

Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling

In hoofdlijnen dient een project te worden getoetst aan de kenmerken van de activiteit, de plaats van de activiteit en de kenmerken van het potentiële effect van de activiteit. Hierna volgt deze toetsing.

Samenvatting van de kenmerken van het project

Criteria	Beschrijving
Omvang van het project	Het project omvat de transformatie van een voormalige klooster + nieuwbouw naar een hotel in het hogere segment met een restaurant. Dit valt onder de D lijst: artikel 10 van het Besluit m.e.r. (De aanleg, wijziging of uitbreiding van skihellingen, skiliften, kabelspoorwegen en bijbehorende voorzieningen, jachthavens, vakantiedorpen en hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen, permanente kampeer- en caravanterreinen, of themaparken). Daarbij geldende volgende drempelwaarden: 1. 250.000 bezoekers of meer per jaar, 2. een oppervlakte van 25 hectare of meer, 3. 100 ligplaatsen of meer of 4. een oppervlakte van 10 hectare of meer in een gevoelig gebied. De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op een totaaloppervlakte van circa 1 hectare. De geplande ontwikkeling blijft dus ver beneden de drempelwaarden van de m.e.r.-beoordelingsplicht. Voor activiteiten die op de D lijst voorkomen maar onder drempelwaarden liggen, dient wel een (vormvrije)m.e.r. beoordeling te worden uitgevoerd.
Cumulatie met andere projecten	Ter plaatse of in de directe nabijheid van het project spelen momenteel geen andere projecten waarmee cumulatie van effecten te verwachten is.
Gebruik natuurlijke hulpbronnen	De ontwikkeling van de voorziene activiteiten legt geen bijzonder beslag op natuurlijke hulpbronnen.
Productie afvalstoffen	Door de activiteit komen geen relevante afvalstoffen vrij.
Verontreiniging en hinder	Zowel tijdens de bouw als daarna zijn de aspecten waterhuishouding, bodem, geluid, ecologie en luchtkwaliteit van belang. Deze aspecten komen verder aan bod bij de beschrijving van milieueffecten.
Risico voor ongevallen	Er wordt geen toename van het risico op ongevallen verwacht. In het gebied wordt niet gewerkt met gevaarlijke stoffen. De activiteit zelf levert in de aanlegfase en gebruiksfase geen extra risico op ongevallen.

Samenvatting van de locatiekenmerken van het project

Criteria	Beschrijving
Bestaand grondgebruik	De locatie is onderdeel van het buitengebied van Eindhoven en grenst direct tegen het bestaand stedelijk gebied. Het Clarissenklooster maakt onderdeel uit van een historisch gehucht langs de Genneperweg, waar de bebouwing vanouds verspreid was over een aantal clusters. Het Clarissenklooster werd in 1953 gebouwd en omgeven door een gracht en een muur en is gebouwd op het voormalige Landgoed Rapelenburg. Na het vertrek van de zusters in 2015 werd het klooster door het Bisdom ontmanteld. De graven in de binnenhof werden geruimd, de restanten van de moestuin en boomgaard werden verwijderd.
Rijkdom aan en kwaliteit en regeneratievermogen van natuurlijke hulpbronnen van het gebied	De locatie heeft geen bijzondere rijkdom aan natuurlijke hulpbronnen. Wel worden er in het plangebied houtopstanden gekapt vanwege het aanleggen van een ontsluitingsweg naar het kloosterterrein. Hiervoor is naast een nulmeting ook een Bomen Effect Analyse (BEA) uitgevoerd. Voor de bomen die gehandhaafd blijven zullen bij de feitelijke werkzaamheden rekening gehouden worden met de aanbevelingen zoals opgenomen in de BEA. Daarnaast zullen de te kappen bomen gecompenseerd worden binnen het plangebied.
Opnamevermogen milieu met aandacht voor beschermde gebieden.	Hieronder wordt per thema ingegaan op mogelijke aanwezige waarden in het plangebied. Cultuurhistorie & Archeologie - Binnen het projectgebied is een van rijkswege beschermd monument aanwezig. Om die reden heeft een bouwhistorische verkenning plaatsgevonden. Aanbevelingen vanuit de bouwhistorische verkenning hebben vervolgens geleid tot uitgangspunten in de ontwerpopgave. Het behoud van de karakteristiek en kwaliteiten van het bestaande ensemble en de typologie van het slotklooster is altijd het uitgangspunt geweest. In het kader van een zorgvuldig proces en het cultuurhistorisch belang zijn de volgende partijen gedurende het gehele traject vanaf de start geïnformeerd en meegenomen in het proces: - Hylkema Erfgoed; - Rijksdienst Cultuurhistorisch Erfgoed; - Trefpunt Groen; - Van Abbestichting; - Stichting Wederopbouw. Vanuit verschillende overwegingen, adviezen en de terugkoppeling vanuit diverse instanties/ stichtingen en betrokkenen, heeft een zorgvuldige afweging en beslissing plaats gevonden. Naast transformatie van het bestaande klooster is voor de nieuwbouw

	uiteindelijk gekozen voor één compact, vrijstaand volume, op gepaste afstand van het klooster. Het oorspronkelijk ensemble blijft hierdoor zichtbaar en herkenbaar (slotklooster + solitair gebouw in groene omgeving). Door het toevoegen van een nieuwe tijdslaag blijft het als zodanig herkenbaar. Er zijn dan ook geen directe significante negatieve effecten te verwachten op de bestaande cultuurhistorische waarden. - Het gebied heeft (vooralsnog) geen archeologische verwachtingswaarden - De projectlocatie kent geen bijzondere aardkundige waarden die door het beoogde planvoornemen worden aangetast. Ecologie - Het gebied is niet gelegen binnen Natura 2000-gebieden of in NNB. - De beoogde ontwikkeling is getoetst aan de Wet natuurbescherming. Hiervoor is een natuurtoets uitgevoerd. Op basis van deze toets wordt geconcludeerd dat er vanuit gebieden-en soortenbescherming geen belemmering is die de realisatie van het hotel in de weg staat. - onderzocht is wat het mogelijke effect van de voorgenomen bouw- en inrichtingsplannen is op het naburig gelegen NNB-gebied. Hieruit kan geconcludeerd worden dat het beleid voor het Natuurnetwerk Brabant de uitvoering van het plan niet in de weg staat. - Een deel van de bestaande houtopstanden blijven behouden en is ingepast in het stedenbouwkundig ontwerp. - Om uit te sluiten dat het project directe negatieve gevolgen voor de natuur heeft in de vorm van stikstofdepositie, is een stikstofberekening uitgevoerd. Uit de stikstofberekening met AERIUS Calculator blijkt voor zowel de aanlegfase als gebruiksfase dat er geen sprake is van stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Het plan leidt niet tot een stikstoftoename. Derhalve is een significant negatief effect op Natura-2000 uitgesloten. Geluid - Het plan is gelegen binnen de zone van de Boutenslaan en de Bayeuxlaan.. De overige wegen rondom het plangebied hebben een maximumsnelheidsregime van 30 km/uur gekregen. Voor beantwoording op de vraag of de geluidbelasting zodanig is dat ter plaatse van de nieuwe niet geluidgevoelige functie sprake is van een aanvaardbaar leef-/werkklimaat is een onderzoek uitgevoerd. Uit de berekeningen blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van de Bayeuxlaan en de overige wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkel toetspunt op de gevels van het planvoornemen overschrijdt. Voor de Boutenslaan geldt dat de geluidbelasting op enkele delen de gevels van het klooster de voorkeursgrenswaarde van 48 dB met maximaal 9 dB overschrijdt. Uit berekeningen is gebleken dat, ingeval
--	---

	uitgegaan wordt van de aanname van nieuwe geluidgevoelige functie ter plaatse van de locatie van het klooster, de wettelijke voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Daarvan kan ontheffing worden verleend zonder de wettelijk toegestane maximale ontheffingswaarde te boven te gaan. Echter is er geen noodzaak tot een “ontheffing” omdat het planvoornemen geen geluidsgevoelig gebouw betreft zoals bedoeld onder de wet geluidshinder. - ook voor luchtvaart-, industrie- en spoorweglawaaï kan ter plaatse van het plangebied een goed leef- en werkklimaat worden gegarandeerd. Milieuhinder bedrijvigheid - De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van een hotel. Hotels hebben een aan te houden afstand van 10 meter in verband met geur, geluid en gevaar. Binnen deze afstand van 10 meter zijn geen gevoelige objecten gelegen. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat er geen negatief effect is van de ontwikkeling op de omgeving. - In de nabijheid van het plangebied zijn enkele niet-woonfuncties aanwezig. Deze functies zijn echter op voldoende afstand gelegen van het plangebied. Voor bedrijven en milieuzonering wordt geen belangrijk nadelige milieugevolgen verwacht. Externe veiligheid - Er zijn geen risicovolle inrichtingen of buisleidingen in de directe omgeving van het plangebied aanwezig zijn. Het plangebied ligt ook niet binnen het plasbrandaandachtsgebied, de plaatsgebonden risicocontour, of het invloedsgebied van wegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Een verdere verantwoording van het groepsrisico is dan ook niet aan de orde. Bodem - Voor het beoogde planvoornemen is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Zintuiglijk zijn in de bovengrond plaatselijk sporen baksteen tot zwak baksteenhoudende grond aangetroffen. Tevens zijn bij een boring verbrandingsresten en slakken aangetroffen. In de ondergrond zijn bijmengingen met baksteen aangetroffen in de gradatie sporen tot matig. Tevens zijn bij één boring sporen kolen aangetroffen. Visueel is geen asbestverdacht materiaal waargenomen op het maaiveld en/of in de opgeboorde grond. De aangetroffen bijmengingen met baksteen betreffen geen asbestverdacht (ongedefinieerd) puin. In puin bestaande uit baksteen zit, in de regel geen asbesthoudend materiaal en de aanwezigheid daarvan maakt een locatie niet verdacht. Derhalve is op de onderzoekslocatie geen verkennend asbestonderzoek uitgevoerd.
--	--

	Uit de analyseresultaten blijkt dat in de bovengrond lichte verontreinigingen zijn aangetoond. De ondergrond en het grondwater zijn tevens licht verontreinigd. De aangetoonde verontreinigingen zijn in overeenstemming met de hypothese dat de onderzoekslocatie verdacht is hiervoor. De aangetroffen gehalten zijn echter dermate laag, dat nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk wordt geacht. De onderzoeksresultaten leveren geen beperkingen op ten aanzien van het huidige en voorgenomen gebruik van de locatie en vormen geen belemmering voor het beoogde planvoornemen. Water Ten behoeve van de bergingsopgave zijn deze gegevens verwerkt in de rekentool van Gemeente Eindhoven. Hieruit blijkt een opgave van 51 m3, waarbij wordt uitgegaan van een bovengrondse opvang van hemelwater. Een groot deel van de groenvoorziening is uitgevoerd als grasveld. Er is voldoende ruimte om afstromend hemelwater bovengronds te bergen. Ook het hemelwater van de aanwezige verharding kan bovengronds rechtstreeks afstromen naar de naastliggende groenvoorzieningen. Hiertoe dient het afschot van de verharding te worden aangepast aan de gewenste afstromingsrichting. - Voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot aanpassingen van het bestaande oppervlaktewater en ook niet tot verandering in de waterkwaliteit. - Het plangebied is niet gelegen in een waterwingebied. Voor water wordt dus geen belangrijke nadelige milieugevolgen verwacht.
--	--

Samenvatting van de kenmerken van het project t.o.v. de referentiesituatie (= bestaande en autonome toestand)

Criteria	Beschrijving
Bereik van het effect (geografisch en grootte getroffen bevolking)	Het betreft de realisatie van een hotel. De activiteit is zeer lokaal, de aard en omvang zijn beperkt. Effecten op waardevolle natuurgebieden worden niet verwacht.
Grensoverschrijdend karakter	De effecten hebben geen landsgrensoverschrijdende effecten.
Orde van grootte en complexiteit effect	Effecten zijn verwaarloosbaar of middels maatregelen mitigeerbaar en lokaal van aard.

Waarschijnlijkheid effect	Hindereffecten in de aanlegfase zijn te verwachten in verband met uitvoeringswerkzaamheden. In de gebruiksfase zijn geen belangrijke nadelige effecten te verwachten.
Duur, frequentie en omkeerbaarheid effect	De aanlegfase levert tijdelijk effecten op in verband met de uitvoeringswerkzaamheden. Na planrealisatie verdwijnen deze effecten. Er treden geen effecten op in de gebruiksfase.

Gezien de omvang in relatie tot de drempelwaarde en de verwachte effecten, zijn er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Nadere analyse in een MER/m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk.