



**Aanmeldingsnotitie
m.e.r.-beoordeling
Project appartementencomplex
Van Ruysdaellaan, Leidschendam**

7 juni 2024

Notitie

Aanmelding project appartementencomplex Van Ruysdaellaan, Leidschendam, in het kader van een (aanvraag) omgevingsvergunning en de m.e.r.-beoordeling

Aan: Gemeente Leidschendam-Voorburg

Onderwerp: **Milieueffectrapportage (m.e.r.):**
Aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling stedelijk ontwikkelingsproject
appartementencomplex Van Ruysdaellaan (herontwikkeling kantoorlocatie),
omgeving Van Ruysdaellaan 41-69, te Leidschendam

Datum: 7 juni 2024 (versie 2.1)

Van: [REDACTED] Cuperus MSc, Metafoor RO,
i.o.v. Van Wijnen Projectontwikkeling Midden B.V.

Inhoudsopgave

1	Aanleiding en achtergrond	3
2	Projectgegevens	4
2.1	Locatie	4
2.2	Kenmerken project/voornemen	8
2.3	Ontwikkelingen/projecten in de omgeving van het project	11
3	Beschrijving (mogelijke) gevolgen van de activiteit (het project) voor de omgeving en het milieu	12
3.1	Verkeer en Parkeren	12
3.2	Geluid	15
3.3	Luchtkwaliteit	18
3.4	Bodemkwaliteit	19
3.5	Water	19
3.6	Natuur en Ecologie (Flora & Fauna)	20
3.7	Externe veiligheid	23
3.8	Archeologie en Cultuurhistorie	24
4	Conclusie	25
	Bijlagen	26

1 Aanleiding en achtergrond

In het kader van de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het project appartementencomplex Van Ruysdaellaan (41-69) te Leidschendam, dient informatie ten behoeve van een m.e.r.-beoordeling te worden verstrekt.¹ Dit betreft informatie in verband met mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen vanwege de voorgenomen activiteit. Op basis van de verstrekte gegevens dient het bevoegd gezag te beoordelen of er een milieueffectrapport (MER) moet worden gemaakt. Het onderhavige project betreft een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage. In het geval van een MER moet een milieueffectrapportage (m.e.r.) procedure worden gevoerd.

Voor het onderhavige project geldt in de basis geen m.e.r.-plicht, maar een m.e.r.-beoordelingsplicht. Of toch sprake kan zijn van een m.e.r.-plicht hangt onder meer af van de effecten van het project op een Natura 2000-gebied.

In het kader van de activiteit, een stedelijk ontwikkelingsproject, en de te verstrekken gegevens wordt een meldingsnotitie opgesteld. De onderhavige meldingsnotitie bevat de gegevens van het project. Tevens wordt in deze notitie een m.e.r.-beoordeling opgesteld. Op basis van de verstrekte informatie en de beoordeling van de (mogelijke) milieugevolgen, beslist het bevoegd gezag of een milieueffectrapport moet worden gemaakt.²

Het kantoorpand op de locatie Van Ruysdaellaan 41-69 te Leidschendam staat grotendeels leeg. Omdat het pand niet meer voldoet aan de huidige eisen is het voornemen om het pand te slopen en op de locatie een nieuw appartementencomplex te realiseren met onder meer 147 huurwoningen en 381 m² bvo commerciële ruimte. Daarnaast zal er, in hetzelfde gebouw, een Gastenhuis met 20 zorgeenheden voor intramurale zorg en een beheerdersappartement worden gerealiseerd. De projectbebouwing omvat ook een half-verdiepte kelder met onder andere 145 parkeerplaatsen en collectieve fietsenstallingen.

De initiatiefnemers voor de ontwikkeling van het onderhavige project(gebied) zijn Waterland Real Estate en Van Wijnen Projectontwikkeling.

Het bouwplan bestaat uit een U-vormig gebouw van 7 bouwlagen op een half-verdiepte kelder. Van de 147 huurappartementen is 30% bestemd voor de sociale sector; het betreft 44 sociale huurwoningen. Binnen de U-vormige bebouwing zal op het dek van de parkeergarage een gemeenschappelijke binnentuin worden gerealiseerd.

De herontwikkeling past niet binnen het ter plaatse vigerend bestemmingsplan “Herstelbesluit bestemmingsplan Stedelijk”, vastgesteld door de gemeenteraad van Leidschendam-Voorburg 13 januari 2023, omdat het project afwijkt van de bouw- en gebruiksregels. Het projectgebied kent in het bestemmingsplan voornamelijk de bestemming kantoor, met een kleiner bouwvlak en een lagere toegestane bouwhoogte dan de beoogde nieuwbouw. In het bestemmingsplan is geen rekening gehouden met het in 2021 voor de locatie vastgestelde ruimtelijk kader ‘herontwikkeling kantoorlocatie hoek Van Ruysdaellaan/ Bachlaan’. De voorgenomen ontwikkeling kan planologisch mogelijk worden gemaakt middels een omgevingsvergunning op basis van de uitgebreide voorbereidingsprocedure (ex artikel 2.12 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)).

¹ Op grond van artikel 7.16 van de Wet milieubeheer.

² Op grond van artikel 7.17 van de Wet milieubeheer.

Bij de m.e.r.-beoordelingsbeslissing, op grond van de informatie in deze aanmeldingsnotitie, houdt het bevoegd gezag rekening met:³

- voor zover relevant de resultaten van eerder uitgevoerde controles of andere beoordelingen van gevolgen voor het milieu;
- de relevante criteria van bijlage III bij de mer-richtlijn⁴.

Bij de beslissing inzake of bij de voorbereiding van het planologisch besluit voor de activiteit een milieueffectrapport moet worden gemaakt, betreft het bevoegd gezag het volgende:

- kenmerken van het project;
- plaats van het project;
- kenmerken van het potentiële effect.

In de motivering van de beslissing inzake of bij de voorbereiding van het planologisch besluit voor de activiteit een milieueffectrapport moet worden gemaakt, verwijst het bevoegd gezag in ieder geval naar de relevante criteria van bijlage III bij de mer-richtlijn.⁵

Onder effectkenmerken valt ook de cumulatie van effecten met de effecten van andere projecten.

De kenmerken en plaats van het onderhavige project en de effecten van het project worden in deze notitie beschreven.

2 Projectgegevens

2.1 Locatie

2.1.1 Ligging en begrenzing, en omgeving

Het projectgebied ligt in de Verzetsheldenwijk. Zowel oostelijk als zuidelijk van het projectgebied bevinden zich voornamelijk woningen. Ten (zuid)westen ligt de 'Stadstuin Rusthout' met een park en een speeltuin. Ten noordwesten, aan de overzijde van de Noordsingel, bevindt zich het winkelcentrum 'Westfield Mall of the Netherlands' inclusief de woontoren Banninghage. Ten noorden van het projectgebied bevindt zich 'De Heuvel'. Ten noordoosten, aan de overzijde van de Bachlaan, is achter een groenstrook een basisschool (RKBS Maria Bernadette) gelegen aan en met ontsluiting op de Van Ruysdaellaan. Ten zuidoosten, aan de overzijde van de Van Ruysdaellaan, bevindt zich de appartementenbebouwing van Neherpark.

De projectlocatie wordt aan de zuidoostzijde ontsloten via de Van Ruysdaellaan, die noordoostelijk aansluit op de J.S. Bachlaan. Via een fiets-/voetgangersbrug aan de noordwestelijke zijde van het projectgebied kan het fietspad langs de Noordsingel bereikt worden.

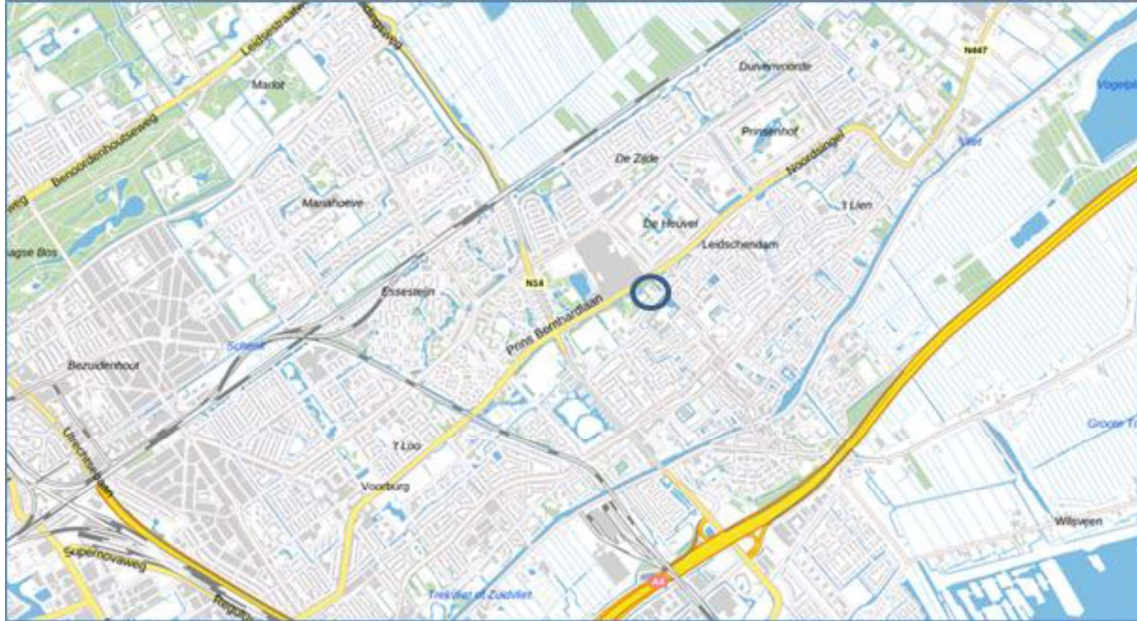
De omgeving van de projectlocatie kent veel variatie door verschillen in vorm, volume, bouwhoogten en aansluiting op openbaar gebied. In de omgeving komt laag-, middel-, en hoogbouw voor met een maximale hoogte tot 40 meter (Bachlaan) en 60 meter (Noordsingel).

³ Op grond van artikel 7.17, lid 3 van de Wet milieubeheer.

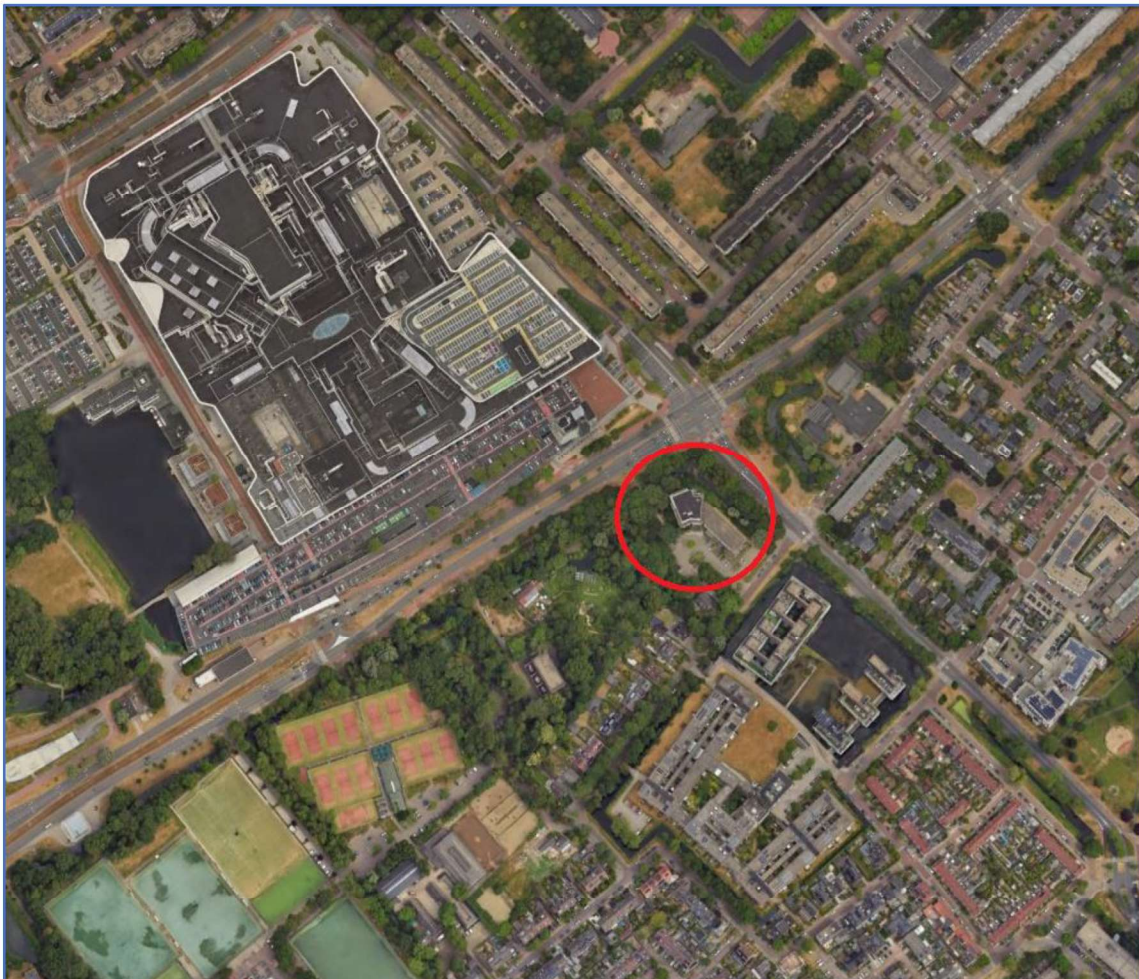
⁴ Richtlijn 2011/92/EU van het Europees Parlement en de Raad van 13 december 2011 betreffende de milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten (PbEU 2012, L 26), en Richtlijn 2014/52/EU van het Europees Parlement en de Raad van 16 april 2014 tot wijziging van Richtlijn 2011/92/EU betreffende de milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten (PbEU 2014, L 124).

⁵ Op grond van artikel 7.17, lid 4 van de Wet milieubeheer.

Afbeelding 1 *Ligging projectgebied in wijde omgeving*



Afbeelding 2 *Ligging projectgebied in omgeving*

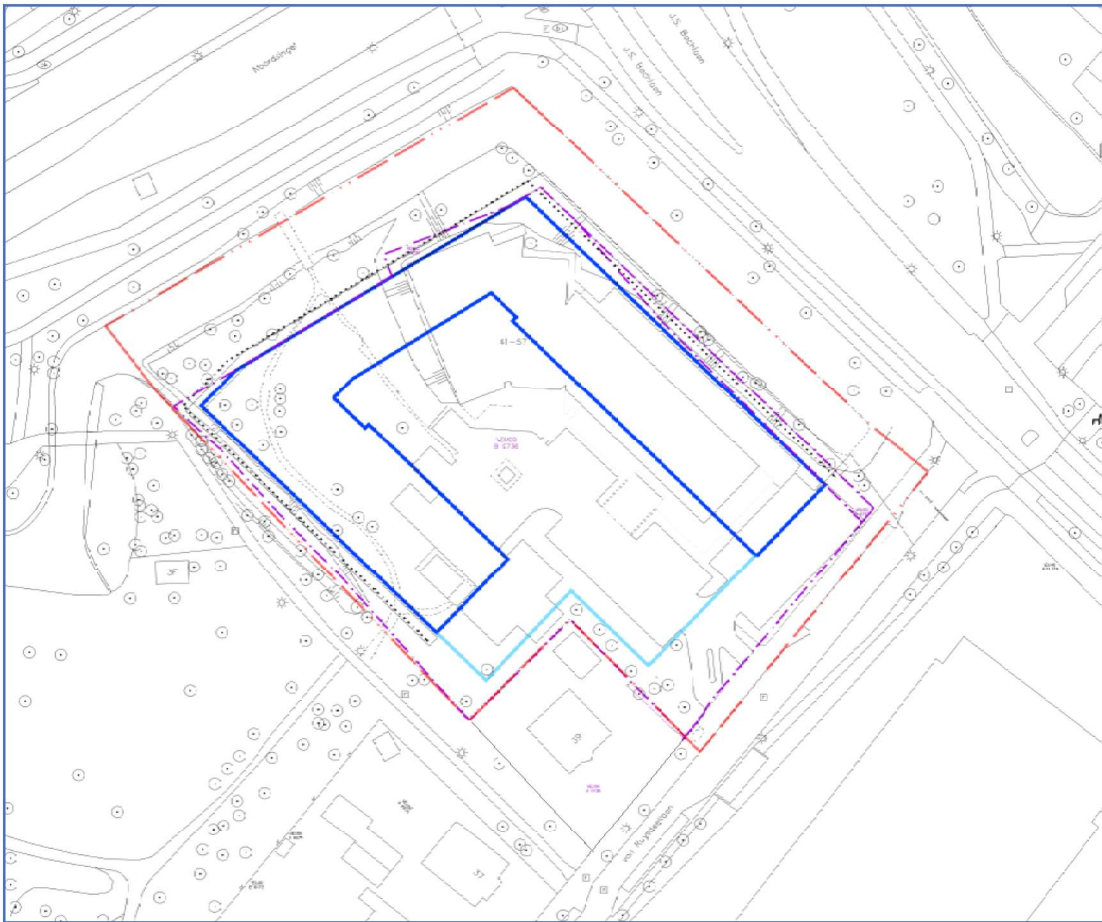


De projectlocatie wordt aan de zuidoostzijde ontsloten via de Van Ruysdaellaan, die noordoostelijk aansluit op de J.S. Bachlaan. Via een fiets-/voetgangersbrug aan de noordwestelijke zijde van het projectgebied kan het fietspad langs de Noordsingel bereikt worden.

Afbeelding 3 *Obliek beeld van de projectlocatie en directe omgeving (bron: Cyclomedia)*



Afbeelding 4 *Begrenzing projectgebied: grens is rode omlijning*



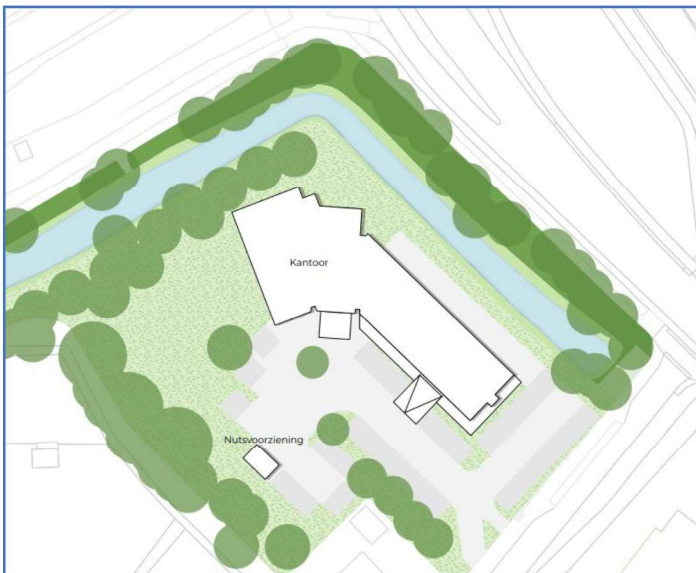
2.1.2 Huidige situatie

De projectlocatie is in de huidige situatie een kantoorlocatie met een parkeerterrein en groenvoorzieningen en aan de randen een watergang en sloot. De huidige situatie en functies in en nabij het projectgebied zijn weergegeven op afbeeldingen 5 en 6.

Afbeelding 5 *Huidige situatie projectgebied en omgeving*



Afbeelding 6 *Huidige functies gebied Van Ruysdaellaan 41-69 Leidschendam*



2.2 Kenmerken project/voornemen

Het projectvoornemen behelst de realisatie van 147 appartementen, circa 381 m² bvo commerciële ruimte (kantoorruimte), een 'Gastenhuis met 20 zorgeenheden voor intramurale zorg' en een beheerdersappartement. Het gebouw wordt gerealiseerd op een half-verdiepte kelder met onder meer een parkeergarage en collectieve fietsenstallingen. Het project omvat één gebouw dat hoofdzakelijk een appartementencomplex betreft. Er zal een verhoogd maaiveld worden gerealiseerd. Onder het verhoogde maaiveld met de collectieve binnentuin en de bebouwing komt een half-verdiepte kelder te liggen, waarbij de kelder over een groot oppervlak van het perceel is gesitueerd om de beoogde parkeercapaciteit te realiseren. De parkeergarage bevat 145 parkeerplaatsen. Op het dek van de parkeergarage, ofwel het verhoogde maaiveld, wordt een collectieve binnentuin gecreëerd.

De stedenbouwkundige uitgangspunten van het ontwerp zijn als volgt:

- 4 tot 7 bouwlagen (exclusief kelder). Lagere delen richting Van Ruysdaellaan (Neherpark).
- Aaneengesloten gevelwanden.
- Geluidluwe binnenplaats.
- Groen binnenhof op een verhoogd maaiveld.
- Parkeren ondergronds (half-verdiept).
- Rooilijnen parallel aan Noordsingel en Bachlaan.

Afbeelding 7 *Impressie project appartementencomplex Van Ruysdaellaan (41-69)*



De projectbebouwing kent maximaal 7 bouwlagen (begane grond en 6 etages) op een half-verdiepte kelder, met een hoogte van circa 24 meter (vanaf het bestaande maaiveld). De nieuwbouw varieert met 4, 5, 6 of 7 bouwlagen, exclusief de half-verdiepte kelder/parkeergarage. Het grootste deel van de bebouwing kent 7 bouwlagen, en de lagere delen bevinden zich aan de Van Ruysdaellaan. De half-verdiepte kelder met parkeergarage en de binnentuin (op het dak van de garage), ligt circa 1,7 meter boven het bestaande maaiveld. De half-verdiepte kelder ligt tevens circa 1,7 meter onder het bestaande maaiveld. In delen van het projectgebied wordt het maaiveldniveau in feite verhoogd.

De half-verdiepte parkeergarage is bereikbaar vanaf de Van Ruysdaellaan middels een hellingbaan. De in- en uitgang van de parkeergarage bevindt zich ter plaatse van de zuidoosthoek van het project. De in- en uitrit sluit aan op een breed trottoir aan de Van Ruysdaellaan.

Afbeelding 8 *Situatietekening maaiveldniveau project, nieuwe situatie Van Ruysdaellaan 41-69, met nieuwe en bestaande waterberging, en weergave tuin, groen en onderdoorgang*

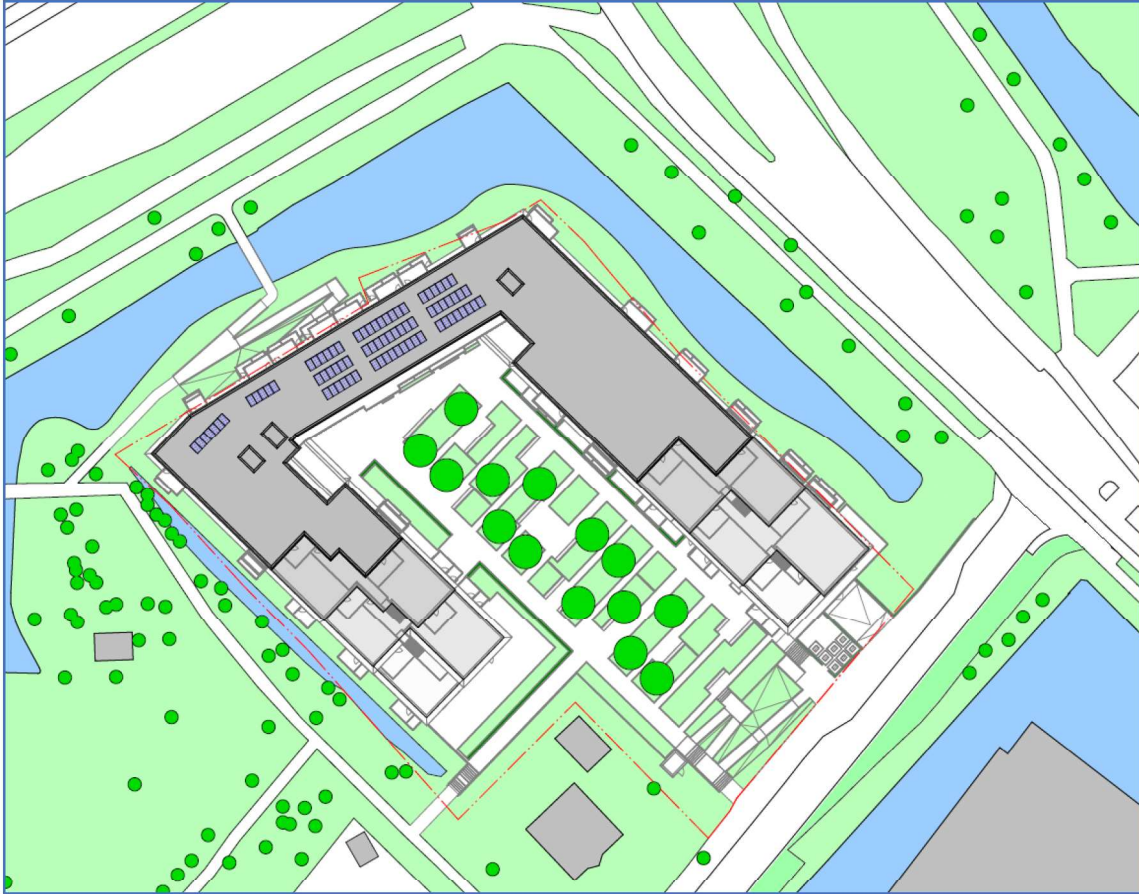


Bij de noordwestzijde wordt een onderdoorgang in de nieuwbouw gerealiseerd. Via de bestaande voetgangersbrug en nieuwe voetpaden, en de onderdoorgang, kunnen het gebouw en de binnenplaats tevens vanaf de Noordsingel worden bereikt. Aan de Van Ruysdaellaan, de zuidoostzijde, worden trappen en een hellingbaan pad gerealiseerd om de binnenplaats te bereiken.

Het project bevindt zich op een locatie met een groen karakter in de nabije omgeving. De binnenplaats van het appartementencomplex wordt voorzien van een tuin. De groene binnentuin zorgt voor een nieuw en aanvullend groen karakter op de projectlocatie. In de binnentuin kan regenwater aldaar en vanaf daken tijdelijk worden vastgehouden.

Als nieuwe waterberging zal de watergang langs de projectlocatie op enkele plekken worden vergroot en zal de binnentuin worden voorzien van infiltratiekratten of iets soortgelijks waarmee extra water kan worden geborgen op het parkeerdek. De sloot aan de zuidwestzijde zal tijdelijk worden gedempt en na de bouw opnieuw worden aangelegd.

Afbeelding 9 *Situatietekening project appartementencomplex Van Ruysdaellaan*



Afbeelding 10 *Impressie (westgevels bebouwing) project Van Ruysdaellaan (41-69), westelijke hoek*



Woningbouwprogramma en zorgeenheden (onzelfstandige zorgappartementen)

Het onderhavige project kent in totaal 168 woonfuncties, waarvan er 147 reguliere woningen betreffen. De 147 woningen betreffen allen huurappartementen, waarvan 44 sociale huurwoningen (conform de gestelde sociale woningopgave van 30%). De sociale huurwoningen bevinden zich in het noordwestelijke deel van het appartementencomplex aan de kant van de Noordsingel.

In het complex is tevens een zorginstelling opgenomen met 20 eenheden voor intramurale zorg en daarbij een beheerdersappartement. De bewoners van de zorgeenheden kunnen niet zonder intensieve verzorging en/of continue begeleiding wonen, en zijn aangewezen op 24-uurs zorg in het complex. De intramurale zorgeenheden worden benoemd als onzelfstandige zorgappartementen. De 20 intramurale zorgeenheden bevinden zich aan de zuidwestzijde op de begane grond en eerste etage, en maken onderdeel uit van 'Het Gastenhuis'. Op de begane grond van deze zorginstelling 'Het Gastenhuis' bevinden zich ook algemene ruimtes zoals een gezamenlijke woonkamer en een keuken, en een dienstwoning voor de beheerder. De 20 zorgeenheden en het beheerdersappartement maken onderdeel uit van de voorgenoemde 168 woonfuncties.

De gebruiksoppervlakte (gbo) van de 44 sociale huurwoningen varieert tussen de circa 51 m² en circa 69 m² gbo, waarvan de meeste een oppervlakte van 59 m² kennen en een zestal een oppervlakte van 69 m² kennen.

De gebruiksoppervlakte van de 101 vrije sector huurwoningen varieert tussen de circa 63 m² en circa 98 m² gbo, waarvan de meeste een oppervlakte van 78 m² hebben.

2.3 Ontwikkelingen/projecten in de omgeving van het project

In de directe omgeving van het onderhavige project(gebied) vinden geen relevante ruimtelijke ontwikkelingen plaats.

3 Beschrijving (mogelijke) gevolgen van de activiteit (het project) voor de omgeving en het milieu

3.1 Verkeer en Parkeren

3.1.1 Algemeen

Door het bureau Goudappel is een verkeer- en parkeeronderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport (d.d. 22 november 2022) is als bijlage opgenomen.

In het parkeeronderzoek zijn maatwerk parkeernormen bepaald voor het onderhavige project. Deze parkeernormen vormen de basis voor de te verwachten verkeersgeneratie vanwege het project.

Tabel 1 *Maatwerk parkeernormen appartementencomplex Van Ruysdaellaan op basis van daadwerkelijk autobezit en praktijkervaringen*

functie	maatwerk parkeernorm	eenheid
bewoners - sociale huur	0,65	woning
bewoners - dure huur	1,0*	woning
bezoek woningen	0,2	woning
commercieel	1,65	100 m ² bvo
intramurale zorginstelling 'Het Gastenhuis'	0,6	woning
deelauto's	-4	auto

3.1.2 Verkeer

Verkeersgeneratie en -intensiteiten

Voor het bepalen van hoeveel verkeer het project genereert, is inzicht in het aantal verkeersbewegingen per functie eenheid (ofwel per woning of 100 m² bvo) benodigd. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van het gemiddelde van de CROW-kerncijfers. De CROW-cijfers zijn gerelateerd aan functie(type) en gebiedstypen, en betreffen weekdaggemiddelde cijfers. Deze weekdaggemiddelde cijfers kunnen worden omgezet naar werkdaggemiddelde cijfers. De ontwikkellocatie aan de Van Ruysdaellaan is gelegen in 'zeer sterk stedelijk gebied' op een locatie 'rest bebouwde kom'.

Tabel 2 *Berekening toekomstige verkeersgeneratie appartementencomplex Van Ruysdaellaan, in motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal*

functie	omvang	eenheid	kencijfer werkdag	verkeersgeneratie werkdag (mvt/etmaal)
wonen - sociale huur	44	woningen	3,55	156
wonen - dure huur	104	woningen	5,66	589
intramurale zorginstelling 'Het Gastenhuis'	20	woningen	2,61	52
commerciële ruimte	380	m ² bvo	10,17 (per 100 m ² bvo)	39
totaal				836

Uit Tabel 2 blijkt dat de ontwikkeling 836 motorvoertuigbewegingen (mvt) per werkdagemaal genereert. Op werkdagen kent de locatie twee verkeerskundig maatgevende momenten: de ochtend- en de avondspits. Aanvullend is gekeken naar het projecteffect tijdens de maatgevende momenten: de ochtend- en avondspitsperioden (beide 9% of 10%).

Tabel 3 Verkeersgeneratie in motorvoertuigbewegingen in toekomstige situatie naar periode

periode	aandeel verkeersgeneratie wonen	aandeel verkeersgeneratie commerciële functies
etmaal	100%	100%
ochtendspits*	9,0%	10%
<i>waarvan aankomend</i>	9,0%	91%
<i>waarvan vertrekkend</i>	91,0%	9%
avondspits*	9,0%	9%
<i>waarvan aankomend</i>	85,0%	10%
<i>waarvan vertrekkend</i>	15,0%	90%

Uit het verkeersonderzoek blijkt dat de (maximale) nieuwe verkeersgeneratie 76 auto's tijdens de drukste spitsuren van en naar de Van Ruysdaellaan bedraagt. Dit betreft de nieuwe verkeersgeneratie gerelateerd aan de projectlocatie.

In de periode 22-06-2022 tot en met 05-07-2022 zijn continue verkeerstellingen gehouden op de omliggende wegvakken van de ontwikkellocatie op de Ruysdaellaan en de J.S. Bachlaan. Hierbij zijn gedurende 24/7 aan de hand van slantellingen de huidige verkeersintensiteiten in beeld gebracht.

Tabel 4 Maximale waargenomen etmaalintensiteiten (mvt)

	J.S. Bachlaan	Ruysdaellaan
werkdag	8.633	1.072
weekenddag	7.480	1.035

De J.S. Bachlaan betreft een gebiedsontsluitingsweg. De maximaal wenselijke verkeersintensiteiten op een gebiedsontsluitingsweg bedragen ter indicatie 10.000-15.000 mvt/etmaal.

De Van Ruysdaellaan betreft een erftoegangsweg. Op dergelijke wegen zijn conform jurisprudentie maximaal 6.000 mvt nog passend.

Uit het verkeersonderzoek blijkt dat de maatgevende waargenomen intensiteiten onder de maximaal wenselijke intensiteiten voor de beide wegtypen blijft. Ook inclusief de berekende 836 verkeersbewegingen als gevolg van de ontwikkeling blijven de intensiteiten onder de maximaal wenselijke aantallen.

Huidige verkeersgeneratie

In de huidige situatie heeft de projectlocatie een kantoorfunctie. De gemiddelde weekdag verkeersgeneratie conform de CROW-cijfers voor een kantoor (zonder baliefunctie) bedraagt 4,05 mvt/etm per 100 m² bvo. Het bestaande kantoorgebouw kent een bruto vloeroppervlakte van circa 4.000 m², en daarmee een verkeersgeneratie van circa 162 mvt per weekdag etmaal en circa 180 per werkdag etmaal.

Toename verkeersgeneratie

De toename van de verkeersgeneratie gerelateerd aan de projectlocatie en -ontwikkeling bedraagt circa 656 mvt per werkdag etmaal.

Ontsluiting en Inritsituatie

De Bachlaan betreft een gebiedsontsluitingsweg binnen de bebouwde kom met bijhorend snelheidsregime van 50 km/u en behoort hiermee tot de hoofdwegenstructuur van Leidschendam-Voorburg. Op dergelijke wegen zijn conform 'duurzaam veilig' geen erfontsluitingen wenselijk. Enige uitzondering hierop betreft (oude) situaties die vanuit historie zo zijn ontstaan. Voor nieuwe situaties geldt dat het direct ontsluiten van een erf op een gebiedsontsluitingsweg ongewenst is. Ook een gedeeltelijke ontsluiting, bijvoorbeeld alleen in of uit, is ongewenst.

De projectlocatie wordt ontsloten op de Van Ruysdaellaan; welke reeds aansluit op de Bachlaan. Een directe extra ontsluiting van de projectlocatie op de Bachlaan zou betekenen dat een extra locatie op de Bachlaan wordt gecreëerd tussen de kruispunten met de Van Ruysdaellaan en de Noordsingel waarop verkeersuitwisseling plaats vindt. Hiermee ontstaat een extra locatie op de Bachlaan voor potentiële ongevallen of verkeersonveilige situaties. Vanuit oogpunt van verkeersveiligheid is dit ongewenst. Daarbij komt dat ook het fietspad doorkruist moet worden bij het in- en/of uitrijden van een eventuele ontsluiting via de Bachlaan. Vanuit oogpunt van verkeersveiligheid is een ontsluiting via de Bachlaan niet wenselijk.

Een extra ontsluiting draagt niet wezenlijk bij aan een betere verkeersafwikkeling, temeer het verkeer in de spits grotendeels in één richting georiënteerd is. Vanuit oogpunt van doorstroming en verkeersafwikkeling is een extra ontsluiting via de Bachlaan ongewenst.

Cumulatie

De toename in verkeersaantrekkende werking vanwege het onderhavige project is dusdanig beperkt dat de cumulatie met andere ontwikkelingen gering is. Het aandeel van het onderhavige project in de ontwikkelingen in Leidschendam-Voorburg is dusdanig beperkt, dat het onderhavige project geen relevant invloed heeft op de cumulatie. De wegen Bachlaan en Van Ruysdaellaan hebben nog een hoge restcapaciteit. Ten aanzien van de cumulatie met andere ontwikkelingen, geeft het onderhavige project geen belangrijke nadelige milieugevolgen.

Conclusie

De verkeersaantrekkende werking vanwege het project leidt niet tot belangrijke nadelige milieugevolgen, en vormt geen belemmering voor het onderhavige project.

De bestaande en toekomstige bereikbaarheid is geen belemmering. Met betrekking tot bereikbaarheid geeft het onderhavige project geen belangrijk nadelig (milieu)gevolg.

3.1.3 Parkeren

Parkeerbalans

Op basis van het functieprogramma en de maatwerk inzichten voor de specifieke functies in deze ontwikkeling is in Tabel 5 de parkeerbalansberekening aan de hand van de maatwerk parkeernormen uit Tabel 1 opgesteld.

Tabel 5 Parkeerbalansberekening toekomstige situatie

	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koop avond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
wonen bewoners	66,3	79,6	119,3	106,1	132,6	79,6	106,1	92,8
wonen bezoekers	4,4	8,9	35,5	31,1	0,0	26,6	44,4	3,1
commercieel	6,3	6,3	0,3	4,7	0,0	0,0	0,0	0,0
Het Gastenhuis (incl. bezoek)	6,6	7,2	6,6	6,0	1,8	7,9	7,8	8,5
parkeereffect deelauto's	-10,0	-12,0	-18,0	-16,0	-20,0	-12,0	-16,0	-14,0
parkeervraag totaal	73,6	89,9	143,8	131,9	114,4	102,1	142,3	90,4
beoogde parkeer capaciteit	145	145	145	145	145	145	145	145
saldo	71,4	55,1	1,2	13,1	30,6	42,9	2,7	54,6

De parkeervraag van de ontwikkeling bedraagt op het maatgevend moment afgerond 144 parkeerplaatsen. Met de huidige capaciteit van 145 parkeerplaatsen wordt voldoende parkeer capaciteit gerealiseerd om te voorzien in de eigen parkeervraag.

Cumulatie

Aangezien er bij het onderhavige project geen sprake is van een tekort aan parkeerplaatsen, zijn cumulatieve effecten niet aan de orde.

Conclusie

De parkeervraag bij de voorgestane functies/woningen, in relatie tot het parkeeraanbod, vormt geen belemmering voor het onderhavige project. Het project leidt niet tot belangrijke nadelige gevolgen inzake parkeren.

3.2 Geluid

3.2.1 Algemeen

Geluid beïnvloedt vaak de kwaliteit van de leef- en woonomgeving. De belangrijkste geluidsbronnen die in het kader van de ruimtelijke ordening van belang zijn, zijn wegverkeer, railverkeer en bedrijven. De mate van acceptatie en hinder is onder meer afhankelijk van de functie van het geluidsbelaste object, en hiervoor kent de wetgeving 'geluidsgevoelige bestemmingen' zoals wonen, zorg en onderwijs.

De te realiseren woning(en) bevinden zich binnen de geluidszone van de omliggende wegen Noordsingel, Johan Sebastian Bachlaan en de Burgemeester Banninglaan. De woningen zijn nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen in de zin van de Wet geluidhinder (Wgh), derhalve is een onderzoek noodzakelijk. Ten behoeve van het project is er akoestisch onderzoek verricht door het bureau LBP|SIGHT. Het rapport van dat geluidsonderzoek is als bijlage opgenomen.

3.2.2 Wet- en regelgeving, en beleid

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat het wettelijk kader voor de toegestane geluidsbelasting van een weg, spoorweg en industrieterrein bij geluidsgevoelige bestemmingen. Voor geluidsgevoelige functies, zoals woningen en zorginstellingen, die liggen binnen de geluidszone van een geluidsbron dient de geluidsbelasting vanwege de bron te worden beoordeeld, in het geval van nieuwe functies of een nieuwe geluidsbron.

In zijn algemeenheid stellen de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder eisen aan de maximaal toegestane geluidsbelasting als de geluidsgevoelige bestemming in de geluidszone van de bron is geprojecteerd. Daarnaast bevat de wet- en regelgeving een bandbreedte waartussen hogere waarden nodig en mogelijk zijn.

Voor de realisatie van nieuwe (zorg)woningen, leslokalen en zorgruimtes geldt voor de geluidsbelasting vanwege wegverkeer op de gevels, een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale grens-/ ontheffingswaarde bedraagt voor binnenstedelijk wegverkeer 63 dB en voor buiten stedelijk wegverkeer 53 dB.

Een waarde boven de voorkeursgrenswaarde is onder voorwaarden aanvaardbaar. Een hogere geluidsbelasting op de gevel, dan de maximale ontheffingswaarde, is slechts mogelijk als deze gevel 'doof' wordt uitgevoerd of deze gevel wordt afgeschermd van het geluid van de bron (middels een vliesgevel). Indien de geluidsbelasting op de gevel hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en lager dan de maximale ontheffingswaarde, dan kan ontheffing (een hogere waarde) worden aangevraagd. De hogere waarden (kunnen) worden verleend door burgemeester en wethouders van de gemeente.

Een aantal wegen kennen geen wettelijke geluidszone, namelijk wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/u geldt. Voor deze wegen dient in het kader van de goede ruimtelijke ordening wel de geluidsbelasting te worden beschouwd, maar is dus geen sprake van te verlenen hogere waarden.

Naast geluidsbelasting vanwege wegverkeer, railverkeer en industrieterreinen (binnen de bijbehorende geluidszones) kan er ook sprake zijn van specifiek geluid geproduceerd door bepaalde activiteiten (van bedrijven/inrichtingen). De grenswaarden voor de geluidsbelasting vanwege die activiteiten staan in het Activiteitenbesluit milieubeheer.

Voor het onderhavige project speelt de geluidsbelasting vanwege bedrijven geen rol.

3.2.3 Geluidsbelastingen / Resultaten Akoestisch onderzoek

3.2.3.1 Geluidsbelastingen wegverkeer

De J.S. Bachlaan en de Burgemeester Banninglaan zijn bij de berekeningen als één weg beschouwd. De wegen liggen direct in elkaars verlengde zodat deze feitelijk één doorgaande weg zijn. Als de wegen als afzonderlijke wegen beschouwd zouden worden, zou de berekende geluidsbelasting schijnbaar lager zijn.

J.S. Bachlaan (inclusief Burgemeester Banninglaan)

De berekende geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de J.S. Bachlaan is hoger dan 48 dB op een deel van de appartementen, en is ten hoogste 53 dB (inclusief de wettelijke aftrek van 5 dB). De hoogste geluidsbelasting treedt op ter plaatse van de noordoostgevel van de oostvleugel van het gebouw. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB met maximaal 5 dB overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden.

Noordsingel

De berekende geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de Noordsingel is hoger dan 48 dB op een aanzienlijk deel van de appartementen, en is ten hoogste 57 dB (inclusief de wettelijke aftrek van 5 dB). De hoogste geluidsbelasting treedt op ter plaatse van de noordwestgevel van het gebouw. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde met maximaal 9 dB overschreden. Ter plaatse van de zuidwestgevel (parkzijde) en noordoostgevel (oostvleugel) is de geluidsbelasting ten hoogste 53 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden.

Tramlijn

Het gebouw ligt niet binnen de geluidszone van de tramlijn welke deels over de Noordsingel loopt. Toch is de geluidsbelasting vanwege deze tramlijn bepaald om inzicht te krijgen in de geluidsbelasting ter plaatse van de gevels van het gebouw. De geluidsbelastingen blijken overal ruimschoots lager te zijn dan de voorkeurgrenswaarde van 48 dB.

30 km/u wegen / Van Ruysdaellaan

De berekende geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de 30 km/uur weg Van Ruysdaellaan is ten hoogste 45 dB (inclusief de wettelijke aftrek van 5 dB) op de nieuwbouw.

De geluidsbelasting op de bestaande appartementen Neherpark langs de Van Ruysdaellaan, vanwege het wegverkeer op de 30 km/uur weg Van Ruysdaellaan, zal niet hoger zijn dan 45 dB.

De verkeersintensiteit op de Van Ruysdaellaan neemt (gelet op paragraaf 3.1.2) met ten hoogste 65% toe. Bij een verdubbeling van verkeerstoename zou sprake zijn van een geluidsbelastingtoename van 3 dB. De geluidsbelasting op de bestaande appartementen Neherpark vanwege het wegverkeer op de Van Ruysdaellaan zal daarmee niet hoger zijn dan de voorkeurgrenswaarde van 48 dB.

3.2.3.2 Gecumuleerde geluidsbelasting, en beoordeling geluidsbelasting

In het kader van de hogere waarden (verlening) en de goede ruimtelijke ordening is tevens de gecumuleerde geluidsbelasting berekend. De gecumuleerde geluidsbelasting betreft een geluidsbelasting exclusief 5 dB aftrek volgens artikel 110g uit de Wet geluidhinder.

De gecumuleerde geluidsbelasting bedraagt maximaal 62 dB op de noordwestgevel van het gebouw en 61 dB op de noordoostgevel van de oostvleugel van het gebouw. De gevels aan het binnengebied (in de U-vorm) hebben allen een geluidsbelasting lager dan 50 dB.

De gehanteerde opzet van het gebouw zorgt voor een goede omgevingskwaliteit aan het binnenterrein (in de U-vorm) van het gebouw. Tevens worden alle woningen voorzien van een geluidluwe gevel en buitenruimte volgens het geluidbeleid van de gemeente. Ook de woningen die niet zondermeer gelegen zijn aan het binnenterrein zijn voorzien van een geluidluwe gevel en buitenruimte.

Daarnaast wordt de karakteristieke geluidwering van de woningen (Bouwbesluit eis) afgestemd op de gecumuleerde geluidsbelasting. Hiermee wordt voor de toekomstige bewoners een goed woon- en leefklimaat in de woning gewaarborgd.

3.2.4 Cumulatie en Conclusie

Cumulatie

De toename in verkeersaantrekkende werking, van belang voor de geluidsbelasting, vanwege het onderhavige project, is dusdanig beperkt dat de cumulatie met andere ontwikkelingen gering is. Het aandeel van het onderhavige project is dusdanig gering, dat het onderhavige project geen relevant invloed heeft op de cumulatie c.q. de cumulatieve geluidsbelasting in de omgeving. Ten aanzien van de cumulatie met andere ontwikkelingen, geeft het onderhavige project geen belangrijke nadelige milieugevolgen.

Het extra verkeer op de Van Ruysdaellaan vanwege het project leidt niet tot onaanvaardbare geluidsbelasting op bestaande woningen.

Conclusie

Met de toepassing van de gevelmaatregelen is er bij het onderhavige project ten aanzien van geluidhinder geen sprake van belangrijke nadelige milieugevolgen in de woningen. Het onderhavige project leidt niet tot belangrijke nadelige milieugevolgen in de omgeving voor wat betreft geluid.

3.3 Luchtkwaliteit

In het “Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)” en de daarop gebaseerde “Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)” is geregeld welke projecten niet nader getoetst hoeven te worden. Projecten, die maximaal 3% van de grenswaarde (= 1,2 µg/m³ voor zowel NO₂ als PM₁₀) bijdragen aan de lokale luchtkwaliteit, vallen onder de definitie van ‘niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit’ en hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer.

De 3%-bijdrage als grens voor ‘NIBM bijdragen’ is in de Regeling NIBM voor bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen, zoals woningbouwlocaties, omgezet in eenduidige kengetallen, die de criteria vormen of wel of niet sprake is van een NIBM-project. Hiervoor is een specifieke rekentool ontwikkeld, de NIBM-tool. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een stof in de buitenlucht.

Luchtkwaliteitssituatie / Onderzoek

Het onderhavige project omvat maximaal 148 woningen, 381 m² bvo commerciële ruimte (kantoor) en 20 zorgeenheden. Gezien dit beperkte aantal woningen en de kleinschalige kantoorfunctie zal het project appartementengebouw Van Ruysdaellaan niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit. Dit kan worden geconstateerd op grond van de “Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)”. Het project draagt minder dan 1,2 µg/m³ bij aan de lokale luchtkwaliteit. Dit is geconstateerd op basis van de NIBM-tool.

Het effect op de luchtkwaliteit is berekend op basis van (de toename van) het aantal motorvoertuigen vanwege onderhavige project (zie paragraaf 3.1). Voor de verkeerstoename is rekening gehouden met een hoger aantal voertuigen, aangezien er niet is verrekend met de verkeersgeneratie van het bestaande kantoorgebouw. Op basis van de NIBM-berekening kan worden geconcludeerd dat het project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Een nader onderzoek naar de luchtkwaliteit is voor het project daarom niet benodigd. De NIBM-tool berekening is weergegeven op afbeelding 11.

Afbeelding 11 NIBM-berekening bijdrage projectverkeer aan de luchtkwaliteit/-concentraties

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022			
Jaar van planrealisatie			2023
Extra verkeer als gevolg van het plan			
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)			836
Aandeel vrachtverkeer			1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³		0,53
	PM ₁₀ in µg/m ³		0,13
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³			1,2
Conclusie			
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig			

Cumulatie

De toename in verkeersaantrekkende werking, van belang voor de luchtkwaliteit, vanwege het onderhavige project, is dusdanig beperkt dat de cumulatie met ontwikkelingen in de omgeving gering is. De bijdrage van het project heeft geen relevante invloed op de cumulatie. Ten aanzien van de cumulatie met andere ontwikkelingen, geeft het onderhavige project geen belangrijke nadelige milieugevolgen. Tevens zal extra verkeer vanwege ontwikkelingen in de omgeving niet leiden tot overschrijdingen van de grenswaarden voor luchtkwaliteit bij het onderhavige projectgebied.

Conclusie

Met betrekking tot luchtkwaliteit is er bij het onderhavige project geen sprake van belangrijke nadelige milieugevolgen. Tevens liggen ter plaatse van het onderhavige projectgebied de luchtconcentraties ruimschoots onder de grenswaarden.

3.4 Bodemkwaliteit

Voor het projectgebied is een bodemonderzoek verricht door RPS. In het projectgebied is sprake van bodemverontreinigingen. Bij realisatie van het project worden de verontreinigingen daar waar nodig gesaneerd. Daarmee zal er geen sprake meer zijn van mogelijke milieuhygiënische risico's. De bestaande bodemkwaliteit vormt met de geplande sanering geen belemmering voor het project. Met de realisatie van het project zal de bodemkwaliteit verbeteren.

Het project leidt met de functie wonen en de voorgestane commerciële functie niet of nauwelijks tot bodemverontreiniging.

Conclusie

Met betrekking tot bodemkwaliteit is er bij het onderhavige project geen sprake van belangrijke nadelige milieugevolgen.

3.5 Water

Aan de noordwestzijde en noordoostzijde van het onderhavige projectgebied bevindt zich een watergang. Deze watergang blijft, na projectrealisatie, volledig behouden, en wordt mogelijk iets verbreed. Aan de zuidwestzijde bevindt zich een sloot, welke tijdelijk wordt gedempt ten behoeve van de bouw. Deze sloot wordt opnieuw aangelegd, met kansen voor een kwaliteitsverbetering. Naast de watergang wordt nieuw groen gerealiseerd. Dit is gunstig voor het oppervlaktewater.

Oppervlaktewater

Aan de rand van het projectgebied is oppervlaktewater aanwezig. In de tijdelijke situatie en toekomstige eindsituatie vindt er een verandering met betrekking tot het oppervlaktewater plaats. De functie van watergang blijft in principe ongewijzigd, en is een element waarmee rekening moet worden gehouden bij de projectuitvoering. De tijdelijke verkleining van het wateroppervlak heeft geen wezenlijke invloed op het functioneren van de watergang, en leidt niet tot wezenlijke nadelige effecten.

Veiligheid / Waterkeringen

Het project ligt in de beschermingszone van een waterkering, maar niet in de kernzone. De nieuwbouw bevindt zich niet in de binnenbeschermingszone van de regionale waterkering. Ten aanzien van werkzaamheden op en nabij de waterkering, zoals bouwverkeer en grondverzet, zullen maatregelen worden getroffen in het kader van de (water)vergunning. Het onderhavige project zal niet van invloed zijn op de veiligheid van de waterkering.

Verhard oppervlak, infiltratie en waterberging

Het project leidt tot een toename van verhard oppervlak. Aan de randen van het projectgebied blijft in de toekomstige situatie onverhard oppervlak aanwezig. De toename aan verhard oppervlak is circa 2.048 m² op het bouwperceel. Daarmee is circa 307 m² watercompensatie benodigd, ofwel circa 113 m³ waterberging.

Bij het onderhavige project wordt gekozen voor een combinatie van traditionele en alternatieve waterberging. Er wordt beoogd om ten minste circa 135 m² extra oppervlaktewater te realiseren langs/aan de bestaande watergang aan de noordwestzijde en noordoostzijde van het project. Dit zorgt voor circa 48 m³ van de benodigde waterberging/-compensatie. Daarnaast wordt beoogd om een alternatieve waterberging met kratten te realiseren in de binnentuin op het parkeerdek van het project. Deze waterberging zorgt voor ten minste 75 m³ van de resterende benodigde waterberging/-compensatie.

Mogelijk wordt er circa 203 m² oppervlaktewater gerealiseerd en daarmee extra waterberging. De aanwezige watergang kan binnen het projectgebied worden verbreed.

In de omgeving van het projectgebied vinden geen ontwikkelingen plaats die leiden tot een (relevante) toename van verhard oppervlak.

Grondwater

Bij het project wordt onder de woningbouw en binnentuin een half-verdiepte kelder met onder meer een parkeergarage gerealiseerd. De parkeergarage/kelder wordt aangelegd op een diepte van circa 1,7 meter onder maaiveldniveau. De kelder wordt aangelegd in een bouwkuip en reikt waarschijnlijk tot in het grondwater. Het grondwater is mogelijk een aandachtspunt. Met maatregelen kunnen tijdelijke negatieve effecten worden voorkomen. In de uiteindelijke situatie zijn er betonwanden gerealiseerd en kent het gebouw een grote massa, en dan is eventuele opdrijving (in combinatie met trekpalen) geen aandachtspunt ten aanzien van de kelder.

Het freatische grondwater stroomt (in de huidige situatie) waarschijnlijk 'alzijdig' af richting de watergang die naast het projectgebied ligt. De toekomstige kelderbak zal grondwaterstromen blokkeren. Gezien de ligging van de nieuwbouw nabij een watergang aan meerdere zijden, zal het grondwater richting oppervlaktewater kunnen stromen, waarmee hoge grondwaterstanden niet worden verwacht en een blokkering en opstuwing van grondwaterstromen geen belemmering vormt.

Het projectgebied ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied.

Cumulatie

Aangezien er in de omgeving geen of nauwelijks extra verhard oppervlak wordt gerealiseerd, en bij het project maatregelen worden getroffen met betrekking tot waterberging en grondwater, zijn relevante cumulatieve effecten niet aan de orde.

Conclusie

Met betrekking tot water(huishouding) is er bij het onderhavige project geen sprake van belangrijke nadelige milieugevolgen.

3.6 Natuur en Ecologie (Flora & Fauna)

In het kader van de beoogde sloop van het kantoorpand op de locatie Van Ruysdaellaan 41-69 te Leidschendam, en het onderhavige project, is een quickscan flora en fauna en een vleermuisonderzoek verricht. Voor het onderhavige project is onderzoek verricht naar de mogelijke stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden als gevolg van de projectrealisatie en het nieuwe gebruik van het projectgebied. De onderzoeksrapporten zijn als bijlagen opgenomen.

3.6.1 Gebiedsbescherming

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Ten noorden en oosten van het projectgebied, op respectievelijk circa 1 kilometer en 1,5 kilometer, zijn gronden aangewezen als NNN. Het NNN kent geen externe werking. Negatieve effecten op het NNN kunnen worden uitgesloten.

Natura 2000-gebieden, algemeen

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Meijndel & Berkheide' bevindt zich op circa 4 kilometer afstand ten noordwesten van het projectgebied. Het Natura 2000-gebied 'Meijndel & Berkheide' bestaat uit een brede duinstrook met een gevarieerd en uitgestrekt, kalkrijk duinlandschap, dat reliëfrijk en afwisselend is. Het landschap heeft een kenmerkende opbouw van evenwijdige duinenrijen met opeenvolgende hoge paraboolduinen en moerassige laagten met struweel, waarin grote valleien liggen zoals Kijfhoek, Bierlap en de vallei Meijndel.

De meeste mogelijke negatieve effecten op een Natura 2000-gebied, vanwege het onderhavige project, worden door de afstand en de tussenliggende infrastructuur op voorhand uitgesloten. Stikstofdepositie op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden kan echter niet op voorhand uitgesloten worden. De mogelijke stikstofdepositie vanwege het onderhavige project dient te worden onderzocht. Er is een stikstofdepositie-/AERIUS-berekening nodig voor de herontwikkeling van het projectgebied van kantoorcomplex naar appartementencomplex.

Stikstofdepositie, in relatie tot Natura 2000-gebied

Voor het onderhavige project met de herontwikkeling van het projectgebied Van Ruysdaellaan 41-69 is een stikstofdepositie-onderzoek uitgevoerd door DGMR. Het bijbehorende rapport "Onderzoek stikstofdepositie Appartementencomplex Van Ruysdaellaan Leidschendam" (d.d. 25 oktober 2023, met AERIUS-bijlagen d.d. 7 november 2023) is opgenomen als bijlage. De resultaten van dit onderzoek worden hierna beschreven. Bij het stikstofdepositie-onderzoek is geen gebruik gemaakt van intern salderen.

Bij het stikstofdepositie-onderzoek zijn berekeningen uitgevoerd voor de toekomstige situatie ofwel de gebruiksfase, en voor de tijdelijke situatie van de sloop en bouw ofwel de realisatiefase. Voor de stikstofdepositie-berekeningen is gebruik gemaakt van AERIUS Calculator 2023.

Realisatiefase (Tijdelijke effecten)

Met de voorgenomen tijdelijke werkzaamheden (de sloop, inrichting en bouw) worden mobiele werktuigen gebruikt die stikstof uitstoten. Derhalve is de stikstofuitstoot en mogelijke stikstofdepositie van de realisatiefase berekend. Voor het bepalen van de stikstofuitstoot is een prognose van het bouwmaterieel gemaakt. Er wordt voor een deel gebruik gemaakt van elektrische werktuigen.

De gegevens voor de realisatiefase zijn gebaseerd op vergelijkbare projecten. Hierbij is voor de inzet (draaiuren verdeling) het uitgangspunt dat de realisatie in vier kalenderjaren plaatsvindt en dat de sloop en het bouwrijp maken in het eerste jaar wordt uitgevoerd en de bouw daarna met het zwaartepunt in het tweede jaar. De totale stikstofuitstoot van de realisatiefase vindt dus verdeeld over vier jaren plaats. De feitelijke realisatie duurt naar verwachting circa drie jaar (in vier kalenderjaren). Naast de beschreven werktuigen rijden tijdens de bouw ook vrachtwagens en lichte motorvoertuigen (bestelwagens en personenwagens) van en naar het terrein.

Uit de berekening van de realisatiefase volgt dat het project in de tijdelijke situatie geen relevante bijdrage aan stikstofdepositie heeft op de stikstofgevoelige natuurgebieden. De berekende depositie voldoet aan de afgeronde grenswaarde van 0,00 mol/ha/jaar. Van belang hierbij is dat onder meer een elektrische torenkraan wordt ingezet.

Gebruiksfase

De nieuwe gebruiksfuncties worden aardgasvrij gerealiseerd. De installaties van de nieuwe gebruiksfuncties veroorzaken daarom geen emissie van stikstof. Hiermee zal de emissie van het gebouw in de toekomstige gebruiksfase lager zijn dan in de huidige gebruikssituatie. Voor de berekening van de stikstofdepositie in de gebruiksfase zijn daarom alleen de vervoersbewegingen van en naar de nieuw te realiseren gebruiksfuncties relevant.

Uit de berekening van de gebruiksfase volgt dat het project in de eindsituatie geen relevante bijdrage aan stikstofdepositie heeft op de stikstofgevoelige natuurgebieden. De berekende depositie voldoet aan de afgeronde grenswaarde van 0,00 mol/ha/jaar.

Cumulatie

Het project heeft geen negatieve bijdrage in een cumulatie-effect voor wat betreft de stikstofdepositie. De stikstofdepositie neemt niet toe. Aangezien er geen nadelige effecten op natuurgebieden verwacht worden vanwege het project, is er ook geen sprake van cumulatieve effecten.

Conclusie

Het onderhavige project leidt met betrekking tot stikstofdepositie en natuurgebieden niet tot belangrijke nadelige milieugevolgen. Er is geen sprake van stikstofdepositie(toename) op Natura 2000-gebied als gevolg van het project.

3.6.2 Soortenbescherming

Het huidige kantoorgebouw aan de Van Ruysdaellaan 41-69 zal worden gesloopt. Ook worden er bomen gekapt en planten gerooid. Daarnaast wordt de watergang die ten noordwesten en noordoosten langs het projectgebied loopt voor een gedeelte tijdelijk gedempt. Op dezelfde locatie zal vervolgens nieuwe woningbouw worden gerealiseerd en zal de watergang worden hersteld en plaatselijk worden verbreed. Ter compensatie van de gekapte bomen zullen nieuwe bomen worden aangeplant. Deze activiteiten vormen de basis van de toetsing aan de Wet natuurbescherming.

Conclusies QuickScan flora & fauna

Er is door Aqua-Terra Nova BV een 'Actualisatie Eco-effectscan' (QuickScan Flora/Fauna) uitgevoerd. Het rapport, met nummer 21059/AQT302aFF/MA (d.d. 11 september 2023), is opgenomen als bijlage.

Tijdens de inventarisatie zijn aanwezige natuurwaarden in het projectgebied bekeken. In verband met de aanwezigheid van algemene broedvogels is het noodzakelijk om de werkzaamheden te starten buiten het broedseizoen of op een manier te werken dat de vogels niet tot broeden komen (vogelverschrikkers gebruiken en/of verwijderen opgaande vegetatie buiten broedseizoen). Het voorkomen van negatieve effecten op verblijfplaatsen van broedvogels met vaste rust- en verblijfplaatsen wordt uitgesloten. Er zijn daarnaast mogelijk algemene nationaal beschermde zoogdieren en amfibieën aanwezig. Voor deze algemene soorten bestaat een algemene vrijstelling in de Provincie Zuid-Holland. In alle gevels van het kantoorpand zijn open stootvoegen aanwezig. De aanwezigheid van vaste rust- en/of verblijfplaatsen voor gebouw bewonende vleermuizen kan niet worden uitgesloten. Daarnaast zijn bomen aanwezig die potentieel geschikte holtes bevatten die kunnen dienen als vaste rust- en/of verblijfplaats voor boom bewonende vleermuizen zoals de watervleermuis, ruige dwergvleermuis en rosse vleermuis. Het projectgebied en de omgeving van het gebied zijn ook geschikt als foerageergebied en vliegroute voor vleermuizen. Nader onderzoek naar de verblijfplaatsen van vleermuizen dient te worden uitgevoerd, en is reeds uitgevoerd.

Conclusies vleermuisonderzoek

Vanwege het voorkomen van mogelijke verblijfplaatsen van vleermuizen is vleermuisonderzoek verricht in 2021 door Aqua-Terra Nova BV. Het rapport, met nummer 21059/AQT301FF/LVS (d.d. 28 december 2021), is als bijlage opgenomen.

In het projectgebied zijn meerdere verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuizen vastgesteld, in het kantoorgebouw. Met de voorgenomen sloop worden deze verblijfplaatsen vernield. Verblijfplaatsen van andere vleermuissoorten dan gewone dwergvleermuizen zijn niet aangetroffen in het projectgebied, bijvoorbeeld in de bomen, en kunnen op basis van de waarnemingen worden uitgesloten. Het projectgebied maakt geen onderdeel uit van een essentieel foerageergebied of een essentiële vliegroute. Het groen in het projectgebied wordt gebruikt om te foerageren, al ontbreekt een essentiële functie. Tevens zijn er in de omgeving van het projectgebied groenstroken, bosschages en bomenrijen die kunnen dienen als foerageergebied en vliegroute.

Ontheffing Wnb

In verband met de sloop van het kantoorgebouw, en de vleermuis verblijfplaatsen in het gebouw, is een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb) benodigd. Voor de geplande sloop en werkzaamheden en inrichting van het projectgebied zijn alternatieven met betrekking tot locatie, inrichting, werkwijze en planning niet mogelijk, waardoor er geen sprake is van een andere bevredigende oplossing (dan sloop). Derhalve is een ontheffing aangevraagd. Inmiddels is de ontheffing verleend (in 2023).

De verblijfplaatsen dienen ongeschikt gemaakt te worden. Er zijn vier tijdelijke vleermuiskasten geplaatst zodat ten alle tijde een verblijfplaats wordt aangeboden. Daarnaast worden er minimaal acht permanente kasten ingebouwd in het nieuwe gebouw.

Cumulatie

In de omgeving van het projectgebied is naar verwachting geen sprake van (wezenlijke) effecten op flora & fauna. De werkzaamheden in het kader van het onderhavige project beperken zich tot het projectgebied. In de (directe) omgeving worden (voor andere projecten) naar verwachting geen werkzaamheden verricht die (wezenlijke) negatieve effecten op beschermde soorten flora & fauna hebben. Het project heeft geen negatieve bijdrage in een cumulatief effect voor wat betreft beschermde planten en dieren.

Conclusie

Er komen algemene soorten en vleermuizen voor in het projectgebied. Ten aanzien van de vleermuizen worden maatregelen getroffen welke zijn vastgelegd in de Wnb-ontheffing, en worden geen belangrijke nadelige gevolgen verwacht. Ervan uitgaande dat er invulling wordt gegeven aan de zorgplicht en de algemene broedvogels worden ontzien, en de algemene (voorzorg)maatregelen worden getroffen, zal er ten aanzien van (mogelijk) aanwezige diersoorten geen sprake zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen.

3.7 Externe veiligheid

In de (directe) omgeving van het projectgebied vindt geen transport van gevaarlijke stoffen plaats, bevinden zich geen inrichtingen/bedrijven waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen, gebruikt of overgeslagen, en bevinden zich geen buisleidingen voor gevaarlijke stoffen. Het project zelf maakt geen risicovolle inrichting mogelijk. Met betrekking tot het onderhavige project vormen externe veiligheid risico's geen belemmering.

Cumulatie

Het onderhavige project geeft geen relevante cumulatieve effecten met betrekking tot externe veiligheid risico's, omdat er geen risicobronnen in de omgeving van het projectgebied liggen.

Conclusie

Met betrekking tot externe veiligheid is er bij het onderhavige project geen sprake van belangrijke nadelige (milieu)gevolgen.

3.8 Archeologie en Cultuurhistorie

3.8.1 Archeologie

Op de archeologische beleidskaart van de gemeente Leidschendam-Voorburg ligt het projectgebied in een zone met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Het beleid voor deze zone schrijft voor dat er bij bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm -mv een archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd. De omvang van de bodemingrepen van het onderhavige project bedraagt circa 7.600 m² en de diepte van de ingrepen bedraagt maximaal 200 cm -mv. In het kader van het project is door het bureau RAAP een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd middels een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek. Het rapport (d.d. 7 september 2022) is opgenomen als bijlage.

Op basis van het bureauonderzoek werden twee archeologische niveaus verwacht, beide op de top van het duin-/strandwalzand en binnen 1 m -mv. Het betreft hier mogelijke archeologische resten van een agrarische nederzetting uit het Neolithicum tot en met de Romeinse tijd. Een tweede niveau betreft de resten van een boerenerf uit de Late Middeleeuwen of de Nieuwe tijd. Een agrarische nederzetting uit het Neolithicum tot en met de Romeinse tijd zal zich manifesteren als een humeuze cultuurlaag; met indicatoren als aardewerk, vuursteen en houtskool. Een boerenerf uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd bestaat uit funderingsresten van (bij)gebouwen, beer- en waterputten en afvalkuilen. Een eventueel sporenniveau zal zich bevinden in de humeuze laag in de bovengrond met een concentratie van aardewerk en resten bouw materiaal.

In de zuidelijke helft van het huidige kantoorpand is een parkeerkelder aangelegd. Hier worden geen archeologische waarden verwacht.

Uit het booronderzoek blijkt dat de ondergrond van het projectgebied uit duin- en strandzand bestaat. De top van het pakket is opgenomen in het, waarschijnlijk recent bewerkte, humeuze pakket in de bovengrond. Het kan niet worden uitgesloten dat de basis van dit humeuze pakket uit de Nieuwe tijd dateert. Archeologische waarden uit het Neolithicum tot en met de Late Middeleeuwen zullen verstoord zijn geraakt.

In het zuidwesten van het projectgebied is in het duinzand op 140 cm -mv een vegetatieniveau gevonden. Op dit niveau zouden nog archeologische waarden uit de prehistorie aanwezig kunnen zijn.

Het bureau RAAP adviseert vervolgonderzoek, om daarmee de gespecificeerde verwachting te toetsen, middels een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek (IVO-P). Geadviseerd wordt om onderzoek uit te voeren in het zuidwesten van het projectgebied, waar een vegetatieniveau is aangetroffen en waar de grootste kans op archeologische waarden uit de Nieuwe tijd is omdat hier een boerenerf geweest is. De werkwijze van het onderzoek dient vastgelegd te worden in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE).

In het overige deel van het projectgebied wordt in het kader van de voorgenomen bodemingrepen geen archeologisch vervolgonderzoek aanbevolen. Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht.

Conclusie

Uit het archeologisch vooronderzoek volgt dat voorafgaand aan de uitvoering (van de bodemingrepen) van het onderhavige project in het zuidwestelijke deel van het projectgebied een proefsleuvenonderzoek dient te worden verricht. In het overige deel van het projectgebied is geen archeologisch vervolgonderzoek nodig.

Het uitvoeren van proefsleuvenonderzoek wordt voorgeschreven. De uitkomst van een proefsleuvenonderzoek kan het project vertragen. Indien archeologische waarden aangetroffen, dan zullen de vondsten moeten worden gepreserveerd. De mogelijke archeologische waarden worden niet aangetast. De waarden worden buiten de vindplaats gebracht en bewaard.

Ten aanzien van archeologische waarden zal bij het onderhavige project geen sprake zijn van belangrijke nadelige gevolgen.

3.8.2 Cultuurhistorie

Het onderhavige projectgebied maakt geen deel uit van een beschermd stads- en/of dorpsgezicht. De gemeente Leidschendam-Voorburg telt ruim 600 monumenten. Het dichtstbijzijnde rijksmonument is het Neherlab auditorium aan de Sint Paulusstraat 9 te Leidschendam, op circa 150 meter afstand gelegen van het projectgebied. Het dichtstbijzijnde gemeentelijke monument is een woning op de Van Ruysdaellaan 1 te Leidschendam, op circa 250 meter afstand. Gezien de afstand en de invulling van het tussengelegen gebied heeft het project geen invloed op de monumenten in de omgeving.

Conclusie

Ten aanzien van (bovengrondse) cultuurhistorische waarden is met het onderhavige project geen sprake van belangrijke nadelige gevolgen.

4 Conclusie

Het onderhavige project Appartementencomplex Van Ruysdaellaan te Leidschendam leidt niet tot belangrijke nadelige milieugevolgen.

Daarnaast is de cumulatie met ontwikkelingen in de omgeving dusdanig beperkt, dat er van relevante invloed vanwege het onderhavige project op de cumulatie geen sprake is. Derhalve is er ook ten aanzien van cumulatieve effecten geen sprake van belangrijke nadelige milieugevolgen vanwege het onderhavige project.

Het is niet nodig om voor het onderhavige project Appartementencomplex Van Ruysdaellaan, en het planologisch besluit ofwel de omgevingsvergunning voor het project, een milieueffectrapport (MER) op te stellen en een m.e.r.-procedure te voeren.

Bijlagen

- Parkeer- en verkeeronderzoek, Goudappel.
- Akoestisch onderzoek, LBP|SIGHT.
- Bodemonderzoek, RPS.
- Eco-effectscan (quickscan flora & fauna), Aqua-Terra Nova.
- Stikstofdepositie-onderzoek, DGMR.
- Vleermuisonderzoek, Aqua-Terra Nova.
- Archeologisch vooronderzoek, RAAP.