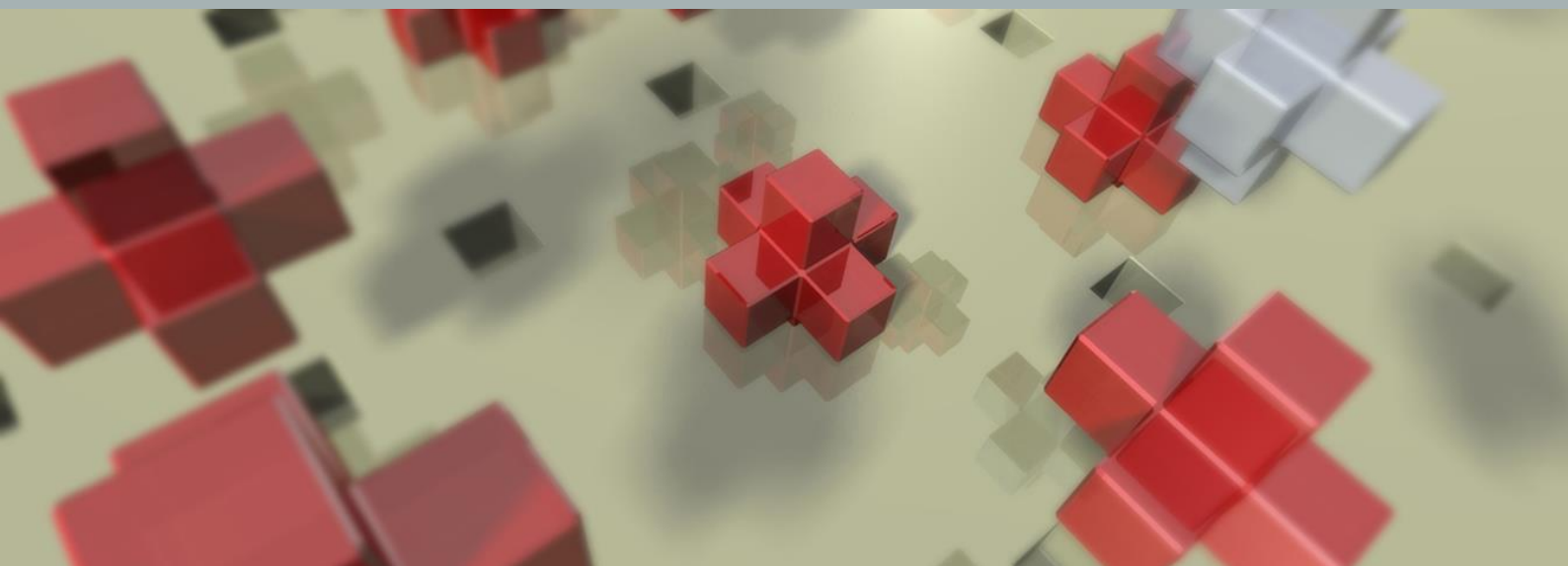


m.e.r.-aanmeldingsnotitie
omgevingsvergunning hotel aan de
Zeeweg 80 te Overveen

Gemeente Bloemendaal



m.e.r.-aanmeldingsnotitie
omgevingsvergunning hotel aan de
Zeeweg 80 te Overveen
Gemeente Bloemendaal

Rapportnummer: P00864

Datum: 28 november 2018

BRO
Vestiging Amsterdam
Sarphati Plaza
Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99
E info@bro.nl

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	1
1.1 Inleiding	1
1.2 Toetsing Besluit m.e.r.	1
1.3 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	3
1.4 Leeswijzer	4
2. EFFECTEN OP HET MILIEU	5
2.1 Inleiding	5
2.2 Kenmerken van het project	6
2.3 Plaats van het project	7
2.4 Kenmerk van het potentiële effect	9
3. VORMVRIJE M.E.R-BEOORDELING	10

1. INLEIDING

1.1 Inleiding

Voorliggende mer-aanmeldingsnotitie is opgesteld ten behoeve van het voornemen van Curios Bloemendaal om op het perceel (met een oppervlakte van circa 1.700 m²) Zeeweg 80 te Overveen, gemeente Bloemendaal een hotel te ontwikkelen. De beoogde bebouwing bestaat uit drie bouwlagen waarbij de derde bouwlaag onderdeel uitmaakt van de kap. Op de locatie is momenteel een (voormalige) horecavoorziening aanwezig, bestaande uit één bouwlaag met een kap.

De bestaande bebouwing zal geheel worden gesloopt en deze wordt vervangen door nieuwbouw. Voorzien wordt een hotel met 47 ruime kamers (7 op begane grondniveau, 20 op de 1^e en 20 op de 2^e verdieping).

Op het perceel is volgens het vigerende bestemmingsplan reeds horeca toegestaan, onder meer in de vorm van een hotel. De gewenste nieuwbouw van het hotel past echter niet binnen de bouwregels van het vigerende bestemmingsplan. De bebouwing wordt anders gepositioneerd dan het bouwvlak, wordt groter van omvang en daarnaast worden de maximaal toegestane hoogten overschreden. Ter plaatse van de projectlocatie is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee ten behoeve van een grotere oppervlakte en/of hogere goot- en bouwhoogte kan worden afgeweken van de vigerende bouwregels. De gewenste nieuwbouw voldoet grotendeels aan de voorwaarden van deze wijzigingsbevoegdheid. Echter is het om architectonische redenen en met het oog op de kwaliteit en het serviceniveau van de hotelkamers en het hotel en de daarmee gewenste inrichting van het gebouw, gewenst om de op basis van de bevoegdheid toegestane maximale footprint en de goot- en bouwhoogte nipt te overschrijden. Daarom is een omgevingsvergunning ten behoeve van het buitenplans afwijken van het bestemmingsplan noodzakelijk.

1.2 Toetsing Besluit m.e.r.

Toetsingskader

Gemeenten en provincies moeten ook bij (relatief) minder omvangrijke ontwikkelingsprojecten beoordelen of deze mer-plichtig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Analyse

De voorgenomen activiteit is niet opgenomen in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet aan te merken als een activiteit waarvoor een directe m.e.r.-plicht bestaat. Het is wel opgenomen in onderdeel D (categorie D.10) van bijlage II van het Besluit m.e.r. De activiteit betreft *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, maar de activiteit blijft beneden de drempelwaarden die hierbij genoemd worden.

	Activiteiten	Gevallen	Besluit
D.10	De aanleg, wijziging of uitbreiding van: a. skihellingen, skiliften, kabelspoorwegen en bijbehorende voorzieningen; b. jachthavens. c. vakantie dorpen en hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen, d. permanente kampeer- en caravanterreinen, of e. themaparken.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 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 vaststelling van het inrichtingsplan, bedoeld in artikel 17 van de Wet inrichting landelijk gebied dan wel een plan bedoeld in artikel 18 van de Reconstructiewet concentratiegebieden dan wel bij het ontbreken daarvan het plan bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.

Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

In het plangebied wordt de realisatie van een hotel mogelijk gemaakt. De ontwikkeling dient getoetst te worden aan de Bijlage bij het Besluit m.e.r. De ontwikkeling valt onder de activiteit *D 10: de aanleg, wijziging of uitbreiding van skihellingen, skiliften, kabelspoorwegen en bijbehorende voorzieningen, jachthavens, vakantie dorpen en hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen, permanente kampeer- en caravanterreinen, of themaparken*. In het geval van voornoemde activiteiten is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om een activiteit die betrekking heeft op:

- 250.000 bezoekers of meer per jaar,
- een oppervlakte van 25 hectare of meer,
- 100 ligplaatsen of meer of,
- een oppervlakte van 10 hectare of meer in een gevoelig gebied.

Op basis van voorgaande kan geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling van het gebied met een oppervlakte van circa 1.700 m² en een te realiseren hotel met 47 kamers, ver beneden de genoemde drempelwaarden ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r.

Gezien het feit dat er sprake is van een ontwikkeling die de drempelwaarden niet overschrijdt, is er sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht. Dit betekent dat, voordat de aanvraag om omgevingsvergunning in procedure gaat, het college van burgemeester en wethouders aan de hand van een aanmeldingsnotitie moet beoordelen en besluiten of een milieueffectrapport moet worden opgesteld e.e.a. conform paragraaf 7.6 Wet milieubeheer.

1.3 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet de gemeente beoordelen of een milieueffectrapport moet worden opgesteld. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen milieueffectrapportage noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een milieueffectrapportage worden opgesteld.

Procedure

De initiatiefnemer dient de aanmeldingsnotitie in bij de gemeente. De gemeente (het bevoegd gezag) neemt binnen 6 weken na ontvangst van de aanmeldingsnotitie (mededeling) een beslissing of een MER gemaakt moet worden.

1.4 Leeswijzer

De hoofdstukken 2 en 3 vormen de aanmeldingsnotitie, hoofdstuk 4 vormt de vormvrije m.e.r.-beoordeling. De beoordeling of het noodzakelijk is een milieueffectrapport op te stellen is geheel afhankelijk van het feit of er sprake is van 'bijzondere omstandigheden'. De bijzondere omstandigheden kunnen betrekking hebben op:

- a. de plaats waar de activiteit plaatsvindt, o.a. in relatie tot gevoelige gebieden;
- b. de kenmerken van de activiteit;
- c. de kenmerken van de belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu die de activiteit kan hebben;
- d. de samenhang met andere activiteiten ter plaatse (cumulatie).

2. EFFECTEN OP HET MILIEU

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt getoetst of op basis van de criteria die zijn genoemd in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd moet worden. Het gaat hierbij om de volgende criteria (zie ook onderstaande tabel):

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van het potentiële effect.

Kenmerken van het project
<ul style="list-style-type: none">• Omvang van het project• Cumulatie met andere projecten• Gebruik van natuurlijke grondstoffen• Productie van afvalstoffen• Verontreiniging en hinder• Risico van ongevallen, mede gelet op de gebruikte stoffen en technologieën
Plaats van het project
<ul style="list-style-type: none">• Bestaand grondgebruik• Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied• Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden), gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden, gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid, landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang
Kenmerken van het potentiële effect
<ul style="list-style-type: none">• Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking)• Grensoverschrijdende karakter van het effect• Waarschijnlijkheid van het effect• Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgesteld op basis van de onderzoeken die zijn uitgevoerd in het kader van het ruimtelijke plan. In de onderstaande tabellen vindt de beoordeling/toets plaats aan de criteria die zijn genoemd in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

2.2 Kenmerken van het project

Kenmerken van het project	
Criteria	Toets
Omvang van het project	Het totale oppervlak van het perceel bedraagt circa 1.700 m ² en het hotel in drie bouwlagen inclusief kap heeft 47 kamers. Momenteel is er reeds bebouwing zijnde een hotel aanwezig. In de toekomstige situatie wordt het benodigd bouwvlak met circa 81 m ² vergroot.
Cumulatie met andere projecten	Nee
Gebruik van natuurlijke hulpbronnen	n.v.t. Bij de ontwikkeling wordt geen permanent gebruik gemaakt van natuurlijke hulpbronnen.
Productie van afvalstoffen	Er zal geen sprake zijn van de productie van andere afvalstoffen, behalve die van de reguliere toekomstige bedrijfsbebouwing.
Verontreiniging en hinder	<p>De ontwikkeling vindt plaats op een perceel met een reeds bestaand hotel met reeds bijbehorende bestemming Horeca.</p> <p><u>Geluid:</u> Het plan maakt geen geluidgevoelige functies mogelijk namelijk een hotel. Uit onderzoek dat is uitgevoerd in het kader van een goed verblijfsklimaat volgt een hoogste geluidsbelasting van 49 dB. Als gevolg van de Zeeweg treedt een geluidsbelasting op die hoger is dan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB. Slechts 2 ruimten op de 2^e verdieping aan de oostzijde ondervinden een hogere geluidsbelasting. Omdat hier sprake is van hoger gelegen gevels met een balkon, zal hierdoor in de praktijk de geluidsbelasting tot 1 dB lager uit kunnen vallen. Gelet op bouwkundige eisen met betrekking tot energieprestatie van gebouwen mag worden verondersteld dat de karakteristieke geluidwering van de gevel voldoende zal zijn om een aanvaardbaar residueel geluidsniveau in de vertrekken te borgen. Gesteld wordt dat sprake is van een acceptabel verblijfsklimaat. In de omgeving van het hotel zijn geen geluidgevoelige bestemmingen aanwezig zodat eventuele geluidhinder veroorzaakt door het hotel niet aan de orde is en geen belemmering vormt.</p> <p><u>Luchtkwaliteit:</u> Gezien de relatief beperkte herontwikkeling (er is immers reeds een hotel aanwezig/mogelijk) is significante invloed op de luchtkwaliteit, niet waarschijnlijk en kan worden geconcludeerd dat het plan niet-in-betekende-mate bijdraagt.</p> <p><u>Bodem:</u> Op grond van het huidige gebruik van de planlocatie wordt niet verwacht dat de kwaliteit van de bodem een belemmering zal vormen voor het planvoornemen. Een planvoornemen dat geheel overeenkomt met het huidige gebruik. Uit uitgevoerd verkennend bodemonderzoek blijkt dat er gezien de geringe mate aan verontreiniging milieuhygiënisch gezien geen bezwaar is tegen de voorziene nieuwbouw.</p> <p>Als binnen een toekomstig op te richten bedrijf bodembedreigende bedrijfsmatige activiteiten worden verricht, moet de kans op bodemverontreiniging tot een verwaarloosbaar minimum worden teruggebracht. Onder andere vanuit het Activiteitenbesluit worden hiertoe verplichte maatregelen en voorzieningen vereist. Denk hierbij aan vloestofdichte vloeren en verhardingen en te treffen beheermaatregelen. Door deze voorwaarden, vertaald in vergunningen en meldingen, en handhaving hierop wordt de kans op verontreiniging door toekomstige bedrijven zo klein mogelijk gemaakt.</p>

Kenmerken van het project	
Criteria	Toets
	<p><u>Stikstofdepositie</u>: Het gehalte aan stikstofdepositie bij de toekomstige situatie, zo blijkt uit onderzoek, betreft het hoogst gemeten gehalte en ligt boven de grenswaarde van 1,0 mol/ha/jaar. Derhalve geldt dat de geplande ruimtelijke ontwikkeling, met betrekking tot stikstofdepositie, vergunningsplichtig is. Uit de verschilberekening (toekomstige situatie [2,28 mol/ha/jaar] minus de huidige situatie [1,42 mol/ha/jaar] blijkt voor de geplande herontwikkeling een benodigde ontwikkelingsruimte van +0,87 mol/ha/jaar.</p> <p>Op basis van de Aerius Calculator en de Aerius Monitor 2016 L blijkt dat binnen het onderhavige Natura 2000-gebied voor vrijwel alle habitattypen nog voldoende ontwikkelingsruimte beschikbaar is, waardoor vergunningverlening voor het project mogelijk is.</p> <p><u>Flora en fauna</u>: Op basis van ecologisch onderzoek wordt vervolgonderzoek naar het voorkomen van verschillende soort-groepen of effecten op beschermde gebieden niet noodzakelijk geacht.</p>
Risico van ongevallen	Binnen het plangebied liggen geen risicovolle inrichtingen. Dergelijke inrichtingen worden ook niet mogelijk gemaakt door middel van de te verstrekken omgevingsvergunning. Ook zijn in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen of routes aanwezig. Het risico met ongevallen (met gevaarlijke stoffen) is daarom laag zo niet geheel afwezig.

2.3 Plaats van het project

Plaats van het project	
Criteria	Toets
Bestaand grondgebruik	Het plangebied is vrijwel volledig onverhard en bebouwd. De bestemming en het gebruik zijn in zowel de huidige als toekomstige situatie gericht op horeca (hotel).
Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied	n.v.t. Het plangebied heeft geen bijzondere rijkdom aan natuurlijke hulpbronnen.
Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor: <ul style="list-style-type: none"> gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden) 	Het plangebied is gelegen naast een stikstofgevoelig Natura 2000-gebied waarbij voor het aangrenzende duingebied (habitattypes "grijze duinen [kalkrijk]" en "duidoornstruwelen") geldt dat hier sprake is van een prioritair habitatype (grijze duinen [kalkrijk]). Binnen dit Natura 2000-gebied is sprake van een sterke stikstofoverbelasting en een overschrijding van de kritische depositiewaarde op > 50% van de oppervlakte. Gezien de doelstelling en het specifieke habitatype van dit gebied kan een bijdrage aan stikstofdepositie door de ontwikkeling op voorhand niet worden uitgesloten. Een onderzoek naar stikstofdepositie is uitgevoerd en de conclusies van dit onderzoek zijn hiervoor onder paragraaf 2.2 <i>Verontreiniging en hinder</i> reeds besproken.

Plaats van het project	
Criteria	Toets
<ul style="list-style-type: none"> gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden 	Nee / n.v.t.
<ul style="list-style-type: none"> gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang 	<p>Nee, de locatie betreft bestaand recreatief en natuurgebied buiten de bebouwde kom, met een relatief lage bevolkingsdichtheid.</p> <p>Conform het vigerende bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Waarde - Archeologie-3'. Voor het bouwen op deze gronden dient voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 250 m² en dieper dan 30 centimeter en dieper dan 5,50 meter+ NAP, een rapport te worden overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijken de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.</p> <p>Zowel de maximale ontgravingsdiepte (ontgraving vindt plaats tot 1,1 meter) als het bebouwingsoppervlak (729 m²) wordt overschreden. Alhoewel het bebouwingsoppervlak groter is dan 250 m² is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Er wordt immers gebouwd op een groot deel van de bestaande footprint en er wordt maximaal 81 m² buiten de footprint gebouwd. Archeologisch onderzoek is pas verplicht als zowel de ontgravingsdiepte als het oppervlak worden overschreden.</p> <p>Daarnaast is de locatie niet gelegen in een gebied met landschaps- of cultuurhistorisch belang.</p> <p>Na verstrekking van de omgevingsvergunning blijft het vigerende bestemmingsplan van kracht met daarin de hiervoor beschreven regeling aangaande archeologie.</p> <p>Hiermee kan worden geconcludeerd dat er geen landschappelijk, cultureel of historisch belang geschaad wordt.</p>

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een **gevoelig gebied**. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

Gevoelig gebied (conform onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r.)	
Gevoelig gebied	Toets
Beschermd natuurmonument	Nee
Habitat en vogelrichtlijngebieden	Nee
Watergebied van internationale betekenis	Nee
Natuurnetwerk Nederland (voormalige EHS)	Het plangebied op enkele meters afstand van het Natuur Netwerk Nederland (voormalige EHS).
Landschappelijk waardevol gebied	Het plangebied is gelegen nabij het NNN en Natura 2000-gebied maar is zelf niet gelegen in landschappelijk waardevol gebied.
Waterwinlocaties, waterwingebieden, en grondwaterbeschermingsgebieden	Nee
Beschermd monument	Er is sprake van een erfgoedpark.
Belvédère-gebied	Nee

2.4 Kenmerk van het potentiële effect

Kenmerken van het potentiële effect	
Criteria	Toets
Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking)	Het initiatief betreft de herbouw van een hotel ter plaatse van een te slopen hotel binnen bestaand horecagebied en is op circa 2.600 meter afstand gelegen ten opzichte van de dichtsbijzijnde bebouwde kom. Het betreffende gebied is dunbevolkt. Gezien de beperkte wijziging ten opzichte van de huidige situatie/bestemming, de lage populatiedichtheid en de afstand ten opzichte van de bebouwde kom is het bereik van enig aanwezig effect laag.
Grensoverschrijdende karakter van het effect	Regionaal, gezien het karakter van het plangebied met hotel met voorzieningen.
Waarschijnlijkheid van het effect	Op voorhand niet uit te sluiten, maar zal gezien het kleinschalige karakter van het plan en de reeds bestaande situatie niet tot onevenredige effecten leiden.
Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect	Er is sprake van enig extra bebouwd oppervlak ten opzichte van de huidige situatie. De duur is voor langere tijd aannemelijk (jaren), maar de effecten zijn niet van dien aard dat er sprake is van een onevenredige aantasting.

3. VORMVRIJE M.E.R-BEOORDELING

Gezien het vorenstaande en indien het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat er, rekening houdend met:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project; en
3. de kenmerken van het potentiële effect;

sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden (en eventueel niet vergund kunnen worden). De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat dit geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure en het opstellen van een milieueffectrapportage noodzakelijk maken.

