

Aanmeldnotitie

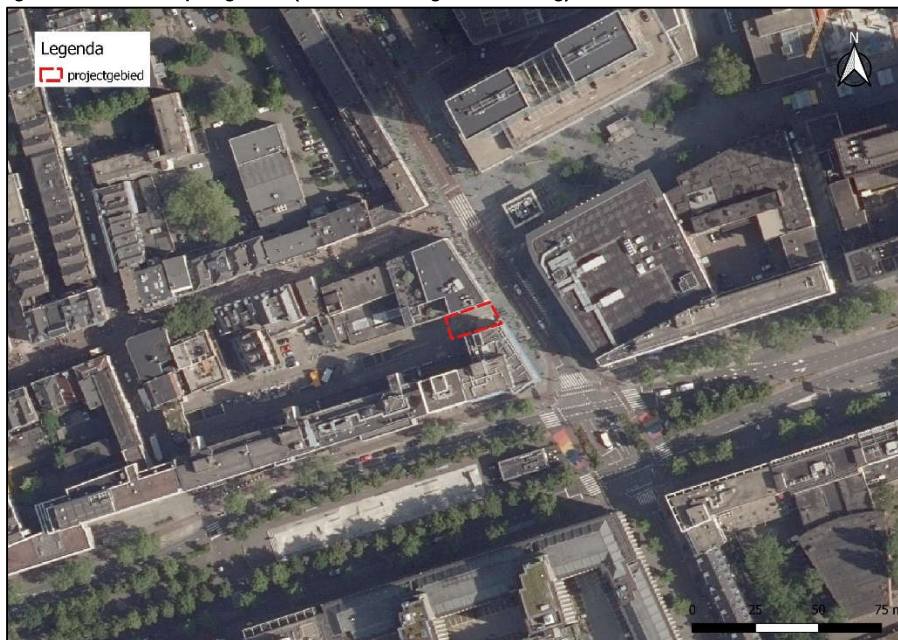
Aan : College van B&W van de gemeente Rotterdam
Van : Mees Ruimte & Milieu namens Mahler Vastgoed
Betreft : Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling voor de ontwikkeling van 'De Kleine Admiraal'
Datum : 12 maart 2020

1. Inleiding

Mahler Vastgoed is voornemens ter plaatse van de Boomgaardhof te Rotterdam acht appartementen te realiseren. De locatie is kadastraal bekend als perceelnummer 22855, sectie AG in de kadastrale gemeente Rotterdam. In de huidige situatie is ter plaatse van het projectgebied een doorgang tussen twee gebouwen gelegen. In de doorgang is de weg Boomgaardhof gelegen die leidt naar de op de binnenplaats gelegen parkeerplaatsen en parkeergarage bestemd voor pashouders. Het doel is om ter plaatse van de doorgang vanaf de Karel Doormanstraat naar de Boomgaardhof een woongebouw te realiseren met acht appartementen. De doorgang blijft bestaan, maar wordt vernauwd en wordt onderdeel van de toren. De woontoren versterkt het omsloten karakter van de achterliggende Boomgaardhof. De bouwhoogte van het beoogde gebouw bedraagt ca. 29 meter.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen het ter plaatse vigerende bestemmingsplan "Cool", zoals vastgesteld door de gemeente Rotterdam op 5 november 2009 en onherroepelijk geworden op 2 november 2011.

figuur 1. Uitsnede plangebied (bron: QGIS, eigen bewerking)



Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken wordt een planologische procedure doorlopen aan de hand van een omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan. Op dergelijke besluiten is het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) van toepassing. Deze aanvraag is de eerste stap in de procedure voor het uitvoeren van een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

2. Aanleiding aanmeldnotitie

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In het gewijzigde Besluit m.e.r. is de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Door het college van de gemeente Rotterdam dient een afzonderlijk besluit genomen te worden of een vormvrije m.e.r.-beoordeling volstaat. In voorliggende aanmeldnotitie wordt beoordeeld of sprake is van aanzienlijke milieugevolgen en of een vormvrije m.e.r.-beoordeling volstaat.

Relatie met projectplan

De realisatie van acht appartementen op de projectlocatie kan worden aangemerkt als stedelijk ontwikkelingsproject, welke is vermeld in bijlage D van het Besluit m.e.r. onder D 11.2.

tabel 1. Relevant onderdeel D. Activiteiten, plannen en besluiten, ten aanzien waarvan de procedure als bedoeld in de artikelen 7.16 tot en met 7.20 van de wet van toepassing is

	Kolom 1	Kolom 2	Kolom 3	Kolom 4
	Activiteiten	Gevalen	Plannen	Besluiten
D 11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3°. Een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m ² of meer.	De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.

Een stedelijk ontwikkelingsproject is m.e.r.-beoordelingsplichtig wanneer de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Omdat er geen 2000 of meer woningen worden gerealiseerd, is er geen m.e.r.-beoordeling nodig.

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen, dient de vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden.

De vorm van een vorm-vrije m.e.r. is niet bepaald, maar de inhoud waar een m.e.r.-beoordeling aan dient te voldoen is wel bepaald (Bijlage III van de Europese richtlijn 2011/92/EU). In de vormvrije m.e.r. dient de volgende inhoud te zijn vermeld:

1. Kenmerken van de projecten.
2. Plaats van de projecten.
3. Kenmerken van het potentiële effect.

In paragraaf 3 van deze aanmeldnotitie worden deze onderdelen nader toegelicht.

3. Bijlage III Europese richtlijn 2011/92/EU

1. Kenmerken van het project

Voor een weloverwogen beoordeling is het van belang dat de kenmerken van het project vermeld zijn. De projectlocatie is gelegen aan het Boomgaardhof 12 te Rotterdam in het stadsdeel Rotterdam Centrum en de wijk Cool. De projectlocatie is gelegen in het centrale winkelgebied van Rotterdam. De projectlocatie wordt ontsloten door de Karel Doormanstraat richting Westblaak in het zuiden. Direct naast de projectlocatie is aan de zuidzijde een winkelpand gelegen met daarboven een hotel. Tegen de noordgrens van de projectlocatie is eveneens een winkelpand gelegen met daarboven een restaurant. Ten westen, waar de achterzijde van het appartementencomplex op uit zal kijken, is het verlengde van de Boomgaardhof, voorzien van parkeerplaatsen. Een en ander is nader weergegeven in figuur 1 van deze aanmeldnotitie.

Omvang van het project

De omvang van het project bestaat uit de realisatie van acht appartementen. De parkeervraag van dit plan wordt opgevangen in de nabijgelegen parkeergarage van APCOA Parking aan de Westblaak 88 te Rotterdam.

figuur 2. Impressie toekomstige situatie (bron: Groosman architecten)



Cumulatie met andere projecten

Voor zover bekend zijn er geen concrete plannen in de omgeving die gezamenlijk met dit project mogelijk tot nadelige effecten kunnen leiden.

Gebruik van natuurlijke hulpbronnen

Voor de realisatie van het project worden reguliere natuurlijke hulpbronnen gebruikt als bouw materiaal, zoals beton, hout, staal en grond. Een andere locatie zal niet leiden tot minder gebruik van natuurlijke hulpbronnen. Bij de beoogde ontwikkeling is geen sprake van productieprocessen waarbij natuurlijke hulpbronnen ingezet dienen te worden.

Productie van afvalstoffen

Er is voornamelijk sprake van huishoudelijk afval.

Verontreiniging en hinder

Wat betreft milieuhinder wordt voldaan aan de wettelijke normen dan wel maatregelen getroffen om gevolgen te voorkomen/beperken.

Risico van ongevallen, vooral gelet op de gebruikte stoffen of technologieën

Er is bij de beoogde ontwikkeling geen sprake van realisatie van risicovolle inrichtingen. Het aspect externe veiligheid is beschouwd in de ruimtelijke onderbouwing, groepsrisico en plaatsgebonden risico zijn in ogenschouw genomen. Het projectgebied is op dermate grote afstand van risicobronnen gesitueerd dat externe veiligheid niet van toepassing is op de ontwikkelingen die binnen dit gebied plaatsvinden.

2. Plaats van het project

Voor een weloverwogen beoordeling is het van belang dat, naast de locatiekenmerken, de plaats van het project nader beschouwd wordt.

Bestaande grondgebruik

Op de projectlocatie is in de huidige situatie enkel verharding aanwezig. De belendende panden zijn kennen diverse stedelijke functies.

Opnamevermogen van het natuurlijke milieu

Van belang is om het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied te beschouwen. Dit hangt samen met de nabijheid tot natuurbeschermingsgebieden. Het projectgebied is niet gelegen in een Natura 2000-gebied, NNN gebied, weidevogelleefgebied of ander kwetsbaar gebied. Wel is op circa 8 kilometer afstand het Natura 2000-gebied “Oude Maas” gelegen. Op circa 11 kilometer afstand is het Natura 2000-gebied “Boezems Kinderdijk” gelegen. Om inzichtelijk te maken welke effecten de voorgenomen ontwikkeling heeft op deze nabijgelegen natuurbeschermingsgebieden, is een AERIUS berekening uitgevoerd. De resultaten wijzen uit dat door de afstand tot de Natura-2000 gebieden en de aard van het tussenliggende gebied, geen negatieve effecten van het initiatief te verwachten zijn.

3. Kenmerken van het potentiële effect

De diverse milieuaspecten die een rol kunnen spelen, worden hieronder toegelicht. Mogelijke effecten worden in ogenschouw genomen voor wat betreft het bereik, grensoverschrijdend karakter, waarschijnlijkheid, duur, frequentie en onomkeerbaarheid.

- **Archeologie:** de projectlocatie heeft de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’. De grondroerende werkzaamheden voor de voorgenomen ontwikkeling vinden over een oppervlakte van circa 190 m² plaats. Op basis van de dubbelbestemming is een archeologisch onderzoek vereist bij werkzaamheden over een oppervlakte groter dan 200 m². Met de voorgenomen ontwikkeling wordt onder dit oppervlak gebleven en derhalve kan op voorhand geoordeeld worden dat eventuele archeologische waarden niet worden verstoord door de voorgenomen ontwikkeling.
- **Verkeer:** voor het berekenen van de verkeersgeneratie is de CROW-rekentool geraadpleegd. Hierbij hebben de volgende invoergegevens als uitgangspunt gediend: hoofdgroep wonen – centrum Rotterdam – 8 x huur, etage, duur. De verkeersgeneratie op een maatgevende openingsdag (gemiddelde maand) bedraagt 40 motorvoertuigen per etmaal (gemiddelde werkdag). De ontsluiting van de parkeerplaatsen – in de APCOA Parking – vindt plaats op de Hartmansstraat. De Hartmansstraat wordt op zijn beurt weer ontsloten op de Westblaak. Daar de parkeerplaatsen reeds in de APCOA Parking aanwezig zijn vindt er feitelijk gezien geen toename in verkeersgeneratie plaats.
- **Bedrijven en milieuzonering:** Op basis van het vigerende bestemmingsplan “Cool” maakt het projectgebied volgens de Rotterdamse systematiek onderdeel uit van een gemengd woongebied. In gemengd woongebied is sprake van een bepaalde mate van functiemenging. In het vigerende bestemmingsplangebied zijn enkel bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 2 toegestaan.

In de directe omgeving van de projectlocatie, waar de acht appartementen worden gerealiseerd, is de bebouwing bestemd tot ‘Centrumvoorzieningen II’ en ‘Centrumvoorzieningen IV’. Binnen deze bestemmingen zijn maatschappelijke voorzieningen, winkels, hotels en horeca, kantoren, bedrijven en woningen toegestaan. Allen tot maximaal categorie 2 uit de VNG-handreiking. Op basis van de systematiek van functiemenging zijn activiteiten in categorie 2 aan te merken als activiteiten in categorie B. Dit houdt in dat activiteiten toelaatbaar zijn indien deze bouwkundig zijn afgescheiden van de woningen.

De voorgenomen ontwikkeling wordt als het ware ingeklemd tussen de belendende panden. De beoogde woningen worden derhalve bouwkundig afgescheiden van de omliggende gemengde

functies. Er wordt voldaan aan de voorwaarden uit zowel de VNG-handreiking als de Rotterdamse systematiek.

De herontwikkeling van het projectgebied heeft geen nadelige gevolgen voor bestaande bedrijven in de omgeving en vice versa.

- **Bodem:** de ontwikkeling omvat de realisatie van acht appartementen. De appartementen beschikken over een balkon. De toekomstige bewoners komen derhalve niet in aanraking met de bodem. Daarnaast maakt de voorgenomen ontwikkeling een woonfunctie mogelijk, welke geen invloed heeft op de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem. Op voorhand kan geconcludeerd worden dat de voorgenomen ontwikkeling geen significant negatief effect heeft op de bodemkwaliteit ter plaatse.
- **Ecologie:** voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling vinden geen sloopwerkzaamheden plaats. De voorgenomen bebouwing wordt ingeklemd tussen de belendende panden. Daarnaast is de projectlocatie volledig verhard. Gelet op het feit dat geen sloopwerkzaamheden uitgevoerd worden en het stenige karakter van de locatie, is er geen aanleiding om een quickscan flora en fauna op te stellen. Ten tijde van de bouwwerkzaamheden is de zorgplicht uit de Wet natuurbescherming van toepassing. Vooralsnog is er geen aanleiding om aan te nemen dat met de voorgenomen ontwikkeling beschermde (verblijfplaatsen van) flora en fauna aanwezig zijn dan wel verstoord worden op de projectlocatie.
Daarnaast is in het kader van gebiedsbescherming een stikstofberekening uitgevoerd naar de effecten van het project op de Natura 2000-gebieden "Oude Maas" en "Boezems Kinderdijk". Gezien de aard van de ontwikkeling en de afstand en op basis van berekeningen kan geconcludeerd worden dat het project niet leidt tot een stikstofdepositie in het natuurgebied hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Hieruit kan geconcludeerd worden dat er geen significant negatief effect te verwachten is op het gebied van soorten- en gebiedsbescherming.
- **Externe veiligheid:** de ontwikkeling zelf kent geen risicobron zoals bedoeld in het Besluit externe veiligheid en vormt daarmee geen risico voor omliggende kwetsbare objecten. Daarnaast ligt het projectgebied op voldoende afstand van aanwezige risicobronnen (transport van gevaarlijke stoffen, gasleidingen e.d.), waardoor externe veiligheid niet leidt tot een significant negatief milieueffect.
- **Geluid:** ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat een verzoek tot hogere waarden dient te worden gedaan. Aan de voorwaarden voor het verlenen van deze hogere waarden wordt voldaan. Daarnaast wordt voor een woning voorzien in een dove gevel en voor delen van deze woningen in een akoestisch gesloten borstwering. Het aspect geluid vormt voor de toekomstige bewoners dan ook geen belemmering. Daarnaast parkeren de toekomstige bewoners in de nabijgelegen APCOA Parking. De ontsluiting van de parkeerplaatsen – in de APCOA Parking – vindt plaats op de Hartmansstraat. De Hartmansstraat wordt op zijn beurt weer ontsloten op de Westblaak. Daar de parkeerplaatsen reeds in de APCOA Parking aanwezig zijn vindt er feitelijk gezien geen toename in verkeersgeneratie plaats, waardoor dit ook geen toename aan geluid als gevolg van wegverkeer tot gevolg heeft. Er is derhalve geen sprake van een significant negatief milieueffect.
- **Luchtkwaliteit:** de beoogde ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Tevens voldoet de luchtkwaliteit op de projectlocatie aan de vastgestelde grenswaarden.
- **Water:** het projectgebied is momenteel volledig verhard. Derhalve is watercompensatie niet aan de orde. Daarnaast zijn er geen activiteiten mogelijk die kunnen leiden tot een verontreiniging van het grondwater en/of in de buurt zijnde oppervlaktewater. Er is geen significant negatief effect te verwachten op het gebied van water.

4. Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen significant negatieve effecten op het milieu ontstaan als gevolg van de ontwikkeling van acht appartementen ter plaatse van de Boomgaardhof te Rotterdam. De activiteit die mogelijk wordt gemaakt is, gelet op de kenmerken en de plaats van de activiteit en de kenmerken van

het potentiële effect, niet zodanig van invloed op het milieu dat een milieueffectrapportage dient te worden opgesteld.

5. Verzoek

Het voorstel is om het college van burgemeester en wethouders van Rotterdam op basis van deze notitie te laten besluiten dat geen milieueffectrapportage nodig is.