

Aanmeldingsnotitie

Betref	Vormvrije m.e.r.-beoordeling transformatie Rabobankgebouw, Spoorweg 2 te Hegelsom
Ons kenmerk	20200605-HOT450-RAP-MER-2.0
Datum	5 juni 2020
Opsteller	BZ
Verificatie	PGE
Validatie	BZ

Inleiding

Het voornemen bestaat om het kantoorpand aan de Spoorweg 2 in Hegelsom te transformeren naar een appartementencomplex met 50 appartementen voor starters in de huursector, met ondergeschikt hieraan kantoorruimte voor flexwerkers en een restaurant voor de toekomstige bewoners van het pand en de gebruikers van de kantoorruimte.

De beoogde ontwikkeling is op basis van het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Groene campus Asdonck' niet toegestaan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken, wordt een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure doorlopen. Het is hierbij de bedoeling een tijdelijke omgevingsvergunning te verlenen voor de duur van maximaal 20 jaar. Bij de besluitvorming omtrent de ontwikkeling dient tevens rekening te worden gehouden met het Besluit milieueffectrapportage.



Afbeelding 1 Ligging van het besluitgebied.

M.e.r.-beoordelingsplicht

Op 1 april 2017 is een wijziging van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) in werking getreden. Eén van de wijzigingen in dit Besluit is dat voor elk project dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst (m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten) van het Besluit m.e.r., ook als de genoemde indicatieve drempelwaarden niet worden overschreden, het bevoegd gezag dient te beoordelen of er een m.e.r.- of m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen. Dit besluit dient expliciet te zijn genomen voordat de uitgebreide omgevingsvergunningprocedure of bestemmingsplanprocedure wordt voortgezet.

In bijlage D van het Besluit m.e.r. is een groot aantal activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Eén van de genoemde activiteiten betreft 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' (activiteit D11.2). Deze activiteit is m.e.r.-beoordelingsplichtig in geval deze betrekking heeft op een oppervlakte van 100 ha of meer of wanneer het een aaneengesloten gebied van 2.000 of meer woningen betreft. Het planvoornemen ligt ruim onder de plandrempels waarvoor conform het Besluit m.e.r. een m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk is. Het initiatief betreft slechts de transformatie van een bestaand kantoorpand naar 50 appartementen voor starters in de huursector, met ondergeschikt hieraan kantoorruimte en een restaurant voor de toekomstige bewoners van het pand en de gebruikers van de kantoorruimte. Dit betekent dus dat de bovengenoemde (indicatieve) drempelwaarden uit het Besluit m.e.r. niet overschreden worden, waardoor kan worden volstaan met het uitvoeren een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'.

Voor deze vormvrije m.e.r.-beoordeling dient de initiatiefnemer een zogenaamde aanmeldingsnotitie op te stellen. Deze aanmeldingsnotitie is in principe vormvrij, mits wordt voldaan aan opbouw uit bijlage III bij de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'. Daarbij is gekozen voor een beknopte samenvattende notitie in tabelvorm die in voorliggende notitie is opgenomen. In de bovengenoemde Europese richtlijn is gesteld dat moet worden ingegaan op:

- 1) Kenmerken van het project. Hierbij dient in het bijzonder in overweging worden genomen, de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten, het gebruik van hulpbronnen, de productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder en risico van ongevallen (met name gelet op de gebruikte stoffen of technologieën).
- 2) De plaats van de projecten. Bij de mate van kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop de projecten van invloed kunnen zijn, moet in het bijzonder in overweging worden genomen, het bestaande grondgebruik, de relatieve rijkdom aan en de kwaliteit van het regeneratievermogen van natuurlijke hulpbronnen van het gebied en het opnamevermogen van het natuurlijk milieu. Hierbij geldt dat in het bijzonder aandacht dient uit te gaan naar de volgende typen gebieden: wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, vogelrichtlijn- of habitatrichtlijngebieden, gebieden waarbij vastgestelde normen inzake milieukwaliteit worden overschreden, gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid of landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang.
- 3) Kenmerken van het potentiële effect. Bij de potentiële aanzienlijke effecten van het project moeten in samenhang met de criteria van bovenstaande punten in het bijzonder in overweging worden genomen: het bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking, het grensoverschrijdende karakter van het effect, de waarschijnlijkheid van het effect en de duur, frequentie en omkeerbaarheid van het effect).

Op basis van bovenstaande vormvereisten zijn in navolgende tabel de relevante kenmerken van het plan weergegeven, alsmede de belangrijkste effecten die het plan op de omgeving mogelijk zal veroorzaken. De in de tabel opgenomen informatie is mede afkomstig uit de (milieu)onderzoeken die in het kader van de beoogde ontwikkeling zijn uitgevoerd,

Tabel 1 Kenmerken van het plan

Kenmerken van het plan	
Omvang van het project (relatie met drempel D-lijst)	D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. Het initiatief betreft het transformeren van een kantoorpand tot appartementengebouw met 50 wooneenheden met ondergeschikt daaraan kantoorruimte en een restaurant. Het geldende bestemmingsplan staat de transformatie niet toe. Om de ontwikkeling mogelijk te maken wordt de uitgebreide omgevingsvergunningprocedure doorlopen. Het project valt onder de drempelwaarden zoals genoemd in de D-lijst voor stedelijke ontwikkelingsprojecten.
Cumulatie met andere projecten	Er zijn geen autonome ontwikkelingen in de omgeving van het projectgebied bekend, die aanleiding geven tot cumulatie van milieueffecten met andere projecten.
Gebruik van natuurlijke hulpbronnen	Nee
Productie afvalstoffen	Aangezien het project de transformatie van een bestaand kantoorpand naar een appartementencomplex betreft, is geen productie van afvalstoffen voorzien.
Verontreiniging en hinder	Voorgenomen activiteit zal geen nieuwe verontreinigingen naar de bodem veroorzaken. Evenmin zal sprake zijn van extra hinder.
Risico voor ongevallen	De situering van het gebouw, de ontsluiting en de aansluiting zorgen ervoor dat er op een veilige manier verkeersbewegingen van en naar het projectgebied kunnen plaatsvinden.

Plaats van het project	
Plaats van het project en	Het projectgebied is gelegen op het grondgebied van de gemeente Horst aan de Maas, aan de Spoorweg 2 in Hegelsom. Het projectgebied omvat de percelen kadastraal bekend als Horst aan de Maas, sectie M nummers 2322, 2462 (gedeeltelijk), 2392 (gedeeltelijk).
Vigerende bestemming	Ter plaatse van het projectgebied is het bestemmingsplan 'Groene campus Asdonck' van toepassing. Voor het projectgebied geldt de bestemming 'Gemengd', waarbinnen het beoogde (tijdelijke) gebruik niet is toegestaan.
Bestaand grondgebruik	Het projectgebied is bebouwd met een kantoorpand van de voorheen ter plaatse gevestigde Rabobank. In de huidige situatie staat het pand leeg. Rondom het gebouw zijn parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen aanwezig.
Rijkdom aan en kwaliteit en regeneratievermogen natuurlijke hulpbronnen van het gebied	Niet van toepassing. Er zijn geen bijzondere aardkundige waarden of andere natuurlijke hulpbronnen aanwezig.
Opname vermogen milieu met aandacht voor wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, H/V richtlijngebieden, gebieden waar milieunormen worden overschreden,	Uit de onderzoeken die in het kader van de beoogde ontwikkeling zijn uitgevoerd, blijkt dat de het plan geen significante negatieve effecten veroorzaakt voor de omgeving.

gebieden met hoge bevolkingsdichtheid, landschappelijk historisch cultureel of archeologische gebieden van belang	Verkeer: De bestaande ontsluiting zal gehandhaafd blijven. Aangezien in vergelijking met het gebruik als kantoorpand sprake is van een forse afname van het aantal verkeersbewegingen, zijn geen verkeerskundige problemen te verwachten. Het projectgebied is goed ontsloten en daarnaast op loopafstand van het station Horst-Sevenum gelegen. Parkeren: Parkeren zal plaatsvinden op eigen terrein en heeft geen effect op de omgeving. Er zijn ruim voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig. Water: Aangezien slechts sprake is van de transformatie van een bestaand pand, met een beperkte aanbouw en opbouw, blijft de wijze waarop met hemelwater en afvalwater ongewijzigd ten opzichte van de bestaande situatie. Aangezien geen sprake is van een toename van verhard oppervlak van meer dan 2.000 m², gelden er vanuit het waterschap geen eisen ten aanzien van compensatie. Bodem: Uit vooronderzoek is gebleken dat de locatie als onverdacht kan worden beschouwd ten aanzien van een chemische bodemverontreiniging en/of een verontreinig met asbest. Het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 of NEN 5707 is voor de geplande functiewijziging niet noodzakelijk. Externe veiligheid: Het besluitgebied ligt niet binnen een plaatsgebonden risicocontour van een risicovolle inrichting, buisleiding, weg, spoorweg of vaarweg. Vanuit dit kader bestaan er geen belemmeringen. Het besluitgebied ligt niet binnen een plaatsgebonden risicocontour van een risicovolle inrichting, buisleiding, weg, spoorweg of vaarweg. Vanuit dit kader bestaan er geen belemmeringen. Wel is sprake van ligging binnen het invloedsgebied van de A73, de spoorlijn Eindhoven–Venlo en een brandstofleiding van de Rotterdam-Rijn Pijpleiding Maatschappij. Met betrekking tot de leiding is op grond van de lage personendichtheid geen sprake van een groepsrisico. De risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleiding vormen geen aandachtspunt voor de planontwikkeling. In verband met de ligging ten opzichte van de A73 en de spoorlijn Eindhoven–Venlo dient wel invulling gegeven te worden aan de verantwoordingsplicht van het groepsrisico. Dit levert voor de beoogde ontwikkeling geen belemmeringen op. Geluid: De voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder wordt niet
--	--

	gerespecteerd en ook de maximale ontheffingswaarde wordt niet overal gerespecteerd. In verband met de hoge geluidbelasting wordt een nader onderzoek naar de gevelwering uitgevoerd. Op basis daarvan zullen de benodigde maatregelen genomen worden, zodat wordt voldaan aan de vereisten van het Bouwbesluit in relatie tot de binnenwaarde. Met het nemen van de benodigde maatregelen is de ontwikkeling inpasbaar en vormt het aspect geluid vanwege de omliggende (spoor)wegen geen belemmering voor de realisatie van het plan. Geurhinder: Voor het projectgebied kan geconcludeerd worden dat wordt voldaan aan de voorwaarden voor een goede leefbaarheid voor bewoners op het gebied geur. Luchtkwaliteit: Voor de beoogde bouwlocatie kan geconcludeerd worden dat ruimschoots wordt voldaan aan de voorwaarden voor een goede leefbaarheid voor bewoners op het gebied van luchtkwaliteit. Natuur: <i>Natura 2000.</i> Het projectgebied is niet gelegen nabij een Natura 2000-gebied. Negatieve effecten op instandhoudingsdoelen van nabijgelegen Natura 2000-gebieden in de omgeving worden uitgesloten. Daarnaast blijkt op basis van het uitgevoerde stikstofdepositieonderzoek dat de stikstofdepositie in zowel de gebruiksfase als aanlegfase niet meer dan 0,00 mol N/ha/jaar bedraagt. Het plan zal afzonderlijk – of in combinatie met andere plannen – geen relevante significante cumulatieve effecten veroorzaken ter plaatse van nabijgelegen Natura 2000-gebieden. In het kader van een voortoets kunnen significant negatieve effecten derhalve worden uitgesloten waardoor het uitvoeren van een passende beoordeling niet aan de orde is en het aspect stikstofdepositie geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan. <i>Overige bescherming.</i> Het projectgebied ligt niet in het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Dit beschermd gebied zal niet verloren gaan of aangetast worden. Negatieve effecten op provinciaal beschermde gebieden zijn uitgesloten. <i>Soortenbescherming.</i> Op basis van het uitgevoerde verkennend flora- en fauna onderzoek dient ten aanzien van broedvogels rekening gehouden te worden met het broedseizoen. Indien het niet mogelijk is om de werkzaamheden uit te voeren of aan te vangen buiten het broedseizoen, kan middels een broedvogelschouw
--	---

	onderzocht worden of in gebruik zijnde nesten aanwezig zijn in het projectgebied. Indien nesten afwezig zijn, kunnen deze locaties vrijgegeven worden voor de werkzaamheden. Ook is het mogelijk om het pand voor de aanvang van de werkzaamheden ongeschikt te maken als nestlocatie voor algemeen voorkomende broedvogels. Voor algemeen voorkomende zoogdieren, amfibieën en vissen dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht. Het gebouw binnen het projectgebied biedt in potentie geschikte verblijfslocaties voor de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger. Op basis van het verkennend veldbezoek is het niet mogelijk om uitsluitel te geven over de aanwezigheid van verblijven. Hierdoor bestaat het risico op het vernielen van vaste verblijfplaatsen van vleermuizen, waarbij mogelijk dieren worden gedood (Wet natuurbescherming, artikel 3.5 lid 1 en 4). Middels een nader soortenonderzoek dient derhalve in kaart gebracht te worden in hoeverre vleermuizen gebruik maken van het gebouw binnen het projectgebied als verblijfplaats. Op basis hiervan kan beoordeeld worden of de beoogde wijzigingen aan het gebouw leiden tot een overtreding van de Wet natuurbescherming. Naar aanleiding van de resultaten uit het verkennend flora- en faunaonderzoek, heeft de initiatiefnemer door Miecon een nader sporenonderzoek in verband met de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen laten uitvoeren, waarbij tevens naar de mogelijke aanwezigheid van broedvogels is gekeken. Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat de relevante geveldelen van het te verbouwen pand niet in gebruik door vleermuizen of broedvogels. Vanuit het aspect flora en fauna bestaan er kortom geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling. Cultuurhistorie en archeologie: Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg is er binnen het besluitgebied en de directe omgeving daarvan geen sprake van cultuurhistorisch waardevolle elementen waarop met de beoogde ontwikkeling een negatieve invloed zou kunnen worden uitgeoefend. Vanuit het aspect cultuurhistorie zijn er kortom geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling. Op basis van de Archeologische Maatregelenkaart van de gemeente Horst aan de Maas geldt voor het projectgebied een hoge archeologische verwachtingswaarde met een ondergrens voor de noodzaak tot het uitvoeren van onderzoek van 50 cm. diepteverstoring in combinatie met 500 m²
--	--

	oppervlakteverstoring. Aangezien slechts in zeer beperkte mate sprake is van bodemverstoringende activiteiten (minder dan 500 m²) is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Geconcludeerd kan worden dat vanuit de aspecten cultuurhistorie en archeologie geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de gewenste ontwikkeling in het projectgebied. Kabels en leidingen: In het projectgebied zijn geen kabels en/of leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de ontwikkeling. Wel ligt aan de zuidkant van het projectgebied een ondergrondse brandstofleiding. De beschermingszone hiervan reikt echter niet tot aan het gebied waar bebouwing aanwezig en toegestaan is. Overige kabels en leidingen in het kader van reguliere huisaansluitingen (gas, water, elektra, telecom, ect.), zijn reeds aanwezig.
--	---

Kenmerken van het potentiële effect	
Bereik van het effect (geografisch en grootte getroffen bevolking)	Niet van toepassing
Grensoverschrijdend karakter	Niet van toepassing
Orde van grootte en complexiteit effect	Niet van toepassing
Waarschijnlijkheid effect	Niet van toepassing
Duur, frequentie en omkeerbaarheid effect	Niet van toepassing

Conclusie

Op grond van de in de tabel opgenomen uitkomsten wordt aan het bevoegd gezag voorgesteld om te besluiten dat een verdere m.e.r.-procedure niet aan de orde is.