



Gemeente Rotterdam



Ruimtelijke onderbouwing “*Charloisse Lagedijk - Kruidenierslocatie*”



Aanmeldnotitie



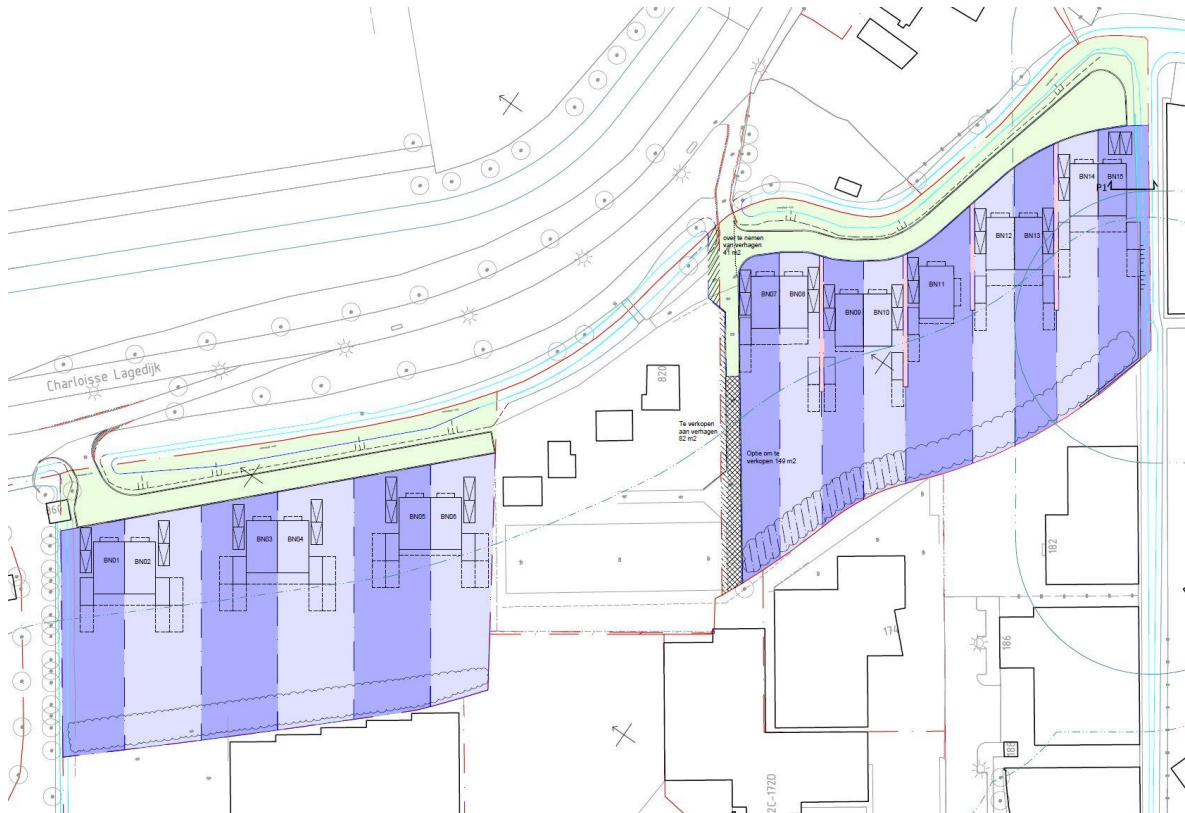
9 maart 2020

Inhoud

1. Inleiding	1
2. Waarom een vormvrije m.e.r. beoordeling?	1
3. Criteria voor het toetsen van activiteiten in een m.e.r.-beoordeling	2
4. Conclusie	2
 Bijlage I – Afwegingskader relevante milieuaspecten m.e.r.-beoordeling	 3

1. Inleiding

Bolton Ontwikkeling is voornemens om woningbouw te ontwikkelen op twee percelen aan de Charloisse Lagedijk te Rotterdam. Het betreft hier de voormalige kruidenierslocatie. Het plan maakt de bouw van 15 woningen en bijbehorende voorzieningen mogelijk. Hiervan worden 14 woningen als twee-onder-een-kap woning uitgevoerd en wordt één vrijstaande woning gerealiseerd.



Afbeelding 1.1: Bouwplan voor de percelen aan de Charloisse Lagedijk

2. Waarom een vormvrije m.e.r. beoordeling?

Voor de voorgenomen ontwikkeling dient gemotiveerd te worden of sprake is van negatieve effecten op het milieu. Afhankelijk van de omvang van de ontwikkeling dient een m.e.r.-procedure, een m.e.r.-beoordelingsprocedure of een vormvrije m.e.r.-beoordelingsprocedure uitgevoerd te worden. Deze omvang van een ontwikkeling staat beschreven in het Besluit m.e.r. in bijlage C en D, onder de kolom 'drempelwaarde'.

Voor de toelichting van de Correct-locatie is gekeken naar activiteiten die een m.e.r.- (beoordelings)plicht kennen. Hierbij is één activiteit gevonden die mogelijk m.e.r.- (beoordelings)plichtig is:

1. D.11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, bij een oppervlakte van 100 hectare of meer aaneengesloten gebied en dat 2.000 woningen of meer omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer betreft.

Het beoogde bouwplan behelst de realisatie van 15 woningen. Daarmee blijft de omvang ruim onder de drempelwaarden genoemd in onderdeel D11.2.

De drempelwaarden in onderdeel D van het Besluit m.e.r. zijn echter indicatieve waarden. Dit betekent concreet dat het bevoegd gezag dient na te gaan of de beoogde activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Op grond van artikel 2 lid 5 van het Besluit m.e.r. is daarom wel een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig.

3. Criteria voor het toetsen van activiteiten in een m.e.r.-beoordeling

Als blijkt dat er mogelijk belangrijke milieugevolgen zijn, is alsnog een uitgebreide m.e.r.-beoordeling noodzakelijk.

1. Kenmerken project / activiteit

De omvang van het project betreft realiseren van 15 woningen. 14 van deze woningen worden uitgevoerd als twee-onder-een-kap woning en één woning wordt vrijstaand gerealiseerd. Daarmee blijft de beoogde ontwikkeling ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen en 100 hectare aaneengesloten gebied.

2. Plaats van het project / activiteit

Het projectgebied waar de ontwikkeling plaats zal vinden, is gelegen in de wijk 'Charlois', in het zuidoosten van Rotterdam. In de bestaande situatie kent het projectgebied een overwegend groene invulling. Het noordelijk deel is vrijwel volledig bebost. Op dit perceel zijn echter ook twee gebouwen opgericht. Het gebied rondom deze bebouwing is begroeid. Het zuidelijk deel is grotendeels ingericht als grasland met enkele bomen. De noordwestelijke gronden van dit deelgebied zijn verhard en worden gebruikt als parkeervoorziening.

Op enige afstand is het gezoneerde industrieterrein 'Waal-Eemhaven' gelegen. De locatie ligt ingeklemd tussen verschillende transportassen. Ten zuiden van het projectgebied ligt de Rijksweg A15. Ten noorden van het projectgebied ligt een metrolijn die vanaf station Rhoon via station Slinge richting het centrum van Rotterdam voert. Bovendien ligt ten noorden van het projectgebied een spoorlijn die vanaf de oostelijke havens voert richting de Drechtsteden en het centrum van Rotterdam.

Aan de zuidzijde wordt het projectgebied door bedrijvigheid aan de Driemanssteeweg begrensd. Op diverse plaatsen aan het lint langs de Charloisse Lagedijk zijn woningen aanwezig. Zo ook ten noordoosten en ten westen van het gebied. Ten noord(oosten) van de Charloisse Lagedijk zijn diverse sportvelden gelegen. Ten oosten van het projectgebied ligt het Portlandepad, een langzaam verkeerroute die Charlois met de Albrandswaardse wijk Portland verbindt. Aan de oostzijde van dit pad is een begraafplaats gelegen.

3. Samenhang met andere activiteiten

Weliswaar is sprake van andere woningbouwontwikkelingen in de directe omgeving. Deze zijn echter op een zodanige afstand van de projectlocatie gelegen dat geen sprake is van een directe samenhang.

4. Kenmerken van de (mogelijk belangrijke) nadelige milieugevolgen

Voor deze vormvrije m.e.r.-beoordeling zijn de relevante omgevingsaspecten nader beoordeeld en/of onderzocht. Uit de tabel in Bijlage I blijkt, dat de beoogde herontwikkeling niet leidt tot relevante nadelige milieugevolgen. De effecten die als gevolg van het project optreden zijn lokaal van aard en hebben geen grensoverschrijdend karakter. Er is daarom geen sprake van onomkeerbare effecten.

4. Conclusie

Uit de tabel in Bijlage I blijkt dat voor sommige aspecten sprake is van een verslechtering van de toekomstige situatie ten opzichte van de huidige situatie. Met maatregelen wordt echter gezorgd voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Er kan worden geconstateerd dat de nadelige effecten te reguleren zijn en dat een m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk is.

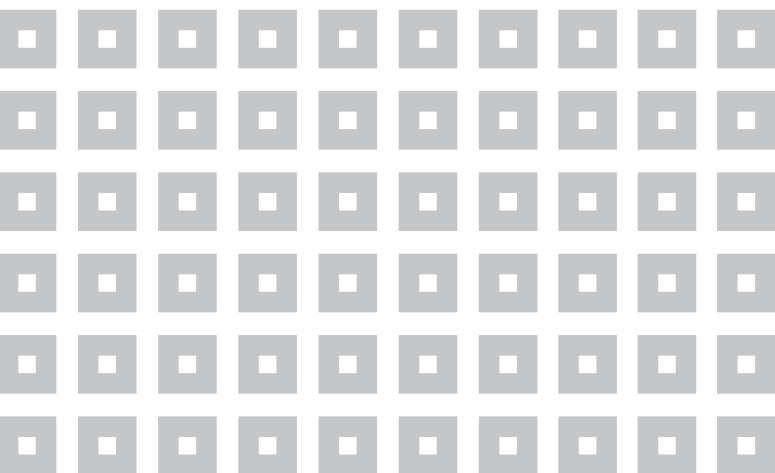
Bijlage I – Afwegingskader relevante milieuaspecten m.e.r.-beoordeling

Afweging relevante milieuaspecten			
Aspect	Nu	Straks	Uitwerking
Archeologie	0	0	Op basis van het archeologisch bureauonderzoek blijkt dat het plangebied een middelhoge verwachting kent. Met de gemeente en het BOOR is afgestemd wat de eventuele vervolgstappen zijn. BOOR heeft geadviseerd om, gezien grondroerende werkzaamheden, geen vooronderzoek uit te laten voeren
Bedrijven en milieuzonering	+	+/-	Voor de meeste omliggende bedrijven wordt de richtafstand, uit de VNG-brochure, gerespecteerd. Voor twee bedrijven (Building Construction en Best Environmental & Safety Techniek) wordt deze afstand niet gerespecteerd en heeft aanvullend onderzoek plaats gevonden. Na het treffen van maatregelen, in de vorm van een geluidsscherm en het doof uitvoeren van gevels, geconcludeerd worden dat sprake is een goed woon- en leefklimaat.
Bodem	+/-	+	Uit onderzoek blijkt dat in delen van het projectgebied matig en sterk verhoogde gehalten aan verschillende stoffen zijn gevonden. De uitkomsten zijn aanleiding geweest om te adviseren een bodemsanering uit te laten voeren. Bij ontwikkeling dient de bodemkwaliteit geschikt te zijn voor de toekomstige functie, te weten wonen. Hierdoor is een goede bodemkwaliteit gegarandeerd.
Brandveiligheid	0	+	De toekomstige woningen dienen te voldoen aan het Bouwbesluit en worden daarmee brandveilig.
Cultuurhistorie	+	+	Bebouwing wordt ingepast in bestaande cultuurhistorische structuur. Bij de stedenbouwkundige verkaveling is, zoveel mogelijk, aansluiting gezocht bij de uitgangspunten die voor het gebied aan de Charloisse Lagedijk zijn gesteld.
Duurzaamheid	0	++	De woningen worden gasloos uitgevoerd en worden voorzien van een goed geïsoleerde schil.
Ecologie	+	+/-	Er is een verblijfplaats van de Steenmarter aanwezig in de bebouwing van het plangebied. Deze verblijfplaats zal door toedoen van de geplande werkzaamheden vernield worden en het leefgebied rond de schuur zal kwalitatief verminderen. Waarschijnlijk heeft de soort meerdere andere verblijven in de omgeving van het verblijf. Omdat gevolgen van sloop op de aangetroffen verblijfplaats niet zijn uit te sluiten, de Steenmarter een (niet provinciaal vrijgestelde) beschermde soort is onder de Wet natuurbescherming is het noodzakelijk ontheffing aan te vragen. De Steenmarter is onder de Wnb beschermd als 'andere soort'. Ten behoeve van deze ontheffing is een activiteitenplan opgesteld. Vanwege de mogelijke negatieve effecten van de werkzaamheden bij de sloop wordt zoveel als mogelijk rekening gehouden met de aanwezigheid van de Steenmarter. Het ecologisch advies hieromtrent is leidend. De te treffen maatregelen betreffen zowel mitigerende maatregelen als compensatie van de verblijfsruimtes door middel van te plaatsen marterhoop.

			De voorgestelde maatregelen bestaan uit de volgende onderdelen: • Ecologische begeleiding • Aanpassen werkperiodes • Ongeschikt maken verblijfsruimte • Aanbrengen marterhoop De werkzaamheden worden uitgevoerd conform, de in het activiteitenplan gestelde, maatregelen. Onderzocht wordt of bomen aan de achterzijde van de percelen behouden kunnen blijven.
Energie	0	++	Woningen worden aardgasloos gerealiseerd en voorzien van een goed geïsoleerde schil.
Externe veiligheid	+	+	Uit berekeningen wordt geconcludeerd dat het groepsrisico toeneemt met 0,00002. De punten op het traject waar het groepsrisico het hoogst is en de maatgevende kilometer blijven gelijk. Er is zowel in de huidige situatie als plansituatie geen overschrijding van de oriëntatiewaarde. Op het gebied van externe veiligheid is dan ook geen significant effect te verwachten.
Geluid	+	+/-	De woningen kennen als gevolg van weg-, railverkeerslawaai en industrielawaai een hoge geluidsbelasting. Voor het verkeer op de Rijksweg A15, de Betuweroute en de activiteiten op het industrieterrein Waal-/Eemhaven moeten hogere waarden worden vastgesteld. De maximaal berekende cumulatieve geluidsbelasting bedraagt 61 dB. Verder blijkt uit onderzoek dat niet elke woning voldoet aan de voorwaarden uit het hogere waarden beleid met betrekking tot de aanwezigheid van een geluidsluwe gevel en buitenruimte. Om deze reden wordt uitgegaan van akoestische compensatie. In deze situatie wordt als compenserende maatregel uitgegaan van 3 dB extra geluidwering ten opzichte van de op grond van het Bouwbesluit 2012 reeds benodigde geluidwering. Er worden maatregelen getroffen waardoor sprake is van een akoestisch aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
Groen	+	+/-	Met voorgenomen ontwikkeling worden groenstructuren gerooid. Het plan wordt, mede door een groene buffer tussen de woningen en de bedrijven, groen ingepast.
Gezondheid	+/-	+/-	Voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van
Klimaatadaptatie	0	+	Zie duurzaamheid en energie. Er wordt een gescheiden stelsel aangelegd en in de koopovereenkomst wordt opgenomen dat in de achtertuinen een maximaal oppervlak mag worden verhard. Hierdoor zal het waterbergende vermogen van het gebied niet significant afnemen.
Landschap	+	+	Bebouwing wordt ingepast in bestaande landschappelijke structuur.
Luchtkwaliteit	+	+	Plan is aan te merken als 'Niet in betekenende mate bijdragend' aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast blijven de achtergrondconcentraties onder de grenswaarden.

Mobiliteit	+	+	Voorgenomen ontwikkeling leidt tot een verkeerstoename van 5,4% ten opzichte van de huidige situatie op de Charloisse Lagedijk. Dit wordt aangemerkt als niet significant en gezien de huidige weginrichting van de dijk van de omliggende wegen wordt geconcludeerd dat dit niet leidt tot problemen. Er wordt zorg gedragen voor een goede ontsluiting van beide deelgebieden.
Ruimtelijke kwaliteit	0	+	Nieuwe impuls voor omgeving, herontwikkeling van braakliggende terrein tot hoogwaardige woonbuurt.
Water	+	+	Het plan zal niet leiden tot significante effecten op de waterhuishouding. De toename van de verharding blijkt onder de 1.500 m ² waardoor watercompensatie niet noodzakelijk is. Met het waterschap is overleg gevoerd in de planvorming en zijn afspraken gemaakt over de verharding.
Wonen	+	++	Sluit aan op ambities Woonvisie/Stadsvisie Rotterdam.

Tabel 1: afwegingskader milieuaspecten



KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape



e-mail: kuiper@kuiper.nl

www.kuiper.nl

Van Nelle Ontwerpfabriek

Gebouw Thee 0

Van Nelleweg 3042

3044 BC Rotterdam

T 010 433 00 99

F 010 404 56 69

