

Aanmeldnotitie m.e.r. – Woningbouwproject Oranjepark Pijnacker

1. Inleiding

- **Initiatiefnemer:** De gemeente Pijnacker-Nootdorp
- **Locatie projectgebied:** Het Oranjepark ligt centraal in Pijnacker, tussen het gemeentekantoor en de wijk Koninginnehof.
- **Korte omschrijving initiatief:**
Het Oranjepark wordt herontwikkeld tot een nieuw stedelijk woongebied met circa 180–216 woningen, waaronder sociale huur, middenhuur, betaalbare koop en vrije sector. Het plan omvat ook maatschappelijke voorzieningen en een parkeervoorziening (parkeerhub).
- **Aanleiding voor het project:**
De gemeente wil de woningbouwopgave realiseren, het centrumgebied versterken en een gemengd woon- en verblijfsgebied creëren.
- **Doel van de meldnotitie:**
Vaststellen of de herontwikkeling van Oranjepark belangrijke nadelige milieugevolgen kan veroorzaken, en of een formele m.e.r.-beoordeling vereist is.

2. Beschrijving van het project

2.1 Ligging en huidige situatie

Het gebied is op onderstaande afbeelding opgenomen en:

- ligt tussen het gemeentekantoor en Koninginnehof
- bestaat nu grotendeels uit verharding, parkeerterreinen en openbare ruimte
- maakt deel uit van bestaand stedelijk gebied

Er zijn geen natuur- of cultuurhistorische kernwaarden van betekenis binnen het projectgebied.



2.2 Voorgenomen ontwikkeling

De ontwikkeling omvat:

- Tussen de 180 en 216 woningen, waarvan:
 - 35% sociale huur
 - 43% betaalbare koop
 - 22% vrije sector
- Woningtypen: appartementen, levensloopbestendige woningen, starterswoningen
- Maatschappelijke functies: o.a. huisarts en ontmoetingsruimte
- Parkeerhub: circa 250 parkeerplaatsen, gestapeld over meerdere lagen (met dubbelgebruik voor werknemers)
- Openbare ruimte: vergroening, verblijfsplekken, aandacht voor ontmoeten, spelen en recreatie
- Planning:
 - Ruimtelijke visie vastgesteld september 2025
 - Ontwerp-omgevingsplan voorjaar 2026
 - Vaststelling-omgevingsplan vierder kwartaal 2026

3. Toetsing aan m.e.r.-regelgeving

3.1 Juridisch kader

Het project valt onder categorie J11 “stedelijke ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen” (Bijlage V, Omgevingsbesluit).

De drempelwaarden voor een m.e.r.-beoordeling liggen bij meer dan 2.000 woningen of meer dan 100 ha.

3.2 Motivering

Het Oranjepark omvat ca. 4 ha en 180–216 woningen, waardoor het project ruim onder de drempel blijft.

Omdat het project onder de drempel blijft, moet beoordeeld worden of het desondanks belangrijke nadelige milieugevolgen kan veroorzaken. Dit gebeurt via een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Cumulatie met andere projecten

Cumulatie kan optreden met andere projecten die in de nabijheid liggen en die bijvoorbeeld van dezelfde ontsluitingsweg gebruikmaken. Gelet op de ligging en de kleinschaligheid, is van cumulatie geen sprake.

Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen valt binnen de daarvoor geldende regelgeving en de productie van afvalstoffen is in het kader van deze notitie niet van toepassing en extra risico op ongevallen wordt niet voorzien.

4. Beoordeling van de milieueffecten

In onderstaand overzicht wordt per thema ingegaan op de relevante aspecten.

Onderwerp	Beoordeling
Archeologie	De locatie heeft geen archeologische waarde volgens het paraplubestemmingsplan Archeologie. Archeologisch onderzoek is niet benodigd. Belangrijke nadelige effecten worden niet verwacht.
Cultuurhistorie	Binnen het plangebied zijn geen beschermde monumenten aanwezig die dienen te worden beschermd. Belangrijke nadelige effecten worden niet verwacht.
Ecologie	Er is een quickscan Wet Natuurbescherming en aanvullend onderzoek uitgevoerd voor Oranjepark. Met het tijdig verkrijgen van een ontheffing Wet natuurbescherming voor de gewone dwergvleermuis en het naleven van de geldende zorgplicht staat het aspect soortenbescherming de voorgenomen ontwikkeling niet in de weg. Ecologie vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.
Bedrijven en milieuzonering	De ontwikkeling past binnen de geldende richtafstanden en zorgt voor een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie. Het aspect milieuzonering vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.
Bodem	Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Voor de planontwikkeling van Oranjepark is een actualiserend bodemonderzoek (incl. PFAS) nodig voordat een omgevingsvergunning of herinrichting kan plaatsvinden. Indien verontreiniging wordt aangetoond, moeten eerst de vereiste saneringsmaatregelen worden getroffen en goedgekeurd door het bevoegd gezag. Een dergelijk onderzoek kan ook ‘doorgeschoven’ worden als onderdeel van de omgevingsvergunning. Belangrijke nadelige effecten worden niet verwacht.
Geluid	Uit het door Peutz uitgevoerde akoestisch onderzoek (bijlage) blijkt dat de geluidbelasting binnen het plangebied voornamelijk wordt bepaald door het lokale spoor (metrolijn) en in mindere mate door het transformatorstation. Voor de woningen waar de standaardwaarde wordt overschreden door het lokaal spoor moet worden aangetoond dat maatregelen aan bron, overdracht of organisatie niet doelmatig of niet mogelijk zijn. Bij het toestaan van hogere waarden moet het gezondheidsbelang worden geborgd, onder andere door het realiseren van geluidluwe gevels of het toepassen van gebouwgebonden maatregelen zoals vliesgevels of afgeschermd buitenruimten. Dit wordt meegenomen bij de nadere planuitwerking. Na toepassing van bronmaatregelen bij het transformatorstation van Stedin kan worden voldaan aan de standaardwaarde. Bij de verdere uitwerking van het woningbouwplan zal aanvullend akoestisch onderzoek worden uitgevoerd waarin de definitieve situering en maatvoering van de woningen wordt meegenomen. Voor locaties waar de standaardwaarden worden overschreden, zal de benodigde geluidwering van de gevels worden onderzocht en, indien nodig, worden toegepast. Met de te treffen maatregelen en de mogelijkheid tot het vaststellen van hogere waarden is sprake

	van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie. Het aspect akoestiek vormt daardoor geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.
Luchtkwaliteit	De ontwikkeling voldoet aan het NIBM-criterium, en uit de monitoringstool van het CIMLK blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse ruim voldoet aan de wettelijke én gezondheidskundige normen. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarmee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.
Stikstofberekening	Het plan leidt niet tot een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden en vormt daarmee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Voor wat betreft het aspect stikstof is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan deze locatie.
Omgevingsveiligheid	Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het Oranjepark. De ontwikkeling voldoet aan de kaders van de Omgevingswet, het Besluit kwaliteit leefomgeving en de provinciale regelgeving. Er zijn geen aanvullende maatregelen of voorschriften nodig om een veilige woon- en leefomgeving te borgen.
Ontpofbare oorlogsresten	Het aspect ontpofbare oorlogsresten leidt niet tot beperkingen voor het initiatief en draagt bij aan een evenwichtige toedeling van functies op deze locatie.
Verkeer en parkeren	De ontwikkeling van het Oranjepark is verkeerskundig aanvaardbaar en goed inpasbaar binnen het bestaande wegennet. De capaciteit, verkeersveiligheid en doorstroming blijven geborgd. Daarmee vormt het aspect mobiliteit en verkeer geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan. De parkeerbalans toont aan dat de parkeerbehoefte van Oranjepark volledig en doelmatig kan worden opgevangen binnen het plangebied. Met de centrale parkeerhub en maaiveldparkeren wordt voldaan aan de geldende parkeernormen en ontstaat een ruimtelijk en verkeerskundig verantwoorde parkeeroplossing. Het aspect parkeren vormt daarmee geen belemmering voor de ontwikkeling.
Water	Op basis van de watersleutel is het aspect water geen belemmering voor de ontwikkeling van Oranjepark. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies en een planologisch verantwoorde omgang met de waterbelangen.
Ladder voor duurzame verstedelijking	Op basis van de beschreven kwantitatieve en kwalitatieve behoefte, de ligging binnen bestaand stedelijk gebied en de bijdrage aan de regionale woningopgave wordt geconcludeerd dat het plan voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het initiatief voorziet in een aantoonbare behoefte en draagt bij aan een evenwichtige toedeling van functies op deze locatie.

6. Conclusie

De herontwikkeling van Oranjepark in Pijnacker leidt niet tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Daarbij:

- blijft het project ruim onder de wettelijke m.e.r.-drempelwaarden
- betreft het een herontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied
- de milieueffecten zijn beperkt en goed mitigeerbaar
- het project leidt tot verbetering van leefkwaliteit, vergroening en woningaanbod

Advies aan bevoegd gezag:

Een formele m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling volstaat.

7. Juridische betekenis van deze notitie

Deze aanmeldnotitie is opgesteld op grond van hoofdstuk 16 van de Omgevingswet en de bijbehorende bepalingen in het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het college van burgemeester en wethouders treedt hierbij op als bevoegd gezag voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Het vaststellen van deze aanmeldnotitie betreft geen besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Tegen de vaststelling van deze notitie staat daarom geen bezwaar of beroep open. De Omgevingswet verplicht evenmin om deze notitie als bijlage op te nemen bij het omgevingsplan of bij de vaststelling van een omgevingsplanactiviteit.

Wel geldt dat bij het toelaten van een activiteit of het vaststellen van een omgevingsplan een deugdelijke motivering moet worden gegeven, waarbij alle relevante milieu- en omgevingsaspecten worden betrokken (artikel 16.15 e.v. Omgevingswet). Deze aanmeldnotitie vormt hiervoor een inhoudelijke onderbouwing, waarin de potentiële milieugevolgen systematisch in beeld zijn gebracht.