



Westland
Pijletuinenhof
Aanmeldnotitie vormvrije
m.e.r.-beoordeling



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Pijletuinenhof

Naaldwijk

Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling

identificatie

projectnummer:
44002140.20190960

projectleider:
ir. R.J.M.M. Schram

auteur(s):
S.E.H. Lie MSc

planstatus

datum:
13-11-2019

opdrachtgever:
Vastgoedprofs

Inhoud

1. Inleiding	5
1.1. Aanleiding	5
1.2. Wat houdt een m.e.r.-beoordeling in?	5
1.3. Leeswijzer	5
2. Plaats en kenmerken van het project	6
2.1. Plaats van het project	6
2.2. Kenmerken van het project	8
3. Kenmerken van de milieueffecten	11
3.1. Bodem en water	11
3.2. Risico's op zware ongevallen of rampen en risico's voor de menselijke gezondheid	11
3.3. Natuur	12
3.4. Cultuurhistorie en archeologie	12
3.5. Wegverkeerslawaaï	13
3.6. Luchtkwaliteit	13
3.7. Risico's voor de menselijke gezondheid	13
3.8. Cumulatie van projecten	14
3.9. Mitigerende maatregelen	14
4. Conclusie	15

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Het voormalige zorgcomplex de Pijletuinenhof aan de Verdilaan in Naaldwijk is reeds enkele jaren niet meer in gebruik als verzorgingstehuis. Het voornemen is het pand te slopen en een appartementencomplex te realiseren met daarin 68 woningen.

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op 2.000 woningen of 100 hectare of meer. De beoogde ontwikkeling betreft de aanleg van 68 woningen en blijft daarmee ruim onder de drempelwaarde. Dit betekent dat kan worden volstaan met een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'. Dit document bevat deze beoordeling.

1.2. Wat houdt een m.e.r.-beoordeling in?

De wettelijke regeling voor de m.e.r.-beoordeling gaat uit van het principe 'nee, tenzij'. Dat wil zeggen, een volwaardige m.e.r.-procedure is alleen noodzakelijk als er sprake is van 'belangrijke nadelige gevolgen' die het betreffende project voor het milieu kan hebben. Daarbij moet het bevoegd gezag rekening houden met de omstandigheden zoals aangegeven in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling, te weten:

- de plaats van het project;
- de kenmerken van het project;
- de kenmerken van de potentiële milieueffecten (in samenhang met de eerste twee criteria).

1.3. Leeswijzer

Deze m.e.r.-beoordelingsnotitie:

- beschrijft in hoofdstuk 2 de plaats en kenmerken van het project;
- licht in hoofdstuk 3 de verwachte effecten voor de verschillende milieueffecten toe;
- geeft ten slotte in hoofdstuk 4 de conclusie weer voor de m.e.r.-beoordeling.

2. Plaats en kenmerken van het project

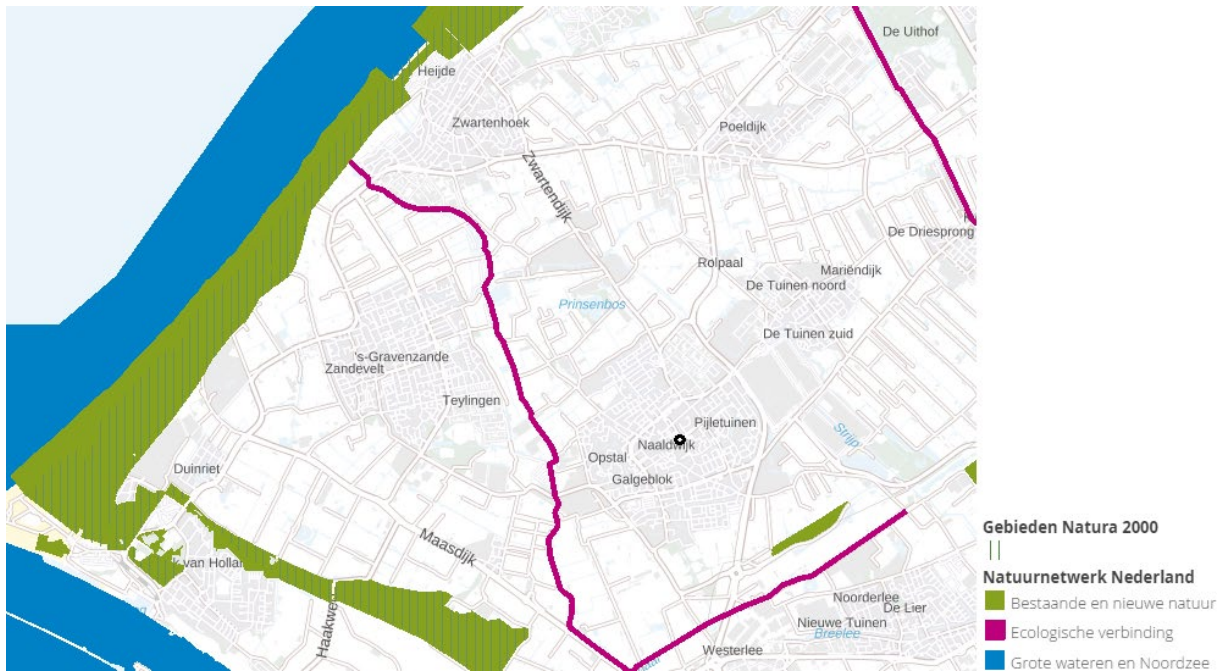
2.1. Plaats van het project

Het plangebied bevindt zich in de kern van Naaldwijk, ten westen van het historische centrum. Het plangebied bevindt zich aan de Verdilaan 43, waar momenteel het leegstaande verzorgingstehuis 'Pijletuinenhof' gevestigd is. Dit perceel bevindt zich op een centrale locatie in Naaldwijk. De zuidkant van het plangebied grenst aan de Naaldwijksevaart en is het aan de zuid- en oostkant omringd door jaren 70 woonwijken. De locatie bevindt zich naast verschillende centrumfuncties zoals het gemeentehuis, verschillende bushaltes, een theater, sportcentrum, supermarkt en een basisschool.



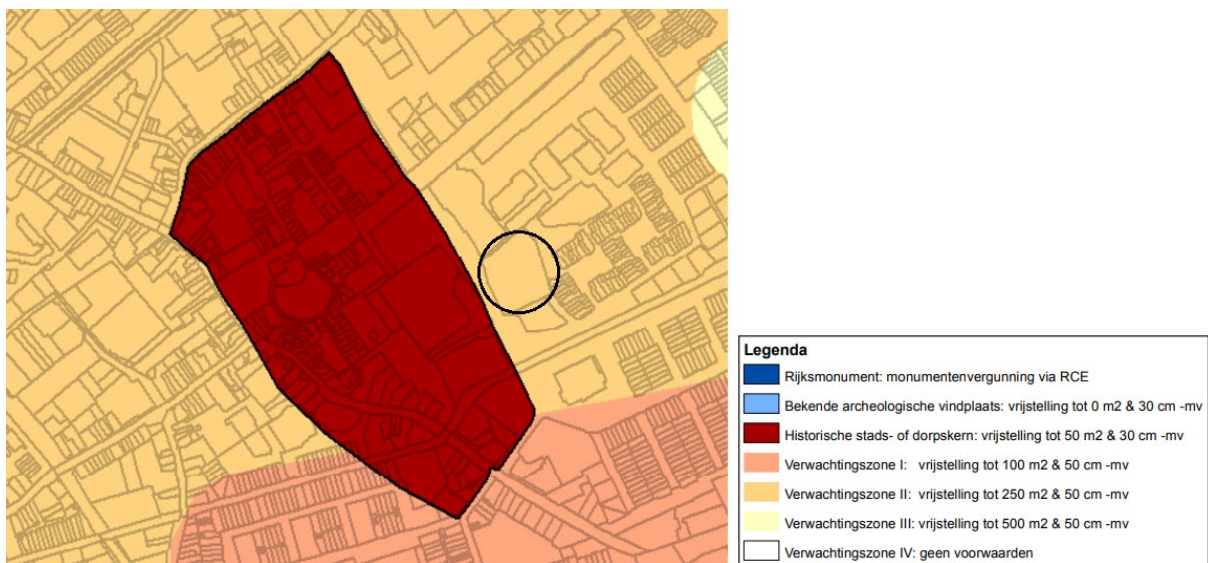
Figuur 2.1 Ligging plangebied wit omlijnd

Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Solleveld en Kapittelduinen ligt op circa 2,6 kilometer ten zuiden van het plangebied en 4,7 kilometer ten westen van het plangebied. Het dichtstbijzijnde onderdeel van Natuurnetwerk Nederland bevindt zich op circa 1,4 kilometer ten oosten van het plangebied (figuur 2.2).



Figuur 2.2 Plangebied (zwarte cirkel) ten opzichte van Natura 2000-gebieden en Natuurnetwerk Zuid-Holland (bron: provincie Zuid-Holland)

Op basis van de archeologische waarden- en beleidskaart kan er geconcludeerd worden dat het plangebied een verwachtingszone II heeft (figuur 2.3). In het plangebied zijn geen elementen aanwezig die cultuurhistorisch waardevol zijn, zoals beschermde monumenten.



Figuur 2.3 Uitsnede archeologische verwachtingskaart met plangebied zwart omcirkeld

2.2. Kenmerken van het project

De beoogde ontwikkeling betreft de nieuwbouw van een appartementengebouw bestaande uit acht bouwlagen. Het gebouw zal worden voorzien van groene dakterrassen. Na de vierde bouwlaag heeft het gebouw een setback, waardoor een optopping van nog 4 bouwlagen met een kleiner volume mogelijk is gemaakt. Hierdoor sluit het gebouw qua karakter aan op het verzorgingstehuis, wat ook uit 4 bouwlagen bestaat. Zoals in figuur 2.4 te zien is, sluit hierdoor het deel van het verzorgingstehuis wat behouden blijft goed aan op het nieuwe gebouw.

Zoals hierboven vermeldt is, bestaat het beoogde gebouw uit acht bouwlagen waarvan het vanaf de 4e bouwlaag over groene dakterrassen beschikt. De terrassen aan de zuidkant van het gebouw beschikken over een mooi uitzicht op de Naaldwijksevaart. Naast de groene dakterrassen beschikt het gebouw over een groen buitenterrein, wat onderdeel is van een groene verbinding tussen de Naaldwijksevaart en het Stadhuispark. Het gebouw bestaat uit 68 woningen, waarvan 14 sociale huur, 12 bereikbare huur/koop en 42 vrije sector. De grootte van de appartementen varieert van 52 m² GO voor een sociale huurwoning, tot 210 m² GO voor het grootste vrije sector appartement. In figuren 2.4 en 2.5 is een impressie van de beoogde ontwikkeling te vinden.



Figuur 2.4 Beoogde situatie tekening



Figuur 2.5 Impressie van de beoogde woningen

Verkeer

Gemotoriseerd verkeer

Het plangebied wordt aan de westzijde ontsloten op de Verdilaan te Naaldwijk. De Verdilaan is een gebiedsontsluitingsweg waar een maximum snelheid van 50 km/u geldt. Aan de oostzijde is het plangebied bereikbaar middels de Ravellaan, een erftoegangsweg (30 km/u) die aansluit op de Verdilaan. De parkeerkelder van de beoogde woningen zal bereikbaar zijn via de Ravellaan. Gemotoriseerd verkeer zal via de Ravellaan en Pijle Tuinenweg in zuidelijke richting afwikkelen naar de provinciale weg N213. Via de Verdilaan worden de richtingen Hoek van Holland, 's-Gravensande, Monster, Den Haag en Honselersdijk bereikbaar.

Langzaam verkeer

Langs weerszijden van de Verdilaan is een voetpad aanwezig. Op de Verdilaan zijn geen aparte fietspaden of –stroken aanwezig, fietsers delen de rijbaan met het gemotoriseerde verkeer.

Openbaar vervoer

Aan de overzijde van de Verdilaan, binnen 100 meter loopafstand van het plangebied, bevindt zich Naaldwijk Busstation. Alle buslijnen komen tegelijk samen op dit busstation, waardoor er tussen alle buslijnen een aansluiting wordt geboden. Vanaf dit busstation kan naar alle plaatsen in het Westland gereden worden. Ook Den Haag, Delft, Rijswijk en Zoetermeer zijn bereikbaar via de halterende buslijnen. Zodoende is de bereikbaarheid van het plangebied per openbaar vervoer zeer goed.

Parkeren

Parkeerbehoefte

De parkeerbehoefte van de beoogde woningbouw kan worden berekend aan de hand van de gemeentelijke parkeernormen. De Beleidsregel Parkeernormering Gemeente Westland (2018) onderscheidt parkeernormen voor verschillende woningtypen. Tabel 1 toont de berekende parkeerbehoefte van het beoogde programma.

Tabel 1. Parkeerbehoefte

Woningtype	Aantal	Parkeernorm*	Parkeerbehoefte
Huur, etage, goedkoop	26 woningen	1,3 per woning	33,8
Huurhuis, vrije sector	42 woningen	1,8 per woning	75,6
Totaal	68 woningen		110 parkeerplaatsen

* inclusief 0,3 per woning bezoekersparkeren

De totale parkeerbehoefte van de 68 woningen is 110 parkeerplaatsen. Hiervan zijn 21 parkeerplaatsen (68 * 0,3) bestemd voor bezoekers van de woningen.

Parkeeraanbod

Parkeerruimte wordt gerealiseerd in een parkeerkelder onder het pand (circa 91 parkeerplaatsen) en op maaiveldniveau aan de oostzijde van het pand (circa 20 parkeerplaatsen). Hiermee komt het totale parkeeraanbod uit op circa 111 parkeerplaatsen en wordt er voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm.

Verkeersgeneratie en -afwikkeling

Voor de huidige en toekomstige situatie wordt de verkeersgeneratie berekend op basis van kencijfers uit CROW publicatie 381 (Toekomstbestendig Parkeren). In de huidige situatie is er in het plangebied een verzorgingstehuis aanwezig, deze functie heeft een verkeersaantrekkende werking en zal worden gesloopt. CROW-publicatie 381 geeft geen kencijfers om de verkeersgeneratie van een verzorgingstehuis mee te berekenen. Daarom wordt hiervoor het kencijfer in de categorie 'Wonen – Serviceflat' geraadpleegd. Het aantal wooneenheden in het verzorgingstehuis wordt geschat op 120. Onderstaande tabel toont de berekende verkeersgeneratie in de huidige en toekomstige situatie.

Tabel 2 Verkeersgeneratie

Verkeersgeneratie	CROW 381	Aantal		Kencijfer		Verkeersgeneratie
Huidige situatie	Serviceflat	120	woningen	2,35	per woning	282 mvt/etmaal
Toekomstige situatie	Huur, appartement, midden/goedkoop	26	woningen	3,4	per woning	88,4 mvt/etmaal
	Huur, huis, vrije sector	42	woningen	6,9	per woning	289,8 mvt/etmaal
					totaal	379 mvt/etmaal

In de toekomstige situatie zorgen de beoogde woningen voor een verkeersgeneratie van 380 motorvoertuigbewegingen per etmaal op een gemiddelde weekdag. De verkeersgeneratie neemt met de ontwikkeling toe ten opzichte van de huidige situatie (toename van circa 100 mvt/etmaal). Voor woonfuncties wordt de standaardfactor 1,12 gebruikt om een wekdaggemiddeld om te rekenen naar een werkdaggemiddelde. Dit betekent dat de verkeersgeneratie toeneemt met 112 mvt/etmaal op een gemiddelde werkdag. Om de verkeersafwikkeling te beoordelen, wordt als uitgangspunt gebruikt dat 10% van de gehele verkeersgeneratie plaatsvindt in het maatgevend spitsuur. Dit betekent dat er in het maatgevend spitsuur door de ontwikkeling 12 extra motorvoertuigbewegingen worden afgewikkeld over de ontsluitingswegen. Deze toename is beperkt en zal nauwelijks merkbaar zijn.

Het plangebied heeft voor alle vervoerswijzen een goede ontsluiting. De verkeerstoename als gevolg van de ontwikkeling is beperkt en zal opgaan in het heersende verkeersbeeld. De parkeerbehoefte kan worden opgelost in het parkeeraanbod op eigen terrein. Het aspect verkeer en parkeren staat de ontwikkeling daarmee niet in de weg.

3. Kenmerken van de milieueffecten

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste milieueffecten van de beoogde ontwikkeling beschreven. Het is gebruikelijk de milieueffecten van de beoogde situatie te vergelijken met de referentiesituatie. De referentiesituatie bestaat uit de huidige situatie inclusief de effecten van ontwikkelingen in de omgeving waarvan de realisatie zeker is (autonome ontwikkelingen). In het plangebied is momenteel het voormalige zorgcomplex de Pijletuinenhof gelegen. Dit staat reeds enkele jaren leeg en zal worden gesloopt.

3.1. Bodem en water

Bodem

Bij een planologische wijziging moet de geschiktheid van de bodem meegewogen worden. In dit geval is sprake van een strijdige functie, aangezien er woningen worden gerealiseerd op een perceel wat momenteel als maatschappelijk is bestemd. Voor de functiewijziging naar wonen dient een bodemonderzoek uitgevoerd te worden. Dit bodemonderzoek wordt voorafgaand aan de aanvraag omgevingsvergunning bouwen uitgevoerd.

Geconcludeerd kan worden dat er geen aanzienlijke negatieve effecten ten aanzien van het aspect bodem te verwachten zijn.

Water

Het onderhavige plangebied ligt in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Delfland. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen primaire- of regionale waterkeringen aanwezig. Het plangebied is dan ook niet gelegen binnen de kern- of beschermingszone van een waterkering. Ook ligt het gebied niet in een drinkwaterbeschermingsgebied. Het hoogheemraadschap hanteert het stand-stil principe. Dit houdt in dat een (ruimtelijke) ontwikkeling niet mag leiden tot een verslechtering van het watersysteem en er bij toename aan verhard oppervlak extra watercompensatie nodig is. Ten opzichte van de huidige situatie is er geen sprake van een toename aan verharding door de realisatie van de woningen omdat het momenteel al grotendeels bebouwd is. Daarnaast zullen groene dakterrassen aangelegd worden, hierdoor wordt er tijdelijk water vastgehouden wat ervoor zorgt dat het riool minder overbelast wordt en de omgeving klimaatbestendiger maakt.

Er zijn positieve effecten op de waterhuishouding.

3.2. Risico's op zware ongevallen of rampen en risico's voor de menselijke gezondheid

Externe veiligheid

Toetsingskader

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk bij bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid en vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Uit de professionele risicokaart Nederland blijkt dat in de nabijheid van het plangebied er geen transporten van gevaarlijke stoffen over het spoor, de weg, het water of door buisleidingen plaatsvinden. Wel bevindt het plangebied zich in het toxische invloedsgebied van de risicovolle inrichting FloraHolland. De afstand bedraagt circa 940 meter. De PR 10⁻⁶ contour bevindt zich op 85 meter en reikt niet tot het plangebied. Uit een QRA voor de risicovolle instelling blijkt dat maximaal aantal dodelijke slachtoffers op 10 ligt en de oriëntatiewaarde niet overschreden wordt. Deze is in de professionele risicokaart te vinden. Uit de beknopte verantwoording blijkt daarnaast dat de zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en bereikbaarheid van het plangebied als voldoende worden

beschouwd. Verder zijn in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle bronnen aanwezig. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. De beoogde ontwikkeling betreft geen risicobron en zal dan ook geen negatief effect hebben op omliggende (beperkt) kwetsbare objecten.

Risico's op rampen door klimaatverandering

De beoogde ontwikkelingen zijn niet relevant wat betreft risico's op rampen door klimaatadaptatie. Door de realisatie van groene dakterrassen wordt het water vertraagd afgevoerd waardoor er minder wateroverlast is. Groene daken zorgen ervoor dat het gebouw eronder koel blijft in de zomer. Daarnaast stralen groene daken bij hogere temperaturen minder warmte uit waardoor het ook een gunstige invloed heeft op de omgevingstemperatuur. Hierdoor is er een positief effect wat betreft klimaatbestendigheid en hittestress.

3.3. Natuur

Toetsingskader

Met de Wet natuurbescherming zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Gebiedsbescherming

Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Solleveld en Kapittelduinen ligt op circa 2,6 kilometer ten zuiden van het plangebied en 4,7 kilometer ten westen van het plangebied. Het dichtstbijzijnde onderdeel van Natuurnetwerk Nederland bevindt zich op circa 1,4 kilometer ten oosten van het plangebied (figuur 2.2).

Vanwege de afstand zijn directe effecten zoals areaalverlies, versnippering, verandering van de waterhuishouding en verstoring op voorhand uitgesloten. Wel zijn er gevolgen mogelijk door stikstofemissies. Er wordt gasloos gebouwd waardoor er geen gebouwemissies zijn. Dat betekent dat het plan enkel stikstofemissies veroorzaakt als gevolg van de verkeersgeneratie. Dit heeft mogelijk effect op stikstofgevoelige habitats in Natura 2000-gebieden. Er is sprake van een overschrijding van de kritische depositiewaarde, hierdoor is binnen de Wet Natuurbescherming een hoger stikstofdepositie dan 0,00 niet toegestaan. Door middel van een aeriusberekening is de depositiewaarde berekend. Uit de berekening blijkt dat er geen rekenresultaten zijn hoger dan 0,00 mol/ha/j. In de gebruiksfase en de aanlegfase van het beoogde woongebied zal er geen sprake zijn van negatieve effecten op Natura 2000.

Soortenbescherming

Door middel van een quickscan ecologie is het plangebied onderzocht en beoordeeld op de aanwezigheid van door de Wet natuurbescherming beschermde plant- en diersoorten. Uit bureaustudie en biotooptoets is naar voren gekomen dat het mogelijk is dat met de plannen vaste rust- en verblijfplaatsen worden aangetast van de in de Wet natuurbescherming beschermde vleermuizen.

Nader onderzoek naar vleermuizen is noodzakelijk om aan te tonen of vleermuizen in het plangebied verblijven. Dit onderzoek wordt uitgevoerd van september 2019 tot en met juli 2020. Op basis van dit onderzoek wordt bepaald of mitigerende maatregelen dienen te worden genomen. De najaarsronde is reeds uitgevoerd. Hierbij hebben twee vleermuisonderzoeken plaatsgevonden. Tijdens deze bezoeken zijn binnen het plangebied geen paarverblijven van vleermuizen waargenomen. Hiermee is het onderzoek naar paarverblijven (het najaarsonderzoek) afgerond. Het onderzoek (naar zomer- en kraamverblijven) wordt in het voorjaar van 2020 voortgezet.

3.4. Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

Ter plaatse van het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle objecten aanwezig. Ook in de directe nabijheid zijn geen waardevolle objecten aanwezig. Het planvoornemen heeft dan ook geen nadelige invloed op cultuurhistorische waarden.

Het planvoornemen doet geen afbreuk aan cultuurhistorische waarden binnen of in de omgeving van het plangebied.

Archeologie

De archeologische beleidskaart van de gemeente is een archeologisch verwachtingsmodel, waaraan grenzen zijn gekoppeld tot waar voorgenomen bodemingrepen worden vrijgesteld van de verplichting tot archeologisch onderzoek, dit is in figuur 2.3 weergegeven.

Hierin wordt duidelijk dat er in het plangebied sprake is van 'verwachtingszone II'. Voor 'verwachtingszone II' geldt dat er voor bodemingrepen minder dan 50 cm diep en met een oppervlakte kleiner dan 250 m², geen verplicht archeologisch onderzoek uitgevoerd hoeft te worden bij het verlenen van een omgevingsvergunning van een bodemverstorende activiteit. De begrenzingen van de verwachtingszones uit de Archeologische Beleidskaart zullen worden opgenomen in de verbeelding van dit plan als dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie - 3. De voorwaarden die aan de verschillende verwachtingszones zijn gekoppeld zijn opgenomen in de voorschriften van deze dubbelbestemmingen. De voorschriften hebben betrekking tot bouw- en gebruiksregels.

3.5. Wegverkeerslawaaai

Als gevolg van het wegverkeer op de Verdilaan wordt de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Voor de appartementen aan de zijde van de Verdilaan dienen hogere waarden te worden aangevraagd.

3.6. Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Hierin worden grenswaarden genoemd die in onderstaande tabel zijn weergegeven.

Grenswaarden maatgevende stoffen Wet milieubeheer

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg / m ³
fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg / m ³

De beoogde ontwikkeling betreft de toevoeging van in totaal 68 woningen. Een dergelijke ontwikkeling valt onder het Besluit niet in betekenende mate onder de categorie woningbouw tot 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg. Dit betekent dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit ter plaatse en dat nader onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht. Daarnaast blijkt uit de NSL-monitoringstool dat ter plaatse van het plangebied ruimschoots aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer wordt voldaan.

3.7. Risico's voor de menselijke gezondheid

Uit toetsing van de verschillende milieuthema's op het gebied van leefomgevingskwaliteit en verkeer blijkt dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een belangrijke toename van risico's voor de menselijke gezondheid. Er wordt voldaan aan de normen voor geluid, externe veiligheid en luchtkwaliteit.

3.8. Sloop- en aanlegwerkzaamheden

De sloop- en aanlegwerkzaamheden worden uitgevoerd conform het Bouwbesluit 2012. De hinder van de werkzaamheden zal zo beperkt mogelijk zijn. Hiermee wordt rekening gehouden met het naastgelegen pand. Verder worden afvalstoffen vervoerd naar een erkende verwerker. Significant negatieve effecten als gevolg van de beoogde ontwikkeling kunnen daarmee worden uitgesloten.

3.9. Cumulatie van projecten

Voor zover bekend leiden de ontwikkelingen in de buurt, gezien de beperkte effecten, niet tot cumulatie van effecten.

3.10. Mitigerende maatregelen

Uit het nader onderzoek naar vleermuizen zal blijken of mitigerende maatregelen dienen te worden genomen.

4. Conclusie

Uit de informatie in deze notitie blijkt dat het plangebied niet ligt in kwetsbaar gebied en/of gebied met een beschermde status. De aard en omvang van het plan leiden niet tot belangrijke nadelige milieugevolgen. Het doorlopen van een volledige m.e.r.-procedure is niet noodzakelijk.