

Notitie

Datum:	29 augustus 2025	Project:	Studentenwoningen Toepad
Uw kenmerk:	P.012237	Locatie:	Rotterdam
Ons kenmerk:	N004_04_L240092	Betreft:	Aanmeldingsnotitie m.e.r.-
Versie:	04		beoordeling

1 Inleiding

Aanleiding voor het opstellen van deze notitie is de voorgenomen realisatie van 381 studentenwoningen (één kamerappartementen) met een gebruiksperiode van 30 jaar op een braakliggend terrein aan het Toepad in Rotterdam. Daiwa House Modular Europe heeft hier in opdracht van initiatiefnemer woningcorporatie Woonstad het planvoornemen om een gebouwencomplex te realiseren bestaande uit gebouwen met vijf tot zeven bouwlagen rondom een collectieve binnentuin. De studentenwoningen worden vanwege de voorziene gebruiksperiode gebouwd middels een modulair bouwsysteem. In figuur 1 is de situering van het plangebied in de omgeving weergegeven.

In de figuren 2 en 3 zijn een impressie en situatietekening van het gebouwencomplex weergegeven.

Omdat de beoogde ontwikkeling niet in de bouw- en gebruiksregels van het geldende omgevingsplan (bestemmingsplan) past, is hiervoor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) aangevraagd. In het kader van de bijbehorende procedure is een m.e.r.-beoordeling door het bevoegde gezag nodig, zoals in de volgende paragraaf nader is toegelicht. Deze meldingsnotitie voorziet in de benodigde informatie voor de benodigde m.e.r.-beoordeling.



Figuur 1

Luchtfoto met ligging plangebied (rood omlijnd) in nabije omgeving



Figuur 2

Impressie gebouwencomplex, gezien vanuit het noordwesten



Figuur 3
Situatietekening begane grond met aanduiding gebouwen

2 Wettelijk kader

Vanwege de benodigde omgevingsvergunning voor een BOPA is (onder andere) het hoofdstuk over de milieueffectrapportage uit het Omgevingsbesluit van belang. De beoogde ontwikkeling kan namelijk worden aangemerkt als een 'stedelijk ontwikkelingsproject', zoals genoemd onder categorie J11 van bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Dit betekent dat de m.e.r.-beoordelingsprocedure op grond van het Omgevingsbesluit van toepassing is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te bepalen of er bij een voorgenomen activiteit, die als zodanig genoemd staat in bijlage V bij het Omgevingsbesluit, belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden.

Aanmeldingsnotitie

Aan de initiatiefnemer wordt gevraagd om in een meldingsnotitie voldoende informatie over de beoogde activiteiten c.q. ontwikkeling te geven. De meldingsnotitie dient derhalve als motivering voor het door bevoegd gezag te nemen m.e.r.-beoordelingsbesluit.

Beoordelingscriteria

Bij de beoordeling of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu is het nodig om rekening te houden met de criteria uit bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn 2011/92/EU:

1. Kenmerken van het project.
 - a. de omvang van het project.
 - b. de cumulatie met andere projecten.
 - c. gebruik van natuurlijke hulpbronnen.
 - d. de productie van afvalstoffen.
 - e. verontreiniging en hinder.
 - f. het risico van zware ongevallen en/of rampen, waaronder rampen door klimaatverandering.
 - g. risico's voor de menselijke gezondheid.
2. Locatie van het project.
 - a. het bestaande grondgebruik.
 - b. relatieve rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied.
 - c. het opnamevermogen van het natuurlijke milieu.
3. Soort en kenmerken van het potentiële effect.
 - a. De orde van grootte en het ruimtelijk bereik van de effecten.
 - b. De aard van het effect.
 - c. het grensoverschrijdend karakter van het effect.
 - d. de intensiteit en de complexiteit van het effect.
 - e. de waarschijnlijkheid van het effect.
 - f. de verwachte aanvang, de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect.
 - g. de cumulatie van effecten met de effecten van andere projecten.
 - h. de mogelijkheid om de effecten doeltreffend te verminderen.

In deze meldingsnotitie is op hoofdlijnen aangesloten bij de voorgaande opbouw en criteria.

Procedure

In de Omgevingswet is bepaald dat de procedure voor de m.e.r.-beoordeling moet worden doorlopen in het kader van de planologische procedure. De procedure voor de m.e.r.-beoordeling is daarbij op grond van het Omgevingsbesluit als volgt:

- De initiatiefnemer dient een meldingsnotitie in bij het bevoegd gezag (in dit geval het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam);
- Binnen 6 weken na ontvangst beslist het bevoegd gezag over de noodzaak tot het al dan niet doorlopen van een m.e.r.-procedure;
- Het m.e.r.-beoordelingsbesluit wordt tegelijk met de (ontwerp-)omgevingsvergunning voor een BOPA bekend gemaakt.

Bij een m.e.r.-beoordelingsbesluit is geen sprake van een directe bezwaar- of beroepsmogelijkheid. In het kader van de procedure van het 'moederbesluit', te weten de omgevingsvergunning voor een BOPA, kan over de m.e.r.-beoordeling een zienswijze naar voren worden gebracht en is een beroepsmogelijkheid aan de orde.

3 M.e.r.-beoordeling

In de navolgende tabellen zijn de mogelijke milieueffecten van de beoogde ontwikkeling c.q. het project beoordeeld op basis van de criteria uit bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn 2011/92/EU.

3.1 Kenmerken van het project

Criterium	Beoordeling
De omvang van het project.	<p>Het project betreft de voorgenomen realisatie van 381 studentenwoningen (éénkamerappartementen) met een gebruiksperiode van 30 jaar op een braakliggend terrein aan het Toepad in Rotterdam. De studentenwoningen worden vanwege de voorziene gebruiksperiode gebouwd middels een modulair bouwsysteem.</p> <p>De gebouwen in het voorziene complex met studentenwoningen zijn onderling verbonden en vormen, met uitzondering van een opening aan de westzijde, een vierhoek. Hiermee ontstaat een afgeschermd, collectieve binnentuin. De verschillende gebouwdelen betreffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Een rechthoekig gebouwdeel aan de westzijde van het plangebied, met na 3 volledige bouwlagen een getrapte opbouw tot 7 bouwlagen richting de noordzijde (gebouw A). - Een rechthoekig gebouwdeel met twee geschakelde gebouwen aan de noordzijde van het plangebied, met allebei 7 bouwlagen (gebouw B en C). - Rechthoekige gebouwdelen aan de oost- en zuidzijde van het plangebied, met respectievelijk 7 en 5 bouwlagen (gebouw D en E). - Tussen gebouw A en E is aan de westzijde van het plangebied een opening voorzien die toegang biedt tot de binnentuin. <p>De bouwhoogte van de gebouwen varieert daarmee tussen circa 16,25 (bij 5 bouwlagen) en 22,55 meter (bij 7 bouwlagen). Daarbij is nadrukkelijk van belang dat het plangebied binnen de bebouwingscontour met circa 0,9 meter wordt opgehoogd.</p>

Criterium	Beoordeling
	<p>Naast de studentenwoningen zijn in het gebouwencomplex nog de volgende bijbehorende/ondersteunende functies voorzien:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Een entreerimte op de begane grond van gebouw C; - Een collectieve binnenruimte voor de bewoners op de begane grond van gebouw B; - Een inpandige fietsenstalling voor de bewoners op de begane grond van gebouw D, met daarin 411 fietsparkeerplaatsen; - Twee wasserettes op twee verschillende verdiepingen van gebouw C; - Diverse beheerruimtes, verdeeld over de verschillende gebouwen. <p>Voor de onbebouwde delen van het plangebied is hoofdzakelijk een groene inrichting voorzien, te weten in de collectieve binnentuin en langs de oost-, zuid- en westzijde van het gebouwencomplex. Specifiek aan de zuidzijde is op de grens van de begraafplaats en het plangebied versterking van het aanwezige groen met extra beplanting voorzien. Langs de watergangen aan de oost-, noord- en westzijde wordt een (groene) plasdraszone gerealiseerd. Daarnaast is aan de noordzijde van het plangebied een parkeer- en logistieke ruimte voorzien, ten behoeve van 24 autoparkeerplaatsen en 60 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers, nutsvoorzieningen en de ontsluiting van het plangebied. Deze ruimte wordt zo ingericht dat er ook gekeerd kan worden ten behoeve van logistieke bewegingen (bijvoorbeeld door bezorgdiensten).</p> <p>Via een brug over de watergang/sloot aan de noordzijde van het plangebied wordt de parkeer- en logistieke ruimte aangesloten op het bestaande fietspad in de groenstrook aan de overzijde. Om het plangebied bereikbaar te maken wordt gedacht aan het opwaarderen van dit fietspad naar een fietsstraat, maar dit valt buiten de reikwijdte van deze aanmeldingsnotitie.</p> <p>Het voorziene gebouwencomplex krijgt een voetprint van circa 2.700 m² en een totale bruto vloeroppervlakte van circa 15.000 m².</p> <p>Tot slot is nog van belang dat het plangebied op termijn wordt aangewend als Joodse begraafplaats (en ook als zodanig is bestemd), maar dat de grondeigenaar heeft ingeschat dat dit pas over 30 jaar daadwerkelijk nodig is. Het plangebied kan daarom tijdelijk worden gebruikt voor een andere functie c.q. de voorgenomen woonfunctie.</p>
De cumulatie met andere projecten.	<p>In de directe omgeving spelen geen relevante projecten waarvoor recent besluiten zijn genomen of waarvoor deze in voorbereiding zijn.</p> <p>Cumulatieve milieueffecten zijn derhalve niet aan de orde.</p>
Gebruik van natuurlijke hulpbronnen.	<p>Voor het project wordt op reguliere wijze gebruik gemaakt van natuurlijke hulpbronnen zoals bouwmaterialen en energie. Gebruik van de nabij het plangebied aanwezige hulpbron water voor het project is niet aan de orde.</p>

Criterium	Beoordeling
De productie van afvalstoffen.	<p>Voor de afvoer van het huishoudelijk afval worden de reguliere procedures en processen gevolgd, zoals het scheiden van afvalstromen en afvoer naar erkende verwerkers. Gelet op de aard en omvang van het project is geen sprake van grootschalige productie van afvalstoffen als bedoeld in de Europese m.e.r.-richtlijn.</p>
Verontreiniging en hinder.	<p>Verontreiniging betreft de aspecten luchtkwaliteit, bodem en water. Voor de laatste twee geldt dat wonen geen functie is waarbij verontreiniging van de bodem of het water te verwachten valt. Voor wat betreft luchtkwaliteit voldoet het project ruimschoots aan het NIBM-criterium (minder dan 1.500 woningen). Tevens liggen de heersende achtergrondconcentraties voor stikstofdioxide, fijnstof en zeer fijnstof onder de geldende grenswaarden. Voor het aspect luchtkwaliteit is derhalve geen sprake van significant negatieve milieueffecten.</p> <p>Hinder betreft de aspecten verkeer en parkeren, geluid en geur. Voor het laatste aspect geldt dat wonen geen functie is die relevante geurhinder kan veroorzaken.</p> <p>Inzake verkeer als gevolg van het project kan op basis van de CROW-kencijfers, in combinatie met het aantal voorziene parkeerplaatsen, worden uitgegaan van een verkeersgeneratie van 192 verkeersbewegingen per etmaal. Hiervoor geldt dat het omliggende verkeersnetwerk naar verwachting voldoende capaciteit heeft om deze verkeersgeneratie te verwerken. Verkeershinder valt daarom niet te verwachten.</p> <p>Voor de autoparkeerbehoefte als gevolg van het project geldt het gemeentelijke parkeerbeleid zoals opgenomen in de 'Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022'. In de parkeer- en logistieke ruimte aan de noordzijde van het plangebied zijn 24 parkeerplaatsen voor auto's voorzien. Op grond van het parkeerbeleid kan deze hoeveelheid parkeerplaatsen worden onderbouwd door toepassing van een korting van 5% op de parkeerbehoefte (vanwege de nabijgelegen tramhalte) en een bijzonder gemeentelijk belang. Parkeershinder valt daarom niet te verwachten.</p> <p>Op basis van het voorgaande is vanuit het oogpunt van hinder geen sprake van significante negatieve milieueffecten. Wel kan in de bouwfase van het project verkeer- en/of geluidhinder aan de orde zijn. Dit betreft echter hinder met een relatief beperkte omvang, die van tijdelijke aard is.</p>

Criterium	Beoordeling
	<p>Daarbij is de bouwperiode vanwege de modulaire bouwwijze als relatief kort aan te merken. Daar komt bij dat in de bouwfase sprake is van werktijden tussen circa 07.00 en 17.00 uur, van maandag tot en met vrijdag. Alleen wanneer dit noodzakelijk is, wordt incidenteel ook op zaterdag of in de avonduren gewerkt. Daarbij is het zo dat geluid van de bouwwerkzaamheden moet voldoen aan de algemene geluidregels uit het Besluit bouwwerken leefomgeving. Gezien de aard en omvang van de werkzaamheden en de afstand tot de meest nabijgelegen woningen valt te verwachten dat hieraan voldaan kan worden. Tot slot valt nog te verwachten dat het bouwgeluid (deels) gemaskeerd wordt door het aanwezige omgevingsgeluid vanwege de omliggende wegen.</p>
<p>Het risico van zware ongevallen en/of rampen, waaronder rampen door klimaatverandering.</p>	<p>Dit criterium betreft met name het aspect externe veiligheid. Het plangebied ligt binnen het aandachtsgebied van met name de transportroute voor gevaarlijke stoffen over de Rijksweg A16. Om die reden is de toename van de populatie als gevolg van het project verantwoord. Uit de hiervoor opgestelde aanzet (zie verder bijlage IVa bij de motivering BOPA) volgt dat bij nadere planuitwerking rekening gehouden dient te worden met de eis dat het ventilatiesysteem met één handeling uitgeschakeld kan worden. Tevens moet er extra aandacht zijn voor vluchtroutes van de risicobron af. Aan deze voorwaarden is in het project invulling gegeven, zoals is aangetoond in de aanvullende beoordeling inzake externe veiligheid (zie verder bijlage IVb bij de motivering BOPA). Deze notitie bevat een berekening van het groepsrisico en vormt een aanvulling op de notitie met een aanzet tot verantwoording van het groepsrisico.</p> <p>Vanwege het belang van het plan en de goede zelfredzaamheid van studenten met de genomen maatregelen, kan naar het oordeel van de gemeente afgezien worden van verdergaande (kostenverhogende) maatregelen en is het groepsrisico verantwoord.</p> <p>Met inachtneming van het voorgaande kan gesteld worden dat er als gevolg van het project geen sprake is van een relevante toename van het risico op zware ongevallen en/of rampen.</p> <p>Tot slot is nog van belang dat gelet op de aard en omvang van het project het risico op rampen door klimaatverandering niet vergroot wordt. Significante negatieve milieueffecten zijn voor dit criterium daarom niet aan de orde.</p>
<p>Risico's voor de menselijke gezondheid.</p>	<p>Dit criterium betreft de aspecten geluid, bodem en luchtkwaliteit, waarbij voor het laatste aspect wordt verwezen naar de beoordeling van het criterium 'verontreiniging en hinder'.</p>

Criterium	Beoordeling
	<p>Inzake het aspect bodem is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, waarin onder andere het volgende is geconcludeerd (zie verder bijlage IIIa bij de motivering BOPA):</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Op basis van de aangetoonde sterke verontreiniging in de middenloopse slootdemping wordt de toelaatbare kwaliteit van de bodem ten behoeve van de voorgenomen bouwactiviteiten overschreden.</i> - <i>Ten behoeve van de voorgenomen bouwactiviteiten dienen sanerende maatregelen te worden getroffen.</i> - <i>Daarnaast wordt opgemerkt dat ter hoogte van boring 16 nog aanvullend onderzoek dient plaats te vinden naar aanleiding van de aangetoonde matige verontreiniging en tussenwaarde-overschrijding van cadmium in de bovengrond.</i> - <i>Met uitzondering van de twee hierboven genoemde aspecten zijn verder geen bijzonderheden aangetroffen bij het uitgevoerde bodemonderzoek.</i> <p>Op basis van de voorgaande conclusie over boring 16 is vervolgens een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd, waarin onder andere het volgende is geconcludeerd (zie verder bijlage IIIb bij de motivering BOPA):</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is de bodem op dit deel van de locatie geschikt voor de nieuwbouw en daarmee het beoogde gebruik.</i> <p>Met het oog op de aangetoonde sterke verontreiniging in de middenloopse slootdemping is de uitvoering van sanerende maatregelen voorzien. Daarbij geldt nadrukkelijk dat deze maatregelen voorafgaand aan de realisatie van het gebouwencomplex worden getroffen.</p> <p>Op basis hiervan wordt geborgd dat de bodem in het plangebied conform de geldende wet- en regelgeving geschikt wordt gemaakt voor de voorgenomen woonfunctie. Met de sanerende maatregelen worden hiermee op voorhand voor wat betreft het aspect bodem risico's voor de menselijke gezondheid voorkomen.</p> <p>Met betrekking tot het aspect geluid vanwege wegverkeer is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, waarin onder andere het volgende is geconcludeerd (zie verder bijlage IIa bij de motivering BOPA):</p> <p><u>Geluidbelasting</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>De geluidbelasting vanwege gemeentewegen is maximaal 61 dB. Hiermee wordt de standaardwaarde van 53 dB met maximaal 8 dB overschreden. De grenswaarde van 70 dB wordt niet overschreden.</i> - <i>De geluidbelasting vanwege de Rijksweg A16 is maximaal 72 dB. Hiermee wordt de standaardwaarde van 50 dB met maximaal 22 dB</i>

Criterium	Beoordeling
	<p>overschreden. De grenswaarde van 60 dB wordt overschreden met ten hoogste 12 dB.</p> <p><u>Maatregelen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Geluidbeperkende maatregelen zijn bij dit project geen optie om de geluidbelasting terug te brengen tot maximaal de standaard- en grenswaarden en er zijn bezwaren vanuit doelmatigheid, landschappelijke, technische en financiële aard. In principe moeten gevels waarop de geluidbelasting hoger is dan de grenswaarde uitgevoerd worden als een niet-geluidgevoelige gevel (met bouwkundige maatregelen). - Bij woningen die éénzijdig georiënteerd zijn en er te openen delen moeten komen voor het behalen van de minimaal vereiste spuiventilatie wordt in een later vervolgstadium bouwkundige gebouwgebonden maatregelen gedimensioneerd. Daarbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan het realiseren van een vliesgevel, het volledig dichtzetten van een galerij of bouwkundige geluidreducerende maatregelen direct voor een te openen deel. De maatregelen moeten zorgen dat op de te openen delen de geluidbelasting niet boven de grenswaarde uitkomen. De dan nog benodigde reductie van ten hoogste 12 dB is technisch haalbaar. <p><u>Maatschappelijke afweging en aanvaardbaarheid</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Hoewel op basis van de methode van Miedema de omgevingskwaliteit als "Slecht" tot "Zeer slecht" wordt gekwalificeerd, zijn er zwaarwegende maatschappelijke belangen vanuit de gemeente Rotterdam om woningbouw op deze locatie toe te staan. - Het betreft met name: <ul style="list-style-type: none"> o De grote woningbouwopgave o Het tekort aan studentenhuisvesting o De gunstige ligging nabij onderwijsinstellingen o De beperkte beschikbaarheid van andere woningbouwlocaties in de stad - Het carrévormige gebouw zorgt voor een geluidluw binnenterrein, waarmee toekomstige bewoners over een collectieve, rustige buitenruimte beschikken. - Uit aanvullend onderzoek (zie hoofdstuk 5 en de Oplegnotitie haalbaarheid gebouwgebonden maatregelen en gevelgeluidwering) blijkt dat het technisch mogelijk is om voor elke woning een geluidluw

Criterium	Beoordeling
	<p><i>geveldeel te realiseren, waarmee een aanvaardbare akoestische situatie ontstaat.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>In een vervolgfase (Omgevingsvergunning) worden de gebouwgebonden maatregelen nader uitgewerkt en gedetailleerd, zodat getoetst kan worden aan de lokale voorwaarden van het geluidbeleid van Rotterdam. Indien rekenkundig niet voor alle woningen een geluidluw geveldeel kan worden gerealiseerd, wordt het geluidluwe binnenterrein als akoestische compensatie ingezet. Zo blijft voor alle bewoners binnen het plan een geluidluwe verblijfsmogelijkheid beschikbaar.</i> <p>In aanvulling op het akoestisch onderzoek is een oplegnotitie opgesteld waarin is onderzocht of met de genoemde bouwkundige gebouwgebonden maatregelen qua geluid een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) kan worden gerealiseerd. Hierin is onder andere het volgende geconcludeerd (zie verder bijlage IIb bij de motivering BOPA):</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>De basis van het ontwerp en een geluidbelaste omgeving is de rangschikking van de gebouwen in een carrévorm. Daarmee wordt een binnengebied gecreëerd waar de geluidbelasting laag is en aanzienlijk bijdraagt aan het wooncomfort binnen het complex. Toekomstige bewoners kunnen zich terugtrekken op een plek waar een lage geluidbelasting heerst en daarmee ook extra comfort vanuit deze woonomgeving ervaren. Daarnaast zijn daar waar mogelijk tweezijdig georiënteerde woningen ontworpen waarbij één gevel grenst aan het binnengebied.</i> - <i>In dit onderzoek hebben we verder aangetoond dat er bij alle woningen te openen delen mogelijk zijn door het realiseren van gebouwgebonden maatregelen. Daarnaast is voor alle woningen mogelijk om één geveldeel geluidluw te realiseren.</i> - <i>Vanuit gebruikersgemak en esthetica zijn er geen belemmeringen voor het toepassen van gebouwgebonden maatregelen. Vanuit wooncomfort is de toepassing juist een pré, omdat hiermee bewoners beter beschermd worden tegen omgevingsgeluid. Ten slotte kan worden voldaan aan de gevelgeluidweringseis die staat beschreven in het Besluit bouwwerken leefomgeving. Hiermee is aangetoond dat het plan voor het aspect geluid in overeenstemming met ETFAL wordt geacht.</i> - <i>In hoofdstuk 4 zijn de geluidwerende gevelvoorzieningen bepaald voor een zeer hoog geluidbelaste studentenwoning uit het plan. Hiermee kan voldaan worden aan de minimale geluidweringseisen uit het Bbl. Voor de overige woningen wordt bij de aanvraag omgevingsvergunning voor</i>

Criterium	Beoordeling
	<p><i>de bouwactiviteit een aanvullend onderzoek opgesteld ten behoeve van de minimaal toe te passen geluidwerende gevelvoorzieningen.</i></p> <p>Op basis van het akoestisch onderzoek en de aanvullende oplegnotitie wordt geconstateerd dat met inachtneming van de nader uit te werken bouwkundige gebouwgebonden maatregelen een akoestische situatie kan worden gerealiseerd die voldoet aan de geldende wet- en regelgeving. Hiermee worden voor wat betreft het aspect geluid risico's voor de menselijke gezondheid voorkomen.</p>

3.2 Locatie van het project

Criterium	Beoordeling
Het bestaande grondgebruik.	<p>Het plangebied betreft een braakliggende kavel waar op termijn uitbreiding van de aangrenzende Joodse begraafplaats is voorzien. In het plangebied is met name lage begroeiing aanwezig. Aan de noord-, west- en oostzijde is het plangebied omgeven door watergangen/sloten, waarbij de sloot aan de noordzijde aanmerkelijk breder is. Een directe toegang naar het plangebied is niet aanwezig. Aan de noordzijde bevindt zich aan de overzijde van de aanwezige watergang, een groenstrook met daarin een fietspad dat aantakt op de Kralingse Zoom richting het westen en de Toepad richting het zuiden. Aan de west- en oostzijde bevinden zich aan de overzijde van de aanwezige watergangen twee volkstuincomplexen. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de begraafplaats.</p> <p>In het geldende omgevingsplan c.q. bestemmingsplan 'DWL-de Esch' heeft het plangebied hoofdzakelijk de bestemming 'Maatschappelijk – Begraafplaats', die reeds overeenkomt met de toekomstige aanwending als Joodse begraafplaats (waarvan de grondeigenaar echter heeft ingeschat dat dit pas over 30 jaar daadwerkelijk nodig is).</p>
Relatieve rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied.	<p>De relatieve rijkdom aan natuurlijke hulpbronnen in het plangebied is beperkt, aangezien het een braakliggende kavel betreft die reeds is aangewezen als (toekomstige) begraafplaats. Voor het project wordt geen gebruik gemaakt van de wel in het plangebied aanwezige natuurlijke hulpbronnen. Op basis van het voorgaande worden geen significante effecten ten aanzien van natuurlijke hulpbronnen in het plangebied (voor zover aanwezig) verwacht.</p>
Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu.	<p>Het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied, waardoor voor dit criterium met name de aspecten soorten- en gebiedsbescherming, archeologie en cultuurhistorie van belang zijn.</p>

Criterium	Beoordeling
	<p>In het kader van soortenbescherming is een quickscan natuurwetgeving, uitgevoerd, waarvan de conclusies in hoofdzaak als volgt zijn (zie verder bijlage VIa bij de motivering BOPA):</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Het onderzoeksgebied is in potentie geschikt voor beschermde soorten amfibieën, vogels, grondgebonden zoogdieren en vleermuizen.</i> - <i>Gezien de uitgevoerde toetsing, kunnen van de amfibieën alleen 'vrijgestelde' soorten verblijvend aanwezig zijn. Voor deze aangetroffen of verwachte 'vrijgestelde' soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd als werkzaamheden worden verricht in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting, zoals het besproken plan.</i> <p>Op basis van de voorgaande conclusies heeft vervolgens een nader onderzoek soortenbescherming plaatsgevonden naar het voorkomen en de verspreiding van roofvogels met jaarrond beschermde nesten (buizerd, sperwer, boomvalk en ransuil), steenmarters en vleermuizen. De belangrijkste conclusies van dit onderzoek luiden als volgt (zie verder bijlage VIb bij de motivering BOPA):</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>In het plangebied komen geen jaarrond beschermde verblijfplaatsen van vogels voor. In het plangebied komen wél categorie 5 broedvogels voor. Door voldoende uitwijkmogelijkheid voor deze soorten, vallen de aangetroffen nesten niet onder jaarrond bescherming. Voor deze aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij de nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een vergunning is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen duurt ruwweg van half maart tot eind juli.</i> - <i>Vanwege het ontbreken van verblijfplaatsen van vleermuizen en/of andere beschermde gebruiksfuncties die in betekenende mate worden aangetast, is het niet nodig een vergunning aan te vragen in het kader van Ow voor vleermuizen.</i> - <i>Een deel van het plangebied maakt deel van uit het essentieel leefgebied van de Steenmarter. Het gaat dan om het deel met de opgeslagen materialen zoals takken en stronken en de ingestorte schuur die overwoekerd is met bramen. Mogelijk gebruikt de Steenmarter de overwoekerde schuur ook als verblijfplaats. De mogelijke verblijfplaats en het essentieel leefgebied van de Steenmarter zal door de werkzaamheden beschadigd of vernield worden. Steenmarter kan tevens verstoord worden door het uit te voeren werk. Er dient een vergunning te worden aangevraagd waarbij in een op te stellen 'activiteitenplan' mitigerende en compenserende maatregelen worden uitgewerkt.</i> <p>Met inachtneming van de benodigde omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit (deze is 15 mei 2025 aangevraagd en inmiddels</p>

Criterium	Beoordeling
	<p>door de Omgevingsdienst Haaglanden in behandeling genomen onder het zaaknummer 01137022 en kenmerk ODH1397547) vanwege de aanwezige steenmarter worden negatieve effecten op beschermde soorten als gevolg van het project niet verwacht.</p> <p>In het kader van gebiedsbescherming is in de al genoemde quickscan natuurwetgeving het volgende geconcludeerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Gezien de aard van de plannen, de reikwijdte daarvan en de locatie van het plangebied ten opzichte van beschermde gebieden is op voorhand uit te sluiten, buiten eventuele toename van stikstofemissie, dat andere natuurwetgeving aan de orde is.</i> - <i>Het geplande project leidt tot emissie van stikstof. Aanbevolen wordt een analyse uit te voeren van de hierdoor veroorzaakte extra depositie van stikstof op gevoelige habitattypen in nabijgelegen Natura 2000-gebieden.</i> <p>Aan de voorgaande conclusies is uitwerking gegeven door het uitvoeren van een stikstofberekening. Op basis van deze berekening is het volgende geconcludeerd (zie verder bijlage VII bij de motivering BOPA):</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Voor het plan is voor zowel de aanlegfase alsmede de gebruiksfase inzicht gevraagd in de aard en de omvang van de stikstofdepositie in de omliggende Natura 2000-gebieden.</i> - <i>Uit de berekening blijkt dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/jaar.</i> - <i>Er is daarom geen sprake van een Natura 2000-activiteit vanwege de stikstofdepositie.</i> <p>Inzake archeologie geldt dat op basis van de archeologische dubbelbestemming in het geldende bestemmingsplan een nadere regeling aan de orde is. Deze houdt in dat archeologisch onderzoek verplicht is bij bodemingrepen groter dan 200 m² en dieper dan 0,5 meter beneden maaiveld. De voor het project beoogde bodemingrepen overschrijden deze grenzen. Om die reden is door RAAP een archeologisch vooronderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uitgevoerd (zie verder bijlage VIII bij de motivering BOPA). De conclusies van dit onderzoek luiden als volgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Op grond van de onderzoeksresultaten en na beantwoording van de onderzoeksvragen wordt geconcludeerd dat er in het plangebied geen potentiële archeologische niveaus aanwezig zijn. De voorgenomen ontwikkelingen vormen dan ook geen bedreiging voor archeologisch erfgoed.</i>

Criterium	Beoordeling
	<ul style="list-style-type: none"> - <i>RAAP adviseert om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen werkzaamheden. Dit betekent dat de voorgenomen en toekomstige vergunningplichtige grondroerende werkzaamheden zonder verder archeologisch onderzoek kunnen worden uitgevoerd.</i> <p>Gelet op het voorgaande wordt aantasting van c.q. een significant effect op archeologische waarden als gevolg van het project niet aan de orde geacht.</p> <p>Ten aanzien van cultuurhistorie kan op basis van de toelichting van het bestemmingsplan 'DWL-de Esch' en de provinciale cultuurhistorische kaart worden vastgesteld dat in en direct rondom het plangebied geen andere cultuurhistorische waarden aanwezig zijn dan de als Rijksmonument aangewezen Joodse begraafplaats, waar het plangebied aan grenst. Daarom is in het kader van de zorgplicht beoordeeld of de cultuurhistorische waarde van de Joodse begraafplaats als gevolg van het project in het geding komt. De belangrijkste conclusie van de hiertoe opgestelde cultuurhistorische notitie in relatie tot de zorgplicht luidt als volgt (zie verder bijlage IX bij de motivering BOPA):</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>De geplande bouwactiviteiten zijn op grotere afstand van het monument (toegangshek en de bij gebouwen). Hiervoor is, gezien de afstand, geen directe invloed van te verwachten.</i> <p>Voldoende afstand wordt daarbij gewaarborgd door het voorziene gebouwencomplex minimaal 9 meter van de erfgrens te situeren. In aanvulling op het voorgaande is in de cultuurhistorische notitie een impact analyse uitgevoerd, op basis waarvan onder andere het volgende geconcludeerd is:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Hoewel het nieuwe gebouw het open uitzicht naar achteren zal wegnemen, verdwijnt daarmee ook het zicht op de eerdergenoemde reclamezuil. In plaats daarvan zal de nieuwe woningbouw, door het gebruik van natuurlijke kleuren en materialen, beter aansluiten bij de groene omgeving. Dit draagt bij aan een rustiger en minder verstoord totaalbeeld.</i> - <i>Daarnaast zal het gebouw bijdragen aan de demping van het geluid van het achterliggende verkeer. Deze akoestische werking zorgt voor extra rust op het terrein van de begraafplaats, wat de beleving van deze plek op positieve wijze kan versterken.</i> - <i>Kortom, de groenstructuur vormt een geheel dat niet alleen bijdraagt aan de leefkwaliteit, maar ook de huisvesting scheidt van de begraafplaats.</i>

Criterium	Beoordeling
	<p>Mede op basis van de impact analyse luidt de samengevatte conclusie van de cultuurhistorische notitie als volgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Er zijn maatregelen te treffen, maar gezien de grotere afstand tot de directe bouwactiviteiten, zal dit zich beperken tot vooral signalering en informeren.</i> <p>In aanvulling hierop is nog van belang dat in het stedenbouwkundig ontwerp voor de beoogde ontwikkeling nadrukkelijk rekening is gehouden met de zichtlijn over de als Rijksmonument aangewezen Joodse begraafplaats. Vanuit de begraafplaats is in de huidige situatie richting het plangebied uitzicht op groen, wat in de toekomstige situatie wordt versterkt door aan de zuidzijde van het plangebied extra beplanting toe te voegen. Met deze beplanting wordt ook de voorziene erfafscheiding c.q. het hek vanaf de begraafplaats aan het zicht onttrokken. Voor deze beplanting wordt de boomsoort zwarte els in combinatie met lage beplanting toegepast, om een zoveel mogelijk gesloten groenstrook te realiseren. Vanwege de drassige bodem ter plaatse, de snelle groei en de ecologische waarde, is de zwarte els daarbij nadrukkelijk als meest geschikte boomsoort te beschouwen.</p> <p>Stedenbouwkundig gezien is het voorziene gebouwencomplex vervolgen niet te ontkennen, maar kan het wel als eenduidig volume boven het groen uitstijgen. Daarbij is vanaf de begraafplaats alleen gebouw E zichtbaar. Het te versterken groen fungeert in dat geval enerzijds als een natuurlijke scheiding tussen de begraafplaats en het nieuwe gebouw(encomplex) en anderzijds als een verzachting van de overgang tussen beide functies. Om de natuurlijke scheiding te versterken is in de planvorming ook een watergang overwogen, maar deze is landschappelijk niet inpasbaar in relatie tot de historische slotenverkaveling en hiervoor is in het plangebied onvoldoende ruimte tussen het voorziene gebouwencomplex en de erfgrans.</p> <p>Gelet op het voorgaande zijn significante negatieve effecten inzake cultuurhistorie daarom niet aan de orde geacht.</p>

3.3 Soort en kenmerken van het potentiële effect

Criterium	Beoordeling
De orde van grootte en het ruimtelijk bereik van de effecten.	<p>Aan de orde zijn de volgende mogelijke milieueffecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tijdelijke verkeer- en/of geluidhinder tijdens de bouwfase in de directe omgeving van het plangebied; - Om het plangebied geschikt te maken voor de voorgenomen woonfunctie zijn sanerende maatregelen met het oog op de

Criterium	Beoordeling
	<p>aangetoonde sterke verontreiniging in de middenloopse slootdemping noodzakelijk, dit effect blijft beperkt tot het plangebied en kan vanuit milieuoogpunt als positief betiteld worden (de bodemkwaliteit wordt verbeterd)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Geluidbelasting van de voorziene studentenwoningen vanwege met name het verkeer op de Rijksweg A16 en de Abram van Rijckevorselweg, dit effect blijft beperkt tot het plangebied. - Verstoring, aantasting leefgebied en mogelijke vernietiging verblijfplaats beschermde steenmarter in het plangebied <p>De orde van grootte van de hiervoor genoemde milieueffecten is relatief beperkt, met name vanwege de omvang van het project en plangebied. Voor de orde van grootte van deze effecten is nog het volgende van belang:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Qua verkeer- en/of geluidhinder tijdens de bouwfase wordt een aanvaardbare orde van grootte verwacht, mede gelet op de tijdelijkheid en de hiervoor geldende geluidregels uit het Besluit bouwwerken leefomgeving.
De aard van het effect.	Verwezen wordt naar de voorgaande beoordeling, waarbij nog specifiek wordt benadrukt dat de verkeer- en/of geluidhinder tijdens de bouwfase een tijdelijk karakter heeft.
Het grensoverschrijdend karakter van het effect.	Gelet op het (hooguit) lokale ruimtelijke bereik van de mogelijke milieueffecten is van een grensoverschrijdend karakter geen sprake.
De intensiteit en de complexiteit van het effect.	Gelet op de relatief beperkte orde van grootte en de aard van de mogelijke milieueffecten is de intensiteit en complexiteit hiervan beperkt.
De waarschijnlijkheid van het effect.	<p>Het optreden van de mogelijke milieueffecten is waarschijnlijk, met name voor wat betreft de geluidbelasting van de voorziene studentenwoningen en de effecten voor de beschermde steenmarter.</p> <p>Tijdelijke verkeer- en/of geluidhinder wordt gezien de omvang van het project en het omliggende gebied minder waarschijnlijk geacht.</p>
De verwachte aanvang, de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect.	<p>Naar verwachting start de bouwfase van het project eind 2025. De verkeer- en/of geluidhinder beperken zich qua duur en frequentie tot de bouwfase en zijn omkeerbaar (deze tijdelijke milieueffecten leiden niet tot permanente veranderingen/effecten).</p> <p>De geluidsbelasting zal zich gedurende de gebruiksfase van de voorziene appartementen relatief frequent voordoen. Overigens is de geluidsbelasting ook nu al aanwezig, alleen is er in het plangebied nog geen sprake van een effect.</p>

Criterium	Beoordeling
	De effecten voor de beschermde steenmarter treden eenmalig op bij de start van de bouwfase en zijn grotendeels onomkeerbaar.
De cumulatie van effecten met de effecten van andere projecten.	De functies c.q. projecten in de omgeving betreffen met name reeds aanwezige volkstuinen en een berggraafplaats. Van (bijna) significant negatieve milieueffecten in de huidige situatie is gelet hierop geen sprake. Cumulatie van de genoemde mogelijke milieueffecten met die van andere projecten c.q. bestaande functies is daarom niet aan de orde geacht.
De mogelijkheid om de effecten doeltreffend te verminderen.	<p>Inzake dit criterium geldt het volgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tijdelijke verkeer- en/of geluidhinder tijdens de bouwfase: Qua geluidhinder wordt voldaan aan de relevante eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving. - Geluidbelasting van de voorziene studentenwoningen vanwege het wegverkeer: Met inachtneming van de nader uit te werken bouwkundige gebouwgebonden maatregelen kan een akoestische situatie worden gerealiseerd die voldoet aan de geldende wet- en regelgeving en die de effecten doeltreffend vermindert. - Verstoring, aantasting leefgebied en mogelijke vernietiging verblijfplaats beschermde steenmarter: Met inachtneming van de benodigde omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit (deze is 15 mei 2025 aangevraagd en inmiddels door de Omgevingsdienst Haaglanden in behandeling genomen onder het zaaknummer 01137022 en kenmerk ODH1397547) en het in dit kader benodigde activiteitenplan worden de effecten naar verwachting doeltreffend vermindert.

4 Conclusie

Op basis van het voorgaande kan volgens de initiatiefnemer op voorhand worden geconcludeerd dat er als gevolg van het hiervoor beschreven project, de voorgenomen realisatie van 381 studentenwoningen (één kamerappartementen) met een gebruiksperiode van 30 jaar op een braakliggend terrein aan het Toepad in Rotterdam, geen significant nadelige milieueffecten optreden. Enerzijds is dit het geval omdat voor een deel van de betreffende aspecten milieueffecten in het geheel niet aan de orde zijn, anderzijds omdat de mogelijk optredende milieueffecten, al dan niet na maatregelen, niet als significant nadelig gekwalificeerd kunnen worden.

LBP|SIGHT

