de orde van grootte en de complexiteit van het effect, de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect.

1.5 Leeswijzer

Het tweede hoofdstuk van deze vormvrije m.e.r.-beoordeling beschrijft de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, waarbij wordt ingegaan op de bestaande en toekomstige situatie. De potentiële effecten van het plan zijn in hoofdstuk 3 beschreven. Daarbij is voor relevante milieuthema's ingegaan op de effecten die het plan heeft op eventuele gevoelige gebieden in het projectgebied en daarbuiten. In hoofdstuk 4 zijn de conclusies van deze vormvrije m.e.r.-beoordeling benoemd en wordt geadviseerd of een m.e.r.-procedure dient te worden opgestart.

2 De voorgenomen ontwikkeling

2.1 Voorgaande situatie projectgebied

Het projectgebied bestaat in de huidige situatie, zoals te zien is op afbeelding 1 en 2, uit een braakliggend stuk land zonder bebouwing, wat na verleningen van de omgevingsvergunning ingevuld zal worden met woningbouw.

2.2 Aard en omvang van de ontwikkeling

In de nieuwe situatie zal de realisatie van een appartementengebouw met daaronder een parkeergarage aansluiten bij het bestaande woonkarakter van de omliggende wijk. De ontwikkeling speelt in op de behoefte naar woningbouw voor de doelgroepen als doorstromende gezinnen, starters en senioren. De toevoeging van de woningen zorgt voor een goede aanvulling op het reeds bestaande woningaanbod en sluit aan bij de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouw binnen Leidschendam.

2.3 Gevoelig gebied

Het projectgebied ligt niet in of nabij een gebied dat is beschermd op basis van natuurwaarden. Het dichtstbij gelegen gebied dat deel uitmaakt van Natuurnetwerk Nederland ligt op circa 1.200 meter afstand. Vanwege de afstand kunnen effecten als areaalverlies, versnippering, verstoring en verandering van waterhuishouding van het Natura 2000-gebied op voorhand worden uitgesloten.

Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied, Meijndel & Berkheide, ligt op ongeveer 5,5 kilometer afstand. Om negatieve gevolgen voor het Natura – 2000 gebied te kunnen uitsluiten is een Aerius – berekening uitgevoerd. Op basis van deze berekening voor de aanleg- en gebruiksfase blijkt dat er geen sprake is van stikstofdeposities op Natura 2000 die hoger zijn dan 0,00 mol/ha/jr. Daarmee zijn negatieve gevolgen uitgesloten.

Door de voorgenomen planontwikkeling neemt het verhard oppervlak binnen het projectgebied af. Er is volgens het beleid van het Hoogheemraadschap van Delfland geen compensatie vereist.

2.4 Cumulatie met andere projecten

Het project voorziet in de benodigde nieuwe woningen in Leidschendam. De ontwikkeling vindt plaats in een bestaand stedelijk gebied en het projectgebied kan gezien worden als een inbreidingslocatie. Er vindt hierdoor geen verdere ruimtelijke verspreiding van verharding en stedelijke ontwikkeling plaats in bestaand landelijk gebied.

3 Potentiële effecten

In dit hoofdstuk worden de potentiële effecten van de voorgenomen ontwikkeling op het milieu beoordeeld. Er wordt specifiek ingegaan op welke belangrijke relevante effecten op het milieu te zijn verwachten, waarbij tevens de omvang en het bereik wordt aangegeven. Ook de waarschijnlijkheid van het effect, de duur, frequentie en onomkeerbaarheid komen aan bod. Wanneer van toepassing, worden de maatregelen in kaart gebracht om het gegeven effect te verminderen en/of neutraliseren.

Omdat het gaat om een beknopte onderbouwing van eventueel verwachte effecten worden de onderliggende wetten en beleidsstukken zoveel mogelijk achterwege gelaten, alleen waar nodig zal hierna verwezen worden.

3.1 Archeologie

De projectlocatie is gelegen ter plaatste van een gebied met archeologische verwachting en heeft in het vigerend bestemmingsplan daarmee de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' gekregen. Hierbij gelden de volgende regels:

“Ter plaatse van de in deze bestemming geldende gronden mag niet worden gebouwd, tenzij het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende bouwwerken:

- *vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande woning, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;*
- *een bouwwerk met een oppervlakte kleiner dan 100 m²;*
- *een bouwwerk waarbij de bodemingreep niet dieper reikt dan 30 cm beneden maaiveld;*
- *een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden en onder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.*

Gelet op het feit dat buiten bestaande fundering gebouwd wordt en de grond tevens dieper dan 30 centimeter beneden het maaiveld geroerd wordt, is er normaal gesproken een verkennend archeologisch onderzoek nodig. Ten tijde van de vergunningaanvraag zal worden beoordeeld of de omvang en impact van de voorgenomen verstoringen en de opgenomen voorwaarden voor het archeologisch erfgoed voldoende wordt geacht. Hierbij worden de richtlijnen Archeologie Vriendelijk bouwen van de RCE gevolgd. Indien de vrijstellingsgrenzen en daarmee de richtlijnen alsnog worden overschreden, dient met een rapport te worden aangetoond dat er geen archeologische waarden worden geschaad met de voorgenomen ontwikkeling.

3.2 Bodem

Aangezien er op de locatie vervuilende bedrijvigheid heeft plaatsgevonden is er een verkennend/oriënterend bodemonderzoek uitgevoerd voor de gehele ontwikkeling aan de Leidsekade. Hieruit kwam naar voren dat het gebied verontreinigd is. Uit diverse aanvullende onderzoeken bleek dat de aard en omvang van de zware vervuiling groter is dan 25m³ (35m³), waardoor saneren noodzakelijk is. Hierover wordt in overleg met het bevoegd gezag getreden waardoor voor nu het aspect bodem voldoende gewaarborgd is en geen belemmering vormt voor onderhavig planinitiatief.

3.3 Ecologie

In april 2019 is er door onderzoeksbureau Aqua-Terra Nova een quickscan Flora & fauna uitgevoerd in het plangebied. Hieruit kwam naar voren dat nadere toetsing voor negatieve effecten op het Natuurnetwerk Nederland gebied (1,2 km afstand) niet noodzakelijk is, en het plangebied ook geen onderdeel is van een kerngebied aangewezen in de Stedelijke Ecologische Hoofdstructuur. Negatieve effecten op de SEH kunnen dan ook worden uitgesloten.

Ten behoeve van de soortenbescherming zijn diverse nadere onderzoeken noodzakelijk. De meeste onderzoeken zijn echter niet relevant voor het deel van het plangebied wat betrekking heeft op onderhavig planinitiatief. Hier heeft alleen een nader onderzoek naar gebouwbewonende vleermuizen te worden uitgevoerd. Ter hoogte van de aanbouw en schuren zijn er geschikte kieren en gaten die kunnen dienen als verblijfplaats voor gebouwbewonende vleermuizen. Deze aanbouw en schuren zijn inmiddels gesloopt middels een afgegeven sloopvergunning, hierdoor vormt dit aspect geen belemmering voor onderhavig planinitiatief.

Wel moet er tijdens de werkzaamheden rekening gehouden worden met broedende vogels en algemeen voorkomende dieren. Ook is de zorgplicht te allen tijde van kracht.

3.4 Geluid

De Wgh ziet woningen als een gevoelig object, wat betekent dat het maximale geluidsniveau 48 dB mag bedragen op de gevel. Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat voor 4 appartementen er sprake is van de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van wegverkeerslawaaï. Hiervoor dient een besluit hogere waarde te worden verleend, aangezien wel wordt voldaan aan het gemeentelijk beleid van de gemeente Leidschendam Voorburg. Indien er een hogere waarde wordt afgegeven voor de specifieke meetpunten bij het appartementencomplex, vormt het aspect geluid geen belemmering voor de realisatie van onderhavig planinitiatief.

3.5 Luchtkwaliteit

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van 15 woningen, aldus kan worden verwacht dat de ontwikkeling NIBM is. Het aspect luchtkwaliteit voldoet met betrekking tot de beoogde woningen aan het NIBM-criterium en levert geen beperkingen op voor de beoogde ontwikkeling. In aanvulling op het bovenstaande wordt opgemerkt dat binnen de ontwikkeling geen gevoelige bestemmingen als bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) mogelijk worden gemaakt. Ook om deze reden is een aanvullend luchtkwaliteitsonderzoek niet nodig. Op voorhand kan daarom worden vastgesteld dat er voor het aspect luchtkwaliteit geen potentiële negatieve effecten worden verwacht.

3.6 Externe veiligheid

In en rondom het plangebied bevinden zich geen risicovolle inrichtingen en/of risicobronnen. Ten aanzien van het plaatsgebonden risico zijn er dan ook geen belemmeringen voor de realisatie van onderhavig planinitiatief. Met de toevoeging van het planinitiatief komen er wel meer mensen in het plangebied te wonen dan in de huidige situatie. Dit betreft echter een kleine toevoeging gezien de omvang van de ruimtelijke ontwikkeling. Daarnaast worden de bewoners als zelfredzaam geacht gezien het zelfstandige woningen betreft. Op basis van deze gegevens kan geconcludeerd worden dat er voor het aspect externe veiligheid geen potentiële negatieve effecten worden verwacht voor de toekomstige en bestaande inwoners van het projectgebied.

3.7 Bedrijven- en milieuzonering

Het projectgebied ligt in een gemengd gebied en heeft op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Verkeer-Verblijfsgebied. In de omgeving bevinden zich diverse bedrijven die op basis van de VNG-publicatie een richtafstand hebben. Uit onderzoek is gebleken dat de richtafstanden over het algemeen niet reiken over de locatie van de appartementen. Aan de noordhoek blijkt dat de richtafstand met circa 4 meter beperkt wordt overlapt met de locatie van de appartementen. Het gaat hierbij om de kavel achter Leidsekade 13. Op deze locatie is zowel wonen als bedrijvigheid toegestaan. Momenteel lijkt de kavel te worden gebruikt voor wonen. Daarnaast geldt dat op vergelijkbare afstand (6 meter) een woning staat. Hieruit blijkt dat de bestaande woning al een beperking vormt voor de activiteiten die op deze kavel mogelijk zijn. De ontwikkeling leidt daarom ook voor deze kavel niet tot beperkingen. Daarmee is er ook bij de nieuwe appartementen ten opzichte van deze kavel sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt daarom geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

3.8 Verkeer en parkeren

De basis voor het verkeer- en parkeren vraagstuk bij onderhavig planinitiatief is de laatste publicatie van de CROW-normen. Op basis van kengetallen is de verkeersgeneratie berekend. Inclusief vrachtverkeer kwam dit neer op 75 verkeersbewegingen per dag, hetgeen kan worden ontsloten op de bestaande wegenstructuur gezien de goede bereikbaarheid van onderhavig plangebied. Uit de parkeerbehoefte gebaseerd op CROW-normen bleek dat er afgerond 23 parkeerplaatsen nodig zijn. In overleg tussen de gemeente en de initiatiefnemer is besloten 21 parkeerplaatsen te realiseren, welke binnen het plangebied worden gerealiseerd in de parkeerkelder. Dit betekent dat alle bewoners en bezoekers kunnen parkeren in de parkeergarage onder het appartementengebouw en op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Daarnaast kunnen eventuele extra bezoekers parkeren op de parkeerplaats direct naast het appartementengebouw. Op deze parkeerplaats worden 52 parkeerplekken gerealiseerd, dus hier is afdoende gelegenheid voor extra bezoekers om te parkeren. Ook wordt er een gezamenlijke fietsenstalling gerealiseerd met voldoende plek voor de benodigde fietsen. Dit alles tezamen maakt dat de aspecten verkeer en parkeren geen belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

3.9 Geur

Op basis van het vigerende bestemmingsplan kan geconcludeerd worden dat er zich in de nabije omgeving geen bedrijven bevinden die mogelijk geurhinder veroorzaken. Er zijn derhalve geen belemmeringen aanwezig voor de ontwikkeling van één appartementengebouw. Op voorhand kan worden vastgesteld dat er voor het aspect geur geen potentiële negatieve effecten worden verwacht.

3.10 Kabels en leidingen

In of rondom het projectgebied lopen geen planologisch relevante kabels en leidingen. Deze conclusie kan getrokken worden op basis het vigerende bestemmingsplan 'Leidschendam-Zuid'. Op voorhand kan worden vastgesteld dat er voor het aspect kabels en leidingen geen potentiële negatieve effecten worden verwacht.

3.11 Water

Het verharde oppervlakte neemt in de nieuwe planologische situatie af. Ondanks dat er vanuit het hoogheemraadschap geen wateropgave is meegegeven, wordt de hoeveelheid oppervlaktewater vergroot door de beëindiging van het bemalen van de drie polders. De afname van verharding draagt bovendien bij aan een betere grondwaterinfiltratie en verkleint de kans op water - en hitteoverlast. De aanleg van natuurvriendelijk oevers leveren een bijdrage aan de opgaven voor de Kaderrichtlijn water. Het aspect water vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4 Conclusie

In voorliggende aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling zijn de potentiële milieu- en omgevingseffecten als gevolg van de realisatie van één appartementen gebouw waarin 15 woningen zullen komen in Leidschendam. Met deze aanmeldingsnotitie is de vormvrije m.e.r.-beoordeling doorlopen.

Samenvattend blijkt uit deze aanmeldingsnotitie dat:

- Archeologische waarden binnen het projectgebied niet worden beschadigd;
- Het aspect bodem voldoende is gewaarborgd;
- De voorgenomen ontwikkeling 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Er op basis van de Wet geluidshinder geen geluidsbeperkingen zijn voor het appartementengebouw;
- Er een passende oplossing is gevonden voor de toekomstige parkeervraag;
- Negatieve effecten op flora & fauna zijn uitgesloten, zowel tijdens de bouwfasen als de toekomstige gebruiksfase;
- Dat de geurgevoelige objecten (woningen) niet binnen de bestaande en/of toekomstige geurcontouren van omliggende agrarische bedrijven liggen;
- Externe veiligheid geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling;
- De ontwikkeling een positief effect heeft op de waterhuishouding ter plaatse;
- De ontwikkeling de bestaande bedrijvigheid niet beperkt;
- Er geen negatieve gevolgen zijn voor planologisch relevante kabels en leidingen.

Op basis van de vormvrij m.e.r.-beoordeling kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling niet leidt tot belangrijke nadelige gevolgen. Er is geen aanleiding voor het doorlopen van een uitgebreidere m.e.r.-procedure.