

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Martinus Nijhofflaan, Albert Heijn locatie

projectnr. 267404
revisie 02
16 december 2014

auteur(s)

drs. H.W.(Hester) Lindeboom

Opdrachtgever

Vorm Ontwikkeling B.V.
Postbus 16
3350 AA Papendrecht

datum vrijgave

16 december 2014

beschrijving revisie 02

definitief

goedkeuring

mr. M. van der Made

vrijgave

drs. E. Oude Weernink

Datum van uitgave:
16 december 2014

Contactadres:
Monitorweg 29
1322 BK ALMERE
Postbus 10044
1301 AA ALMERE

Copyright © 2014

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

Inhoud

Blz.

1	Inleiding	2
1.1	Aanleiding en doel	2
1.2	Waarom een vormvrije m.e.r.-beoordeling?	2
1.3	Criteria voor het toetsen van activiteiten in een m.e.r.-beoordeling.....	3
1.4	Leeswijzer	4
2	Kenmerken van het project	5
2.1	Omvang van het project.....	5
2.2	Cumulatie met andere projecten	6
2.3	Overige kenmerken.....	6
3	Plaats van het plan	7
3.1	Ligging plan.....	7
3.2	Bestaand grondgebruik.....	7
3.3	Gevoelige gebieden in en nabij het plangebied.....	9
4	Kenmerken van het potentiële effect	11
4.1	Hinder voor omgeving.....	11
4.2	Bodem, water en ecologie	15
4.3	Archeologie, cultuurhistorie en landschap	16
5	Conclusie	18

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Vorm Ontwikkeling B.V. heeft het voornemen om binnen het plangebied aan de Martinus Nijhofflaan 13 t/m 19 te Delft woningbouw te realiseren en de winkelruimte te herontwikkelen. In een bestemmingsplan wordt de voorgenomen ontwikkeling planologisch mogelijk gemaakt. Ten behoeve van het bestemmingsplan wordt een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. De vormvrije m.e.r.-beoordeling heeft als doel om te toetsen of als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling sprake is van mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen.

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

De procedure van een milieueffectrapportage (m.e.r.) is bedoeld om het milieubelang vroegtijdig en volwaardig in de plan- en besluitvorming in te brengen. Een m.e.r. is altijd gekoppeld aan een besluit, bijvoorbeeld een structuurvisie of een bestemmingsplan. Het centrale onderdeel van een m.e.r. is het milieueffectrapport (MER) waarin de milieueffecten voor een tal van aspecten voor een of meerdere alternatieven geanalyseerd en beoordeeld worden ten opzichte van de referentiesituatie. Deze m.e.r.-procedure is van toepassing bij activiteiten waarvan reeds vast staat dat er mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Deze activiteiten met bijbehorende drempelwaarden staan weergegeven in onderdeel C van het Besluit m.e.r. (ook geldt voor activiteiten uit onderdeel D waar een plan, bijvoorbeeld een structuurvisie, voor nodig is).

Naast het direct uit moeten voeren van een m.e.r. zijn in het Besluit m.e.r. ook activiteiten met bijbehorende drempelwaarden aangegeven waarvoor eerst beoordeeld moet worden of sprake is van mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen. Deze activiteiten en drempelwaarden staan benoemd in onderdeel D van het Besluit m.e.r. Voor deze activiteiten dient een zogenaamde m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden.

Door de wijziging van het Besluit m.e.r. in het voorjaar van 2011 is het tegenwoordig ook verplicht om aandacht aan m.e.r. te besteden voor activiteiten die in onderdeel D genoemd staan, maar waar de drempelwaarden niet gehaald worden. Deze drempelwaarden zijn aantallen, oppervlaktes of grootte (bijvoorbeeld 100 hectare, 110 stuks, etc.). Voor activiteiten die wel in onderdeel D van het Besluit m.e.r. genoemd staan, maar waar de aantallen uit het betreffende plan of besluit onder de drempelwaarden liggen dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden. Hierbij wordt, net als bij de m.e.r.-beoordeling getoetst of er mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen op kunnen treden. Het verschil met de 'gewone' m.e.r.-beoordeling is dat aan de vormvrije m.e.r.-beoordeling geen aparte procedurevereisten zitten (vandaar de term vormvrij). Qua inhoud gelden wel strikte vereisten vanuit de Europese richtlijn m.e.r.

De voorgenomen activiteit, de realisatie van woningen en de herontwikkeling van winkelruimte, is niet opgenomen in onderdeel C van het Besluit m.e.r. De activiteit is wel opgenomen in onderdeel D onder categorie D 11.2.

	Activiteiten	Gevallen	Besluit
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 2.000 of meer woningen omvat, of 3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m ² of meer.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening → het bestemmingsplan

De voorgenomen activiteit valt onder de drempelwaarden (zie kolom 'gevallen'):

- De oppervlakte bedraagt minder dan 100 ha;
- Het project is wel een aaneengesloten gebied, maar bevat minder dan 2.000 woningen;
- De bedrijfsvloeroppervlakte van de herontwikkeling van de winkelruimte bedraagt minder dan 200.000 m².

Dit betekent dat het verplicht is om een vormvrije m.e.r.-beoordeling uit te voeren. In deze rapportage wordt daaraan voldaan.

1.3 Criteria voor het toetsen van activiteiten in een m.e.r.-beoordeling

Er bestaan bepaalde inhoudelijke vereisten voor het toetsen of sprake is van mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen. Deze inhoudelijke vereisten staan benoemd in bijlage III van de Europese richtlijn m.e.r. In deze richtlijn staan drie aspecten waaraan de voorgenomen activiteiten in een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan getoetst worden (zie samenvatting in tekstbox):

1. Kenmerken van het project;
2. Plaats van het project;
3. Kenmerken van het potentiële effect.

Selectiecriteria Europese richtlijn

1. Kenmerken van de projecten

Bij de kenmerken van de projecten moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- de omvang van het project,
- de cumulatie met andere projecten,
- het gebruik van natuurlijke hulpbronnen,
- de productie van afvalstoffen,
- verontreiniging en hinder,
- risico van ongevallen, met name gelet op de gebruikte stoffen of technologieën.

2. Plaats van de projecten

Bij de mate van kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop de projecten van invloed kunnen zijn moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- het bestaande grondgebruik,
- de relatieve rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied,
- het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor de volgende typen gebieden:
 - wetlands,
 - kustgebieden,
 - berg- en bosgebieden,
 - reservaten en natuurparken,
 - gebieden die in de wetgeving van de lidstaten zijn aangeduid of door die wetgeving worden beschermd;
 - speciale beschermingszones, door de lidstaten aangewezen krachtens Richtlijn 79/409/EEG en Richtlijn 92/43/EEG,
 - gebieden waarin de bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden,
 - gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid,
 - landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang.

3. Kenmerken van het potentiële effect

Bij de potentiële aanzienlijke effecten van het project moeten in samenhang met de criteria van de punten 1 en 2 in het bijzonder in overweging worden genomen:

- het bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking),
- het grensoverschrijdende karakter van het effect,
- de orde van grootte en de complexiteit van het effect,
- de waarschijnlijkheid van het effect,
- de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect.

1.4 Leeswijzer

Dit rapport volgt de indeling van bijlage III van de Europese richtlijn m.e.r. In hoofdstuk twee staan de kenmerken van het project centraal, in hoofdstuk drie de plaats van het project en in hoofdstuk vier de kenmerken van potentiële effecten. Het rapport sluit in hoofdstuk vijf af met enkele conclusies.

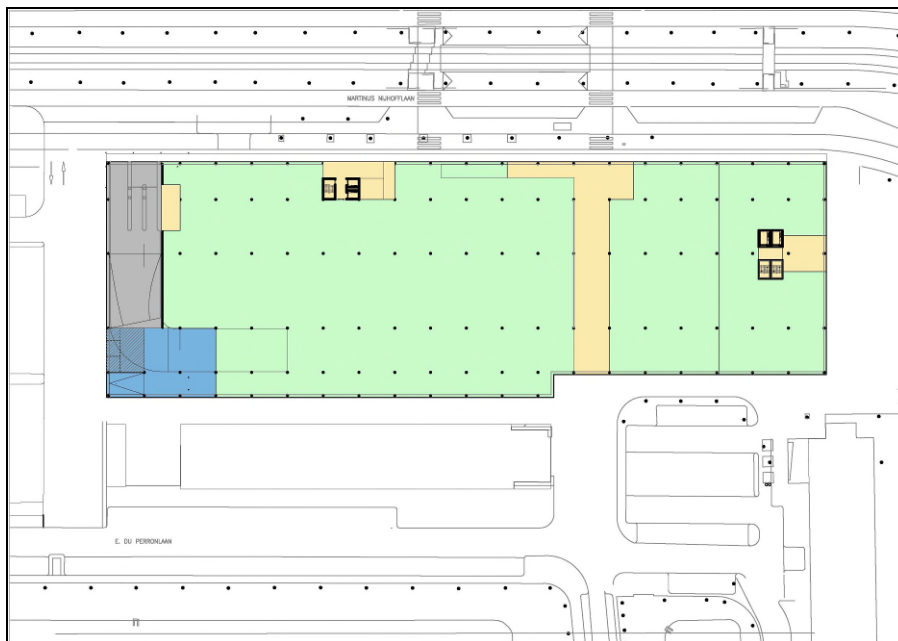
2 Kenmerken van het project

2.1 Omvang van het project

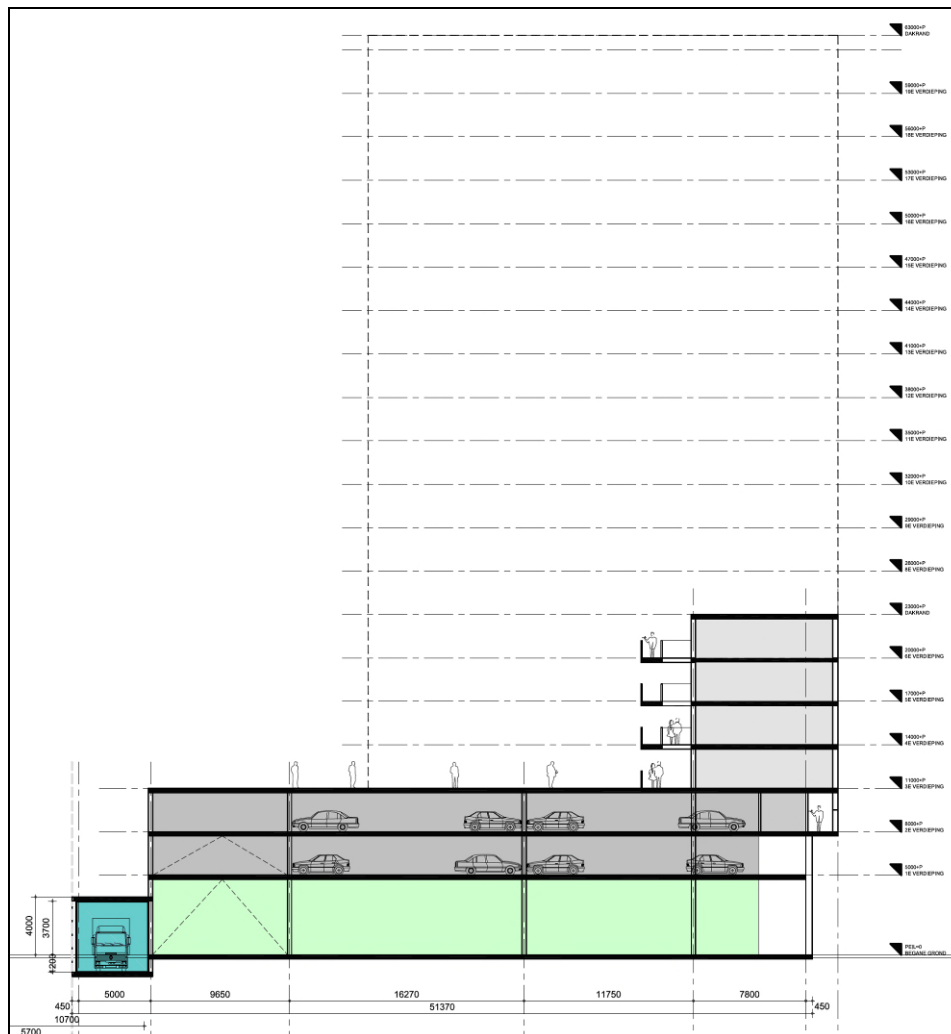
Het voornemen is om binnen het plangebied aan de Martinus Nijhofflaan 13 t/m 19 te Delft woningbouw te realiseren en de winkelruimte te herontwikkelen. Het programma bestaat uit maximaal 156 appartementen. Binnen het plangebied wordt (uitsluitend op begane grondlaag) detailhandel en commerciële dienstverlening toegestaan, met een maximum van 6.119 m² bvo (exclusief expeditieruimte, trafo en beheerruimte), waarbij de gewenste oppervlakte van de nieuwe Albert Heijn circa 4.440 m² bedraagt.

In het plangebied wordt een parkeergarage gerealiseerd met 422 parkeerplaatsen, waarvan 156 ten behoeve van woningen, 266 ten behoeve van de winkelruimte.

Aan de oostkant van de nieuwbouw zal een woontoren van maximaal 63 m hoog worden gebouwd. De overige nieuwbouw is aan de Martinus Nijhofflaan (noordkant) maximaal 25 m hoog. Ten zuiden hiervan bedraagt de bouwhoogte maximaal 13,5 m. Dit betreft een drielaagse plint, die het gehele bouwvlak beslaat.



figuur 2.1 plattegrond van de beoogde bebouwing (voorlopig ontwerp)



figuur 2.2 geveltekening van de beoogde bebouwing

Met het realiseren van de nieuwe woningen en winkelruimte binnen het plangebied wordt een bijdrage geleverd aan het gedifferentieerde Delftse woningaanbod. Bovendien wordt door de extra winkelruimte invulling gegeven aan de doelstellingen van de gemeente op het gebied van detailhandel.

2.2 Cumulatie met andere projecten

In de directe omgeving wordt aan de overzijde van de planlocatie het project In de Hoven ontwikkeld. De mogelijke effecten, zijnde verkeersafwikkeling en akoestiek, van dit plan zijn reeds (evenals de Albert Heijnlocatie) meegenomen in het gemeentelijk verkeersmodel. Dit model heeft ten grondslag gelegen van de uitgevoerde onderzoeken voor het onderhavige plan en daarmee in deze m.e.r.-beoordeling.

2.3 Overige kenmerken

De realisatie van de woningen en de winkelruimte heeft geen bijzondere kenmerken ten aanzien van:

- het gebruik van natuurlijke hulpbronnen;
- de productie van afvalstoffen;
- risico van ongevallen, met name gelet op de gebruikte stoffen of technologieën.

3 Plaats van het plan

3.1 Ligging plan

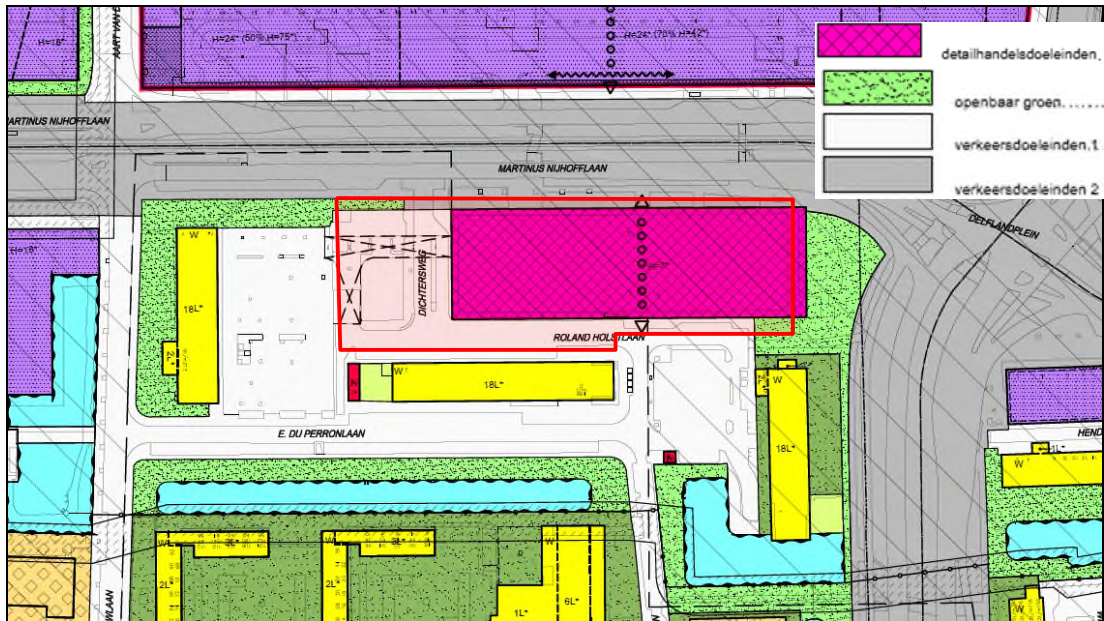
Het plan is voorzien ter plaatse van en rond de Albert Heijn aan de Martinus Nijhofflaan te Delft. In figuur 3.1 is de ligging van de projectlocatie in Delft weergegeven. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Martinus Nijhofflaan, aan de oostzijde door de Voorhofdreef en aan de zuidzijde door de Roland Holstlaan. Aan de westzijde is de grens van het plangebied gelegen net ten oosten van de parkeerplaats achter het flatgebouw aan de Aart van der Leeuwlaan.



figuur 3.1 Globale ligging van het plangebied

3.2 Bestaand grondgebruik

Tot het moment waarop het voorliggende bestemmingsplan in werking treedt geldt voor het plangebied het bestemmingsplan 'Zuidwest deelgebied 1 (Voorhof)', dat bij raadsbesluit van 30 november 2006 is vastgesteld. Op basis van dit bestemmingsplan zijn de betreffende gronden deels bestemd als 'Detailhandelsdoeleinden', deels als 'Openbaar groen', deels als 'Verkeersdoeleinden 1' en deels als 'Verkeersdoeleinden 2' (zie figuur 3.2). Bovendien geldt voor het oostelijke deel van het plangebied de medebestemming 'Archeologisch waardevol gebied'.



figuur 3.2 Uitsnede van de plankaart van het bestemmingsplan 'Zuidwest deelgebied 1 (Voorhof)'

In figuur 3.3 is de ligging van het plangebied en het huidig grondgebruik weergegeven. In de huidige situatie bestaat de projectlocatie uit een winkelstrip met daarboven een parkeerdek. Binnen het plangebied is een Albert Heijn en een Gall & Gall gevestigd. Rondom het plangebied zijn diverse woningen en een winkelcentrum gesitueerd.



figuur 3.3 luchtfoto van het plangebied gezien vanuit het noorden



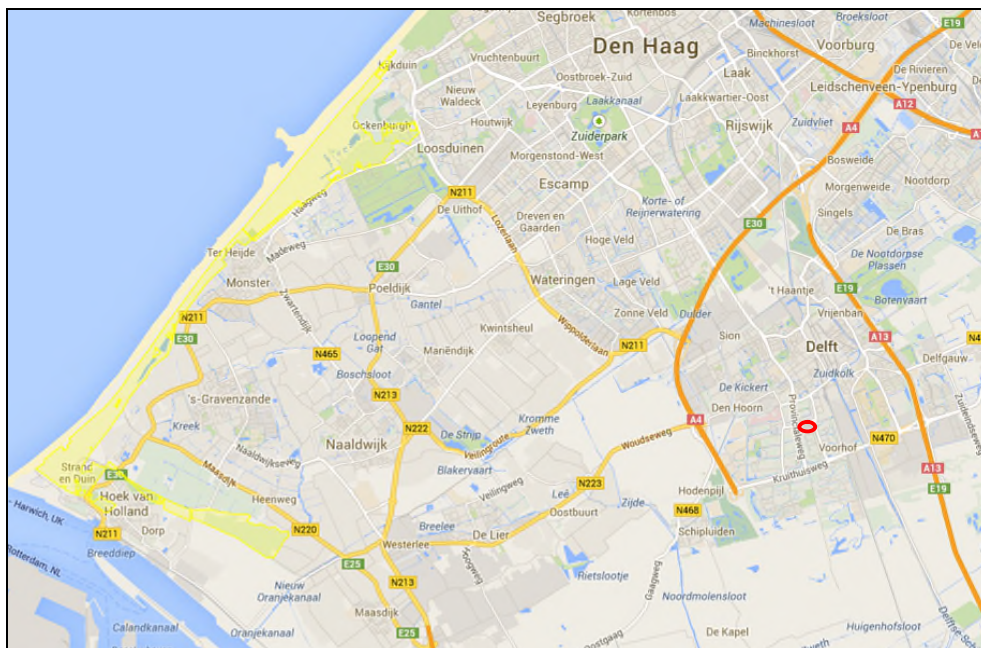
figuur 3.4 bestaande bebouwing binnen het plangebied

3.3 Gevoelige gebieden in en nabij het plangebied

Onder gevoelige gebieden (zoals genoemd in bijlage III van de Europese richtlijn m.e.r.) vallen Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur (EHS), Nationale landschappen, beschermde monumenten en Belvédèregebieden. In het plangebied zelf zijn geen Natura 2000, EHS, wetlands, beschermde natuurmonumenten, nationale parken of nationale landschappen aanwezig.

Natura 2000-gebied / beschermde natuurmonumenten

Op meer dan 10 km afstand zijn de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden 'Solleveld en Kapittelduinen' gelegen (zie figuur 3.5). Gezien het beperkte effectenbereik, de grote afstand en de ligging van het project in de het stedelijk gebied kunnen effecten van de ontwikkeling op het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied worden uitgesloten. Ook zijn er geen effecten door verkeer van het project op deze en andere Natura 2000-gebieden te verwachten.

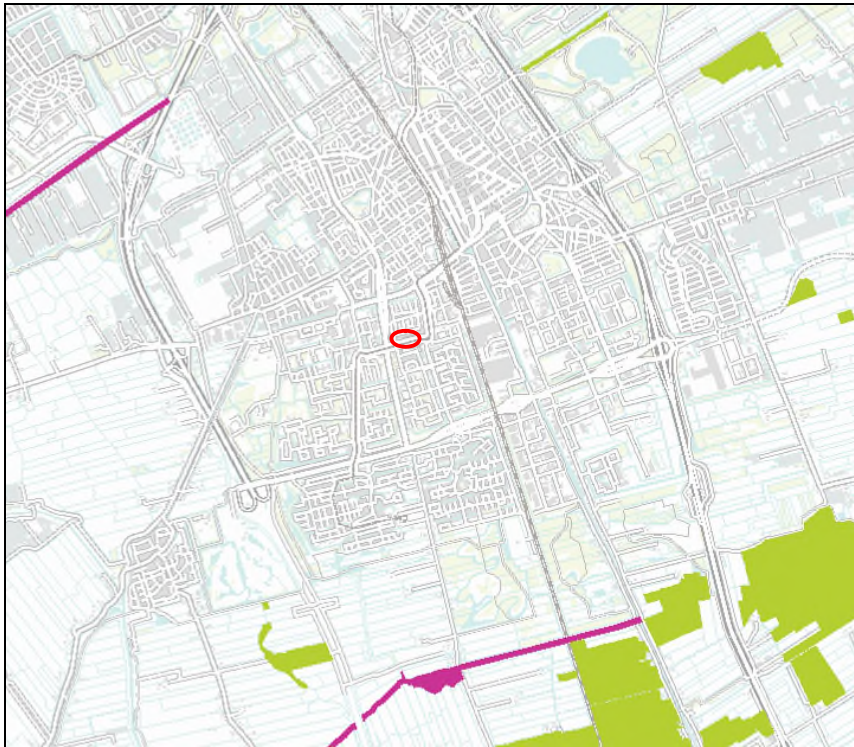


figuur 3.5 Ligging plangebied (rode cirkel) ten opzichte van Natura 2000-gebied Solleveld en Kapittelduinen (geel gearceerd)

Ecologische hoofdstructuur

Binnen of nabij het plangebied is geen EHS-gebied aanwezig. Derhalve heeft de ruimtelijke ontwikkeling hier geen negatief effect op EHS.

Voor een nadere toelichting op de milieugevolgen van de voorgenomen ontwikkeling op beschermde natuurgebieden wordt verwezen naar paragraaf 4.2.



figuur 3.6 Ligging plangebied (rode cirkel) ten opzichte van Ecologische hoofdstructuur (groen gearceerd)

Overige gevoelige gebieden

In de nabijheid van het plangebied zijn geen landschappen aangetroffen met een hoog cultureel belang. Wel ligt het plangebied in een gebied met redelijk tot hoge archeologische verwachtingswaarden op basis van de CHS. Voor een nadere toelichting op de milieugevolgen van de voorgenomen ontwikkeling op archeologie wordt verwezen naar paragraaf 4.3.1.

4 Kenmerken van het potentiële effect

In dit hoofdstuk wordt kort ingegaan op de optredende effecten voor de diverse milieuthema's. De milieu-informatie vanuit de diverse gebiedsonderzoeken, die zijn uitgevoerd voor het bestemmingsplan vormen hierbij de leidraad.

4.1 Hinder voor omgeving

Verkeer

Verkeersafwikkeling

De gemeente Delft heeft met behulp van een verkeersmodel een prognose gemaakt van de verkeersintensiteiten rond het plangebied voor het planjaar 2024. In deze prognose is de planontwikkeling op de Albert Heijnlocatie meegenomen. Uit de uitvoer van het verkeersmodel blijkt dat op de Martinus Nijhofflaan, inclusief planontwikkeling een verkeersintensiteit van ongeveer 6.700 motorvoertuigen per werkdagemaal worden verwacht (som van beide richtingen). De verkeersintensiteit op de Voorhofdreef ligt in 2024 op circa 9.500 motorvoertuigen per werkdagemaal (som van beide richtingen). De verkeersintensiteit op de Provincialeweg ligt in 2024 rond 33.300 motorvoertuigen per etmaal.

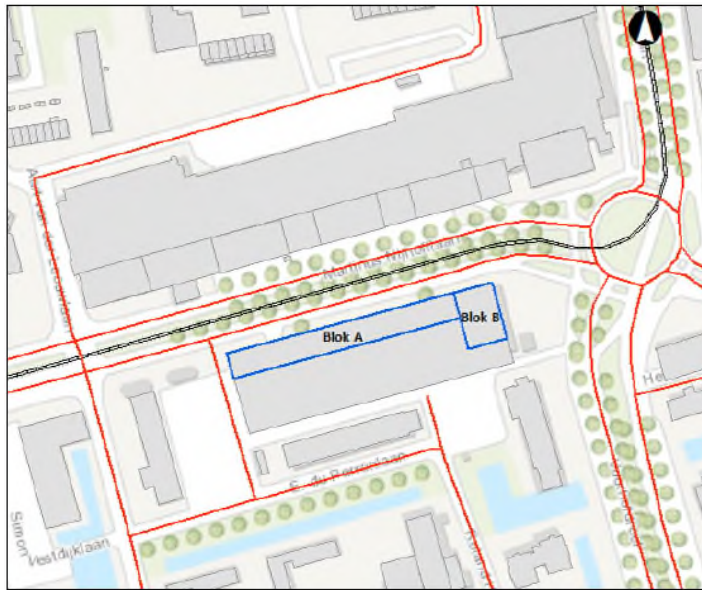
De gemeente Delft heeft aangegeven dat in de situatie 2024, inclusief planontwikkeling sprake is van een goede verkeersafwikkeling op de wegen rond het plangebied. De verwachte verkeersintensiteiten zijn in overeenstemming met de functie van de wegen rond het plangebied. De planontwikkeling heeft geen versturende invloed op de verkeersafwikkeling op de wegen rond het plangebied.

Parkeren

In het kader van het bestemmingsplan is onderzocht of het aantal parkeerplaatsen (422 parkeerplaatsen, waarvan 156 ten behoeve van de woningen en 266 parkeerplaatsen ten behoeve van de winkelruimte) voldoende is. Uit de parkeeraanlyse is gebleken dat het parkeeraanbod in het plangebied voldoet aan de minimum parkeernorm voor commerciële ruimte en woningen.

Geluid

In het akoestisch onderzoek zijn berekeningen uitgevoerd ten aanzien van het wegverkeer op verschillende omliggende wegen. Het project wordt mogelijk gefaseerd uitgevoerd, waarbij een deel van het gebouw (Blok B, zie figuur 4.1) in een later stadium zal worden gerealiseerd. Derhalve zijn in het onderzoek twee varianten doorgerekend. De eerste variant betreft de situatie waarin Blok A wordt gerealiseerd. De tweede variant betreft de situatie waarin Blok A en Blok B worden gerealiseerd.



figuur 4.1 Bouwblokken Martinus Nijhofflaan

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat ten gevolge van het wegverkeer op de Martinus Nijhofflaan de geluidbelasting zowel in variant 1, als 2 ten hoogste 57 dB inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh bedraagt. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De maximaal te ontheffen geluidbelasting van 63 dB wordt echter niet overschreden.

De geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de Voorhofdreef - Papsouwselaan bedraagt in variant 1 ten hoogste 48 dB inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh. In variant 2 bedraagt de geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de Voorhofdreef - Papsouwselaan ten hoogste 51 dB. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee in variant 2 overschreden. De maximaal te ontheffen geluidbelasting van 63 dB wordt echter niet overschreden.

De geluidbelasting vanwege de Provinciale Weg en de Minervaweg bedraagt in variant 1 ten hoogste 45 respectievelijk 40 dB inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh. Voor variant 2 bedraagt de geluidbelasting vanwege de Provinciale Weg en de Minervaweg ten hoogste 45, respectievelijk 43 dB inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh. Hiermee wordt voor de geluidbelasting vanwege de Provinciale Weg en de Minervaweg in beide varianten voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Geluidbelasting vanwege 30 km/uur wegen

Uit de resultaten blijkt dat de geluidbelasting vanwege de Dichtersweg op het plangebied maatgevend is. De geluidbelasting vanwege deze weg bedraagt 56 dB exclusief aftrek ex artikel 110g Wgh. De geluidbelasting vanwege overige 30 km/uur wegen rondom het plan bedraagt ten hoogste 48 dB exclusief aftrek ex artikel 110g Wgh. Voor alle niet-zoneplichtige wegen geldt dat toetsing aan de normering van de Wet geluidhinder formeel niet hoeft plaats te vinden. Vanuit het oogpunt van een 'goede ruimtelijke ordening' kan door de gemeente Delft worden overwogen de geluidbelasting langs deze wegen te beperken door het treffen van maatregelen.

Aanpassing Dichtersweg (30 km/uur)

Ten gevolge van de realisatie van het nieuwbouwcomplex zal de Dichtersweg circa 35 meter in westelijke richting worden verplaatst. Deze weg komt daarmee dicht bij het bestaande flatgebouw aan de Aart van der Leeuwlaan te liggen. Omdat de Dichtersweg een weg met een snelheidsregime van 30 km/uur betreft, is er geen sprake van een formele reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de geluidbelasting vanwege de Dichtersweg op het bestaande flatgebouw in onderliggend onderzoek wel inzichtelijk gemaakt. Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de geluidbelasting vanwege de Dichtersweg op het bestaande flatgebouw ten hoogste 51 dB exclusief aftrek ex artikel 110g Wgh bedraagt. Voor de autonome situatie bedraagt de geluidbelasting

van de Dichtersweg ten hoogste 50 dB exclusief aftrek ex artikel 110g Wgh. Het berekende geluidniveau is daarmee zowel voor de autonome situatie, als de plansituatie hoger dan de, hoewel formeel niet van toepassing, voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor nieuwbouw in een binnenstedelijke omgeving. Indien de aftrek ingevolge artikel 110g Wgh ook op wegen met een snelheidsregime van 30 km/uur van toepassing zou zijn, zou de geluidbelasting beneden de voorkeursgrenswaarde uitkomen. Hiermee is het voldoende aannemelijk dat sprake is van een aanvaardbare geluidsinvloed op de bestaande woningen in het flatgebouw.

Cumulatie

Indien een geluidgevoelige bestemming waarvoor een hogere waarde wordt vastgesteld in de zone van meerdere geluidbronnen ligt, dient inzichtelijk gemaakt te worden hoe hoog de gecumuleerde geluidbelasting (van alle gezoneerde geluidsbronnen alsook de 30km wegen) is. Het bevoegd gezag moet dan beoordelen of de gecumuleerde geluidbelasting aanvaardbaar is. Een wettelijke toets aan een grenswaarde is niet aan de orde. In voorliggende situatie is er geen sprake van cumulatie van meerdere geluidbronsoorten, wel van wegverkeer. In het kader van een goede ruimtelijke ordening en in relatie tot het gemeentelijk hogere waarden beleid is de cumulatie van alle relevante berekende wegen inzichtelijk gemaakt.

In bijlage 8 (variant 1) en bijlage 9 (variant 2) van het akoestisch onderzoek is een overzicht van de gecumuleerde geluidbelasting weergegeven op de geprojecteerde woningen. Het betreft hier de gecumuleerde geluidbelasting van alle wegen (incl. 30 km/uur wegen) waarop de aftrek ex artikel 110g Wgh niet is toegepast.

Op de geprojecteerde woningen is sprake van cumulatie van meerdere wegen. De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt zowel in variant 1, als variant 2 ten hoogste 62 dB. Omdat deze waarde lager is dan de maximaal te verlenen hogere waarde voor nieuw te bouwen woningen langs een bestaande weg, wordt deze cumulatieve geluidbelasting aanvaardbaar geacht.

Gezien het feit dat de maximale ontheffingswaarde van 63 dB niet wordt overschreden, is geen sprake van een relevant negatief geluidseffect als gevolg van het autonome verkeer en het verkeer van de genomen ontwikkeling in totaal.

Luchtkwaliteit

De voorgenomen activiteit leidt tot een verkeerstoename op de omliggende wegen. In het kader van het bestemmingsplan is een onderzoek uitgevoerd naar de concentraties luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Alle beoordelingspunten voldoen aan de grenswaarden zoals opgenomen in bijlage 2 van de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteit vormt geen knelpunt voor de ontwikkeling.

Externe veiligheid

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen relevante risicobronnen. De A4 en DSM bevinden zich op ruime afstand van het plangebied (respectievelijk 2.200 meter en 1.800 meter (zie figuur 4.2). Het invloedsgebied van deze bronnen valt niet over het plangebied. Over de spoorlijn Delft-Rotterdam vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Dit is vastgelegd in de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Op kortere afstand (in winkelcentrum De Hoven) staat het bestemmingsplan 'Zuidwest' twee verkooppunten voor consumentenvuurwerk toe. De veiligheidsafstanden van deze verkooppunten is conform het Vuurwerkbesluit 8 meter. Geen van de risicobronnen reikt dus tot het plangebied. Externe veiligheid vormt daarmee geen knelpunt voor de ontwikkeling.



figuur 4.2 het plangebied (blauw omlijnd) en de omliggende risicobronnen

Milieuhinder

Vanuit de omgeving

Op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' is beoordeeld of in het plangebied een voldoende woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en of (omliggende) bedrijven in hun (toekomstige) bedrijfsvoering worden belemmerd. Geconcludeerd is dat:

- Het plangebied is aan te merken als een gebied met functiemenging. De voorziene bedrijfsactiviteiten in het plangebied kunnen daardoor aanpandig aan woningen worden uitgevoerd. Er is geen sprake van milieuhinder;
- Bedrijven in de omgeving hebben maximaal milieucategorie 2 met een VNG-afstand van 30 meter. Deze reikt niet tot het plangebied, er is dus geen sprake van milieuhinder.

Vanuit het plangebied

In het plangebied wordt bewust de vermenging van bedrijfsactiviteiten (winkels) en woningen nagestreefd (maximaal milieucategorie 2). Nu is er al een Albert Heijn gevestigd. Uit het onderzoek blijkt dat de Albert Heijn aan de grenswaarden van het Activiteitenbesluit kan voldoen indien:

- de westelijke zijgevel van de nieuwbouwappartementen (fase 1) wordt uitgevoerd als zogenoemde dove gevel;
- voor de voor- en zijgevels van de nieuwbouwappartementen een hogere waardenbesluit als bedoeld in de Wet geluidhinder vastgesteld wordt;
- tussen het bovenste parkeerdek en de bovenliggende appartementen aan de oostzijde van het complex (fase 2) een geluidafschermende luifel wordt aangebracht, die ten minste 2 meter oversteekt en een dikte van 30 centimeter heeft of een in effect vergelijkbare maatregel.

4.2 Bodem, water en ecologie

Bodem

De voorgenen ontwikkeling zelf heeft geen negatieve effecten op de bodemkwaliteit, bijvoorbeeld als gevolg van een verontreiniging. In het uitgevoerde bodemonderzoek is overeenkomstig de NEN 5740 de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld. De volgende conclusies zijn getrokken.

Grond

In boring 12 is in het traject van 1,2 tot 1,9 m -mv. (zand) zintuiglijk een matige olie-water reactie en passief een brandstof geur waargenomen. In de kleilaag onder het zand is zintuiglijk geen verontreiniging met minerale oliecomponenten aangetroffen. In het steekbusmonster is een lichte verontreiniging met minerale olie aangetroffen. Vluchtige aromaten zijn niet aangetroffen. Een bron voor de aangetoonde lichte verontreiniging is, op basis van het vooronderzoek, niet bekend. In de omringende boringen is zintuiglijk geen verontreiniging met minerale olie aangetroffen. De zandige bovengrond is licht verontreinigd met kwik, zink, PCB en PAK. In de kleiige ondergrond met een zwakke bijmenging aan baksteen zijn geen verontreinigingen aangetroffen.

Grondwater

Het grondwater is licht verontreinigd met barium, nikkel en xylenen.

Toetsing hypothese

De vooraf opgestelde hypothese 'onverdachte locatie' wordt verworpen, vanwege de aangetroffen lichte verontreinigingen in de grond en in het grondwater. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek, omdat de gemeten concentraties kleiner zijn dan de betreffende interventiewaarde. De resultaten vormen geen milieuhygiënische belemmering voor de voorgenen herontwikkeling van de onderzoekslocatie. Bij eventuele graafwerkzaamheden (nabij boring 12) dient rekening te worden gehouden met het aantreffen van een zintuiglijke verontreiniging met minerale oliecomponenten.

Water

Wateroverlast

Het plangebied is gelegen in het binnenstedelijk gebied en is momenteel volledig verhard. De hemel-waterafvoer wordt zodanig gedimensioneerd dat onder normale omstandigheden geen overlast optreedt. Voor zover bekend zijn in de huidige situatie geen knelpunten van wateroverlast bekend. Overlast uit naastgelegen en aangrenzende gebieden wordt niet verwacht. Binnen de plangrenzen is geen ruimte en/of mogelijkheid om watercompensatie aan te leggen. De compensatie voor de aanleg van verhard oppervlak wordt daarom afgekocht zodat de waterbeheerders op een andere locatie waar we ruimte is de benodigde compensatie kunnen realiseren. Water vormt daarmee geen knelpunt voor de ontwikkeling.

Waterveiligheid

Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van een waterkering. Binnen de plangrenzen wordt hoge bebouwing gecreëerd die bij een eventuele overstrooming als gevolg van een dijkdoorbraak te allen tijde een veilige locatie blijft.

Waterkwaliteit

Binnen de voorgenomen ontwikkeling worden geen activiteiten ontplooid die een verhoogd risico op vervuiling met zich mee brengen. In het plangebied is ook geen oppervlaktewater aanwezig. Aangezien het gehele plangebied wordt verhard is de kans op vervuiling van grondwater niet aanwezig. De schoon en vuilwaterstromen worden zoveel mogelijk gescheiden.

Riolering

In de huidige situatie is een gemend rioolstelsel aanwezig. De nieuwe situatie wordt aangesloten op het bestaande rioolstelsel waarbij de verschillende schoon- en vuilwaterstromen gescheiden worden aangeboden zodat bij een toekomstige afkoppeling eenvoudig kan worden aangesloten.

Ecologie

In het kader van het bestemmingsplan is een bureaustudie naar waarnemingen van beschermde soorten uit het (recente) verleden en ligging van beschermde gebieden in de invloedssfeer van het project uitgevoerd. Ook is een terrein bezoek verricht naar de (mogelijke) aanwezigheid van beschermde soorten.

Flora en fauna

Kort samengevat is het resultaat van de natuurtoets dat in het plangebied geen beschermde soorten voorkomen die de voorgenomen ontwikkelingen kunnen beïnvloeden. Er moet wel rekening gehouden worden met algemene broedvogels. Er zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde indien ten minste één van de volgende maatregelen genomen wordt:

- De werkzaamheden aan de hoogopgaande vegetatie en de gebouwen wordt buiten het broedseizoen uitgevoerd (voorkeursmaatregel);
- Het plangebied wordt kort voor aanvang van de werkzaamheden door een erkende ecooloog gecontroleerd op actuele broedgevallen bij gebleken aanwezigheid van broedende vogels moeten de werkzaamheden worden uitgesteld tot na het broedseizoen.

Natura 2000

Gezien het beperkte effectenbereik, de grote afstand en de ligging van het project in de het stedelijk gebied kunnen effecten van de ontwikkeling op het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied worden uitgesloten. Ook zijn er geen effecten door verkeer van het project op deze en andere Natura 2000-gebieden te verwachten.

Ecologische hoofdstructuur

Voor wat betreft de EHS is er alleen bij directe aantasting sprake van vervolgstappen in de vorm van compensatie. Binnen het plangebied is geen EHS-gebied aanwezig. Derhalve heeft de ruimtelijke ontwikkeling hier geen negatief effect op. Er is van directe aantasting van de EHS dan ook geen sprake. Er is daarom geen noodzaak voor een compensatieplan (EHS).

4.3 Archeologie, cultuurhistorie en landschap

Archeologie

Het plangebied bevindt zich op een locatie met een redelijke tot hoge verwachting voor archeologische sporen op basis van de CHS. Er zijn geen vindplaatsen bekend binnen het plangebied. Vanwege de geologische ondergrond, de afwezigheid van bebouwing op historisch kaartmateriaal en bodemverstoringen die de momenteel aanwezige bebouwing zal hebben veroorzaakt, geldt binnen het plangebied een lage archeologische verwachting.

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied behelst de bovengrondse constructie van een woon/winkelcomplex ter plaatse van de bestaande bebouwing. Het is onbekend in hoeverre de huidige bebouwing de bodem heeft verstoord, maar de kans dat verstoring heeft plaatsgevonden is reëel. Er behoeft geen vervolgonderzoek plaats te vinden. Bij de graafwerkzaamheden dient een archeoloog de

mogelijkheid te krijgen een archeologische inspectie te verrichten. Archeologie vormt geen knelpunt voor de ontwikkeling.

Cultuurhistorie

Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig.

Landschap

De beoogde herontwikkeling heeft vrijwel geen effecten op het stedelijk landschap. Op gebiedsniveau is er geen sprake van een landschappelijke impact. Op lokaal niveau zal de modernisering van het gebouw, de toename in bouwhoogte en de uitbreiding van het bouwvlak van een aantal meters waarneembaar zijn.

5 Conclusie

Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het plan die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu ter plaatse. Voor de meeste milieuaspecten geldt dat er geen effect optreedt, slechts een licht negatief lokaal effect of tijdelijke lokale effecten tijdens de sloop en nieuwbouw van de bebouwing op de Albert Heijn locatie.

Geconcludeerd wordt dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een MER of een m.e.r.-beoordeling voor onderhavige ontwikkeling.