



M.e.r.-beoordelingsbesluit

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: 9999189233_9999859432

Bijlagen: -

Betreft: M.e.r.- Beoordelingsbesluit Baantoren

Datum: 18 november 2020

RED Company Projecten B.V



Westerlaan 17

3016 CK Rotterdam

contact@red-company.nl

Wij hebben besloten dat er geen milieueffectrapport (MER) hoeft te worden opgesteld voor de omgevingsvergunning voor de Baantoren aan de Baan 2 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 de aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling "BaanTower, Rotterdam" van 2 oktober 2020 projectnummer: 375513 en de ruimtelijke onderbouwing "Baantoren, Baankwartier" van 27 juli 2020. Op 26 oktober 2020 is het aangepaste windhinderonderzoek en bezonningsonderzoek ingediend. De gemeente Rotterdam heeft op 7 juli 2020 een analyse aangeleverd van de verkeersconsequenties voor Cool-Zuid. Op 5 november 2020 is een geactualiseerde stikstofdepositie berekening aangeleverd.

Voorgenomen activiteit

Het beoogde plan Baantoren ligt in Cool-Zuid aan Baan in de hoek met de Blekerstraat. De foodprint is circa 1.150 m², de hoogte is 150 meter (50 verdiepingen), het bevat 427 woningen, 635 m² bruto vloeroppervlak (b.v.o.) voor commerciële voorzieningen, 860 fietsparkeerplaatsen en 43 autoparkeer plaatsen. Aan de overzijde van de Hoornbrekersstraat (150 meter afstand) wordt een volautomatische parkeergarage gerealiseerd ten behoeve van Baantoren. Eerst worden de bestaande oude gebouwen gesloopt, daarna wordt de bodem gesaneerd en kan de bouw starten.

Noodzakelijkheid m.e.r.-beoordelingsbesluit

De voorgenomen activiteit valt onder:

M.e.r. categorie : D11.2

Activiteit : Stedelijk ontwikkelingsproject

Drempelwaarde : 2.000 woningen en 200.000 m² b.v.o.

Voor deze Wabo- vergunning strijdig gebruik, 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 427 woningen en 635 m² en dit onder de drempelwaarde van 2.000 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 te verwachten 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.

- Uit het akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai blijkt dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden veroorzaakt door weg- en tramverkeerslawaai van de Schiedamsedijk. De overschrijdingen treden op, op de noordgevel van de Baantoren, op de 3^e t/m de 50^{ste} verdieping, op de oostgevel op de 7^e t/m de 50^{ste} verdieping en op de zuidgevel op de 23^{ste} verdieping t/m de 50^{ste} verdieping. De hoogst optredende geluidsbelasting bedraagt 59 dB. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. De hoogste optredende gecumuleerde geluidsbelasting ten gevolge van alle wegen bedraagt 64 dB. Er zijn voor 311 woningen hogere waarden nodig variërend van 49 dB t/m 59 dB. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat niet iedere woning kan voldoen aan het ontheffingenbeleid. Het beleid biedt een mogelijkheid om van de gestelde voorwaarde af te wijken indien aandacht besteed wordt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Voor de 105 kleine eenzijdig georiënteerde woningen (< 40 m²) geldt dat deze geen individuele buitenruimte hebben. Er wordt wel een gemeenschappelijke buitenruimte gerealiseerd op het dak van de parkeergarage aan de overzijde van de Hoornbrekerstraat met een oppervlakte van 300 m². Hiervan is de helft geluidsluw dus er is 150 m² volledig geluidsluw aan gemeenschappelijke buitenruimte. Daarom is er voor deze woningen toch een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
- Uit het akoestisch onderzoek naar industriëlawaai blijkt dat de Baantoren niet meer ligt binnen de geluidzone van de warmtecentrale Blekerhof van de firma Uniper. De warmtecentrale heeft zijn activiteiten deels gewijzigd en als gevolg daarvan heeft het op 2 april 2019 een nieuwe omgevingsvergunning milieu gekregen vanwege gewijzigde activiteiten, waardoor de geluidsbelasting van de Blekerhof niet meer relevant is voor de Baantoren.
- Cumulatie: In de directe omgeving van de Baantoren worden meerdere woontorens ontwikkeld te weten Downtown (gebouw van 75 meter hoog met 193 woningen), Cooltoren (gebouw van 150 meter hoog met 280 woningen) en Maasbode (gebouw van 70 meter hoog met 100 woningen). De afstand tussen Baantoren en Maasbode is ongeveer 60 meter. De torens van Baantoren en Downtown staan beide op de Rotterdamse laag, dit is een onderbouw waar de torens op staan. De onderbouw van de Baantoren en Downtown zijn aaneengesloten. De afstand tussen beide torens is ongeveer 25 meter.

Tussen Downtown en de Cooltoren ligt de Zevenhuissteeg die is circa 5 meter breed. De afstand tussen de torens is circa 25 meter. *Ontsluitingsstructuur:*

Uit de verkeersanalyse blijkt dat Cooltoren 864 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etm) veroorzaakt, Baantoren 371 mvt/etm, Downtown 128 mvt/etm en de Maasbode 182 mvt/etm. Het verkeer van en naar de geplande gebouwen zal veelal over dezelfde wegen rijden, onder meer over de Schiedamse Vest, de Pierre Baylestraat en de Ketelaarstraat. Daar gaat een extra verkeersbelasting komen, maar deze is niet zodanig hoog dat de maximale capaciteit van de wegen wordt bereikt. Ook de extra luchtverontreiniging dat dit veroorzaakt, is gering. De huidige luchtkwaliteit in de omgeving is zodanig goed dat er ver onder de maximale normen voor luchtkwaliteit wordt gebleven. De geplande woontorens passen binnen de ontwikkelruimte van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van het centrum van Rotterdam. De toename van de extra verkeersbewegingen veroorzaken geen hogere geluidsbelasting op de gevels.

Bezonnig:

Uit het bezonningsonderzoek blijkt dat het totale bouwplan op de maatgevende data voldoet aan de eisen van de Hoogbouwvisie 2019. Verder blijkt dat de plekken aangewezen als "basiskwaliteit" in de hoogbouwvisie, nooit onder de gestelde eis van maximaal 2 uur verslechtering uitkomen. In het onderzoek zijn de geplande en aanwezige omliggende bebouwing ook meegenomen.

Wind:

Uit het windhinderonderzoek blijkt dat wordt voldaan aan de gestelde eisen van de Hoogbouwvisie 2019. Er wordt nog een ontwerpsslag gemaakt naar het verbeteren van het windklimaat nabij de hoofdentree ter plaatse van de buitenruimte omdat daar een verhoogde kans is op windhinder.

- De baantoren ligt op circa 8 kilometer afstand van Natura 2000-gebied 'Oude Maas' en op ruim 10 kilometer afstand van Natura 2000-gebied 'Boezems Kinderdijk'. Voor de bouw en de exploitatiefase is een AERIUS- berekening uitgevoerd, waaruit blijkt dat het beoogde bouwplan geen stikstofdepositie veroorzaken op een Natura 2000-gebied.
- Als gevolg van de sloop van de bestaande gebouwen kan mogelijk beschermde flora en of fauna worden aangetast. Daarom is er een flora en fauna onderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat algemene broedvogels (niet jaarrond beschermd) zijn aangetroffen, maar geen (strikt) beschermde dier- en/of plantensoorten. Door geplande werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren, zijn de effecten op eventueel aanwezige vogels te voorkomen.
- Uit bodemonderzoek blijkt dat het projectgebied verontreinigd is met koper, lood en zink en dat voorafgaand aan de bouw, bodemsanering nodig is. Omdat het gehele plangebied momenteel bebouwd is, kan de sanering pas plaatsvinden nadat de huidige bebouwing is gesloopt.

Bezwaar en beroep

Op grond van artikel 6:3 van de Algemene wet bestuursrecht is deze beoordeling een besluit, 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 bezwaar maken tegen de m.e.r.-beoordeling.

Hoogachtend,
Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam
namens dezen,



Concerndirecteur Stadsontwikkeling
Gemeente Rotterdam