

aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling

aan: Gemeente Gorinchem

van: SAB

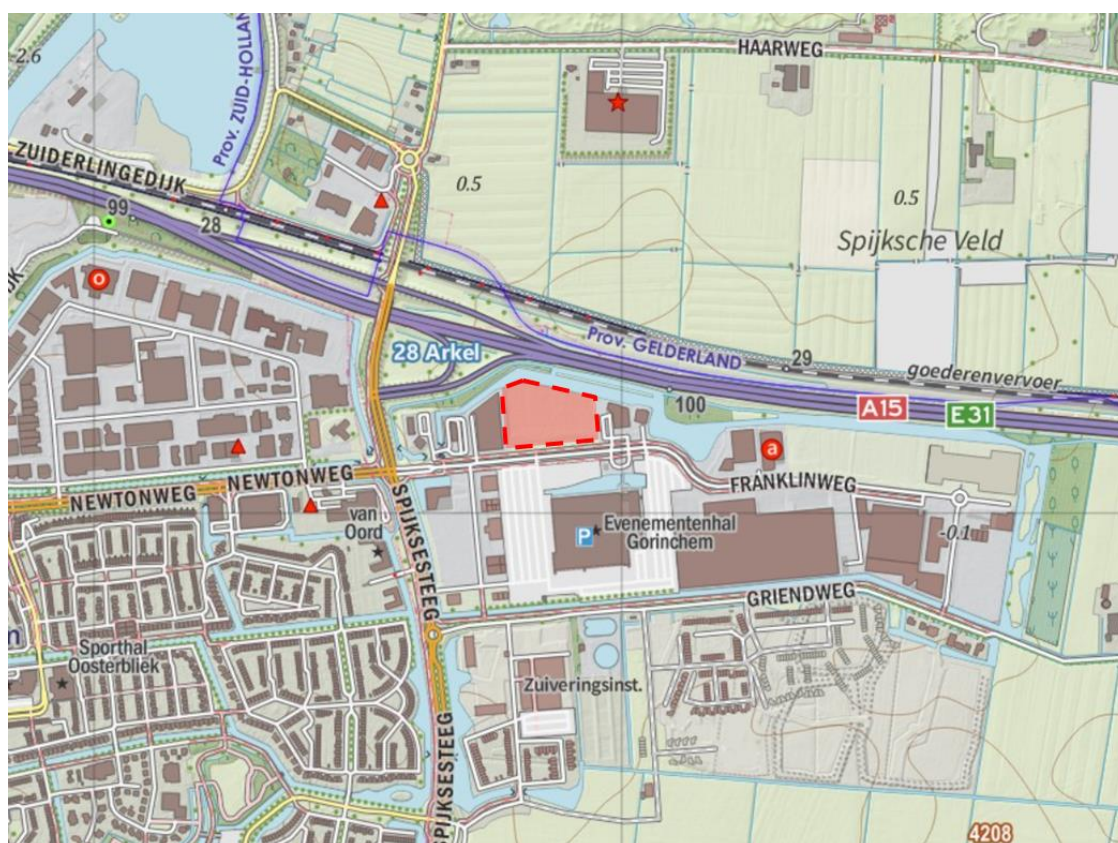
kenmerk: 100284

datum: 4 oktober 2018

betreft: Bestemmingsplan Hotel Oost II (project Amusino te Gorinchem)

Inleiding

Het voornemen bestaat om op het bedrijventerrein Oost II een hotel-restaurant met conferentiezalen, een bioscoop en een amusino (speelautomatenhal in een amusementsomgeving) te realiseren. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken is het bestemmingsplan 'Hotel Oost II' opgesteld. In dit kader moet de haalbaarheid worden aangetoond en vindt toetsing plaats aan van toepassing zijnde wetgeving.



Topografische kaart met aanduiding plangebied (rode contour) Bron: OpenTopo, bewerking SAB

Onderhavig plan moet worden beschouwd als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. Op basis van het Besluit m.e.r. en de Wet milieubeheer dient in dat geval een m.e.r.-beoordelingsbesluit te worden genomen door het bevoegd gezag (college) voorafgaand aan het ontwerpbesluit inzake de voornoemde omgevingsvergunning. Het college van burgemeester en wethouders neemt de beslissing of, vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die de activiteit mogelijk voor het milieu kan hebben, een m.e.r. moet worden doorlopen. In het kader van deze besluitvorming is voorliggende aanmeldingsnotitie opgesteld. Op basis van deze aanmeldingsnotitie kan het bevoegde gezag de gevolgen beoordelen van het plan en de beslissing nemen of er een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is in het kader van dit plan.

De milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r.

In de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn twee onderdelen (C en D) opgenomen. In onderdeel C zijn activiteiten genoemd waarbij direct sprake is van een m.e.r.-plicht als bij besluiten de genoemde drempelwaarden worden overschreden. Voor de activiteiten die zijn genoemd in onderdeel D geldt dat als de drempelwaarden worden overschreden een m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden. Voor besluiten met een omvang onder de drempelwaarden moet een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling worden gedaan.

Het bevoegde gezag (het college van burgemeester en wethouders of de gemeenteraad) moet voorafgaande aan het besluit inzake het plan formeel de beslissing nemen of, vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die de activiteit mogelijk voor het milieu kan hebben, een m.e.r. moet worden doorlopen. Het bevoegd gezag kan dit besluit nemen aan de hand van een 'aanmeldingsnotitie'. Het uiteindelijke besluit dient als bijlage bij de stukken van het ruimtelijke plan worden gevoegd.

Toetsing

Onderhavig plan kan zoals eerder gesteld worden gekwalificeerd als de aanleg of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen als genoemd in onderdeel D.11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r.. Bij de uitleg van de Europese m.e.r.-richtlijn wordt immers aangegeven dat 'stedelijke ontwikkelingsprojecten' breed moet worden geïnterpreteerd.

Bij de activiteit zijn drie relevante indicatieve drempelwaarden opgenomen, namelijk:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen;
- een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Onderhavig plan moet worden gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject. Het project is evenwel ca. 2,1 ha groot. De omvang van onderhavig plan blijft hiermee ver onder de indicatieve drempelwaarden. Om die reden kan in eerste instantie met een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden volstaan.

In deze vormvrije m.e.r.-beoordeling moet worden beoordeeld of de activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Hierbij moet in het bijzonder worden nagegaan of er sprake is van de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de Europese Richtlijn betreffende de milieueffectbeoordeling. Daarbij dient te worden ingegaan op de volgende onderdelen:

- de kenmerken van het project;
- de plaats waar de activiteit plaatsvindt;
- de kenmerken van het potentiële effect.

Beoordeling

Kenmerken van het project
<i>Algemeen</i> Het plan betreft hoofdzakelijk de realisatie van een hotel-restaurant met conferentiezalen, een bioscoop en een amusino. Het plan betreft één complex dat in verschillende hoogten wordt gerealiseerd, met een toren tot maximaal ca. 55 m hoog. Het gebouw moet hiermee een 'landmark' vormen richting de aangrenzende A15. Het plan wordt gerealiseerd op een nog onbebouwd bouwrijp gemaakt bedrijfsterrein op het in ontwikkeling zijnde bedrijventerrein Oost II te Gorinchem.  <i>Indicatie impressie toekomstige situatie (vanaf de A15)</i>
Omvang van het project
Het plangebied is ca. 2,1 ha groot. Het functionele programma van voorliggend plan is als volgt samengesteld: • Hotel: 154 kamers en ondergeschikte voorzieningen. • Restaurants: max. 900 m² bruto vloeroppervlak, zowel te gebruiken door bezoekers van het hotel als bezoekers van de overige beoogde functies. • Speelautomatenhal: maximaal 200 speelautomaten, maximaal 1.000 m² bruto vloeroppervlakte. • Bioscoop: maximaal 1.200 bioscoopstoelen. • Congres- en vergaderfaciliteiten, waaronder feestruimten: maximaal 825 m² bruto

vloeroppervlakte.

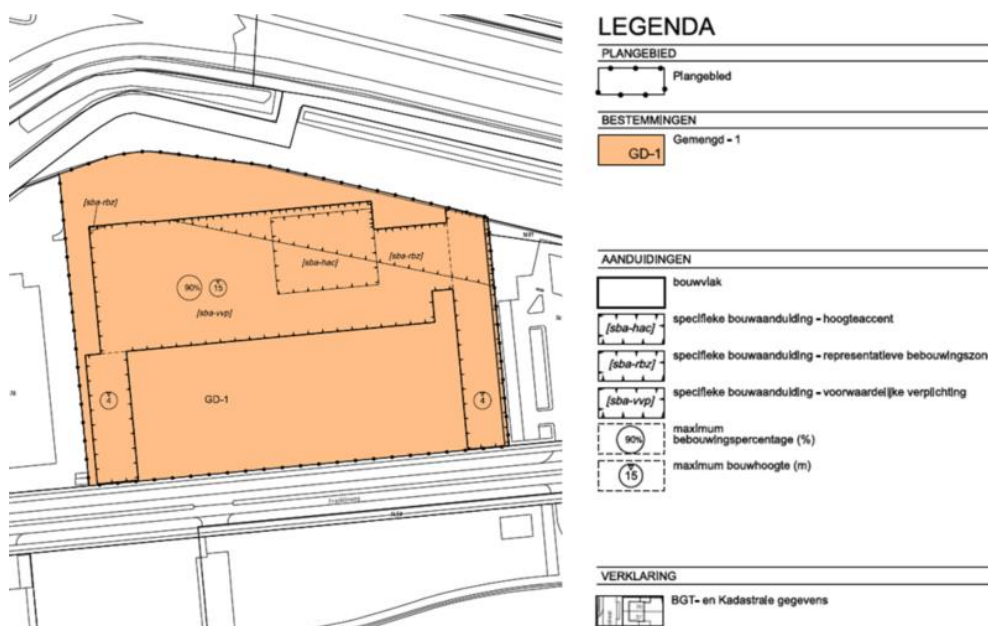
- Parkeervoorzieningen: minimaal 606 parkeerplaatsen.

Beschrijving bestemmingsplan

In het nieuwe bestemmingsplan 'Hotel Oost II' wordt de beoogde ontwikkeling mogelijk gemaakt. Dit bestemmingsplan gaat uit van een ruime bestemming 'Gemengd' waarbinnen meerdere functies toegestaan zijn. Deze functies zijn in de regels objectief begrensd aansluitend op het hiervoor besproken functionele programma.

Middels aanduidingen is op de verbeelding aangegeven waar de gebouwen zijn toegestaan en waar het hoogteaccent. De maximale bouwhoogtes en maximale bebouwingspercentages zijn op de verbeelding aangeduid. Ook is aangeduid aan welke zijde de representatieve zijde is gelegen.

Navolgende afbeelding geeft een indicatieve impressie van de beoogde verbeelding bij het bestemmingsplan.



Uitsnede uit concept-verbeelding bestemmingsplan(indicatief)

Cumulatie met andere projecten

Het project kan niet worden beschouwd als een onderdeel van een grotere ontwikkeling. De locatie is gelegen binnen het bedrijventerrein Oost II, maar heeft met de overige locaties op bedrijventerrein Oost II geen ruimtelijke samenhang. Bovendien is bedrijventerrein Oost II reeds grotendeels gerealiseerd. Cumulatie met andere projecten is daarom niet aan de orde.

Gebruik van natuurlijke hulpbronnen

De nieuwe functies binnen het plan maken geen gebruik van natuurlijke hulpbronnen in de directe nabijheid van het plangebied. In het geheel legt het project hiermee geen bijzonder beslag op natuurlijke hulpbronnen.

Productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder en risico van ongevallen

Afgezien van de tijdelijke aanlegfase is geen sprake van een betekenisvolle productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder. Ook brengt het plan geen bijzondere risico's voor ongevallen met zich mee. De nieuwe functies hebben een verkeersaantrekkende functie. Dit heeft onder meer ook consequenties

voor de aspecten verkeer, lucht en geluid.

Plaats van het project

Het bestaande grondgebruik

Het plangebied is gelegen in op het nieuwe bedrijventerrein Oost II te Gorinchem. De locatie ligt aan de oostzijde van de stad Gorinchem. Het bedrijventerrein is vanaf ca. 2010 in ontwikkeling. Ten zuiden van het bedrijventerrein is het woongebied Hoog Dalem in voorbereiding. Ten noorden van het plangebied is de A15 gelegen. Hiermee is het plangebied gelegen te midden van stedelijk gebied. Het plangebied kan worden aangemerkt als een typische zichtlocatie voor zowel de A15 als de Spijksesteeg met een uitstekende bereikbaarheid voor auto- en vrachtverkeer.

Het plangebied betreft een nog niet ingevuld en reeds bouwrijp gemaakt bedrijfsperceel binnen het ontwikkeling zijnde bedrijventerrein Oost II. Het terrein ligt momenteel braak (open en onbebouwd grasland).

Voorafgaand aan de huidige verstedelijking was het plangebied gelegen in het landelijke gebied; het grootschalige open landschap tussen Linge en Waal, zoals uit navolgende historische kaarten blijkt.



Historische kaarten met aanduiding plangebied (bron: topotijdreis.nl)

Het opnamevermogen van het natuurlijk milieu

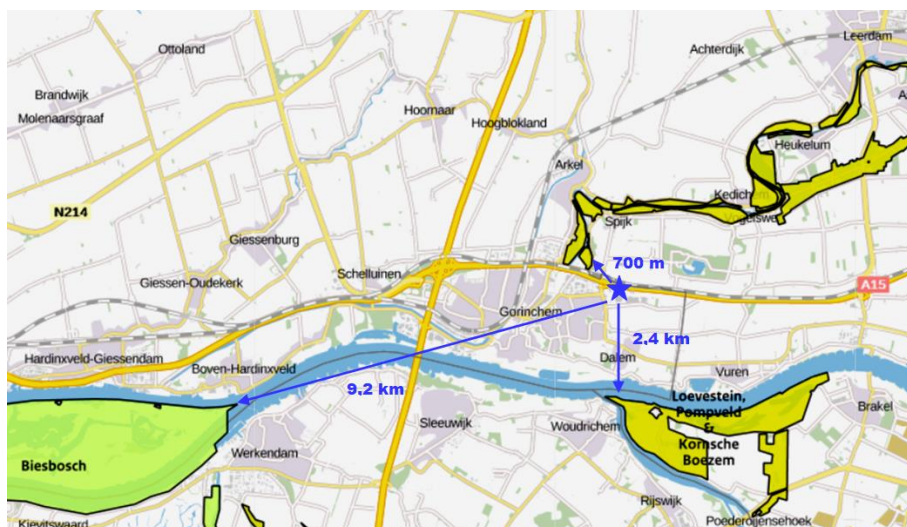
Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu heeft te maken met de gevoeligheid van gebieden voor ontwikkelingen. In het kader van deze vormvrije m.e.r.-beoordeling is een korter analyse gedaan naar het voorkomen van en het mogelijke effect van de ontwikkeling op zogenaamde gevoelige gebieden, zoals gedefinieerd in bijlage III van de EU-Richtlijn, of gebieden die krachtens nationale en provinciale regels zijn aangewezen.

Hieruit ontstaat het volgende beeld:

- *Speciale beschermingszones, door de lidstaten aangewezen krachtens Richtlijn 79/409/EEG*

(Vogelrichtlijn) en Richtlijn 92/43/EEG (Habitatrichtlijn):

Het plangebied ligt niet in of nabij een Natura 2000 gebied. In de wijdere omgeving van het plangebied liggen wel enkele Natura 2000-gebieden die op grond van de Wet natuurbescherming beschermd zijn. Navolgende kaart brengt dit in beeld.

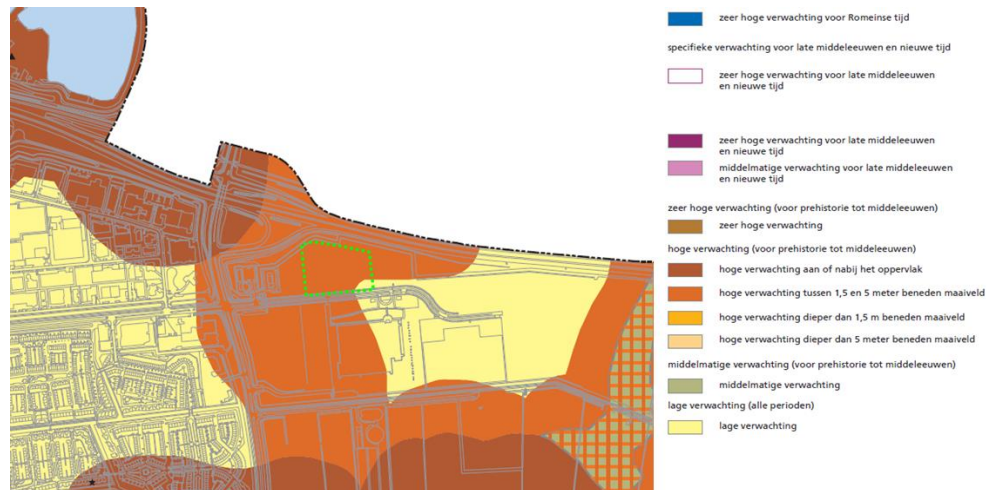


Kaartbeeld ligging plangebied t.o.v. Natura 2000-gebieden (bron Aerials, bewerking SAB)

- *Gebieden met hoge bevolkingsdichtheid:*
Het plangebied ligt niet in een gebied met een hoge bevolkingsdichtheid.
- *Landschappen van archeologisch of cultureel belang (Verdrag van Valetta, Erfgoedwet):*
Het plangebied ligt niet in een gebied met een bijzondere archeologische waarden, wel geldt een hoge verwachtingswaarde.
- *Ecologische Hoofdstructuur c.q. Natuurnetwerk Nederland (Provinciale verordening)*
Het gebied ligt niet in de EHS/NNN. Ook ligt het plangebied niet in een belangrijk weidevogelgebied.
- *Gebied geschikt voor beschermde soorten (Wet natuurbescherming):*
Het plangebied betreft een braakliggend nog onbebouwd terrein (grasland). Het is niet uitgesloten dat zich hier natuurwaarden hebben ontwikkeld.

Kenmerken van het potentiële effect
Algemeen Het project betreft de realisatie van een hotel-restaurant met conferentiezalen, een bioscoop en een amusementspark op het bedrijventerrein Oost II te Gorinchem. De omgeving van het projectgebied kent een beperkt aantal kwetsbaarheden. Gezien voorgaande zijn de milieugevolgen voor de volgende aspecten nader beoordeeld: • <i>verkeer:</i> het project kan leiden tot negatieve milieueffecten op de verkeerssituatie (doorstroming, congestie, etc.). • <i>geluid:</i> er kan sprake zijn van milieueffecten op de omgeving als gevolg van geluid veroorzaakt door onderhavig project; • <i>lucht:</i> er kan sprake zijn van milieueffecten op de omgeving als gevolg van de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen, veroorzaakt door onderhavig project;

- *natuur (soortenbescherming)*: het project kan voor wat betreft soortenbescherming leiden tot negatieve milieueffecten op beschermde flora en fauna (wat betreft gebiedsbescherming worden geen belemmeringen voorzien).
- *archeologie*: Op de archeologische verwachtingskaart van Gorinchem heeft het plangebied een grotendeels hoge archeologische verwachtingskans tussen 1,5 en 5 meter beneden maaiveld.



Archeologische verwachtingskaart Gorinchem met aanduiding plangebied (groene contour)

Voor de overige milieuaspecten geldt dat op voorhand geen negatieve effecten hoeven te worden verwacht. Hierover kan heel kort het volgende worden gesteld:

- *natuur (gebiedsbescherming)*: Vanwege de afstand, tussenliggende wegen en bestaande achtergrond-verstoring uit de kern van Gorinchem zijn op voorhand geen negatieve effecten te verwachten op de meest nabij gelegen beschermde natuurgebieden.
- *externe veiligheid*: onderhavig plan brengt geen activiteiten met zich mee die leiden tot externe veiligheidsrisico's op de omgeving.
- *bodem*: bij onderhavig plan zal nieuwbouw van een hotelcomplex met diverse andere functies plaatsvinden. Er hoeft niet te worden verwacht dat deze bouwactiviteiten bodemverontreiniging met zich meebrengen.
- *water*: bij onderhavig plan is geen sprake van activiteiten die mogelijk bedreigend zijn voor de waterhuishouding. Wel neemt de totale bebouwing/verharding toe, maar binnen het waterhuishoudkundige plan voor bedrijventerrein Oost II is reeds voorzien in voldoende watercompensatie. Negatieve effecten op water worden daarom niet verwacht.
- *landschap en cultuurhistorie*: Het plangebied maakt deel uit van het reeds in ontwikkeling gebracht bedrijventerrein Oost II. Het plangebied betreft een reeds bouwrijp gemaakt bedrijfsperceel. Er is daarom geen sprake van eventuele negatieve effecten op specifieke landschappelijke of cultuurhistorische waarden.

Verkeer

Het onderhavige plan zal leiden tot de toename van verkeer. Dit kan theoretisch negatieve milieueffecten met zich meebrengen op de omgeving.

Onderhavig plan zal Het verkeer zal zich voor het overgrote deel afwikkelen via de Spijksesteeg en daarna de rijksweg A15. De Spijksesteeg is een belangrijke ontsluitingsroute in Gorinchem waar reeds sprake is van relatief hoge verkeersintensiteiten. Verkeerskundig is met name van belang of de

kruispunten, en dan met name het kruispunt Spijksedijk – Franklinweg, de toename van het verkeer kunnen verwerken.

Om dit te onderzoeken is ten behoeve van de ontwikkeling een verkeersstudie¹ verricht. Doel van de studie is geweest de verkeersaantrekkende werking van de ontwikkeling te bepalen en te beoordelen wat de effecten zijn op de omliggende wegenstructuur.

De totale verkeersgeneratie van de geplande ontwikkelingen bedraagt circa 1.820 mvt/etmaal op een gemiddelde weekdag en circa 2.410 mvt/etmaal op een gemiddelde werkdag. De grootste verkeersgeneratie wordt op zaterdag verwacht en bedraagt circa 3.210 mvt/etmaal.

Ten opzichte van de huidige verkeersstromen op bijvoorbeeld kruispunt Spijksedijk - Franklinweg is de toename op de toeleidende wegvakken beperkt en nauwelijks van invloed op de kwaliteit van de verkeersafwikkeling. Op basis van de waarneming op zaterdagavond, tijdens een evenement in de evenementenhal, wordt geconcludeerd dat op zaterdagavond een forse restcapaciteit op de kruispunten beschikbaar is. Op dat moment zal de kwaliteit van de verkeersafwikkeling inclusief de geplande ontwikkelingen gewaarborgd zijn.

Geconcludeerd wordt dat de verkeersgeneratie die wordt gegenereerd door onderhavig plan kan worden opgenomen binnen de bestaande wegenstructuur op en rond het bedrijventerrein, mede gezien in de ontsluitingsstructuur reeds rekening is gehouden met een verkeersgeneratie in het plangebied op basis van de geldende bestemmingsmogelijkheden.

Gezien voorgaande is geen sprake van een negatief milieueffect wat betreft verkeer.

Geluid

Onderhavig plan kan leiden tot meer geluidshinder op de bestaande omgeving als gevolg van het geluid van wegverkeer van en naar het onderhavige plangebied. Onderhavig plangebied zal worden ontsloten via de Franklinweg. Deze sluit aan op de Spijksesteeg, een belangrijke ontsluitingsweg voor de stad Gorinchem vanaf de A15 (afslag 28) waar reeds sprake is van relatief hoge verkeersintensiteiten. Zowel aan de Franklinweg als de Spijkseweg zijn geen geluidhindergevoelige functies (zoals woningen) op korte afstand van de weg gelegen. Om die reden kan een toename van de geluidshinder worden uitgesloten. Gezien voorgaande is geen sprake van een negatief milieueffect wat betreft geluid.

Lucht

Onderhavig plan kan leiden tot meer luchtverontreiniging in de omgeving als gevolg van de uitstoot van het wegverkeer van en naar het onderhavige plangebied.

Voor de planontwikkeling is onderzoek naar de luchtkwaliteit uitgevoerd². De rekenresultaten van de concentraties ter hoogte van de A15 zijn opgenomen in de navolgende tabel:

¹ Goudappel Coffeng, Verkeersafwikkeling hotel Oost II Gorinchem, 6 juli 2018

² SAB, 3 oktober 2018, Luchtkwaliteitonderzoek Hotel Oost II Gorinchem, projectnummer 100284.

	Concentraties ter hoogte van de Rijksweg A15						
	Stikstofdioxide (NO ₂), Jaargem. concentratie			fijn stof (PM ₁₀), jaargem. concentratie			fijn stof (PM _{2.5}), jaargem. con- centratie
	NSL- monitoring- stool	NIBM-tool	Totaal	NSL- monitoring- stool	NIBM-tool	Totaal	
2016	29.7 µg/m ³	1.3 µg/m ³	31.0 µg/m ³	19.0 µg/m ³	0.3 µg/m ³	19.3 µg/m ³	11.8 µg/m ³
2020	23.7 µg/m ³	1.3 µg/m ³	25.0 µg/m ³	20.1 µg/m ³	0.3 µg/m ³	20.4 µg/m ³	12.4 µg/m ³
2030	15.7 µg/m ³	1.3 µg/m ³	17.0 µg/m ³	17.2 µg/m ³	0.3 µg/m ³	17.5 µg/m ³	9.9 µg/m ³
Grens waar de			40,0 µg/m ³			40 µg/m ³	25 µg/m ³

Concentraties luchtverontreinigende stoffen thv A15 incl. planbijdrage

Op basis van bovenstaande tabel wordt geconcludeerd dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen onder de grenswaarden in de drie jaren (2015, 2020 en 2030) liggen. Deze grenswaarden zijn op Europees niveau vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. Dit is een belangrijke aanwijzing dat geen sprake is van een (betekenisvol) negatief milieueffect.

Tevens geven de uitkomsten uit de monitoringstool aan dat de concentraties van de luchtvervuilende stoffen naar het jaar 2030 toe in het plangebied verder zullen afnemen.

Gezien voorgaande is geen sprake van een negatief milieueffect wat betreft lucht.

Natuur

Door SAB is in februari 2016 een quick scan flora en fauna uitgevoerd, waarin is beoordeeld of sprake is van negatieve effecten op beschermde soorten.

Uit het onderzoek blijkt dat er geen over het geheel genomen geen verstoring wordt verwacht op beschermde soorten. Beschermde vaatplanten, grondgebonden zoogdieren, vleermuizen, vogels, reptielen, vissen, insecten en overige ongewervelden worden niet in het plangebied verwacht. Wel is geoordeeld dat het plangebied in de bouwfase mogelijk een geschikte leefomgeving voor de rugstreeppad kan vormen, wanneer het uit braakliggend terrein met vergraafbaar zand bestaat. Er zijn echter maatregelen denkbaar om te voorkomen dat het plangebied een geschikte leefomgeving wordt voor de rugstreeppad (zoals het dempen van natte plekken en terreinen zo kort mogelijk braak te laten liggen). Ervan uitgaande dat deze voorzorgsmaatregelen voor de rugstreeppad in acht worden genomen, zijn negatieve effecten op vaste rust- of verblijfplaatsen van strikt beschermde amfibieën niet te verwachten.

Gezien voorgaande is geen sprake van een negatief milieueffect wat betreft natuur.

Archeologie

In de toekomstige situatie wordt het momenteel nog onbebouwde bedrijfsperceel herontwikkeld met een hotel en bijbehorende functies. De bouwwerkzaamheden kunnen theoretisch tot gevolg hebben dat er archeologische waarden worden verstoord.

In het kader van het bestemmingsplan voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein Oost II heeft in 2011 evenwel reeds onderzoek plaatsgevonden naar de archeologische waarden. Dit onderzoek is nog steeds bruikbaar. Uit het archeologisch onderzoek is gebleken dat er geen archeologische indicatoren aangetroffen zijn, afgezien van één indicator die waarschijnlijk behoort tot een later toegevoegde puinverharding. Om die reden wordt in het rapport gesteld dat in het gehele onderzoeksgebied (waaronder onderhavig plangebied) de verwachting kan worden bijgesteld naar laag.

Gezien voorgaande worden geen negatieve milieueffecten verwacht voor wat betreft het aspect archeologie.

Conclusie

In deze aanmeldingsnotitie is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Hieruit volgt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het project die leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu ter plaatse. Voor de beoordeelde milieuaspecten geldt dat er geen of een zeer beperkt effect optreedt. De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.- (beoordelings-) procedure is daarom niet nodig.