

Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling

Project:	Bestemmingsplan 'Utrechtseweg 340'
Onderwerp:	Vormvrije m.e.r.-beoordeling
Referentie:	SLS003508.NOT002.MB.WB_aanmeldnotitie_m.e.r.
Datum:	5 juli 2018
Auteur:	Mw. mr. M. de Blocq
Bestemd voor:	Gemeenteraad de Bilt

1 Inleiding en aanleiding

Beryllus Gamma De Bilt B.V. is voornemens om de locatie van het (voormalig) kantoor van de Plusmarkt aan de Utrechtseweg 340 te herontwikkelen naar een woningbouwlocatie met maximaal 12 woningen. De gemeenteraad van de gemeente De Bilt heeft in september 2017 ruimtelijke randvoorwaarden voor de herontwikkeling van de locatie opgesteld. Het plangebied ligt in de beheersverordening 'De Bilt 2', zoals vastgesteld op 8 januari 2015. De gronden vallen binnen deelgebied 5. Op grond van de beheersverordening zijn de verbeelding en de planregels van het bestemmingsplan 'Dorpsstraat e.o deelgebied 5' uit 2005 van toepassing. Dit plan is bij raadsbesluit van 28 april 2005 vastgesteld en goedgekeurd door Provinciale Staten op 10 augustus 2005. Het plangebied is bestemd voor 'Kantoor'.

Om de twaalf woningen juridisch planologisch mogelijk te maken is er momenteel een bestemmingsplan in voorbereiding.

De activiteit in het plangebied valt, *in beginsel*, onder categorie D 11.2 van bijlage II bij het Besluit milieueffectrapportage 1994:

1. **categorie D 11.2:** de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject die mogelijk wordt gemaakt met een bestemmingsplan wijziging. Hieronder valt onder andere de bouw van woningen. De drempelwaarden zijn:
 - een oppervlakte van 100 hectare of meer;
 - een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
 - een bedrijfsvloerooppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het Besluit m.e.r. (artikel 2, vijfde lid onder b.) schrijft ook bij activiteiten onder de drempelwaarde voor dat een milieu-effectbeoordeling nodig is, waarbij wordt verwezen naar de Europese richtlijn milieueffectrapportage. Dit is de zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Op 7 juli 2017 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. Eén van de belangrijkste gevolgen van deze wetswijziging is dat een vormvrije m.e.r.-beoordeling dezelfde procedure moet doorlopen als een formele m.e.r.-beoordeling: een particulier of ondernemer die initiatiefnemer is van een bepaalde activiteit, dient een meldnotitie in bij het bestuursorgaan dat bevoegd is te besluiten op de aanvraag waarmee de activiteit mogelijk wordt gemaakt. Het bevoegd gezag moet binnen 6 weken

beslissen of een milieueffectrapportage moet worden doorlopen. De nieuwe eisen gelden ook voor lopende aanvragen, waarop na 16 mei 2017 nog een besluit moet worden genomen.

Deze notitie is de **aanmeldnotitie** voor de **vormvrije** m.e.r.-beoordeling van de activiteit beschreven onder 1.

2 Gebruikte informatie

Voor het opstellen van deze aanmeldnotitie en de toets aan de verschillende criteria (zie onderdeel 3) is mede gebruik gemaakt van de documenten en onderzoeken die zijn gemaakt voor het in concept ontwerp zijnde bestemmingsplan 'Utrechtseweg 340'. Tevens is er gebruik gemaakt van de ruimtelijke randvoorwaardennotitie en het verkavelingsplan.

3 M.e.r.-beoordeling

In de m.e.r.-beoordeling moet aandacht worden besteed aan alle criteria die zijn opgenomen in Bijlage III bij de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'. De aanmeldnotitie is weliswaar onderdeel van een verplichte procedure, maar is inhoudelijk en naar voorkomen nog steeds 'vormvrij'. In het vervolg van dit onderdeel worden de criteria daarom kort en bondig beschouwd. Een uitgebreide beschouwing van de effecten van de activiteit is (onder meer) te vinden in de rapportages die in onderdeel 2 zijn genoemd en hier niet inhoudelijk worden herhaald.

3.1 Kenmerken van het project

Bij het **kenmerk van het project** moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

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

Ad a.

De omvang van het project is naar aard en omvang beperkt. De stedelijke ontwikkeling omvat maximaal 12 wooneenheden. De wooneenheden bestaan uit een appartementengebouw van 5 woningen, een tweekapper en 5 vrijstaande woningen. Om deze woningen mogelijk te maken wordt het bestaande kantoorpand gesloopt. Ook wordt het omliggende terrein, wat nu in gebruik is als parkeerplaats, volledig onthard. De stedelijke ontwikkeling gaat gepaard met een verkavelingsplan¹, welke is opgesteld aan de hand van beeldkwaliteitsplan 'Het Vergelijk'. Op deze manier worden de bestaande zichtlijnen en typerende aspecten van het omliggende landschap gewaarborgd.

¹ Zie bijlage 1

De omvang van de ontwikkeling op zich rechtvaardigt niet het doorlopen van een m.e.r.-procedure. Uit het, in voorbereiding zijnde, bestemmingsplan blijkt dat het initiatief in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Ad b.

In en om het plangebied zijn geen activiteiten die zorgen voor een *relevante* cumulatie van effecten.

Ad c.

De locatie is en blijft een stedelijk gebied. De nieuwe woningen zullen natuurlijke hulpbronnen gebruiken ten behoeve van de gebouwverwarming. Het is ook niet de veronderstelling dat voor de woningen in de toekomst meer natuurlijke hulpbronnen zullen worden gebruikt dan in de huidige situatie. Het plan geeft bijgevolg geen aanleiding aanzienlijke gevolgen voor natuurlijke hulpbronnen te veronderstellen, zodanig dat daarvoor een milieueffectrapportage moet worden doorlopen.

Ten behoeve van de bouw- en sloopwerkzaamheden zullen o.a. mobiele werktuigen worden ingezet, zoals graafmachines, kraanmachines, vrachtwagens, die brandstof verbruiken. De omvang van het bouwproject geeft ook geen aanleiding aanzienlijke gevolgen voor natuurlijke hulpbronnen te veronderstellen, zodanig dat daarvoor een milieueffectrapportage moet worden doorlopen.

Ad d.

De afvalstoffen die vrijkomen in de nieuwe situatie zijn te vergelijken met huishoudelijk afval. In de huidige situatie was dit niet anders.

De activiteiten leiden niet tot een zodanige productie van afvalstoffen, dat hiervoor een milieueffectrapportage zou moeten worden doorlopen.

Ad e.

De woningbouw, dan wel het toekomstige gebruik van de woningen, zorgt in beginsel niet voor hinder. De woningen ondervinden ook geen negatieve effecten vanuit de omgeving. Uit de uitgevoerde onderzoeken die in het kader van het bestemmingsplan zijn uitgevoerd blijkt dat de situatie in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en dat hinder niet is te verwachten.

Eventuele hinder tijdens de bouw- en sloopwerkzaamheden is eveneens aan regels gebonden (bv. eisen bouwlawaai Bouwbesluit 2012) en zal, omwille van de omvang van het project, niet zodanig zijn dat daarvoor een milieueffectrapportage moet worden doorlopen.

Ad f.

De aard en omvang van de stedelijke ontwikkeling zorgen niet voor een risico op ongevallen.

3.2 Plaats van het project

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

- a. het bestaande grondgebruik;

- b. de relatieve rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied;
- c. 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 lidstaten zijn aangeduid of door die wetgeving worden beschermd; speciale beschermingszones door de lidstaten aangewezen krachtens Richtlijn 79/409/EEG (= Vogelrichtlijn) en Richtlijn 92/43/EEG (= Habitatrichtlijn);
 - 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 .

Ad a.

Het bestaande gebruik is kantoor en parkeren. Het plangebied ligt in de beheersverordening De Bilt 2, zoals vastgesteld op 8 januari 2015. De gronden vallen binnen deelgebied 5. Op grond van de beheersverordening zijn de verbeelding en de planregels van het bestemmingsplan 'Dorpsstraat e.o deelgebied 5' uit 2005. Dit plan is bij raadsbesluit van 28 april 2005 vastgesteld en goedgekeurd door Provinciale Staten op 10 augustus 2005. Het plangebied is bestemd voor 'Kantoor'. het bestemmingsplan 'Ceintuurbaanzone' van de gemeente Zwolle en heeft daarin de bestemming 'Gemengd-1. Het plangebied krijgt straks voornamelijk de bestemming 'Wonen' en, voor ondergeschikte onderdelen, 'Verkeer-verblijfsgebied', 'Water', 'Tuin' en 'Groen'.

Ad b.

Het plangebied heeft op dit moment geen bijzondere kenmerken wat betreft de aanwezigheid van natuurlijke hulpbronnen. Het huidige kantoorpand valt, vanwege de afwijkende architectuur en het forse bouwvolume op, in relatie tot de omgeving. Het huidige kantoorpand en de omliggende parkeerplaats worden gesloopt. Hierdoor onthard het terrein aanzienlijk. De initiatiefnemer onderzoekt momenteel de mogelijkheden om zonnepanelen te integreren i.c.m. warmtepompen en streeft ernaar om een bijdrage te leveren aan de duurzaamheidsambities van de gemeente De Bilt.

Ad c.

Het gebied heeft van oudsher een bijzondere kwaliteit. De stedelijke ontwikkeling zal bijdragen aan deze kwaliteiten, door aan te sluiten bij de (historische) omgeving.

Archeologie

Het plangebied bevindt zich in een gebied met een hoge trefkans (op grond van Archeologische beleidskaart die vastgesteld door de gemeenteraad op 28 november 2013). Er is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat in het noordelijke deel van het plangebied al veel verstoring heeft plaatsgevonden. Voor het onbebouwde zuidelijke gedeelte van het plangebied geldt,

dat als de bodem dieper dan 50 cm onder het maaiveld wordt verstoort en bodemingrepen groter zijn dan 50m² er archeologisch onderzoek plaats moet vinden. Momenteel wordt er een Plan van Eisen opgesteld samen met de gemeenteraad van de gemeente De Bilt, om zo het proefsleuven onderzoek uit te voeren. Indien er archeologische vondsten worden gedaan zullen deze eerst veiliggesteld worden, alvorens de stedelijke ontwikkeling plaatsvindt.

Bodem

In juni 2018 heeft er een verkennend bodem en asbestonderzoek plaatsgevonden. Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden geconcludeerd dat er geen belemmering is voor de bestemmingswijziging, de aangetoonde verhoogde gehalten² brengen geen onaanvaardbare risico's met zich mee.

Cultuurhistorie

Binnen de plangrenzen van dit bestemmingsplan bevinden zich geen waardevaste monumenten (met een beschermde status als gemeentelijk of Rijksbeschermd monument) of waardevolle panden en objecten (niet formeel beschermd). In de directe omgeving zijn echter wel cultuurhistorische elementen aanwezig, zoals Buitenplaats Arenberg en de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De huidige bebouwing past niet binnen de kernkwaliteiten van de omgeving. De stedelijke ontwikkeling houdt rekening met de cultuurhistorie van de Utrechtseweg en waarborgt de openheid en zichtlijnen van het gebied.

Natuur

Het plangebied heeft geen status als beschermd Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ('Oostelijke Vechtplassen') is aanwezig op circa 5,5 kilometer ten noordwesten van het plangebied. Tevens ligt het gebied ook buiten de begrenzing van het Nationaal Natuur Netwerk (NNN). Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu wordt niet bedreigd.

Er zijn beschermde diersoorten (vleermuizen) aanwezig. Momenteel vindt nader onderzoek plaats en de effecten op deze soort worden gemitigeerd.

3.3 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:

- a. het bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking);
- b. het grensoverschrijdende karakter van het effect;
- c. 'de waarschijnlijkheid van het effect;
- d. de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect.

² In het monster van de sliblaag is een matig verhoogd gehalte aan lood en zink aangetoond, naast licht verhoogde gehalten cadmium, koper, kwik, PAK, PCB en minerale olie. De verhoogde gehalten houden vermoedelijk verband met de aangetroffen sliblaag.

Ad a t/m d.

Het potentiële effect van de activiteit is beperkt. Door de woningbouw mogelijk te maken verdwijnt het huidige kantoorgebouw. De ruime en groene opzet van de stedelijke ontwikkeling, zorgt niet voor relevante negatieve effecten.

4 Conclusie

In het plangebied vindt een stedelijke ontwikkeling plaats in de vorm van de bouw van maximaal 12 wooneenheden. Hiervoor wordt het bestaande kantoorpand gesloopt. De activiteit blijft onder de drempelwaarden voor deze categorie. Hiervoor moet een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden uitgevoerd, aan de hand van de Europese m.e.r.-richtlijn.

Voor de stedelijke ontwikkeling geldt dat deze, gelet op de kenmerken en de plaats van de activiteiten en de kenmerken van de potentiële effecten, niet zodanig van invloed zijn op het milieu dat een milieueffectrapportage moet worden doorlopen. Initiatiefnemer verzoekt de gemeenteraad van de Bilt om op basis van deze aanmeldnotitie te besluiten dat geen milieueffectrapportage nodig is voor het genoemde bestemmingsplan.