

Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling

Bestemmingsplan “Mercon-Kloos”



26 februari 2019

Werknummer	617.157.20
Datum	26 februari 2019
Adviseur	KuiperCompagnons

Inhoud

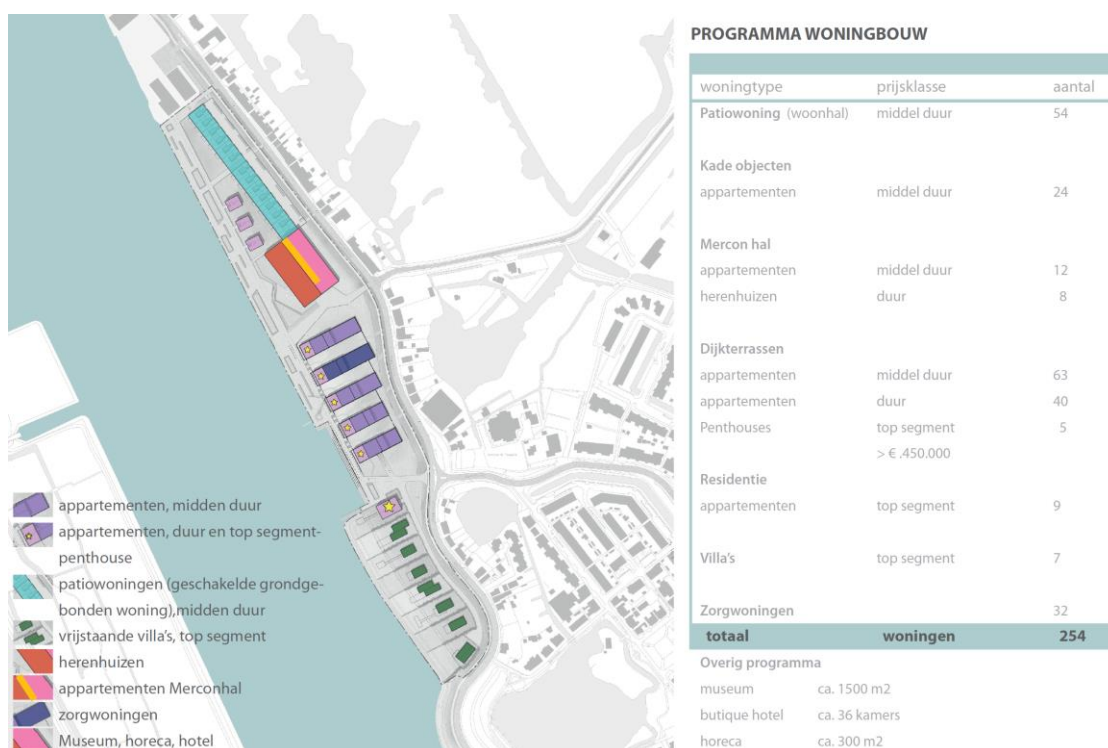
1. Beschrijving van het project.....	4
2. Waarom een vormvrije m.e.r. beoordeling?	4
3. Criteria voor het toetsen van activiteiten in een m.e.r.-beoordeling.....	5
4. Conclusie.....	9
 Bijlage I – Afwegingskader relevante milieuaspecten m.e.r.-beoordeling	 10

1. Beschrijving van het project

Om invulling te geven aan de wens om de locatie te transformeren naar woningbouw, wordt het Mercon Kloosterrein herontwikkeld tot woongebied.

De insteek is om het Mercon Kloos-terrein te transformeren naar een woongebied met ondergeschikte voorzieningen, en de kansen van het gebied voor het dorp en het omliggende landschap te verzilveren alsmede de belangrijke historische verhalen van dit gebied een duurzame nieuwe betekenis te geven. Tevens biedt de herontwikkeling van het terrein de unieke kans om het nu afgesloten terrein en het rivierfront openbaar toegankelijk te maken en een nieuwe verblijfskwaliteit aan De Noord toe te voegen.

Het voornemen is om op de Mercon Kloos-locatie maximaal 260 woningen (grondgebonden en appartementen, waarvan mogelijk een deel zorgappartementen) te realiseren. Naast een woonfunctie worden in het gebied, in de bestaande Mercon-hal, nog een klein boutiquehotel, een museum met een shop en horeca gerealiseerd. Afbeelding 1.1. geeft dit weer.



Afbeelding 1.1: indicatieve verdeling programma naar woningtypologie (bron: Oplegnotitie stedenbouwkundig masterplan)

Omdat de beoogde herontwikkeling niet past binnen de vigerende bestemmingsregeling, wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld: "Mercon Kloos".

2. Waarom een vormvrije m.e.r. beoordeling?

Voor de voorgenomen ontwikkeling dient gemotiveerd te worden of mogelijk sprake is van negatieve effecten op het milieu. Afhankelijk van de omvang van de ontwikkeling dient het bevoegd gezag (in dit geval burgemeester en wethouders) de afweging te maken of een m.e.r.-procedure dient te worden gevolgd.

In het Besluit m.e.r. zijn categorieën van gevallen aangegeven die (mogelijk) m.e.r.- (beoordelings)plichtig zijn. Voor de bouw van woningen is dit in het Besluit m.e.r. als volgt geformuleerd:

1. D.11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, bij een oppervlakte van 100 hectare of meer aaneengesloten gebied en dat 2.000 woningen of meer omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer betreft.

De ontwikkeling van Mercon Kloos voorziet in de realisatie van maximaal 260 woningen. Daarmee blijft de omvang ruim onder de drempelwaarden genoemd in onderdeel D11.2. Het plan is daarom niet plan m.e.r.-plichtig.

De drempelwaarden in onderdeel D van het Besluit m.e.r. zijn echter indicatieve waarden. Dit betekent concreet dat het bevoegd gezag dient na te gaan of de beoogde activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Op grond van artikel 2 lid 5 van het Besluit m.e.r. is daarom wel deze vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig.

Als blijkt dat er mogelijk belangrijke milieugevolgen zijn, is alsnog een uitgebreide m.e.r.-beoordeling of MER noodzakelijk.

Omdat het niet de gemeente is die initiatiefnemer is in dit project, maar een ontwikkelende (markt)partij, moet de m.e.r.-beoordeling in de vorm van een aanmeldnotitie worden gegoten. Deze aanmeldnotitie moet door de initiatiefnemer worden ingediend bij de gemeente en de gemeente dient op een zo vroeg mogelijk moment te besluiten over of wel of niet een formele (uitgebreide) m.e.r.-beoordeling of MER moet worden opgesteld.

3. Criteria voor het toetsen van activiteiten in een m.e.r.-beoordeling

Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient rekening gehouden te worden met de criteria zoals die zijn opgenomen in bijlage III van de EU richtlijn milieubeoordeling projecten. Deze worden hieronder behandeld.

1. Kenmerken project / activiteit

De omvang van het project betreft het realiseren van maximaal 260 woningen, waaronder grondgebonden en appartementen. Naast een woonfunctie worden in het gebied, in de bestaande Mercon-hal, nog een klein boutiquehotel, een museum met een shop en horeca gerealiseerd. De beoogde ontwikkeling blijft ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen en 100 hectare aaneengesloten gebied.

2. Plaats van het project / activiteit

Even ten noorden van het dorpsgebied van Alblasserdam bevindt zich het terrein Mercon Kloos. Het plangebied is in de Alblasserwaard gelegen. Een "waard" is een door rivieren omgeven gebied; in casu de Lek, de Beneden-Merwede en De Noord. Het plangebied van dit bestemmingsplan is buitendijks gelegen tussen de rivier De Noord en de West Kinderdijk. In het oosten en zuiden wordt de plangrens van het bestemmingsplan gevormd door de West Kinderdijk. In het westen vormt de gemeentegrens (rivier De Noord) de begrenzing van het plangebied en in het noorden de bestaande bedrijfsbebouwing. De ligging en begrenzing van het plangebied is globaal weergegeven op afbeelding 3.1.



Afbeelding 3.1: begrenzing plangebied 'Mercon Kloos' (wit omljnd)

3. Samenhang met andere activiteiten

De bedrijfsactiviteiten die zich op de locatie decennialang hebben afgespeeld, zullen binnen afzienbare tijd geheel en definitief worden beëindigd. Het terrein gaat daarmee een nieuwe toekomst tegemoet als woonlocatie, fantastisch gelegen tussen de rivier De Noord, de door het landschap kronkelende West Kinderdijk en het gelijknamige molengebied. De bijzondere context en eigenschappen van Mercon-Kloos vragen om een hoog ambitieniveau ten aanzien van de transformatie naar een nieuw woongebied.

Het plan is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied, en was tot voor kort in het provinciale beleid aangewezen als bedrijventerrein. Het terrein is inmiddels reeds aangemerkt als transformatiegebied. De voormalige aanduiding als bedrijventerrein is gesaneerd van de provinciale plancapaciteit, waardoor het plan geen compensatie behoeft voor wat betreft het verlies aan bedrijventerrein.

De bouw van woningen ter plaatse van het plangebied speelt in op de regionale woonvisie van de Drechtsteden. Het plan draagt in de eerste plaats bij aan de opgave om het sterk groeiende aantal huishoudens te voorzien van een passend woningaanbod. Dit geldt ook voor de afstemming van de woningbouwplannen in de planmonitor wonen. De Mercon Kloos-locatie is met 275 woningen opgenomen in de provinciale planmonitor van Zuid-Holland, en daarmee regionaal afgestemd. Ook voorziet het plan in een divers palet aan woningtypen, met een nadruk op koopwoningen in het duurdere segment, waartoe een versnelling is gewenst. Gezien voorgaande voldoet het plan aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Het werelderfgoed Kinderdijk, met de beroemde molens, ligt vlakbij. De Stichting Wereld Erfgoed Kinderdijk (SWEK) heeft de ambitie om het bezoekersaantal naar het werelderfgoed te laten groeien. De verkeersafwikkeling is hierbij een belangrijk punt. De ontwikkelende (markt)partij van Mercon Kloos heeft het initiatief genomen om, samen met onder meer de betrokken gemeentes, de provincie en het SWEK een mobiliteitsonderzoek voor de gehele regio uit te voeren, waarin het mobiliteitsvraagstuk integraal is bekeken. Sec de toename van verkeer voor Mercon Kloos kan door het gebied worden opgevangen. Gezamenlijk wordt nagedacht over een zo goed mogelijke verkeersafwikkeling in het gebied, bijvoorbeeld door het toevoegen van een halteplaats voor de waterbus in het gebied. In dit mobiliteitsonderzoek is ook rekening gehouden met de (autonome en extra verwachte) groei van het bedrijf Royal IHC, dat iets ten noorden van de Mercon Kloos-locatie ligt.

Er zijn verder geen andere ruimtelijke ontwikkelingen / activiteiten in de omgeving van het plangebied.

4. Kenmerken van de (mogelijk belangrijke) nadelige milieugevolgen

Voor de beoogde herontwikkeling zijn in het kader van het bestemmingsplan meerdere omgevingsaspecten beoordeeld en/of onderzocht. De tabel opgenomen als bijlage I bij deze notitie geeft een samenvatting van deze afweging. Onderwerpen waarbij (mogelijk) nadelige effecten optreden zijn hieronder nader uitgewerkt. Op een groot aantal aspecten is juist sprake van positieve effecten.

Bedrijven en milieuzonering

Ten noordwesten van het plangebied is bedrijvigheid aanwezig, voorzien van een toereikende bestemming. Momenteel vindt een onderzoek plaats naar de specifieke hinder die vanuit deze bedrijvigheid te verwachten is. In elk geval zullen dusdanig maatregelen worden getroffen, dat de geprojecteerde woonbestemming hier geen hinder van ondervindt (en de bedrijvigheid niet in z'n bedrijfsvoering wordt belemmerd).

Cultuurhistorie

Het plan is in het voortraject uitvoering besproken met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, de provincie (inclusief provinciale erfgoedcommissie) en de gemeentelijke erfgoedcommissie. Deze partijen zijn allen positief over de herontwikkeling van het terrein, waarbij het industrieel verleden zichtbaar blijft.

Er is een HIA (heritage impact assessment) uitgevoerd, die door de RCE en de provincie is getoetst. Naar aanleiding van het vooroverleg is een bouwlaag van de nieuwbouw afgehaald. Zowel de RCE alsook de provincie hebben schriftelijk een akkoord gegeven over het aangepaste plan en zijn er zeer positief over.

Verder heeft de gemeentelijke commissie aangegeven dat de bestaande muren langs de dijk van de Merconhallen behoudenswaardig zijn, en dat moet worden onderzocht of deze in de nieuwbouwplannen (deels) behouden kunnen blijven of in de nieuwe vorm terug kunnen komen. Hiervoor is een regeling opgenomen in het bestemmingsplan. Onderdelen van de voormalige bedrijfsbebouwing worden beschikbaar gesteld om toe te passen in de nieuwbouw in het gebied.

Het (ontwikkelingsgerichte deel van het) plangebied ligt buiten de in het gebied aanwezige molenbiotoop.

Ecologie

Hoewel het perceel in de huidige situatie grotendeels een bedrijfsbestemming heeft, bestaat er een reële kans dat in het gebied beschermde plant- en diersoorten aanwezig zijn. Onderzoek heeft uitgewezen dat negatieve effecten zijn te voorkomen. Het plangebied is op minder dan een kilometer gelegen van het Natura 2000-gebied 'Boezems Kinderdijk'. Negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebied Boezems Kinderdijk, als gevolg van de ontwikkelingen op het Mercon Kloos-terrein, kunnen met voldoende zekerheid worden uitgesloten.

Uit de ecologische quickscan is naar voren gekomen dat aanvullend onderzoek naar enkele specifieke faunagroepen en -soorten is vereist. Het aanvullende onderzoek is inmiddels voor het grootste gedeelte uitgevoerd en gerapporteerd. In het voorjaar van 2019 zullen nog enkele aanvullende inventarisaties worden uitgevoerd. Op basis van het conceptrapport en de overige onderzoeken kan worden gesteld dat het aspect Natuur en landschap vooralsnog geen belemmering vormt voor voorliggend plan.

Bodem

Op basis van de actualiserende bodemonderzoeken blijkt dat voor beide onderzochte locaties ter plaatse van het plangebied de grond niet zonder meer geschikt is voor het gebruik 'wonen met tuin'. Er dient rekening te worden gehouden met eventuele afvoer van onwenselijk bodemvreemd materiaal met verontreinigde grond. Aanvullend onderzoek is benodigd wanneer plaatselijk grond ontgraven gaat worden. In het stedenbouwkundig plan wordt uitgegaan van het opbrengen van een 'leeflaag', die de verontreiniging afdekt.

Externe veiligheid

In het plangebied is op basis van de risicokaart van provincie Zuid-Holland de risicobron rivier de Noord aanwezig. De Noord is aangewezen als binnenvaartroute voor vervoer van gevaarlijke stoffen.

Vanwege het transport van licht ontvlambare vloeistoffen over de Noord dient rekening te worden gehouden met een plasbrandaandachtszone. Deze is gelegen op 25 meter landinwaarts, gemeten vanaf de oeverlijn. In onderhavig bestemmingsplan is de bestemming Woongebied deels binnen de plasbrandaandachtszone gelegen.

De rivier de Noord bevindt zich aan de westzijde van het plangebied. Aan de Oostzijde is langs het gehele plangebied de weg Molenstraat - West Kinderdijk gelegen. Alle gebouwen die in het gebied gerealiseerd gaan worden hebben een entree aan de oostzijde of aan de noord- of zuidzijde. Via nog te realiseren paden in het plangebied kan men vanaf de panden naar de Molenstraat - West Kinderdijk vluchten, om vandaaruit verder te gaan richting het noorden of zuiden op deze weg, of verder richting het oosten via de Molenkade.

Geluid (Wet geluidhinder)

De nieuwe woningen in het gebied zijn zogenaamde 'geluidgevoelige objecten'. De geluidsbelastingen op deze nieuwe woningen als gevolg van gezoneerde wegen en zijn in kaart gebracht. Er is onderzocht of in het plangebied sprake zal zijn van een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat. Uit dit onderzoek blijkt dat niet bij alle woningen zal worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaaï en de richtwaarde van 55 dB voor scheepvaartlawaaï. Er zal moeten worden onderzocht welke maatregelen genomen kunnen worden (in de bron-/overdrachts- of ontvangersfeer) die het plan tot een akoestisch acceptabel niveau zullen brengen.

Binnen het plangebied is geen sprake van relevante cumulatie van geluid. Het onderdeel 'industrielawaaï' is nog niet geheel onderzocht. Ook is een eventuele (verkeerskundige c.q. inrichtings)maatregel aan het wegdek van de West Kinderdijk nog niet doorgerekend. Ook hier geldt dat bij een eventuele (te) hoge geluidsbelasting onderzocht zal moeten worden, welke maatregelen kunnen worden genomen. Het realiseren van een goed woon- en leefklimaat is het uitgangspunt.

Luchtkwaliteit

Uit aanvullend onderzoek naar luchtkwaliteit blijkt dat wanneer de maximale planbijdrage bij de concentraties luchtverontreinigende stoffen worden opgeteld zowel in 2020 als ook in 2030, alsnog ruimschoots aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer wordt voldaan ter plaatse van de maatgevende weg West Kinderdijk. Omdat direct langs deze weg ruimschoots aan de grenswaarden wordt voldaan, zal dit ook ter plaatse van het plangebied het geval zijn. Concentraties luchtverontreinigende stoffen nemen immers af naarmate een locatie verder van de weg ligt. Ook nemen door gebruikmaking van steeds betere technieken de achtergrondconcentraties luchtverontreinigende stoffen jaarlijks af. De conclusie van het onderzoek luidt dat het aspect luchtkwaliteit de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

4. Conclusie

Uit de tabel in bijlage I blijkt dat er sprake is of kan zijn van nadelige milieueffecten. Deze effecten zijn weloverwogen beoordeeld. Waar mogelijk worden maatregelen worden genomen en/of onderzocht om deze effecten te beperken. Er kan worden geconstateerd dat de nadelige effecten te reguleren zijn en dat een uitgebreide m.e.r.-beoordeling of het opstellen van een MER in deze niet zinvol en/of noodzakelijk is.

Bijlage I – Afwegingskader relevante milieuaspecten m.e.r.-beoordeling

Afweging relevante milieuaspecten			
Aspect	Nu	Straks	Uitwerking
Archeologie	0	0	Voor de ontwikkeling van het plan Mercon-Kloos gelden geen belemmeringen ten aanzien van de archeologische aspecten.
Bedrijven en milieuzonering	0	0	Ten noordwesten van het plangebied is bedrijvigheid aanwezig, voorzien van een toereikende bestemming. Momenteel vindt een onderzoek plaats naar de specifieke hinder die vanuit deze bedrijvigheid te verwachten is. Indien nodig zullen maatregelen getroffen worden.
Bodem	-	+	De grond in het plangebied is niet zonder meer geschikt is voor het gebruik 'wonen met tuin'. Er dient rekening te worden gehouden met eventuele afvoer van onwenselijk bodemvreemd materiaal met verontreinigde grond. Door toepassing van een leeflaag wordt de eventuele verontreiniging ingepakt.
Bezonnig	+	+	Geen tot beperkte schaduwwerking door de nieuwbouw.
Brandveiligheid	+	+	Voldoet aan de brandvoorschriften Bouwbesluit.
Cultuurhistorie	0	+	Er is een HIA (Heritage Impact Assessment) uitgevoerd en getoetst door de RCE en de provincie. Deze partijen zijn positief over het plan, waarin bijzondere aandacht is voor het (behoud van het) cultureel erfgoed.
Duurzaamheid	0	+	In het plan wordt ruim aandacht besteed aan duurzaamheidsaspecten. Daarbij wordt verder gegaan dan alleen de wettelijke verplichtingen.
Ecologie	0	0	Mogelijk zijn er beschermde soorten aanwezig, maar er zal geen overtreding van de Wet natuurbescherming optreden. Het plangebied is niet van invloed op het binnen een kilometer gelegen Natura 2000-gebied 'Boezems Kinderdijk'.
Economie	0	+	Woonbehoefte conform programma.
Energie	0	+	Zie duurzaamheid.
Externe veiligheid	0	0	Geen relevante gasleidingen aanwezig. In het plangebied is de risicobron rivier de Noord aanwezig. De Noord is aangewezen als binnenvaartroute voor vervoer van gevaarlijke stoffen. In het bestemmingsplan zijn de veiligheidsrisico's inzichtelijk gemaakt.
Geur	0	0	N.v.t.
Geluid (Wet geluidhinder)	0	0	De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeer en de richtwaarde voor scheepvaartlawaai wordt overschreden. Nader onderzocht zal worden welke maatregelen genomen kunnen worden. Het realiseren van een goed woon- en leefklimaat is het uitgangspunt. Er wordt nog onderzoek verricht naar industrielawaai.
Gezondheid	0	0	Zie luchtkwaliteit en groen.

Groen	+	+	Mogelijkheden voor groene inrichting en toekomstige aansluiting op groene routes die uitnodigen tot bewegen.
Klimaatadaptatie	0	0	Zie water.
Landschap	0	0	N.v.t.
Licht	0	0	N.v.t.
Luchtkwaliteit	0	+	De ontwikkeling kan worden aangemerkt als Niet In Betekenende Mate.
Mobiliteit	0	0	De toename aan verkeer ten behoeve van de ontwikkeling Mercon Kloos leidt niet tot onaanvaardbare verkeershinder. In het plan worden mogelijkheden geboden tot een verbetering van de gebiedsbrede verkeerssituatie (bijvoorbeeld extra halte waterbus).
Ondergrond	0	0	Blijft ongewijzigd.
Ruimtelijke kwaliteit	-	+	De bedrijfsbestemming komt te vervallen. Een woonbestemming ten behoeve van een woongebied in suburbaan milieu past beter op deze plek.
Sociale veiligheid	0	+	Ten opzichte van een bedrijfsbestemming is er in een woongebied een grotere sociale veiligheid.
Straling	0	0	N.v.t.
Trilling	0	0	N.v.t.
Water	0	0	Het plangebied ligt buitendijks. Voldaan wordt aan het beleid van de waterbeheerder.
Windhinder	0	0	N.v.t.