

ONDERWERP
Aanmeldnotitie Hotel Leidsche Rijn Centrum

PROJECTNUMMER
C05022.214057

DATUM
10 december 2019

ONZE REFERENTIE
084040194 0.4

VAN
[REDACTED]

Being Development B.V. is voornemens om op een specifieke locatie in Leidsche Rijn Centrum te Utrecht een hotel te gaan ontwikkelen. Het realiseren van een hotel is binnen de huidige bestemming op deze locatie niet mogelijk, daarom wordt een wijzigingsplan opgesteld. In deze aanvraag worden achtereenvolgens de volgende onderwerpen behandeld:

1. Het project: de kenmerken en de locatie.
2. Het besluit: waarom is een wijzigingsplan nodig?
3. Hoe verhoudt het initiatief zich tot de regelgeving met betrekking tot milieueffectrapportage (m.e.r.)?
4. Kan sprake zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu als gevolg van de wijziging?
5. Eindconclusie.

1. Het project: de kenmerken en de locatie

Het project betreft de realisatie van een hotel met 244 kamers in Leidsche Rijn Centrum. De bedrijfsvloeroppervlakte (bvo) is 11.364 m². De voorgenomen hoogte van het hotel in het schetsontwerp is circa 47 meter. De locatie voor het voorgenomen project is kavel C4 aan de Centumboulevard. Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan 'Leidsche Rijn Centrum Kern en Zuid'. Op de locatie rust de bestemming 'Centrum' en (gedeeltelijk) de dubbelbestemming 'waarde-archeologie'.

2. Het besluit: waarom is een wijzigingsplan nodig?

De gronden met de bestemming 'Centrum' (artikel 4 van de planregels) zijn onder andere bestemd voor de functie kantoor, maar niet voor de functie hotel. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het vigerende bestemmingsplan, waardoor het college van B&W van Utrecht bevoegd is om binnen de bestemming 'Centrum' de functie 'kantoor' te wijzigen in een hotel en congresfunctie. Grondslag hiervoor is artikel 4.6 van de planregels van het vigerende bestemmingsplan 'Leidsche Rijn Centrum Kern en Zuid':

"Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemming kantoren te wijzigen ten behoeve van hotel en congresfuncties indien en voor zover het gezamenlijke aantal vierkante meter BVO voor zowel kantoor als hotel en congresfuncties het in artikel 4.4.3 genoemde aantal van 50.500 m² BVO niet overschrijdt, met dien verstande dat alvorens Burgemeester en wethouder gebruik maken van deze wijzigingsbevoegdheid door middel van een onderzoek te worden wordt aangetoond dat het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid niet leidt tot overschrijding van het plaatsgebonden en het groepsrisico of tot een verslechtering van de luchtkwaliteit in het plangebied."

De gemeente Utrecht heeft aangegeven mee te willen werken aan de functiewijziging, indien aan de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid van bovengenoemd artikel 4.6 van de planregels is voldaan. Dit betekent dat de functie van kantoor kan worden gewijzigd in een hotel en congresfunctie als:

- ✓ Het totale aantal van 50.500 m² bvo voor zowel kantoor als hotelfunctie niet wordt overschreden binnen de bestemming Centrum.
- ✓ De ontwikkeling niet leidt tot verslechtering van de luchtkwaliteit.
- ✓ De ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van het plaatsgebonden en het groepsrisico in het kader van externe veiligheid.

3. Hoe verhoudt het initiatief zich tot de regelgeving met betrekking tot m.e.r.?

Voor de ontwikkeling van Leidsche Rijn is de m.e.r.-procedure doorlopen en een MER opgesteld

In 1995 is het Intergemeentelijk Structuurplan voor de regio Utrecht vastgesteld. Dit plan is in 1997 vertaald in het Regionaal Structuurplan (verder RSP). In het RSP is het ruimtelijk beleid van de stadsregio rond Utrecht vastgesteld voor de periode 1995-2005 met een doorkijk naar 2015. Onderdeel van het RSP is de ontwikkeling van Leidsche Rijn. Voor het RSP is de m.e.r.-procedure doorlopen en een milieueffectrapport (MER) opgesteld. In

2002 is, in verband met een partiële herziening van het RSP voor het onderdeel Leidsche Rijn een aanvulling op het MER opgesteld.

Het MER en de aanvulling hierop zijn als bijlage bij het nu vigerende bestemmingsplan 'Leidsche Rijn Centrum Kern en Zuid' gevoegd waarbij alle milieuonderzoeken in het kader van dit bestemmingsplan als aanvulling op het MER worden gezien. De ontwikkeling van dit gedeelte van Leidsche Rijn Centrum valt binnen de kaders van het genoemde structuurplan en bijbehorende MER. Het MER is (mede) bepalend geweest voor de keuzes die de gemeenteraad in dit bestemmingplan in het kader van het vereiste van een goede ruimtelijke ordening heeft gemaakt. Het enige verschil betreft de vertraging die in de loop der jaren is ontstaan. Vanuit milieubelangen, weergegeven in onder andere het MER met de aanvullingen hierop, is een aantal maatregelen genomen om de milieubelasting te beperken. Zo is een aantal activiteiten ondergronds gepland, waaronder parkeren, laden en lossen ten behoeve van winkels en afvaltransport. Tevens is er voor gekozen om het doorgaande verkeer parallel aan het spoor te leiden waardoor er een lagere verkeersintensiteit langs het centrum is. Verder is geluidsafscherming langs het spoor aangebracht.

Relatie tot het Besluit m.e.r.

In het Besluit m.e.r. is vastgelegd voor welke activiteiten, gevallen, plannen en besluiten sprake is van m.e.r.-verplichtingen. De activiteiten zoals mogelijk zijn gemaakt binnen de vigerende bestemming 'Centrum' van het bestemmingsplan 'Leidsche Rijn Centrum Kern en Zuid' (onder andere detailhandel, kantoren, wonen, parkeren) vallen primair onder de activiteit 'Aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van winkelcentra of parkeerterreinen', categorie D11.2 van onderdeel D van de bijlagen van het Besluit m.e.r. De nu voorgenomen wijziging naar de bestemming 'Hotel' valt eveneens binnen dezelfde categorie uit het Besluit m.e.r. Daarmee verandert er door de voorgenomen bestemmingsplanwijziging voor wat betreft de relatie met het Besluit m.e.r. niets.

Onderdeel D van de bijlagen bij het Besluit m.e.r. bevat activiteiten en besluiten waarvoor door middel van een zogenoemde m.e.r.-beoordeling moet worden vastgesteld of sprake kan zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen. In dat geval moet namelijk de m.e.r.-procedure worden doorlopen en een MER worden opgesteld. Deze m.e.r.-beoordeling is een korte formele procedure. Daarbij is een drempel opgenomen in relatie tot de omvang van de activiteit: onder deze drempel zijn de procedurevereisten wat beperkter dan boven deze drempel.

Door de totale ontwikkeling van Leidsche Rijn wordt deze drempel ruimschoots overschreden. Dit is ook de reden dat voor deze totale ontwikkeling (het RSP) de m.e.r.-procedure is doorlopen en een milieueffectrapport (MER) is opgesteld. De nu voorziene ontwikkeling van het hotel in Leidsche Rijn Centrum past binnen de kaders van dit eerdere MER en het RSP. Daarmee kan worden betoogd dat is voldaan aan alle m.e.r.-verplichtingen voor het nu voorgenomen initiatief, het wijzigingsplan ten behoeve van de realisering van het hotel.

Daar staat tegenover dat met het wijzigingsplan wel een activiteit mogelijk wordt gemaakt die is opgenomen in onderdeel D van de bijlagen bij het Besluit m.e.r., de realisering van het hotel. Daarom is er uit oogpunt van zorgvuldigheid voor gekozen om toch de procedure van de m.e.r.-beoordeling te doorlopen gekoppeld aan het wijzigingsplan. De realisering van het hotel blijft op zichzelf ver onder de drempel zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. Daarmee is de volgende beperkte procedure van toepassing (ook wel 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' genoemd):

1. De initiatiefnemer, Being Development B.V., deelt de voorgenomen hotelontwikkeling schriftelijk mee aan het bevoegd gezag, het college van B&W van Utrecht.
2. Het college neemt binnen zes weken de beslissing of voor het wijzigingsplan wel of geen m.e.r.-procedure moet worden doorlopen vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die zij voor het milieu kan hebben.

Deze aanmeldnotitie vormt de toelichting bij de schriftelijke mededeling van Being Development B.V. aan het college van B&W van de gemeente Utrecht. Deze notitie is zodanig opgezet dat het college op basis hiervan kan beoordelen of wel of geen sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu (stap 2 van de procedure). De beoordeling of sprake kan zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen vindt plaats aan de hand van de drie criteria uit bijlage III van de EU-richtlijn voor m.e.r. voor projecten (Europese richtlijn betreffende de milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten van 16 april 2014):

1. Kenmerken van het project.
2. Locatie van het project.
3. Soort en kenmerken van het potentiële effect, in samenhang met criteria 1 en 2.

De kenmerken en locatie van het project zijn al beschreven bij onderdeel 1 van deze notitie. Bij onderdeel 4 van deze notitie wordt in samenhang hiermee nader ingegaan op de soort en kenmerken van het potentiële effect. Daarbij wordt getoetst of sprake zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu als gevolg van de wijziging.

4. Kan sprake zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu als gevolg van de wijziging?

Om te kunnen toetsen of als gevolg van de wijziging sprake kan zijn van belangrijke gevolgen voor het milieu zijn twee aspecten van belang:

- ✓ Kan de nieuwe functie hotel tot andere milieueffecten leiden dan de oorspronkelijke functie kantoor?
- ✓ Is sprake van nieuwe ontwikkelingen en nieuwe inzichten in het gebied ten opzichte van de eerder uitgevoerde onderzoeken ten behoeve van het vigerende bestemmingsplan?

Kan de nieuwe functie hotel tot andere milieueffecten leiden dan de oorspronkelijke functie kantoor?

Naar verwachting leidt een hotel niet of nauwelijks tot andere effecten dan een kantoor op deze locatie:

- ✓ Afgaande op kentallen van het CROW is de verkeer aantrekkende werking van het hotel naar verwachting kleiner dan van een kantoor op deze locatie. Daarbij komt nog dat het totale aantal van 50.500 m² bedrijfsvloeroppervlakte aan kantoren binnen de huidige vigerende bestemming Centrum niet mag worden overschreden, ook al wordt een deel hiervan door middel van het wijzigingsplan omgezet naar een hotelfunctie. Daarmee kan worden gesteld dat de totale verkeer aantrekkende werking met de hiervan afgeleide verkeer, geluids- en luchtkwaliteitseffecten door het wijzigingsplan in het gebied niet toenemen.
- ✓ De effecten op (eventueel) bestaande aanwezige waarden op de locatie zelf boven en onder de grond (b.v. flora- en fauna, archeologie) zijn bij de bouw van een hotel en de bouw van een kantoor vergelijkbaar.
- ✓ De visuele effecten op de omgeving van een hotel en een kantoor zijn ook vergelijkbaar.

Is sprake van nieuwe ontwikkelingen en nieuwe inzichten in het gebied?

Het bestemmingsplan 'Leidsche Rijn Centrum Kern en Zuid' is vastgesteld op 7 juni 2012 door de gemeenteraad van Utrecht (en sinds 20 maart 2013 onherroepelijk). Veel van de bij het bestemmingsplan behorende onderzoeken stammen uit 2011. Deze onderzoeken kunnen als gevolg van nieuwe ontwikkelingen of inzichten inmiddels verouderd zijn. Ten behoeve van het wijzigingsplan zijn de volgende aanvullende onderzoeken uitgevoerd:

- ✓ Luchtkwaliteit (mag niet verslechteren als gevolg van het wijzigingsplan).
- ✓ Externe veiligheid (het plaatsgebonden en het groepsrisico mogen niet worden overschreden als gevolg van het wijzigingsplan).
- ✓ Quickscan Flora & Fauna.
- ✓ Parkeeronderzoek.

Navolgend wordt getoetst of deze aanvullende onderzoeken voor het wijzigingsplan leiden tot nieuwe inzichten ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan met bijbehorende onderzoeken. Voor de overige milieuaspecten en onderzoeken bij het vigerende bestemmingsplan wordt getoetst in hoeverre het nu voorziene wijzigingsplan hierop van invloed kan zijn.

Luchtkwaliteit

Uit de NSL-Monitoringstool2017 blijkt dat zowel in de huidige situatie als in de toekomst (2020) ruimschoots wordt voldaan aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Met de gewijzigde functie van "kantoor" naar "hotel" zal de verkeer-aantrekkende werking van de betreffende kavel C4/C5 kleiner worden. Dit zal een positief effect hebben op de luchtkwaliteit in de omgeving, omdat er minder verkeer zal gaan rijden. Op basis van het in 2011 reeds uitgevoerde luchtkwaliteitsonderzoek voor Leidsche Rijn Centrum, de NSL-Monitoringstool en het gunstige effect van de lagere verkeer aantrekkende werking van het hotel kan geconcludeerd worden dat ook met de gewijzigde functie "hotel" zal worden voldaan aan in artikel 5.16 eerste lid 1, onder a, van de Wet milieubeheer gestelde eisen. Daarnaast kan worden opgemerkt dat de ontwikkelingen in Leidsche Rijn zijn opgenomen als IBM-project 1312 in het NSL, zodat tevens wordt voldaan aan artikel 5.16, eerste lid onder d van de Wet milieubeheer.

Externe Veiligheid

Op basis van de voor het wijzigingsplan uitgevoerde Quickscan zijn er geen beperkingen vanuit het plaatsgebonden risico voor de ontwikkeling. De toets op basis van plaatsgebonden risico en groepsrisico conform het besluit externe veiligheid transport is uitgevoerd voor de Rijksweg A2. Voor de Rijksweg A2 is een

risicoberekening gemaakt ten behoeve van het groepsrisico. Dit wijzigt wel als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling, maar blijft onder de oriëntatiewaarde.

Indien de ontwikkeling binnen 60 meter van de buitenkant van een transportroute staat kunnen aanvullende bouwkundige maatregelen nodig zijn, met name tegen hittestraling. Omdat het gebouw langs een tunnel staat is de verwachting dat de tunnel voldoende bescherming biedt tegen hittestraling en dergelijke maatregelen niet nodig zijn.

Flora en Fauna

Het plangebied ligt niet in de buurt van het Natuur Netwerk Nederland (NNN) of een N2000 gebied. Effecten op beschermde gebieden worden daarom niet verwacht.

In de Quicksan uit 2008 werden de soorten bittersuiker en kleine modderkruiper verwacht. Deze soorten zijn met de inwerkingtreding van de Wet natuurbescherming niet meer streng beschermd. Overige streng beschermde soorten werden in de Quicksan destijds niet verwacht.

Het plangebied is door het ontbreken van opgaande begroeiing, water en bestaande bebouwing ongeschikt als leefgebied voor beschermde soorten. Er kunnen wel soorten voorkomen die vallen onder de zorgplicht, zoals muizen, spitmuizen en mol.

Er zijn vanuit de Wet natuurbescherming geen belemmeringen.

Parkeeronderzoek

Voor het hotel zijn 37 parkeerplaatsen gereserveerd. Conform de gemeentelijke parkeernormen is dit voldoende om in de parkeerbehoefte te voorzien, zodat geen belemmeringen zijn voorzien.

Overige milieuaspecten en onderzoeken bij het vigerende bestemmingsplan

Vanuit de bestaande onderzoeken die zijn uitgevoerd voor het vigerende bestemmingsplan kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- ✓ Geluid (wegverkeerslawaaï / railverkeerslawaaï). Op dit vlak zijn de regels van het vigerende bestemmingsplan voldoende waarborg. Daarnaast wordt door de functie hotel minder verkeer aangetrokken, hetgeen positief is voor de aspecten weg- en railverkeerslawaaï. Er zijn op dit vlak geen belemmeringen.
- ✓ Bodem. Bij de omgevingsvergunning voor de aanleg wordt een bodemonderzoek uitgevoerd. Vanuit de al uitgevoerde onderzoeken worden geen belemmeringen verwacht. De voorgenomen functiewijziging naar hotel is hierop niet van invloed.
- ✓ Archeologie. De kavel voor het hotel is onderzocht in de fase van het bestemmingsplan. Er zijn geen belemmeringen aangetroffen. De voorgenomen functiewijziging naar hotel is hierop niet van invloed.
- ✓ Water. In het kader van het bestemmingsplan is de watertoets-procedure doorlopen, deze is eveneens bruikbaar voor het hotel. De voorgenomen functiewijziging naar hotel is hierop niet van invloed.
- ✓ Milieuhinder bedrijvigheid. Op dit vlak zijn de regels van het vigerende bestemmingsplan voldoende waarborg en zijn er geen belemmeringen.
- ✓ Kabels en leidingen. Op dit vlak zijn er geen nieuwe inzichten en is het vigerende bestemmingsplan actueel.
- ✓ Duurzaamheid. Met het ontwerp voor het hotel wordt er naar gestreefd om een gezondheidscertificaat WELL Silver en een duurzaamheidscertificaat LEAD Silver te behalen. Waarmee dit het eerste WELL certificaat voor hotel ter wereld zal zijn. Deze ambities reiken verder dan wat volgt uit het vigerende bestemmingsplan.

5. Eindconclusie

Uit het voorgaande kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- ✓ De relatie tot het Besluit m.e.r. en daarmee eventuele m.e.r.-verplichtingen verandert niet door het voorgenomen wijzigingsplan.
- ✓ De nu voorziene ontwikkeling van het hotel in Leidsche Rijn Centrum past binnen de kaders van het eerdere MER en het RSP.
- ✓ De nieuwe functie hotel leidt tot vergelijkbare effecten als de oorspronkelijke functie kantoor. De verkeer aantrekkende werking is naar verwachting wat beperkter, waardoor ook de afgeleide verkeer-, geluids- en luchtkwaliteitseffecten in het gebied wat beperkter zullen zijn.
- ✓ Er is geen sprake van relevante nieuwe inzichten in het gebied ten opzichte van de eerder uitgevoerde onderzoeken ten behoeve van het vigerende bestemmingsplan. En daarmee worden om deze reden ook geen afwijkende of grotere (cumulatieve) milieueffecten voorzien dan eerder verwacht.

In deze aanmeldnotitie is getoetst of de voorgenomen functiewijziging belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben zoals bedoeld in de Europese en Nederlandse regelgeving rond milieueffectrapportage. De conclusie is dat, met de kennis en uitgangspunten ten tijde van het uitvoeren van deze toetsing, voor alle thema's en aspecten kan worden uitgesloten dat de wijziging op zichzelf belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zal opleveren.

(sterker nog: de effecten zijn naar verwachting wat beperkter dan destijds voorzien). Zoals beschreven bij de beperkte procedure in onderdeel 3 van deze notitie kan op basis hiervan het college besluiten dat voor het wijzigingsplan geen m.e.r.-procedure meer hoeft te worden doorlopen.