

BügelHajema

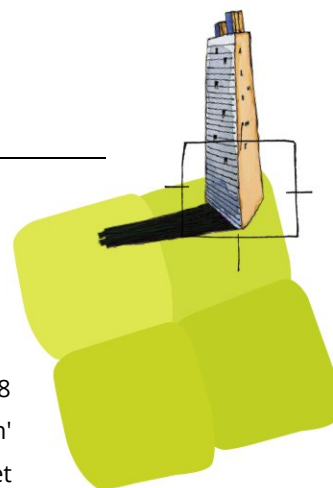
Ruimte voor de leefomgeving

Memo

Opdrachtgever: Real Estate Invest II B.V.

projectnummer: 024.46.50.00.00

Aan: Gemeente De Bilt
Van: BügelHajema Adviseurs bv
Onderwerp: Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling De Kwinkelier
Datum: 29-03-2018



1. Inleiding

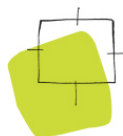
1.1 Aanleiding

Het bestaande winkelcentrum De Kwinkelier te Bilthoven wordt herontwikkeld. Op 28 oktober 2010 heeft de gemeenteraad hiertoe het bestemmingsplan 'De Kwinkelier Bilthoven' vastgesteld. Het bestemmingsplan bevat een juridisch-planologische regeling voor het winkelcentrum De Kwinkelier, die enerzijds rekening houdt met de bestaande planologische situatie en anderzijds bijdraagt aan de herontwikkeling van het winkelcentrum, inclusief parkeergarage. Ook biedt het bestemmingsplan ruimte om woningen aan het winkelcentrum toe te voegen.

Onlangs is een nieuw stedenbouwkundig ontwerp opgesteld. Dit aangepaste stedenbouwkundig plan voor de vervolgfase van de herontwikkeling van het winkelcentrum De Kwinkelier is vergeleken met het vigerende bestemmingsplan. Het aangepaste stedenbouwkundig plan past op enkele punten niet binnen het geldende bestemmingsplan. Daarnaast biedt het huidige bestemmingsplan op enkele punten bouwmogelijkheden die niet gerealiseerd zullen worden. Dit is aanleiding voor het opstellen van een tweede herziening.

Het bestemmingsplan biedt een juridische-planologische regeling voor het nieuwe stedenbouwkundig ontwerp.

De activiteit die mogelijk wordt gemaakt, valt onder onderdeel D 11.2 van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Onderdeel D 11.2 betreft: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Bij de beoordeling of sprake is van een wijziging wordt gekeken naar het verschil met de huidige situatie. Of de ontwikkeling ook reeds met het vigerende plan mogelijk werd gemaakt is daarbij niet van belang.



De drempelwaarde van de betreffende categorie wordt niet overschreden (een bedrijfsvloeroppervlak van 200.000 m²). Dit betekent dat een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te worden uitgevoerd. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling zal blijken of niet alsnog een m.e.r.-procedure op grond van het Besluit m.e.r. moet worden doorlopen. In het navolgende is de vormvrije m.e.r.-beoordeling behandeld.

Het Besluit milieueffectrapportage (hierna: Besluit m.e.r.) is gewijzigd. De wijziging is het gevolg van de implementatie van Richtlijn 2014/52/EU die ziet op het wijzigen van Richtlijn 2011/92/EU. Dit is de richtlijn die ziet op projecten (kolom 4). De wijzigingsrichtlijn is voor het overgrote deel geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. Het gewijzigde Besluit m.e.r. is (op één onderdeel na) in werking getreden op 7 juli 2017, maar geldt vanaf 16 mei 2017 voor alle lopende vergunningaanvragen en bestemmingsplannen waarover nog geen besluit is genomen. Eén van de belangrijkste gevolgen van de wijziging van het Besluit m.e.r. is dat een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet worden aangevraagd door middel van een aanmeldnotitie. Dit is geregeld in artikel 2 lid 5 Besluit m.e.r. De voorliggende aanmeldnotitie beschrijft de gevolgen van de voorgenomen activiteit voor het milieu en geeft een conclusie omtrent de noodzaak tot een m.e.r.-procedure. Aan de hand van deze informatie kan het bevoegd gezag een beslissing nemen of voor de voorgenomen activiteit een MER dient te worden opgesteld.

1.2 Initiatiefnemer en bevoegd gezag

Real Estate Invest is initiatiefnemer van het project.

Het bestemmingsplan biedt een juridische-planologische regeling voor het plan. Het bevoegd gezag voor het bestemmingsplan is de gemeente De Bilt.

1.3 Planologische inpassing

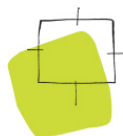
De voorgenomen ontwikkeling maakt onderdeel uit van het plangebied van het bestemmingsplan De Kwinkelier Bilthoven, eerste herziening. Het bestaande winkelcentrum heeft in het bestemmingsplan de bestemming 'Centrum - 2' met verschillende functie aanduidingen en maatvoeringen.

Het vigerende bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van een winkelcentrum reeds mogelijk. Het huidige stedenbouwkundige plan wijkt echter op enkele onderdelen af van het vigerende bestemmingsplan. Om de realisatie van het plan mogelijk te maken wordt het bestemmingsplan voor het winkelcentrum herzien.

1.4 Procedurele aspecten

Voor de m.e.r.-beoordelingsprocedure gelden de volgende stappen:

1. Het bevoegd gezag moet beoordelen of voor de activiteit een milieueffectrapportage moet worden gemaakt. Hierop moet binnen zes weken nadat de initiatiefnemer alle informatie heeft



- verstrekt, worden beslist door het bevoegd gezag. Het bevoegd gezag is in dit geval de gemeenteraad.
2. Van deze beslissing wordt binnen dezelfde termijn mededeling gedaan bij de aanvrager. De beslissing die wordt genomen, moet worden gebaseerd op de informatie die is verstrekt in de aanmeldnotitie.
 3. Daarnaast houdt het bevoegd gezag bij de beslissing rekening met de relevante criteria van bijlage III bij de mer-richtlijn en andere beoordelingen van gevolgen voor het milieu. Dit moet ook terugkomen in de motivering van de beslissing (zie artikel 7.17 derde en vierde lid Wm).
 4. Het beoordelingsbesluit dient als bijlage bij het uiteindelijk te nemen besluit – het bestemmingsplan – te worden opgenomen. Ingeval geen m.e.r.-procedure hoeft te worden doorlopen, dient de openbare kennisgeving naast in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, ook in de Staatscourant te worden gepubliceerd.
 5. Tenslotte wordt het beoordelingsbesluit door de initiatiefnemer toegevoegd aan de aanvraag om omgevingsvergunning.

1.5 Inhoudsvereisten aanmeldnotitie

Doel van een aanmeldnotitie ten behoeve van de (vormvrije) m.e.r.-beoordeling is om op objectieve wijze informatie over mogelijk relevante milieugevolgen van de voorgenomen activiteit te verzamelen. Met deze informatie kan het bevoegd gezag een oordeel geven over de noodzaak van het doorlopen van een m.e.r.-procedure.

Een m.e.r.-beoordeling betekent dat er géén MER wordt opgesteld, tenzij er sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Het uitgangspunt is dus: 'Nee, tenzij....'

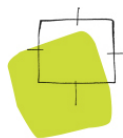
De 'belangrijke nadelige gevolgen' moeten worden beoordeeld op basis van het toetsingskader van bijlage III van de Europese Richtlijn Milieueffectbeoordeling (85/337/EEG). Bijlage III noemt drie hoofdthema's:

1. de kenmerken van de activiteit (waaronder omvang, verontreiniging, hinder en risico van ongevallen);
2. de plaats van de activiteit (in relatie tot de kwetsbaarheid van het milieu);
3. de kenmerken van het potentiële effect (waaronder het bereik, de orde van grootte en waarschijnlijkheid van het effect).

2. Kenmerken van het project

Conform bijlage III van de EU-richtlijn dient in het bijzonder in overweging te worden genomen:

- de omvang van het project;
- eventuele cumulatie met andere projecten;
- het gebruik van natuurlijke hulpbronnen;



- de productie van afvalstoffen;
- verontreiniging en hinder;
- risico van ongevallen, met name gelet op de gebruikte stoffen of technologieën.

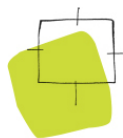
Omvang van het project

Het plangebied heeft een totale oppervlakte van circa 4 hectare. Het plangebied ligt in het dorpscentrum van Bilthoven, in de gemeente De Bilt. Op onderstaande luchtfoto is de ligging van het plangebied weergegeven. Het gebied wordt ontsloten door middel van de Vinkenlaan, De Kwinkelier en De Sperwerlaan.



Luchtfoto plangebied

Het voornemen is om het bestaande winkelcentrum te herontwikkelen. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan worden enkele aanpassingen doorgevoerd. Zo wordt in het noordoostelijke deel van het plangebied de bouwhoogte verhoogd van zeven naar elf meter en wordt de aanduiding 'wonen' opgenomen. In het zuiden van het plangebied wordt ten behoeve van een woon-winkelgebouw met toren de bouwhoogte aangepast van 23 naar 25 meter. Ook wordt in dit gebied de bouwhoogte aangepast en een aanduiding 'specifieke vorm van centrum – gemengd' opgenomen. Aan de zijde van De Kwinkelier wordt de bestemming 'Centrum -2' omgezet naar de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Hiermee vervallen op deze locatie de bouwmogelijkheden tot



23 meter. In het bestemmingsplan zijn de gronden voornamelijk bestemd voor detailhandel en dienstverlening en is daarnaast in beperkte mate horeca toegestaan.

Cumulatie

Binnen het effectgebied zijn geen andere activiteiten bekend of te verwachten waardoor cumulatie van negatieve effecten zal optreden. In de omgeving van het plangebied zijn geen ontwikkelingen gepland die tot cumulerende effecten kunnen leiden.

Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen

Er is geen sprake van gebruik van natuurlijke hulpbronnen. Eventueel wordt zand van elders aangevoerd ten behoeve van grondverbetering.

Overige aspecten

De overige aspecten genoemd onder de laatste drie aandachtspunten zijn niet relevant in het kader van deze beoordeling in relatie tot de ingreep. Met uitzondering van het aspect hinder.

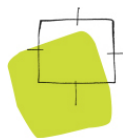
Wat betreft hinder kan er vanwege de ontwikkeling van een winkelcentrum hinder ontstaan. De hinder waarvan sprake kan zijn betreft bijvoorbeeld de verstoring van natuurwaarden door bijvoorbeeld stikstof, geluid en licht. Dit aspect komt kort aan de orde bij Kenmerken van de potentiële effecten.

3. 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:

- het bestaande grondgebruik;
- de relatieve rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied;
- het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor de gevoelige gebieden, in dit geval Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur), Natura 2000 en landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang.

Zoals hiervoor al is aangegeven bestaat het plangebied voor het grootste gedeelte uit de bestemming 'Centrum-2'. Met het opnieuw inrichten van het gebied is er nauwelijks een wijziging van het bestaande grondgebruik.



Het genoemde onder het tweede aandachtspunt is in dit geval niet aan de orde. De nieuwe inrichting van het gebied heeft geen effect op natuurlijke hulpbronnen, zoals mineralen, ertsen, fossiele brandstoffen.

Wat betreft het genoemde onder het derde aandachtspunt is het plangebied niet gelegen binnen het Natuurnetwerk Nederland en de Natura 2000-gebieden.

4. Kenmerken van het potentiële effect

Bij de potentiële effecten van het project wordt voor zover relevant gekeken naar:

- het bereik van het effect;
- het grensoverschrijdende karakter van het effect;
- de orde van grootte en de complexiteit van het effect;
- de waarschijnlijkheid van het effect;
- de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect;
- de autonome ontwikkelingen.

De mogelijke milieueffecten worden indien aan de orde aan de hand van de verschillende relevante thema's beschreven. Voor de voorliggende m.e.r.-beoordeling zijn autonome ontwikkelingen niet bekend. De referentiesituatie is dan ook overeenkomstig de bestaande situatie.

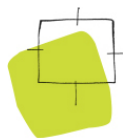
Vanwege de aard van de ingreep wordt nader aandacht besteed aan de potentiële (milieu)effecten die kunnen optreden op archeologie, cultuurhistorie, landschap, bodem, ecologie, externe veiligheid, geluid, luchtkwaliteit, water en verkeer.

1. Archeologie

Ten behoeve van de voorgenomen activiteit zal gegraven worden en zal de bodem worden geroerd. Hierdoor zouden archeologische waarden kunnen worden aangetast.

In het plangebied is daarom een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek komt naar voren dat er geen archeologische waarden aangetroffen zijn. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt daarom geen nader archeologisch onderzoek geadviseerd en er wordt geen bezwaar gezien in de voortgang van de bouwplannen. Wanneer onverwijd bij graafwerkzaamheden toch archeologische waarden worden gevonden dient hiervan melding te worden gemaakt bij het bevoegd gezag van de gemeente De Bilt.

Door bovengenoemde werkwijze is er geen sprake van belangrijke negatieve milieugevolgen voor archeologie door het voornemen.



2. Cultuurhistorie en landschap

Als gevolg van de voorgenomen activiteit zouden landschappelijke en cultuurhistorische elementen en waarden kunnen worden aangetast. Zowel in het provinciaal beleid als in het gemeentelijk beleid worden de landschappelijke en cultuurhistorische elementen uit het landschap waar het plangebied in is gelegen, beschermd.

Op grond van het provinciaal beleid is het plangebied gelegen in het Landschap Utrechtse Heuvelrug. In het Landschap Utrechtse Heuvelrug zijn met name het reliëf en de samenhangende boscomplexen van provinciaal belang.

Het landschap zal geen onevenredige aantasting ondervinden aangezien het planvoornemen gelegen is binnen het bestaand stedelijk gebied en hier de aspecten van provinciaal belang niet meer aanwezig zijn.

Er is daarmee geen sprake van belangrijke negatieve milieugevolgen.

3. Bodem

Ter plaatse van het plangebied is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

Ten behoeve van de eerdere planvorming is er een bodemadvies opgesteld door de Milieudienst Zuidoost-Utrecht (29 april 2010). Hieruit kwam naar voren dat de resultaten van de bodemonderzoeken geen gevolgen hadden op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Gezien het feit dat de locatie al een centrum bestemming heeft en dit gebruik feitelijk niet wijzigt, is nader onderzoek niet noodzakelijk.

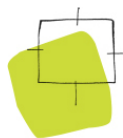
Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan er, vanuit milieuhygiënische oogpunt gezien, geen belemmeringen ten aanzien van het gebruik van het terrein.

4. Ecologie

Voor ecologie worden de effecten van het plan op in het kader van de Wet natuurbescherming, beschermde Natura 2000-gebieden en soorten onderzocht. Daarnaast worden de effecten op in het kader van het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid beschermde gebieden in kaart gebracht. Hiertoe is een ecologisch onderzoek uitgevoerd en zijn bronnen, waaronder literatuur en databanken, geanalyseerd.

Toetsing aan wetgeving

Om de uitvoerbaarheid van het huidige plan te toetsen, is door Duijvenboden Natuur en Habitus een soortgericht onderzoek Wnb (d.d. 13 oktober 2017, rapport: BORG2017-1-RAP1) uitgevoerd. Hieruit komt naar voren dat de aanwezigheid van alle onderzochte functies in het projectgebied is uitgeslo-



ten. Wel zijn er naast het projectgebied een paarverblijfplaats en mogelijke kraamverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis aanwezig. De werkzaamheden hebben geen direct effect op deze verblijfplaatsen of de aanvliegroutes hier naartoe. Ook is uitgesloten dat het projectgebied valt onder de functionele leefomgeving zoals een vliegroute of foerageergebied. Wel kunnen deze verblijven worden verstoord door een teveel aan verlichting, zowel tijdens als na de werkzaamheden. Dit zou een overtreding van artikel 3.5 lid 4 voor de gewone dwergvleermuis betreffen.

Aanbevelingen

Voorkom het verstoren van nabijgelegen verblijfplaatsen. Voorkom dat de betreffende gebouwen extra (meer dan in de huidige situatie) worden verlicht. Dit geldt zowel tijdens aanlegfase als de gebruiksfase.

Conclusie

Op basis van het ecologisch onderzoek is het voornemen alsnog aangepast om te zorgen dat geen nadelige effecten voor beschermde soorten optreden. Deze aanpassing betreft het toepassen van verlichting met gerichte armaturen tijdens de aanleg en in de nieuwe situatie. Met deze gerichte armaturen wordt voorkomen dat in de omgeving rond het plangebied extra verlichting optreedt, waar twee mogelijke verblijfplaatsen van vleermuizen zijn vastgesteld.

Op basis van het bovenstaande kan in redelijkheid worden gesteld dat er geen sprake is van belangrijke negatieve milieugevolgen.

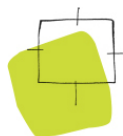
5. Externe veiligheid

Na raadpleging van de risicokaart is gebleken dat er geen stationaire opslag van gevaarlijke stoffen, de zogeheten Bevi bedrijven, in of nabij het plangebied aanwezig zijn. Tevens liggen in/nabij het plangebied geen buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd.

Het plangebied ligt wel binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Utrecht-Amersfoort. Over dit traject vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Om inzicht te krijgen in de gevolgen voor de toekomstige bewoners en gebruikers van het gebied bij een eventuele calamiteit met gevaarlijke stoffen op het spoor is in 2010 door DHV een risicoanalyse uitgevoerd. Uit deze risicoanalyse kwam naar voren dat het aspect externe veiligheid voor het vigerend bestemmingsplan geen gevolgen heeft.

Als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan kunnen niet meer activiteiten worden uitgevoerd dan is toegestaan op basis van het vigerend bestemmingsplan. Het bestemmingsplan zorgt dus niet voor een bevolkingstoename. De uitkomsten van de risicoanalyse uit 2010 kunnen hierdoor worden behouden.

Wat betreft externe veiligheid is geen aanvullend onderzoek noodzakelijk. De ontwikkeling leidt niet tot nadelige effecten in het kader van externe veiligheid.



6. Geluid

Voor de nieuw te realiseren woningen langs de Sperwerstraat is een geluidonderzoek uitgevoerd. Hieruit komt naar voren dat de maximale geluidbelasting ten gevolge van de Sperwelaan maximaal 61 dB zal bedragen. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder met 13 dB overschreden. Hiertoe zal een nieuw besluit hogere waarden worden genomen en een 'geluid-luwe gevel' worden opgenomen.

7. Lucht

Als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan kunnen niet meer belastende activiteiten ten opzichte van de luchtkwaliteit worden uitgevoerd dan is toegestaan op basis van het vigerend bestemmingsplan. Het bestemmingsplan zorgt dus niet voor de mogelijkheid voor het vestigen van meer woningen of bedrijven. Uit het onderzoek in het kader van het vigerende bestemmingsplan is gebleken dat geen sprake is van negatieve gevolgen voor de luchtkwaliteit.

Derhalve kan de ontwikkeling worden beschouwd als een nibm-project. Er is geen sprake van belangrijke nadelige effecten op de luchtkwaliteit.

8. Water

Met het onderhavige bestemmingsplan neemt het verhard en bebouwd oppervlak niet toe. Er is geen sprake van een gewijzigde situatie voor de waterhuishouding.

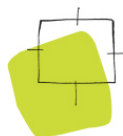
Belangrijke negatieve milieugevolgen op de waterhuishouding in de omgeving van het plangebied zijn niet van toepassing.

9. Verkeer

Op het gebied van verkeer en vervoer is er geen specifieke wetgeving die relevant is. Wel wordt in het kader van het bestemmingsplan onderbouwd dat het verkeer dat de activiteit genereert, kan worden afgewikkeld. Ook kan het aspect verkeersveiligheid relevant zijn.

In het kader van het bestemmingsplan van 2010 is gekeken naar verkeer en parkeren. Hieruit is gebleken dat geen sprake is van belemmeringen. De nu door te voeren aanpassingen in het bestemmingsplan leiden niet tot zodanige wijzigingen dat dit grote gevolgen zal hebben voor de verkeersintensiteiten. Ten aanzien van parkeren zal in overleg tussen gemeente en ontwikkelaar gezorgd worden voor voldoende parkeerplaatsen.

Er is geen sprake van belangrijke negatieve milieugevolgen.



5. Conclusie

Het project is in vergelijking met de drempelwaarde van een uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject van een relatief geringe omvang. Daarnaast heeft en houdt het gebied de functie van centrumgebied. Wanneer er geen 'belangrijke nadelige gevolgen' zijn voor het milieu is het conform de wetgeving en de vigerende praktijk niet nodig om een volledige m.e.r.-procedure te doorlopen.

Uit de uitgevoerde analyse blijkt dat er geen relevante effecten zijn die het doorlopen van de m.e.r.-procedure noodzakelijk maken. Om bovenstaande reden is het doorlopen van een m.e.r.-procedure niet nodig.

Geraadpleegde bronnen:

- Archeologisch bureauonderzoek (Vestigia, rapport V667).
- Archeologisch Inventariserend Veldonderzoek (IVO) door middel van verkennende boringen (Vestiga, rapport V759).
- Provinciale omgevingsvisie Utrecht.
- Bodemkwaliteitsgegevens Centrumplan (en stationsomgeving) Bilthoven (Milieudienst Zuid-oost-Utrecht, 29 april 2010).
- Ecologisch onderzoek (Duijvenboden Natuur en Habitus, rapport BORG2017-1-RAP1).
- Masterplan Centrum Bilthoven Uitwerking elementen verantwoording groepsrisico (DHV B.V., rapport B9291-01.00).
- Landelijke risicokaart.
- Akoestisch onderzoek (Peutz, rapport OD 229-1-RA).