



M.e.r.-beoordelingsbesluit

OHG Vastgoed BV

Boompjes 680
3011 XZ ROTTERDAM

P/a DCMR Milieudienst Rijnmond

Bezoekadres: Parallelweg 1

3112 NA Schiedam

Postadres: Postbus 843

3100 AV Schiedam

Website: www.dcmr.nl

Afdeling: Reguleren en Advies

Contact: info@dcmr.nl

Uw kenmerk: -

Ons kenmerk: 9999183763_9999821307

Bijlagen: -

Betreft: M.e.r.-beoordelingsbesluit Hof van Cossee

Datum: 23 juli 2020

Geachte [REDACTED],

Wij ontvingen op 20 juli 2020 uw verzoek om te beoordelen of een milieueffectrapportage (MER) moet worden opgesteld voor Hof van Cossee. Hof van Cossee is gelegen achter de woon- en winkelstrip aan de Bergse Dorpsstraat, te Rotterdam.

Als uitgangspunt geldt dat alleen een MER hoeft te worden opgesteld, indien het bevoegd gezag van oordeel is dat dit noodzakelijk is vanwege belangrijke nadelige gevolgen die de activiteit voor het milieu kan hebben.

Deze m.e.r.-beoordeling is uitgevoerd conform paragraaf 7.6 van de Wet milieubeheer en is gebaseerd op uw Goede Ruimtelijke Onderbouwing, d.d. 12-02-2019 en de bezonningsstudie Hof van Cossee te Rotterdam, projectnummer 171797, d.d. 17-01-2019.

Noodzakelijkheid m.e.r.-beoordelingsbesluit

De voorgenomen activiteit valt onder:

M.e.r. categorie : D 11.2
Activiteit : Stedelijk ontwikkelingsproject
Drempelwaarde : 200.000 m2 b.v.o. en 2000 woningen

Voor de aanvraag van een omgevingsvergunning is dit m.e.r.-beoordelingsbesluit noodzakelijk, volgens artikel 2 lid 5 onder b van het Besluit m.e.r., omdat de voorgenomen activiteit een omvang heeft van 62 woningen en 600 m2 aan commerciële ruimten en dit onder de drempelwaarde van 2000 woningen en 200.000 m2 b.v.o. ligt.

Bevoegd gezag

Voor het realiseren van de voorgenomen activiteit is een vergunning nodig op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). In dit kader zijn wij bevoegd gezag en voeren wij deze m.e.r.-beoordeling uit.

Besluit

Er hoeft geen MER te worden opgesteld, omdat er geen belangrijke nadelige gevolgen zijn voor het milieu.

Argumentatie

Op basis van onderstaande argumenten zijn wij tot de conclusie gekomen dat geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn te voorzien.

- De omvang van de ontwikkeling is gering in de stedelijke omgeving van de Bergse Dorpsstraat. Het Hof van Cossee wordt gerealiseerd op het voormalige bedrijfsterrein van Metaal Bewerkingsbedrijf Cossee.
- Er is geen toename van verhard oppervlak. Er is geen watercompensatie noodzakelijk. Er worden diverse maatregelen getroffen om de waterkwaliteit en –kwantiteit efficiënt en duurzaam te beheren.
- Er is sprake van gemengd wonen en commerciële functies. Er is sprake van maximaal categorie 2 volgens de VNG handreiking. Er kan worden voldaan aan de afstandseisen. De commerciële ruimten geven geen hinder voor de woningen en de commerciële functies worden niet beperkt door de aanwezigheid van woningen.
- Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai van 48 dB aan de Argonautenweg en Burgemeester Le Fèvre de Montignylaan wordt overschreden. De berekende maximale geluidsbelasting bedraagt hier namelijk respectievelijk 57 dB en 53 dB. De maximale ontheffingswaarde van 58 dB wordt niet overschreden. Daarnaast is de gezamenlijke geluidsbelasting van omliggende 30km wegen in beeld gebracht. . Voor alle woningen geldt dat over minimaal één geluidluwe gevel kan worden beschikt en een geluidluwe buitenruimte. Daarmee kan worden voldaan aan een goed woon- en leefklimaat.
- Als gevolg van de in-/uitritconstructie van de beoogde parkeergarage ter plaatse van de bestaande woningen wordt het woon- en leefklimaat niet merkbaar beïnvloed. De berekende geluidsbelastingen liggen binnen de wettelijke grenswaarden voor wegverkeerslawaai en er wordt voldaan aan het binnenniveau met betrekking tot de nieuwbouw-eis (33 dB). Daarnaast wordt de bestaande klinkerverharding vervangen door een ander type wegdek.
- Uit de bezonningsstudie is gebleken dat er voor enkele woningen een kleine afname is van de bezonning in een bepaalde periode in het jaar. Voor alle woningen wordt wel voldaan aan de 'lichte' TNO-norm van minimaal 2 uur zon per dag ter plaatse van de woonkamer.
- Er zijn matig tot sterk verhoogde gehalten voor zware metalen aangetoond in de bodem. Nader onderzoek zal plaatsvinden op het moment dat sloop van de huidige bebouwing heeft plaatsgevonden. Daarna zullen indien noodzakelijk saneringsmaatregelen worden getroffen. Mogelijk is dit niet noodzakelijk omdat een nieuwe leeflaag wordt aangebracht van 1.40 meter om op hoogte van de parkeergarage te komen.
- De te slopen bebouwing is gedeeltelijk beoordeeld als potentieel geschikt voor de huismus en vleermuizen. Het is daarom noodzakelijk om voorafgaand aan de sloop nader onderzoek naar vleermuizen en de huismus uit te voeren, zodat het actueel gebruik van de bebouwing vastgesteld kan worden. Daarna kunnen eventueel gepaste maatregelen worden getroffen en worden gewerkt volgens een goedgekeurde gedragscode die voortvloeit uit de Wet natuurbescherming.

Bezwaar en beroep

Op grond van artikel 6:3 van de Algemene wet bestuursrecht is deze beoordeling 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 ons besluit aantekenen. Derden kunnen bij het ontwerpbesluit in het kader van de Wabo wel bezwaar maken tegen de m.e.r.-beoordeling.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam,



Concerndirecteur Stadsontwikkeling

cc.

BodG ruimtelijk advies BV:



Gemeente Rotterdam:

