



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling

Zoetermeer, Van der Valk Hotel

Gemeente Zoetermeer

Datum: 10 oktober 2022

Projectnummer: 190509

1. Inleiding

Aan de zuidzijde van Zoetermeer ligt tussen bedrijventerrein Lansinghage en woonwijk Rokkeveen een onbebouwd perceel. Het perceel aan de Zilverstraat ligt te midden van een verkeersknooppunt, bestaande uit de rijksweg A12, de provinciale weg N470 en de spoorlijn Zoetermeer - Gouda. Het voornemen bestaat om ter plaatse te voorzien in een Van der Valk hotel inclusief casino. Dit hotel zal, bestaan uit maximaal 192 hotelkamers, een restaurant (circa 1.500 m²), bar (circa 350 m²), congreszaal (circa 1.800 m²), ruimte voor wellness, fitness en een zwembad en casino (circa 1.000 m²). De maten betreft alleen de ruimte waar klanten gebruik van maken en excl. toiletten, keuken e.d. De totale oppervlakte bedraagt maximaal 24.000 m² b.v.o. excl parkeergarage. Deze herontwikkeling is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan. Om de realisatie van het hotel mogelijk te maken wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

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.

2. Toetsing

Onderhavig plan (de realisatie van hotel met 192 kamers, een restaurant, bar, congreszaal en casino) past binnen een activiteit genoemd in bijlage onderdeel D van het Besluit m.e.r. Categorie D.11.2 betreft namelijk 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. De drempelwaarde is als volgt geformuleerd: "in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer."

Onderhavig plan betreft zoals gesteld kortweg de realisatie van een hotel met een restaurant, bar, congreszaal en, casino. Het projectgebied is in totaal circa 2,1 ha groot. Gezien het voorgaande blijft onderhavige activiteit ver onder de drempelwaarde en is uitsluitend een vormvrije m.e.r.-beoordeling benodigd.

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.

3. Beoordeling

Kenmerken van het project
<i>Algemeen</i>
Het project betreft de realisatie van een nieuw hotel met restaurant, bar, congreszaal en casino in Zoetermeer.
<i>Omvang van het project</i>
Het plangebied is ca. 2,1 ha groot. Het plan betreft de realisatie van een hotel met maximaal 192 kamers met restaurant, bar, congreszaal en casino.
<i>Cumulatie met andere projecten</i>
Cumulatie met andere projecten is niet aan de orde.
<i>Gebruik van natuurlijke hulpbronnen</i>
De nieuwe functies binnen het plan maken geen gebruik van natuurlijke hulpbronnen in de direct nabijheid van het plangebied. In het geheel legt het project hiermee geen bijzonder beslag op natuurlijke hulpbronnen.
<i>Productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder en risico van ongevallen</i>
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
<i>Het bestaande grondgebruik</i>
Het plangebied ligt tussen de rijksweg A12, de provinciale weg N470 en de Zuidweg. Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit de uitloop van de Zilverstraat met daaromheen extensief beheerd groen. Het betreft met name gras, met enkele bomen en struikgewas. Sinds september 2020 staat er op de locatie een tijdelijk casino met een oppervlakte van circa 800 m ² . Hiervoor is voorzien in parkeergelegenheid.
<i>Het opnamevermogen van het natuurlijk milieu</i>
Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu heeft te maken met de gevoeligheid van ge-

bieden voor ontwikkelingen. In het kader van deze vormvrije m.e.r.-beoordeling is een korte 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):*
In de omgeving van het plangebied liggen Natura 2000-gebieden die op grond van de Wet natuurbescherming beschermd zijn.
- *Gebieden met hoge bevolkingsdichtheid:*
Het plangebied is niet gelegen in een gebied met een hoge bevolkingsdichtheid.
- *Landschappen van archeologisch of cultureel belang (Verdrag van Valetta, Erfgoedwet):*
Het gebied heeft volgens de provinciale waardenkaart van de provincie Zuid-Holland een (zeer) lage trefkans op archeologische waarden. De kans dat binnen het plangebied archeologische waarden aanwezig zijn is dus zeer klein.
- *Ecologische Hoofdstructuur / Natuurnetwerk Nederland (Provinciale verordening):*
Onderhavig plangebied ligt niet binnen de EHS/NNN.
- *Gebied geschikt voor beschermde soorten (Wet natuurbescherming):*
Het is denkbaar dat zich binnen het plangebied beschermde soorten hebben ontwikkeld.

Kenmerken van het potentiële effect

Algemeen

Het project betreft de realisatie van een hotel met restaurant, bar, congreszaal, casino en wellness-fitnessruimte in Zoetermeer. De omgeving van het projectgebied kent een beperkt aantal kwetsbaarheden. Gezien voorgaande zijn de milieugevolgen voor de volgende aspecten nader beoordeeld:

- *verkeer:* het project kan leiden tot negatieve milieueffecten op de verkeerssituatie (doorstroming, congestie, etc.).
- *geluid:* er kan sprake zijn van milieueffecten op de omgeving als gevolg van geluid veroorzaakt door onderhavig project;
- *lucht:* er kan sprake zijn van milieueffecten op de omgeving als gevolg van de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen, veroorzaakt door onderhavig project;
- *natuur:* flora en fauna: het project kan voor wat betreft soortenbescherming leiden tot negatieve milieueffecten op beschermde flora en fauna en voor wat betreft gebiedsbescherming tot negatieve effecten op omliggende Natura 2000-gebieden.
- *water:* bij onderhavig plan neemt de totale oppervlakte aan verharding toe en wordt een watergang gedempt. Dit kan mogelijk een negatief effect hebben op de waterhuishouding.

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

- *archeologie:* er bevinden zich geen archeologische waarden in het plangebied.
- *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 hotel plaatsvinden. Er hoeft niet te worden verwacht dat deze bouwactiviteiten bodemverontreiniging met zich meebrengen.
- *Landschap en cultuurhistorie:* ter plaatse zijn geen specifieke landschappelijke of cultuurhistorische waarden aanwezig.

Verkeer

In paragraaf 5.11 van het bestemmingsplan is onderbouwd dat het plan een verkeersgeneratie met zich meebrengt van ongeveer 1.100 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Het verkeer vanuit het plangebied zal via de Zilverstraat en de Zuidweg worden afgewikkeld op de Oostweg. De Zuidweg en de Oostweg zijn hoofdinfrastructuuraders waar het extra verkeer kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld. Voor de afwikkeling van het verkeer op de Zilverstraat is een memo opgesteld. Hieruit volgt dat vanuit verkeersafwikkelingsoogpunt geen problemen worden voorzien bij de aansluiting op de Zilverstraat en dat aanpassing van de kruising niet noodzakelijk is (zie bijlage3 van het bestemmingsplan). Echter vanuit verkeersveiligheidsoogpunt is door de komst van het hotel aanpassing van de kruising dringend gewenst. Ervan uitgaand dat de kruising hierop zal worden aangepast, zal er geen sprake zijn van een negatief milieueffect met betrekking tot de verkeersafwikkeling.

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. Het verkeer wordt afgewikkeld via de Zilverstraat en de Zuidweg. Aan de Zilverstraat liggen geen gevoelige functies. Ten zuiden van de Zuidweg bevinden zich bestaande woningen. Bij deze bestaande woningen zal de geluidsbelasting toenemen als gevolg van het plan.

Uit de Wet Geluidhinder is af te leiden dat bij een geluidstoename van 1,5 dB de geluidstoename merkbaar toeneemt en mogelijk maatregelen gewenst zijn. Deze toename komt neer op een verkeerstoename als gevolg van de ontwikkeling van circa 40% (licht verkeer). In de memo verkeer Zilverstraat (zie bijlage 3 van het bestemmingsplan) zijn de verkeersintensiteiten in de huidige situatie (2016) opgenomen. Hieruit blijkt dat het aantal motorvoertuigen per etmaal op de Zilverstraat circa 7.000 - 8.000 bedraagt en op de Zuidweg tussen de 10.000 en 15.000. Met de ongeveer 1.100 verkeersbewegingen die voorliggend plan veroorzaakt, is de toename van het aantal verkeersbewegingen op beide wegen ruim onder de 40 procent. Dit betekent dat geen sprake is van een merkbare geluidtoename. Gesteld kan worden dat kan worden voldaan aan een goed woon- en leefklimaat en dat geen sprake is van een negatief milieueffect.

Lucht

Onderhavig plan zou kunnen leiden tot meer luchtverontreiniging in de omgeving als gevolg van het wegverkeer van en naar het onderhavige plangebied. Onderhavig plan brengt, zoals bij het onderwerp 'Verkeer' is besproken, op zijn ongeveer 1.500 extra verkeersbewegingen met zich mee. Het hotel is op grond van de ministeriële regeling 'NIBM' aan te merken als project dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan (een verslechtering van) de luchtkwaliteit (zie ook paragraaf 5.4 van het bestemmingsplan). Dit is een belangrijke aanwijzing dat geen sprake is van negatieve milieueffecten op het gebied van luchtkwaliteit.

Natuur

Algemeen

Er is onderzoek gedaan inzake flora en fauna. Hier is zowel ingegaan op de gebiedsbescherming als de soortenbescherming. In paragraaf 5.8 van het bestemmingsplan is hier nader op ingegaan.

Gebiedsbescherming

Uit het onderzoek blijkt dat de ontwikkeling niet leidt tot effecten op de doelstellingen of kernkwaliteiten van beschermde natuurgebieden (waaronder Natura 2000-gebieden), met uitzondering van stikstofgevoeligheid. Met het oog daarop is een Aerijs-stikstofberekening gedaan. Geconcludeerd wordt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase van het voornemen per saldo geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Dit betekent dat er wat betreft gebiedsbescherming geen sprake is van een negatief milieueffect.

Soortenbescherming

In een quick scan natuur is gekeken naar beschermde soorten. Uit het onderzoek is gebleken dat er voor de meeste beschermde soorten geen effecten worden verwacht. Wel is mogelijk sprake van de verstoring van beschermde broedvogels. Door het nemen van voorzorgsmaatregelen kan verstoring hiervan worden voorkomen. Er vanuit gaande dat deze maatregelen zullen worden genomen, kan worden geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een negatief milieueffect.

Water

De ontwikkeling van het hotel vindt plaats op een onbebouwd perceel. Hierop wordt een gebouw gerealiseerd en verharding aangebracht voor wegen en parkeerplaatsen.

Op dit moment is het perceel onverhard. In het bestemmingsplan Rokkeveen zijn er reeds twee bouwvlakken bestemd binnen het plangebied waarvan 60% bebouwd mag worden. Buiten deze vlakken is er voor dit plan aanvullend circa 3.500 m² verhard oppervlakte beoogd wat op dit moment in het bestemmingsplan is aangegeven als 'groen'. Dit is dus een toevoeging ten opzichte van het huidige bestemmingsplan, ook zal meer dan 60% van de beschreven bouwvlakken verhard worden. Daartegen voorziet het plan ook in 2.500 m² groene daken zorgt voor aanvullende waterberging.

Naast de beoogde groene daken wordt het toekomstige hotel afgekoppeld. Het hemelwater dient in basis binnen de plangrenzen te worden verwerkt. De bodem-typologie bestaat uit klei. Hemelwater kan dus minder goed infiltreren in de bodem. Derhalve stelt de gemeente dat indien een plangebied gelegen is nabij een oppervlakte water, zoals hier het geval is, het ook mogelijk is om het hemelwater af te voeren naar deze oppervlaktewateren. Hierdoor kan er gesteld worden dat er geen sprake is van negatieve milieueffecten op het gebied van water.

De watertoets is voorgelegd aan het Hoogheemraadschap van Schieland en Krimpenerwaard. De opmerkingen van het Hoogheemraadschap zijn in de watertoets verwerkt. De realisatie van de benodigde waterberging is in het voorliggende plan gewaarborgd middels een voorwaardelijke verplichting. De waterberging zal aansluitend op de bestaande watergang aan de zijde van Zuidweg gerealiseerd worden.

3. Conclusie

Uit de voorgaande vormvrije m.e.r.-beoordeling 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.