

Informele m.e.r.-beoordeling ten behoeve van het project bestemmingsplan Centrum 2013, Badhuis

Burgemeester en wethouders van Hengelo;

Overwegingen

Inleiding

Domain Twente B.V. heeft plannen ontwikkeld om het voormalige badhuis aan de Oldenzaalsestraat te transformeren en op te toppen tot een appartementencomplex voor 29 appartementen. De gemeente Hengelo wil hier medewerking aan verlenen en heeft ambtshalve een ontwerpbestemmingsplan opgesteld en in procedure gebracht, waartegen diverse zienswijzen zijn ingediend. Het plan kent samenhang met de voorziene verbouwing van naastgelegen Ariënschool. In deze voormalige school worden ook (12) appartementen beoogd.

Uit de Wet milieubeheer in samenhang met het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) volgt dat voorafgaand aan de vaststelling van een bestemmingsplan dat voorziet in een activiteit als bedoeld in kolom 1 van de onderdelen C en D van de bijlagen bij het Besluit m.e.r. onder omstandigheden (mits het bestemmingsplan is genoemd in kolom 3 en/of 4) een plan- of project m.e.r.-(-beoordeling) moet worden doorlopen. Dit betreffen activiteiten die in beginsel belangrijke nadelige milieugevolgen zouden kunnen hebben op de omgeving. Wanneer sprake is van een activiteit genoemd in onderdeel D, de drempelwaarde in kolom 2 wordt overschreden en het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 of 4, geldt een formele m.e.r.-beoordelingsplicht. Daarin moet de vraag beantwoord worden of er dermate belangrijke nadelige milieueffecten zijn te verwachten die nopen tot het opstellen van een milieueffectrapport (MER).

In dit geval is er, mede gelet op de aard van de omgeving, naar onze mening geen sprake van een activiteit als bedoeld in kolom 1 van de onderdelen C en/of D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Er is geen sprake van een wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject, waarvoor bovendien in kolom 2 een drempelwaarde is opgenomen van een oppervlakte van 100 ha of meer, een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of een bvo van 200.000 m2 of meer. In dit geval is sprake van de herontwikkeling van bestaande gebouwen (zowel Badhuis, maar ook in samenhang met dr. Ariënschool). In grondoppervlak qua gebouwen en verharding leidt het plan ook tot een afname. De optopping van het badhuis vindt plaats op het bestaande gebouw. Voorts is sprake van de toename van maximaal 29 (badhuis) en 12 (dr. Ariënschool) appartementen met beperkte ruimtelijke gevolgen, ook qua parkeren nu reeds sprake is van verhard terrein en nu het plangebied ontsloten wordt op bestaande infrastructuur. Nu het voorts een herontwikkeling (van zeer beperkte omvang) in het centrumgebied betreft, is geen sprake van de wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1 van de bijlage bij het Besluit m.e.r.

Desalniettemin wordt zekerheidshalve, ook gelet op de ingediende zienswijzen, een gelet op het vorenstaande vrijwillige informele m.e.r.-beoordeling verricht voor de herinrichting van het Badhuis (in samenhang met de ontwikkeling van de dr. Ariënschool) voor in totaal 41 appartementen.

In deze informele m.e.r.-beoordeling onderzoeken wij of het bestemmingsplan zodanig belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben dat een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Reeds bij het ontwerpbestemmingsplan zijn wij op basis van de overgelegde milieuaspectenstudie en gezien de overige beoordeling neergelegd in het ontwerpbestemmingsplan tot het oordeel gekomen dat belangrijke nadelige gevolgen niet zijn te verwachten. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is de effectbeoordeling (ook qua aspecten) echter uitgebreid en gepreciseerd. In deze beoordeling houden wij rekening (naast de eerdere onderzoeken) ook met de nieuwe verrichte beoordelingen en onderzoeken die ten grondslag zijn gelegd aan het aan de raad ter vaststelling aangeboden bestemmingsplan. In onderstaande beoordeling wordt mede rekening gehouden met de relevante criteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn.

Kenmerken van het project

Domain Twente B.V. heeft plannen ontwikkeld om:

- het voormalige badhuis aan de Oldenzaalsestraat en het daarbij behorende perceel te transformeren en het badhuis op te toppen tot een appartementencomplex met 29 appartementen en;

- hiermee de naast het badhuis gelegen voormalige Ariënschool eveneens om te vormen tot een woongebouw met 12 appartementen.

In totaal betreft het daarmee de realisatie van 41 appartementen, waarbij ook bestaande gebouwdelen (niet zijnde het badhuis en dr. Ariënschool) worden gesloopt en verharding wordt verwijderd.

In de toelichting bij het (ontwerp- en het) bestemmingsplan Centrum 2013, Badhuis en de bijlagen bij de toelichting (waaronder de milieu-aspectenstudie) zoals die ter vaststelling aan de raad wordt aangeboden, is in hoofdstuk 3 en 5 uitgebreid ingegaan op de omvang en de kenmerken van het project en milieugevolgen daarvan, zoals gevolgen voor parkeerhinder, geluidhinder en luchtkwaliteit. Die toelichting wordt integraal betrokken in deze m.e.r.-beoordeling. Het aantal verkeersbewegingen en benodigde parkeerplaatsen (alle ingevuld op het eigen omliggende terrein) waarvan wordt uitgegaan betreft de situatie dat in zowel het badhuis als in de Ariënschool appartementen zijn gevestigd. Het plangebied waarbinnen het project wordt gerealiseerd, wordt ontsloten op de Wemenstraat, waarbij in de huidige situatie (vanwege metropool) ook reeds het terrein op is ontsloten. De omliggende infrastructuur behoeft gelet op de beperkte effecten verder niet te worden aangepast.

Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen en de productie van afvalstoffen worden niet expliciet beschreven. Het betreft een bouwproject van relatief beperkte omvang, dat geen onevenredige gebruik van hulpbronnen of een onevenredige hoeveelheid afvalstoffen met zich mee zal brengen. Voor de beoordeling of een MER noodzakelijke is, is nadere informatie over deze aspecten niet nodig.

Locatie van het project

Het badhuis en de Ariënschool zijn gelegen in een stedelijke omgeving, aan een van de invalswegen van het centrum van Hengelo. Met het project worden bestaande gebouwen voorzien van een nieuwe functie, waarbij de thans bestaande oppervlakteverharding ook wordt verminderd. De nieuwe functie wordt verwezenlijkt met respect en ten volle rekening houdend met de monumentale en cultuurhistorische waarden van de bestaande gebouwen in het gebied. Het gebied kent geen bijzonder natuurwaarden of bijzondere natuurlijke hulpbronnen. In de directe nabijheid (zuidzijde plangebied) is de Drienerbeek gelegen, waar in de effectbeoordeling (waaronder de verbeterde waterhuishoudkundige situatie) ten volle rekening mee is gehouden. Op zeer ruime (ca. 6 kilometer) afstand ligt het Lonnekermeer, een gebied dat vanwege de natuurwaarden is aangewezen als een Natura-2000 gebied.

Soort en kenmerken van de potentiële effecten

De potentiële effecten zijn uitgebreid beschreven in de onderscheiden paragrafen van hoofdstuk 5 en deels in hoofdstuk 3 van de plantoelichting zoals die voor vaststelling aan de raad wordt aangeboden, waarbij ook verwezen wordt naar de effectbeoordelingsrapportages van de onderscheiden potentiële effecten die als bijlage bij de plantoelichting zijn toegevoegd. Voor wat betreft de soort en kenmerken van de potentiële effect wordt dan ook verwezen naar deze uitgebreide toelichtingen en beoordelingen voor de onderscheiden effecten, die hierbij integraal wordt ingepast en betrokken in de m.e.r.-beoordeling. Daarbij wijzen wij voorts (deels samenvattend) op het volgende.

Gelet op de beperkte omvang van het project is de orde van grootte en het ruimtelijk bereik van de (milieu)effecten beperkt. Wel kunnen de bewoners die direct rondom het project wonen, enig effect ondervinden qua uitzicht, privacy en enige schaduweffecten. Deze effecten zijn echter dermate gering dat een voldoende goed woon- en leefklimaat ter plaatse in de omgeving gewaarborgd blijft, mede gezien de stedelijke omgeving waarin het plangebied is gelegen. Er zijn geen relevante effecten die ver reiken. Het effect dat de vergroting van de verdichting heeft op potentiële parkeerhinder en geluidhinder door extra verkeersbewegingen is voorts onderzocht in de milieu-aspectenstudie en plantoelichting. Alleen de woningen in de directe omgeving van het badhuis ondervinden vanwege parkeerbewegingen een wat hogere geluidbelasting. Deze geluidbelasting blijft onder de normen die in het Activiteitenbesluit worden gesteld voor bedrijfsmatige Activiteiten en beoordelen wij als beperkt. Op basis daarvan concluderen wij dat de geluidbelasting door de parkeerbewegingen eveneens niet zal leiden tot een onaanvaardbare aantasting van het goede woon- en leefklimaat vanwege de beperkte geluidseffecten.

In de milieuaspectenstudie en plantoelichting wordt ook aandacht besteed aan de potentiële windhinder door de hoogte van het badhuis en aan de effecten op de luchtkwaliteit. Het windhinderonderzoek laat zien dat, gelet op de richtlijnen uit de NEN 8100 (Windhinder en windgevaar in de bebouwde omgeving) de te verwachten windhinder geen onevenredige verstoring geeft van activiteiten rond het badhuis. De toename in verkeersbewegingen zijn verhoudingsgewijs dermate beperkt dat er (naast dat een goede ontsluiting gewaarborgd is) voorts geen sprake zal van een relevante verslechtering van de luchtkwaliteit. Ook relevante

effecten op het plangebied en de omgeving gelet op waterhuishouding, externe veiligheid, soortenbescherming (flora en fauna), bodem en archeologie, radarverstoring/vliegveiligheid en groen zijn niet te verwachten, dan wel wordt de situatie ten opzichte van de huidige bestaande situatie (nagenoeg volledig verhard gebied) zelfs verbeterd. Berekeningen met de Aeries-rekentool laten zien het project geen gevolgen heeft voor de kwalificerende natuurwaarden binnen het op ruime afstand gelegen Natura-2000-gebied Lonnekermeer.

Ook is er geen sprake van belangrijke nadelige effecten vanwege cumulatie met andere projecten. Door het geringe effectgebied zijn er ook geen relevante andere projecten die in cumulatie nader moeten worden beschouwd. Daarbij zij opgemerkt dat in de verkeersmodellering die ten grondslag ligt aan het geluidsonderzoek reeds rekening is gehouden met diverse ontwikkelingen in en in de nabijheid van het centrumgebied.

Het project houdt rekening met de cultuurhistorische aspecten van de omgeving doordat twee gemeentelijke monumenten in stand worden gehouden en een nieuwe functie krijgen. Ten aanzien van het badhuis heeft de monumentencommissie van de gemeente Hengelo positief geadviseerd (zie ook paragraaf 5.3 van de toelichting). Ook vanuit stedenbouwkundige/welstandseffecten liggen positieve adviezen aan het project ten grondslag.

Besluitvorming

Uit het vorenstaande volgt dat de effecten zowel afzonderlijk als in samenhang bezien niet leidt tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Gelet op de integrale beoordeling van de kenmerken en de locatie van het project en de soort en kenmerken van de potentiële effecten zoals in het voorgaande beschreven waarbij de relevante criteria uit bijlage III van de mer-richtlijn zijn betrokken, zijn wij dan ook van oordeel dat de nadelige gevolgen voor het milieu die het project kan hebben beperkt van omvang zijn.

Nu belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu niet optreden, besluiten wij dat in de voorbereiding van het project "bestemmingsplan Centrum 2013, Badhuis" geen milieueffectrapport behoeft te worden opgesteld.