

AANMELDNOTITIE PROJECT "PALLADIO, PRINSENLAND" TE ROTTERDAM

1. Aanleiding

Op de hoek van de Michelangelostraat en de Palladiostraat staat een kantoorgebouw (Palladiostraat 2-40) dat niet meer voldoet aan de eisen die tegenwoordig aan dergelijke voorzieningen worden gesteld. Daarnaast leent de locatie zich uitstekend voor een woonfunctie. Het voornemen bestaat dan ook om het bestaande pand te vervangen door een woongebouw.

Het beoogde bouwplan is in strijd met de bouwregels uit het geldende bestemmingsplan "Het Lage Land - Oosterflank". De gemeente Rotterdam is echter bereid medewerking te verlenen om de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken. Daartoe is het verlenen van een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk en dient een ruimtelijke procedure als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c juncto artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo te worden doorlopen.

2. Ligging en begrenzing

Het projectgebied is gelegen in de wijk Prinsenland, een wijk in het stadsdeel Prins Alexander ten oosten van het centrum van Rotterdam. De locatie bevindt zich op de hoek van de Michelangelostraat en de Palladiostraat, die respectievelijk de oost- en zuidgrens vormen van het projectgebied. De west- en noordgrens zijn minder helder waarneembaar en worden gevormd door de grens van het perceel dat kadastraal bekend staat als Kralingen, sectie K, nummer 879.

3. Systematiek

Deze aanmeldnotitie is opgesteld om vooruitlopend op de onderzoeklast die bij de uitgebreide omgevingsvergunning procedure (Wabo) hoort, een besluit te nemen over de noodzaak voor het opstellen en procedureel doorlopen van een milieueffectrapportage. Op basis van de relatieve omvang en de ligging van de projectlocatie kunnen uitspraken worden gedaan over het project in relatie tot de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r..

Op basis van ervaringen met soortgelijke projecten en een korte omgevingstoets zijn de kenmerken van het potentiële effect beschreven. In de ruimtelijke onderbouwing heeft in het kader van een goede ruimtelijke ordening een volledige toetsing aan de individuele milieuaspecten plaatsgevonden.

4. Toetsingskader

Milieueffectrapportage (m.e.r.) is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r. In artikel 7.2 Wm wordt het doorlopen van de m.e.r.-procedure gekoppeld aan bepaalde in het Besluit m.e.r. opgenomen plannen en besluiten die verbonden zijn aan de eveneens in het Besluit m.e.r. weergegeven activiteiten. Het Besluit m.e.r. bevat hiertoe bijlagen, waarbij vooral de onderdelen C en D van belang zijn. Onderdeel C bevat activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het maken van een m.e.r. verplicht is. Activiteiten, plannen en besluiten waarvoor een m.e.r.-beoordeling benodigd is, staan in onderdeel D. Voor beide onderdelen wordt per activiteit de drempelwaarden beschreven.

Voor deze ruimtelijke onderbouwing 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, te weten:

1. D11.2: 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 twee woongebouwen, op een locatie waar reeds een kantoorgebouw aanwezig is. In totaal zijn op de projectlocatie 96 appartementen voorzien. 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. Als blijkt dat er mogelijk belangrijke milieugevolgen zijn, is alsnog een milieueffectrapport noodzakelijk. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de criteria zoals die zijn opgenomen in bijlage III van de EU richtlijn milieubeoordeling projecten:

- kenmerken project/activiteit;
- plaats van project/activiteit;
- samenhang met andere activiteiten;
- kenmerken van de (mogelijk belangrijke) nadelige milieugevolgen.

5. Beoordeling

Kenmerken van het project:

De omvang van het project betreft de sloop van een incourant kantoorgebouw met een bruto vloeroppervlak van ruim 5.100 m². Hierdoor ontstaat ruimte om twee nieuwe woongebouwen te realiseren, met in totaal 96 wooneenheden. De beoogde ontwikkeling zit daarmee ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen.

Plaats van het project:

De projectlocatie bevindt zich in het bestaand stedelijk gebied, te weten in Prinsenland, een wijk in het stadsdeel Prins Alexander ten oosten van het centrum van Rotterdam. Net als de gronden binnen de projectlocatie zijn ook de omliggende gronden voor stedelijke functies in gebruik. Het gaat hierbij voornamelijk om de woonfunctie, al zijn ook enkele maatschappelijke voorzieningen en een sportvoorziening in de directe omgeving aanwezig. Daarnaast bevinden zich enkele belangrijke wijk- en gebiedsontsluitingswegen op korte afstand van de projectlocatie. In de provinciale Omgevingsverordening is de projectlocatie dan ook aangewezen als 'bestaand stads- en dorpsgebied'. De projectlocatie bevindt zich op circa 8,0 km afstand van het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelig Natura 2000-gebied betreft echter de Biesbosch, die op ruim 19 km ligt. De projectlocatie ligt daarnaast buiten het Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur), zoals begrensd op de kaarten van de provinciale Omgevingsverordening.

Samenhang met andere projecten:

Op circa 30 meter ten oosten van de projectlocatie is aan de Michelangelostraat een soortgelijk herstructureringsproject voorzien. Ook hier is sprake van een incourant kantoorgebouw, dat wordt gesloopt ten faveure van één nieuw woongebouw. In totaal worden op deze locatie 65

wooneenheden gerealiseerd. Uit een voor dit project opgestelde aanmeldnotitie blijkt, dat de herontwikkeling aan de Michelangelostraat alleen leidt tot effecten ter hoogte van de projectlocatie en zijn directe omgeving. Ook hier is dus geen sprake van milieueffecten van een dusdanige omvang dat sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu'.

Kenmerken van de (mogelijk belangrijke) nadelige milieugevolgen:

- Water: verwezen wordt naar § 4.1 van de ruimtelijke onderbouwing. Uit de conclusie blijkt dat er geen nadelige gevolgen voor de waterhuishouding te verwachten zijn.
- Milieuzonering: in de directe omgeving van de beoogde woningen bevinden zich enkele maatschappelijke voorzieningen. De projectlocatie bevindt zich niet binnen de richtafstanden van deze milieubelastende functies. Ter plaatse van de beoogde woningen is dan ook sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat
- Geluidhinder: uit een uitgevoerd akoestisch onderzoek blijkt, dat de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden en met een hogere waardenbesluit kan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden geboden.
- Luchtkwaliteit: de beoogde ontwikkeling wordt aangemerkt als een 'niet in betekenende mate'-project. Vanuit de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 2) bestaat dan ook geen bezwaren tegen de beoogde ontwikkeling.
- Externe veiligheid: de projectlocatie bevindt zich niet binnen de 10⁻⁶ plaatsgebonden risicocontouren en de invloedsgebieden van de in de omgeving aanwezige risicobronnen.
- Bodem: op grond van uitgevoerde onderzoeken in de omgeving van de projectlocatie kan worden geconcludeerd, dat de bodemkwaliteit naar verwachting geschikt zal zijn voor het beoogde gebruik. In de omgeving zijn namelijk over het algemeen lichte verontreinigingen aangetroffen, al is plaatselijk een matige verontreiniging mogelijk. Dergelijke verontreinigingen hoeven geen belemmering te vormen voor het toekomstig gebruik als 'Wonen'. Wel zal na sloop van het kantoorgebouw een bodemonderzoek uitgevoerd moeten worden.
- Archeologie: de archeologische verwachtingswaarde van het plangebied is zeer hoog. Voorafgaand aan bodemversturende activiteiten wordt dan ook een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Naar verwachting zullen geen negatieve effecten optreden. Ook vanuit cultuurhistorisch oogpunt bestaat er geen bezwaar tegen de beoogde ontwikkeling, omdat geen historische objecten en/of structuren worden aangetast.
- Ecologie: de projectlocatie ligt op enige afstand van wettelijk beschermde natuurgebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft "Boezems Kinderdijk" op ruim 8,0 km afstand, terwijl het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied de Biesbosch betreft op ruim 19 km. Externe effecten van de werkzaamheden, zoals geluid, licht, menselijke aanwezigheid en trilling op de omliggende Natura 2000-gebieden kunnen gezien de ligging in de bebouwde kom, de afstand en de tussenliggende elementen, zoals bebouwing en drukke wegen, worden uitgesloten. Om te bepalen of de beoogde ontwikkeling leidt tot extra stikstofdepositie is een AERIUS-berekening uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de realisatie van de beoogde ontwikkelingen aan de Michelangelostraat en Palladiostraat tezamen zowel tijdens de aanleg- als de gebruiksfase niet leiden tot een stikstofdepositie groter dan 0,0 mol/ha/jaar.
Uit een uitgevoerde quickscan blijkt daarnaast, dat de voorgenomen werkzaamheden kunnen leiden tot een negatief effect op potentieel aanwezige voortplantingsplaatsen en

vaste rust- en verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen (gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger). Daardoor is het noodzakelijk om voorafgaand aan de sloop nader onderzoek naar vleermuizen uit te voeren, zodat het actueel gebruik van de bebouwing vastgesteld kan worden.

6. Conclusie

Voor deze aanmeldnotitie 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, te weten D11.2: 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 sloop van een bestaand kantoorgebouw en de bouw van twee woongebouwen, waardoor uiteindelijk in totaal 96 wooneenheden aanwezig zijn.

De toetsing aan de selectiecriteria uit de bijlage III EU-richtlijnen 85/337/EEG maakt duidelijk dat geen sprake is van belangrijke nadelige effecten op het milieu. Er is daarom geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een formele m.e.r.- (beoordelings)procedure voor dit project.