



**Gemeente
Rotterdam**

**Aanvraag
Omgevingsvergunning**

**Stadsontwikkeling
Bouw- en Woningtoezicht**

Bezoekadres: De Rotterdam
Wilhelminakade 179, Rotterdam
Postadres: Postbus 6575
3002 AN Rotterdam

Website: www.rotterdam.nl

E-mail: [REDACTED]

Ons kenmerk: 3941263_9227275

Datum: 28-08-2025

Inleiding

Op 19 mei 2025 hebben wij van Studentenwoningen Toepad een mededeling van een voornemen als bedoeld in artikel 11.10 van het Omgevingsbesluit ontvangen met betrekking tot de locatie Toepad te Rotterdam. Deze mededeling is gedaan in het kader van een aanvraag omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit dat is ingediend op 19 mei 2025 en is geregistreerd onder verzoeknummer 3663213. Met deze mededeling is een project-mer-beoordelingsprocedure gestart.

Als uitgangspunt voor de project-mer-beoordeling geldt dat alleen een MER hoeft te worden opgesteld, indien het bevoegd gezag van oordeel is dat dit noodzakelijk is vanwege de aanzienlijke milieueffecten dat het voorliggende project kan hebben.

De project-mer-beoordeling is uitgevoerd zoals bedoeld in artikel 16.43, tweede lid, van de Omgevingswet en artikel 11.11 van het Omgevingsbesluit, waarbij een integrale beoordeling is uitgevoerd aan de hand van de relevante criteria van bijlage III bij de Europese m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU gewijzigd bij 2014/52/EU). De beoordeling is gebaseerd op de informatie in aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling Studentenwoningen Toepad.

Voorgenomen activiteit

De voorgenomen activiteit is de realisatie van 381 studentenwoningen met een gebruiksperiode van 30 jaar op een braakliggend terrein aan het Toepad in Rotterdam.

Noodzakelijkheid project mer-beoordelingsbesluit

De voorgenomen activiteit valt onder:

Projectnummer	:	J11 van Bijlage V van het Omgevingsbesluit
Project	:	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen
Besluit	:	Studentenwoningen Toepad

De voorgenomen activiteit is mer-beoordelingsplichtig omdat het een aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen betreft.



Besluit

Als gevolg van de voorgenomen activiteit zijn geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten en daarom hoeft er geen MER opgesteld te worden. In samenhang zijn alle relevante aspecten beoordeeld op directe en indirecte effecten, waarbij rekening is gehouden met de genoemde factoren in artikel 3 van de Europese mer-richtlijn (2011/92/EU gewijzigd bij 2014/52/EU) en de selectiecriteria uit Bijlage III van diezelfde richtlijn. In de bijlage bij dit besluit staat de onderbouwing van dit project-mer-beoordelingsbesluit.

Bezwaar en beroep

Op grond van artikel 6:3 van de Algemene wet bestuursrecht is dit besluit een voorbereidingsbesluit, waarop geen bezwaar of beroep mogelijk is, tenzij aangetoond kan worden dat dit besluit belanghebbende rechtstreeks treft. U bent belanghebbende en kan bezwaar en beroep tegen dit besluit aantekenen.

Namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam
namens deze,
concerndirecteur Stadsontwikkeling,
voor deze,

 afdelingshoofd Bouw- en Woningtoezicht

Dit document is digitaal vastgesteld en daarom niet voorzien van een fysieke handtekening.



Bijlage: Relevante kenmerken van de voorgenomen activiteit volgens Bijlage III van de mer-richtlijn (2014/52/EU), alsmede de beoordeling en onderbouwing van het project-mer-beoordelingsbesluit

1. Kenmerken van de voorgenomen activiteit

Aard en omvang activiteit

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.

De bouwhoogte van de gebouwen varieert tussen circa 16,5 (bij 5 bouwlagen) en 23 meter (bij 7 bouwlagen). Daarbij is nadrukkelijk van belang dat het plangebied binnen de bebouwingscontour met circa 0,9 meter wordt opgehoogd.

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.

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.

Cumulatie met andere projecten

De locatie bevindt zich in de Esch. Voor dit gedeelte van Rotterdam zijn er plannen om 1.000 tot 2.000 woningen toe te voegen. Daarnaast bevindt zich ten noorden van het projectgebied, aan de overkant van de Abram van Rijkevorselweg, het kantorenpark Brainpark. In de komende jaren wordt dit gebied getransformeerd naar wonen, werken, studeren en recreëren. De Esch is op dit moment nog niet concreet genoeg waardoor de milieueffecten nog niet te bepalen zijn. Voor de andere projecten zullen de milieueffecten niet cumuleren met Toepad. Er is daarom geen sprake van cumulatie met deze projecten.

Gebruik van natuurlijke hulpbronnen

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.

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 in het plangebied eventueel aanwezige natuurlijke hulpbronnen. Op basis van het voorgaande worden geen significante effecten ten aanzien van natuurlijke hulpbronnen in het plangebied (voor zover aanwezig) verwacht.

Productie van afvalstoffen

Het bouwafval dat ontstaat tijdens de bouw wordt zoveel mogelijk hergebruikt of afgevoerd naar een erkende verwerker. In de gebruiksfase zullen de woningen huisafval produceren in de categorieën plastic, papier, groen en rest afval. Dit afval zal door de reguliere gemeentelijke afvalverwerker worden opgehaald.



Verontreiniging

Aspect	Effecten op het waterbeheer
Toetsingskader of beleidskader	Weging van het waterbelang artikel 5.37 van het Bkl.
Effecten	Vrijwel het gehele plangebied is in de bestaande situatie onverhard. De toename aan verhard oppervlak is 4.537 m ² . Voor wat betreft de omgang met afvalwater wordt aangesloten op de bestaande rioolvoorzieningen.
Conclusie van de toetsing	Er is sprake van een toename aan verharding.
Potentieel effect	Ja

Aspect	Effecten op de bodem
Toetsingskader of beleidskader	Wet bodembescherming (Wbb), Besluit bodemkwaliteit (Bbk) en Regeling bodemkwaliteit (Rbk).
Effecten	Voor de aspecten bodem geldt dat wonen geen functie is waarbij verontreiniging van de bodem te verwachten valt. De huidige bodemkwaliteit is niet voldoende voor de beoogde functie wonen. Er is sprake van een verontreiniging in de grond met zink in een concentratie boven de waarden voor de toelaatbare kwaliteit en met een volume van meer dan 25 m ³ .
Conclusie van de toetsing	De bodem is momenteel niet geschikt voor de beoogde functie wonen. Sanering dient plaats te vinden.
Potentieel effect	Ja

Aspect	Effecten op en van de luchtkwaliteit
Toetsingskader of beleidskader	Niet in betekende mate (NIBM), maximaal 1.500 woningen met één ontsluitingsweg. De grenswaarden zijn 40 µg/m ³ en voor stikstof (NO ₂) en 25 µg/m ³ voor fijnstof PM ₁₀ en PM _{2,5} voor het jaargemiddelde.
Effecten	Er worden maximaal 381 woningen gerealiseerd. Voor wat betreft luchtkwaliteit voldoet het project daarom 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.
Conclusie van de toetsing	De ontwikkeling leidt tot een niet in betekende mate (NIBM) bijdrage aan de luchtverontreiniging en de grenswaarden worden niet overschreden.
Potentieel effect	Nee

Hinder

Aspect	Effecten van wegverkeersgeluid op de woningen
Toetsingskader en/of beleidskader	Besluit kwaliteit leefomgeving paragraaf 5.1.4.2a4: geluidgevoelige gebouwen in geluidaandachtsgebieden.
Effecten	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. De geluidbelasting vanwege de Rijksweg A16 is maximaal 72 dB. Hiermee wordt de standaardwaarde van 50 dB met maximaal 22 dB overschreden. De grenswaarde van 60 dB wordt overschreden met ten hoogste 12 dB. De omgeving heeft een 'slechte' tot 'zeer slechte' akoestische omgevingskwaliteit. Het gezamenlijke geluid bedraagt ten hoogste 72 L _{den} .
Conclusie	De geluidbelasting ligt voor de gemeentewegen en de Rijksweg A16 boven de standaardwaarde en voor de rijksweg boven de grenswaarde.
Potentieel effect	Ja

Aspect	Slagschaduw en geluid van windturbine
Toetsingskader en/of beleidskader	§ 5.1.4.4a Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl); § 22.3.18 Bruidsschat.
Effecten	De ontwikkeling bevindt zich niet in de contouren waarbij er sprake is van onaanvaardbare slagschaduw. Daarnaast wordt de oostzijde van de ontwikkeling, waar de kans op slagschaduw het grootst is, vanwege geluid grotendeels gesloten met weinig raamoppervlak gerealiseerd. Met betrekking tot geluid reikt de 47 dB (L _{den}) geluidcontour niet verder dan een deel van het bedrijventerrein Autostrada. Deze geluidcontour ligt hiermee op ruime afstand van het plangebied.
Conclusie	Er is geen sprake van onaanvaardbare slagschaduw.
Potentieel effect	Nee

Risico's op ongevallen

Aspect	Externe veiligheid
Toetsingskader en/of beleidskader	Omgevingswet en paragraaf 5.1.2 Bkl. Het groepsrisico (de verwachte omvang van een ongeval uitgedrukt in het aantal dodelijke slachtoffers, gegeven de kans op dat ongeval en de oriëntatiewaarde) en plaatsgebonden risico 10 ⁻⁶ per jaar (een kans van één op de miljoen per jaar).
Effecten	De ontwikkeling zelf is geen risicovolle inrichting. Ook ligt het projectgebied niet in een plaatsgebonden risicocontour. De locatie ligt in het explosie- en gifwolkaandachtsgebied van de A16.
Conclusie	De locatie bevindt zich in het explosie- en gifwolkaandachtsgebied van de A16.
Potentieel effect	Ja

Risico's voor de menselijke gezondheid

Met betrekking tot water, luchtkwaliteit en slagschaduw bij windturbines wordt er voldaan aan de normen. Er worden vanuit deze aspecten geen effecten verwacht op het milieu. Met betrekking tot bodem dient de verontreiniging gesaneerd te worden. Voor het aspect wegverkeersgeluid wordt er niet voldaan aan de standaardwaarde. De grenswaarde wordt voor de A16 overschreden. Daarnaast bevindt de locatie zich in het explosie- en gifwolkaandachtsgebied van de snelweg.



2. Locatie van de voorgenomen activiteit

Omschrijving locatie

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 het 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.

Ecologische waarden

Aspect	Gebiedsbescherming
Toetsingskader en/of beleidskader	Omgevingswet, 0,00 mol per hectare per jaar veroorzaakt door stikstofdepositie
Effecten	Het plangebied is geen onderdeel van beschermd natuurgebied en bevindt zich niet nabij beschermd natuurgebied, waardoor er geen directe negatieve effecten door versnippering of verstoring plaats kunnen vinden op beschermde natuurgebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is Boezems Kinderdijk op circa 7 kilometer. Het dichtstbijzijnde NNN-gebied betreft de polder De Esch op circa 800 meter. Voor de realisatie- en gebruiksfase is er geen sprake van stikstofdepositie boven de 0,00 mol/ha/jaar.
Conclusie/constatering	Uit de berekeningen blijkt dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/jaar.
Potentiële effect	Nee

Aspect	Soortenbescherming
Toetsingskader en/of beleidskader	Omgevingswet, geen effecten op beschermde soorten
Effecten	Uit de ecologische quickscan blijkt het volgende: <ul style="list-style-type: none">• Een deel van het plangebied maakt deel uit van het essentiële leefgebied van de steenmarter. De eventuele verblijfplaats en het essentiële leefgebied van de steenmarter zal door de werkzaamheden beschadigd of vernield worden. De steenmarter kan tevens verstoord worden door de werkzaamheden.
Conclusie/constatering	Er kunnen mogelijk verstoringen plaatsvinden voor de steenmarter en algemene soorten.
Potentieel effect	Ja

Gebieden waar de milieukwaliteitsnormen onder druk staan/ gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid

Het plangebied bestaat momenteel uit grasland en is compleet onverhard. De locatie heeft geen bijzondere rijkdom aan natuurlijke hulpbronnen. De aspecten geluid en externe veiligheid



behoeven nadere aandacht. Met betrekking tot water, luchtkwaliteit en slagschaduw bij windturbines wordt er voldaan aan de normen.

Aanwezigheid van landschappen en/of plaatsen van historisch, cultureel of archeologisch belang

Aspect	Archeologie
Toetsingskader/of beleidskader	Archeologische Waardenkaart (AWK); Gemeentelijke Erfgoedverordening (2019).
Effecten	Uit het archeologisch onderzoek blijkt dat er in het plangebied geen potentiële archeologische niveaus aanwezig zijn. De voorgenomen ontwikkelingen vormen dan ook geen bedreiging voor archeologisch erfgoed.
Conclusie	Een significant effect op archeologische waarden als gevolg van het project wordt niet verwacht.
Potentiële effect	Nee

Aspect	Cultuurhistorie
Toetsingskader/of beleidskader	Gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaart
Effecten	De aangrenzende Joodse begraafplaats is aangewezen als Rijksmonument. De geplande bouwactiviteiten zijn op grotere afstand van het monument (toegangshek en de bijgebouwen). Hiervoor is, gezien de afstand, geen directe invloed op de begraafplaats te verwachten.
Conclusie	Een significant effect op cultuurhistorische waarden als gevolg van het project wordt niet verwacht.
Potentiële effect	Nee

De overige typen gebieden zoals bedoeld in bijlage III van de Europese mer-richtlijn (2011/92/EU) zijn in onderhavig geval niet aan de orde.

3. Soort en kenmerken van het potentiële effect

Er worden als gevolg van de voorgenomen activiteit potentiële effecten verwacht. In onderstaande tabel worden de potentiële effecten en de manier waarop deze effecten kunnen worden voorkomen of beperkt verder toegelicht. Hierbij is ook beschouwd het bereik, duur, frequentie of (on)omkeerbaarheid, het grensoverschrijdende karakter, de orde van grootte, complexiteit en waarschijnlijkheid van het effect middels mogelijk te nemen maatregelen.

Potentieel effect	Maatregelen om effecten doeltreffend te verminderen
Water	De toename aan verhard oppervlak is 4.537 m ² , in totaal wordt er 1.066 m ² gecompenseerd. De compensatie wordt gerealiseerd door langs de drie omringende watergangen een plasdraszone aan te leggen. Daarnaast worden de oevers van de watergangen aan de noord- en westzijde rechtgetrokken, waarmee extra oppervlaktewater in de vorm van een (beperkte) verbreding van deze watergangen wordt gerealiseerd.



Bodem	<p>De verontreiniging zal gesaneerd worden voordat de woningen worden gerealiseerd. 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>
Wegverkeersgeluid	<p>Geluidbeperkende bron- en overdrachtsmaatregelen zijn als niet doelmatig beschouwd. In principe moeten gevels waarop de geluidbelasting hoger is dan de grenswaarde uitgevoerd worden als een niet-geluidgevoelige gevel (met bouwkundige maatregelen).</p> <p>Een groot aantal woningen kan worden voorzien van een geluidluwe gevel of geluidluw geveldeel. Gezien de hoge geluidbelasting hebben alle woningen niet een dergelijk geluidluw geveldeel. Voor enkele woningen waarvoor de berekende geluidbelasting (net) boven de grenswaarde blijft, is in het ontwerp voorzien in een vorm van akoestische compensatie door de inrichting van een geluidluw binnenterrein. Hiermee wordt binnen het plangebied een alternatieve, akoestisch gunstige verblijfsruimte geboden aan toekomstige bewoners. Uit de oplegnotitie haalbaarheid gebouwgebonden maatregelen blijkt dat bij alle onderzochte woningen te openen delen gerealiseerd kunnen worden door toepassing van specifieke gebouwgebonden maatregelen.</p>
Externe veiligheid	<p>Vanwege de ligging binnen het explosieaandachtsgebied van de A16 is een afweging van het groepsrisico opgesteld. Bij de nadere planuitwerking wordt rekening gehouden met de eis dat het ventilatiesysteem met één handeling uitgeschakeld kan worden waardoor het complex geschikt is om enkele uren te schuilen. Aan de zijde van de Joodse begraafplaats zal een tweede vluchtweg gerealiseerd worden waarmee van de A16 afgevlucht kan worden.</p>
Ecologie aantasting van het leefgebied van de Steenmarter en algemene broedvogels en algemene soorten	<p>Er zal voor de uitvoering van het plan een 'activiteitenplan' worden opgesteld met mitigerende en compenserende maatregelen voor het (essentiële) leefgebied van de Steenmarter. Ook zal een vergunning Flora en fauna-activiteit worden aangevraagd bij de Omgevingsdienst Haaglanden (ODH) die hiervoor optreedt als bevoegd gezag.</p> <p>Uit het ecologische onderzoek blijkt verder dat het plangebied geschikt is voor algemene broedvogels en algemene soorten. Voor deze soorten is geen nader onderzoek of flora- en faunavergunning nodig. Beschermende maatregelen of afspraken zullen in het</p>



	werkprotocol worden opgenomen, zodat overtreding van artikel 11.28 of 11.37 van het Bal wordt voorkomen.
--	--

Integraliteit

Per milieuaspect is beoordeeld dat zich geen aanzienlijke milieueffecten voordoen. Ook alle potentiële effecten samen leiden niet tot zodanig bijkomende milieueffecten, waardoor sprake zou kunnen zijn een aanzienlijk milieueffect.

Conclusie

Wij hebben een integrale beoordeling uitgevoerd waarbij wij rekening hebben gehouden met de genoemde factoren in artikel 3 van de Europese mer-richtlijn (2011/92/EU gewijzigd bij 2014/52/EU) en de aspecten uit Bijlage III van diezelfde richtlijn, met name onder punt 3. Alle relevante aspecten zijn in samenhang beoordeeld op directe en indirecte effecten. Wij zijn van oordeel dat er geen sprake zal zijn van aanzienlijke milieueffecten vanwege de voorgenomen activiteit en dat er daarom geen MER gemaakt hoeft te worden.