



Aanmeldingsnotitie
vormvrije m.e.r.-beoordeling
Ceintuurbaanzone, Dokter van Deenweg 84
Gemeente Zwolle

Project: 20200595

identificatie

Auteur:

J. Tromp

planstatus

datum:

18-11-2022

status:

definitief

Inhoud

1. Inleiding	4
1.1. Aanleiding	4
1.2. Wat houdt een vormvrije m.e.r.-beoordeling in?	5
1.3. Leeswijzer	5
2. Kenmerken en plaats van het project	6
2.1. Kenmerken van het project	6
2.2. Gebruik van natuurlijke hulpbronnen en productie van afvalstoffen	7
2.3. Plaats van het project	8
3. Kenmerken van de milieueffecten	10
3.1. Milieu- omgevingsaspecten	10
4. Conclusie	15

1. Inleiding

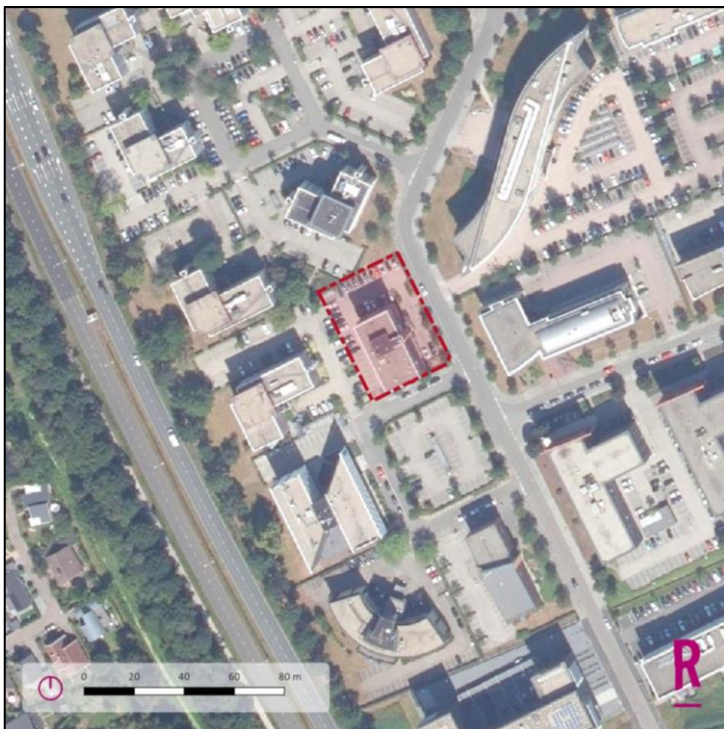
1.1. Aanleiding

Het pand aan de Dokter van Deenweg 84-92 in Zwolle is in onbruik geraakt. De nieuwe eigenaar wil het voormalige kantoorgebouw transformeren naar een woongebouw met in totaal 24 appartementen. Het beoogde gebruik is niet toegestaan in het huidige bestemmingsplan 'Ceintuurbaanzone'. Om de ontwikkeling mogelijk te maken wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

De beoogde ontwikkeling is aan te merken als een activiteit als bedoeld in categorie D.11.2 in de bijlage van het Besluit m.e.r., namelijk 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Het onderhavige project blijft onder de bij deze activiteit genoemde drempelwaarden. Om die reden is formeel een vormvrije m.e.r.-beoordeling vereist.

Ook dient op basis van het Besluit m.e.r. en de Wet milieubeheer een m.e.r. beoordelingsbesluit te worden genomen door het bevoegd gezag (college of raad) voorafgaand aan het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan. Het bevoegd gezag neemt de beslissing of, vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die de activiteit mogelijk voor het milieu kan hebben, een m.e.r. moet worden doorlopen.

In het kader van voorgaande is voorliggende vormvrije m.e.r. beoordeling opgesteld. Deze kan tevens worden gebruikt als aanmeldingsnotitie. Op basis van deze aanmeldingsnotitie kan het bevoegde gezag de gevolgen beoordelen van het plan en de beslissing nemen of er een m.e.r.-(-beoordeling) noodzakelijk is in het kader van dit plan. De betreffende planlocatie is weergegeven in het volgende figuur.



Luchtfoto met aanduiding projectgebied

1.2. Wat houdt een vormvrije m.e.r.-beoordeling in?

De wettelijke regeling voor de m.e.r.-beoordeling gaat uit van het principe 'nee, tenzij'. Dat wil zeggen, een volwaardige m.e.r.-procedure is alleen noodzakelijk als er sprake is van 'belangrijke nadelige gevolgen' die het betreffende project voor het milieu kan hebben. Daarbij moet het bevoegd gezag rekening houden met de omstandigheden zoals aangegeven in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling, te weten:

- de plaats van het project;
- de kenmerken van het project;
- de kenmerken van de potentiële milieueffecten (in samenhang met de eerste twee criteria).

Voorafgaand aan het in procedure brengen van het bestemmingsplan moet een m.e.r.-beoordelingsbesluit worden genomen. De voorliggende notitie vormt de basis voor dit besluit.

In geval van dit bestemmingsplan is de gemeente bevoegd gezag. Het college van burgemeester en wethouders neemt bij de vrijgave van het ontwerp bestemmingsplan een besluit over de noodzaak van een m.e.r.-procedure.

1.3. Leeswijzer

Deze m.e.r.-beoordelingsnotitie:

- beschrijft in hoofdstuk 2 de kenmerken en de plaats van het project;
- gaat in hoofdstuk 3 in op de kenmerken van de potentiële milieueffecten;
- geeft ten slotte in hoofdstuk 4 de conclusie weer voor de m.e.r.-beoordeling.

Bij de analyse in hoofdstuk 2 en 3 is gebruik gemaakt van de informatie uit het bestemmingsplan en de onderliggende onderzoeken.

2. Kenmerken en plaats van het project

2.1. Kenmerken van het project

Algemeen

Bij de kenmerken van een project wordt conform Bijlage III van de EU richtlijn in overweging genomen wat de omvang van het project is en in welke mate er sprake kan zijn van cumulatie met andere projecten. Ook wordt ingegaan op de mate van gebruik van natuurlijke hulpstoffen, de productie van afvalstoffen en de mate van verontreiniging en hinder als gevolg van het project. Tot slot wordt ingegaan op het risico van ongevallen.

Fysieke kenmerken

De voorziene ontwikkeling bestaat uit de transformatie van het bestaande kantoorgebouw naar een woongebouw met in totaal 24 appartementen van verschillende grootte en typologie. Bij de transformatie van het gebouw worden de gevels gewijzigd. De onderste drie bouwlagen van de kopgevels worden voorzien van groene gevels, net als het stijgpunt van de lift over de gehele hoogte van het gebouw.

De bestaande bouwhoogte blijft na de transformatie gelijk. In de huidige situatie is op het dak van het gebouw een opbouw aanwezig ten behoeve van de liftschacht en techniek. De hoogte van deze opbouw zal bij de transformatie van het gebouw als hoogte van de gehele verdieping worden genomen. In deze 'nieuwe' woonlaag worden woningen met dakterrassen gerealiseerd. In het nieuwe dak zijn uitsparingen aanwezig op de plekken waar de dakterrassen zich bevinden. Op het dak van het nieuwe gebouw worden zonnepanelen aangebracht. De ontsluiting vindt plaats via de bestaande situatie. Het projectgebied ligt aan de Dokter van Deenweg en wordt voor het verkeer ontsloten vanaf een lus vanaf de doorgaande weg. De lus is verkeersarm is bedoeld als ontsluiting voor de aangelegen percelen.



Impressie huidige situatie



Impressie beoogde ontwikkeling

Cumulatie

Cumulatie met andere projecten is niet aan de orde. Er wordt daarom geen cumulatie verwacht met andere ontwikkelingen in de directe nabijheid.

2.2. Gebruik van natuurlijke hulpbronnen en productie van afvalstoffen

Gebruik van natuurlijke hulpbronnen

Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen ten behoeve van realisatie van de nieuwe omgeving zal plaatsvinden op een conventionele manier en geeft geen aanleiding aanzienlijke gevolgen voor het milieu te veronderstellen, zodanig dat daarvoor een MER dient te worden uitgevoerd.

Verontreiniging en hinder

De ontwikkeling leidt in principe niet tot een risico op verontreiniging van het milieu. Op de effecten van de ontwikkeling wordt nader ingegaan in hoofdstuk 3. Verder is er geen sprake van een onaanvaardbare mate van hinder. Dit blijkt ook uit de toetsing aan de milieu- en omgevingsaspecten in hoofdstuk 3.

Risico van ongevallen

De uitvoering van de plannen en het gebruik van de te realiseren woningen brengen geen verhoogd risico op ongevallen met zich mee. Er is geen sprake van het gebruik van gevaarlijke stoffen en technologieën.

Risico's voor de menselijke gezondheid

Uit toetsing van de verschillende milieuthema's op het gebied van leefomgevingskwaliteit en verkeer blijkt dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een belangrijke toename van risico's voor de menselijke gezondheid. Er wordt voldaan aan de normen voor geluid, externe veiligheid en luchtkwaliteit.

Energie en duurzaamheid

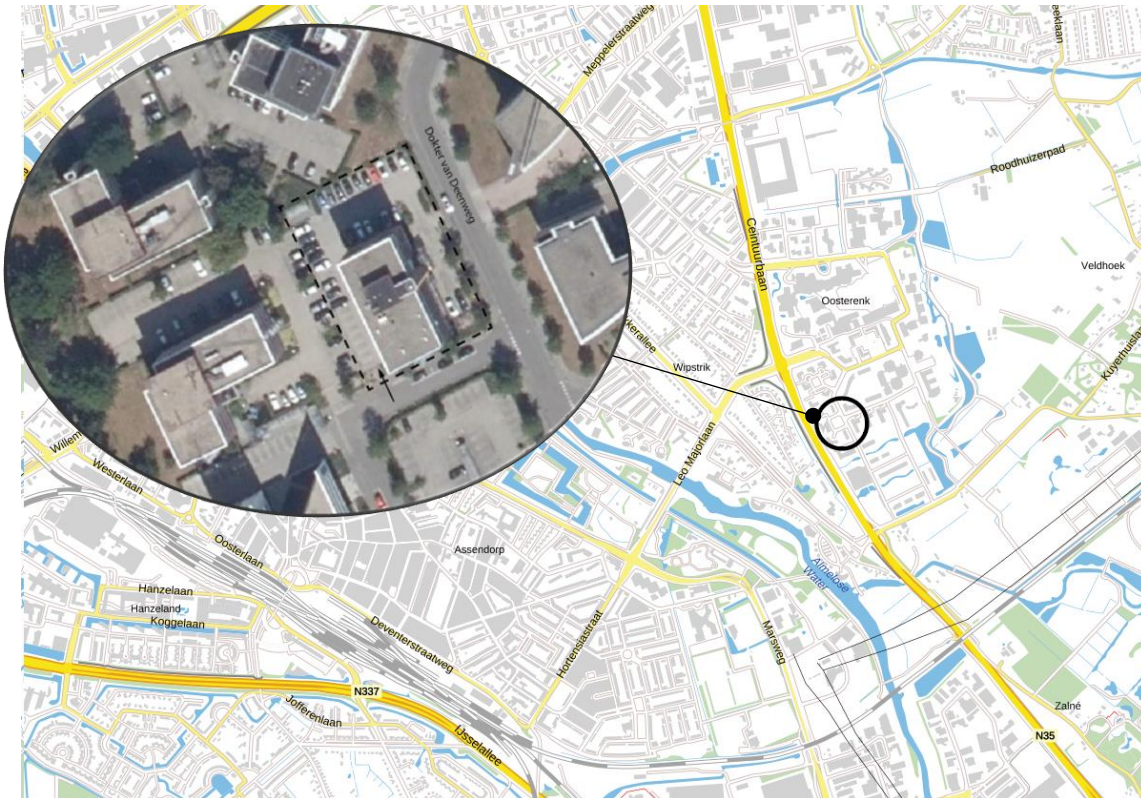
Met de ontwikkeling is de ambitie om de duurzaamheidsconditie op het gebied van energievoorzieningen op te schroeven.

Met de beoogde ontwikkeling worden gevels van het gebouw gewijzigd. De onderste drie bouwlagen van de kopgevels worden voorzien van groene gevels. Ten behoeve van de gevelbeplanting wordt het hemelwater dat op het dak van het gebouw valt, opgevangen in de directe nabijheid van het gebouw. Aan de voorzijde van het gebouw aan de Dokter van Deenweg wordt alle bestaande verharding verwijderd en een gemeenschappelijke tuin aangelegd. Op het dak van het worden zonnepanelen aangebracht. Daarnaast wordt momenteel onderzocht welke mogelijkheden er zijn om warmtepompen toe te passen.

2.3. Plaats van het project

2.2.1 Bestaand grondgebruik

Het projectgebied ligt aan de oostzijde van de Ceintuurbaan in Zwolle. Het projectgebied maakt deel uit van de zogenaamde 'ceintuurbaanzone'. Deze ceintuurbaanzone is een gebied waar hoofdzakelijk kantoren, maatschappelijke voorzieningen en bedrijvigheid zijn gevestigd. De ruimtelijke opzet van dit gebied is ook als dusdanig ingericht; brede profielen met vijfhoekse bebouwing op ruime percelen met parkeren op eigen terrein. Op onderstaand kaartbeeld is de ligging van het projectgebied in de stad Zwolle weergegeven.



Huidige situatie in het projectgebied

De huidige invulling van het project bestaat uit het kantoorgebouw, met aan de noord- en westzijde parkeerplaatsen op maaiveld. Het gebied is grotendeels verhard, met langs de randen enkele groenvakken. Het parkeerterrein wordt ontsloten vanaf de zuidzijde. Voor voetgangers is het gebouw tevens vanaf de Dokter van Deenweg bereikbaar. De hoofdentree van het gebouw is gesitueerd aan de Dokter van Deenweg. Het gebouw bestaat in totaal uit vijf bebouwingslagen; een souterrain met daarboven vier lagen en een plat dak.

Regeneratievermogen natuurlijke hulpbronnen

De locatie heeft opzichzelf geen bijzondere rijkdom aan natuurlijke hulpbronnen.

Opnamevermogen natuurlijk milieu

De ontwikkeling vindt niet plaats in een gevoelig gebied. De dichtstbijzijnde gevoelige gebieden (zoals genoemd in de EU richtlijn) zijn Natura 2000 gebieden, die zijn beschermd onder de Wet natuurbescherming. Het projectgebied ligt op circa 1,5 km afstand van het Natura 2000-gebied. Tot het dichtstbijzijnde NNN-gebied bedraagt de afstand ook 1,5 km. In de nabijheid liggen geen andere gevoelige gebieden zoals genoemd in de EU richtlijn (wetlands, kustgebieden, bosgebieden, natuurparken, gebieden waar milieunormen worden overschreden, gebieden met hoge bevolkingdichtheid, landschappelijk van historisch cultureel of archeologische gebieden van belang).



Ligging projectgebied ten opzicht van Natura 2000-gebieden en NNN

3. Kenmerken van de milieueffecten

Algemeen

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste milieueffecten van het project beschreven. Het is gebruikelijk de milieueffecten van de nieuw aangevraagde situatie te vergelijken met de referentiesituatie. De referentiesituatie bestaat uit de huidige situatie inclusief de effecten van ontwikkelingen in de omgeving waarvan de realisatie zeker is (autonome ontwikkelingen). In de directe omgeving van het gebied zijn geen ontwikkelingen voorzien die van invloed kunnen zijn op de effectbeoordeling. De effectbeoordeling in dit hoofdstuk is gebaseerd op de informatie zoals opgenomen in de toelichting bij het bestemmingsplan en de onderliggende onderzoeken.

Conform de EU richtlijn wordt in ieder geval ingegaan op het bereik van het effect, waaronder het grensoverschrijdende karakter daarvan. De waarschijnlijkheid van het effect en de duur, frequentie en omkeerbaarheid van het effect. Om hier inzicht in te geven worden eerst de milieu- en omgevingsaspecten behandeld.

3.1. Milieu- omgevingsaspecten

3.1.1 Verkeer

De ontsluiting voor het autoverkeer wijzigt minimaal. De bestaande inrit gebruikt ten behoeve van een het parkeerterrein. Doordat deze inrit is gelegen aan een verkeersarme los, heeft dit geen negatieve effecten op de verkeersontsluiting van deze weg.

De verkeersaantrekkende werking als gevolg van 24 woningen bedraagt volgens de kencijfers van het CROW (publicatie 381) 161 motorvoertuigen per etmaal (6,7 per etmaal/ per woning). In de huidige situatie is een kantoorgebouw van 448 m²bvo aanwezig. Deze functie kent een verkeersaantrekkende werking van 0,47 per 100 m²bvo. De huidige situatie heeft een verkeersgeneratie van 22 motorvoertuigen per etmaal. Met de beoogde ontwikkeling ontstaat dus een toename van 139 motorvoertuigen per etmaal. De huidige infrastructuur is goed en kan een dergelijke toename verwerken. Belangrijke nadelige gevolgen zijn daarmee uitgesloten.

Binnen het projectgebied worden 29 parkeerplaatsen gerealiseerd. Het parkeren voor de volledige ontwikkeling kan op eigen terrein plaatsvinden. Hiermee zijn belangrijke nadelige milieugevolgen uitgesloten.

3.1.2 Wegverkeerslawaaï

Ter onderbouwing van het bestemmingsplan, is een onderzoek naar de geluidbelasting door het wegverkeerslawaaï uitgevoerd door Rho Adviseurs. Het onderzoeksrapport is als bijlage 3 bij het bestemmingsplan gevoegd. In dit onderzoek is nagegaan wat de geluidbelasting zal zijn na het realiseren van de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt.

Uit het akoestische onderzoek blijkt dat voor een aantal woningen door de gemeente een besluit hogere grenswaarde genomen moet worden. Hiervoor wordt de hogere grenswaarde procedure doorlopen.

Tevens is voor de beoogde ontwikkeling een onderzoek naar geluidwering van de gevel uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 4 van het bestemmingsplan. In dit onderzoek is de geluidsbelasting per appartement doorgerekend zodat inzichtelijk wordt dat er voldoen wordt aan de gewenste voorwaarden t.a.v. geluid en het Bouwbesluit.

Op basis van deze maatregelen wordt een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen de woningen gerealiseerd.

3.1.4 Luchtkwaliteit

De toevoeging van 24 woningen valt ruim onder de grenswaarden en draagt dan ook niet in betekenende mate bij aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied gegeven.

Dit is gedaan aan de hand van de NSL-monitoringstool. Uit de gegevens voor 2019 blijkt dat de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijnstof langs deze weg ruimschoots onder de grenswaarden lagen. De concentraties luchtverontreinigende stoffen bedroegen in 2020; gemiddeld 17,3 µg/m³ voor NO₂, 17,0 µg/m³ voor PM₁₀ en 9,3 µg/m³ voor PM_{2,5}. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24-uur gemiddelde concentratie PM₁₀ bedroeg 6 dagen.

Hieruit blijkt dat ter plaatse van de maatgevende weg (Ceintuurbaan en Dokter Spanjaardweg) ruimschoots aan de grenswaarden wordt voldaan. Omdat direct langs deze weg aan de grenswaarden wordt voldaan, zal dit ook ter plaatse van het projectgebied het geval zijn. Concentraties luchtverontreinigende stoffen nemen immers af naarmate een locatie verder van de weg ligt. Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn daarmee uitgesloten.

3.1.5 Externe veiligheid

Uit de risicokaart blijkt in de directe omgeving van het projectgebied geen risicobronnen/inrichtingen aanwezig zijn. Er vindt bovendien geen transport van gevaarlijke stoffen plaats over nabij gelegen wegen. Buisleidingen liggen op voldoende afstand.

De locatie ligt ook niet binnen het invloedsgebied voor transport van gevaarlijke stoffen over spoorwegen. Het invloedsgebied van deze route ligt voor het plaatsgebonden risico op 1 meter. Voor het groepsrisico 10⁻⁸, geldt een zone van 142 meter. Het projectgebied ligt op circa 900 meter afstand en valt dus niet in het invloedsgebied van deze transportroute.

Over rijksweg A28 vindt ook transport van gevaarlijke stoffen plaats. Voor deze route geldt voor het plaatsgebonden risico een zone van 13 meter. Voor het groepsrisico geldt een invloedsgebied van 0 meter. Wel dient rekening gehouden te worden met plasbranden.

Het projectgebied ligt op circa 1900 meter ten opzichte van de A28. Het projectgebied ligt daarmee op ruime afstand en buiten de risicocontouren. Verder komen er in de omgeving van het projectgebied geen risicovolle bronnen voor.

Scenario giftige wolk bij spoorvervoer ammoniak

Door een incident op het spoor met een ketelwagon met ammoniak kan een giftige wolk ontstaan. De kans op een giftige wolk als gevolg van een incident met een ketelwagon met ammoniak op het spoor is klein (2 tot 6 x 10⁻⁸ per wagenkilometer per jaar). Onderstaande tabellen geeft voor dit scenario de effectafstand en de interventiewaarde weer.

	Afstand stedelijk gebied	Afstand verstedelijk gebied	Afstand landelijk gebied	Mensen buiten			
				†	T1	T2	T3
1 ^o ring 95% letaal	≤80 m	≤160 m	≤230 m	95 - 100%	0 - 5%	0 - 5%	0 - 5%
2 ^o ring 50% letaal	≤90 m	≤280 m	≤420 m	50 - 95%	0 - 50%	0 - 50%	0 - 50%
3 ^o ring 5% letaal	≤110 m	≤500 m	≤680 m	5 - 50%	??%	??%	??%

Effectafstanden bij weertype D5 (neutraal weer, windsnelheid 5 m/s)

	Afstand stedelijk gebied	Afstand verstedelijk gebied	Afstand landelijk gebied
Levensbedreigende waarde (LBW) 10 minuten concentratie 1900 mg/m ³	110 m	850 m	1130 m
Levensbedreigende waarde (LBW) 1 uur concentratie 780 mg/m ³	125 m	1590 m	3800 m
Alarmeringsgrenswaarde (AGW) 10 minuten concentratie 200 mg/m ³	145 m	5400 m	5800 m
Alarmeringsgrenswaarde (AGW) 1 uur concentratie 140 mg/m ³	155 m	6300 m	6800 m

Interventiewaarden bij weertype D5

Tabel: Effectenafstanden en Interventiewaarden (bron: veiligheidsregio IJsselland)

Het plangebied ligt in het stedelijk gebied van Zwolle, op een afstand van minimaal 900 meter. Het plangebied ligt dus ruim buiten de effecten afstand van de 3e ring. De alarmeringsgrenswaarde bedraagt voor LBW en AGW minimaal een 1 uur. Verder komen er in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichten en of transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor dit plan.

Met de beoogde ontwikkeling worden geen inrichtingen toegestaan die een nadelig effect kunnen hebben op de externe veiligheidssituatie ter plaatse.

3.1.6 Bodemkwaliteit

Op 24 augustus 2015 heeft de gemeenteraad de Nota bodembeheer Regio IJsselland en Bodemkwaliteitskaart gemeente Zwolle 2015-2019 vastgesteld. Dit betekent dat de actuele kwaliteit van de bodem is vastgelegd. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de bovenste halve meter en de bodem (tot 1,5 m) daaronder. Hiermee kan (in veel gevallen) voor het afvoeren van overtollige grond de kwaliteit worden aangetoond met de kaart, zonder dat een bodemonderzoek of partijkeuring nodig is. Op basis van deze interactieve kaart kan op perceelsniveau worden bepaald wat de bodemkwaliteit is.

Het projectgebied is ook opgenomen in de bodemkwaliteitskaart, hieruit blijkt dat de locatie niet verdacht is van asbest. Het gebied is licht verontreinigd (>A), dat de locatie voldoende is onderzocht en dus geen nader onderzoek nodig is. De transformatie van kantoren naar wonen maakt geen gevoeliger bodemgebruik mogelijk. Voor de openbare gronden kan op basis van de bodemkwaliteitskaart worden geconcludeerd dat de bodemkwaliteit voldoet.

Het project heeft geen relevant risico op het veroorzaken van bodemverontreiniging.

3.1.7 Archeologie

Binnen de gemeente Zwolle wordt voor het archeologiebeleid uitgegaan van de Archeologische waarderingskaart van Zwolle. Aan de verschillende waarden op de waarderingskaart worden consequenties verbonden. Er zijn 5 waarden: 0%, 10%, 50%, 90% en 100%. Volgens deze kaart ligt het projectgebied in een zone met een waardering van 10% archeologisch waardevol.

Een 10% gebied staat gelijk aan 'onbekend'. De gemeente Zwolle weten hier niets van. Een 'grondverstoorder' kan derhalve niet verantwoordelijk gesteld worden voor onderzoek dat gedaan zou moeten worden om meer inzicht in het gebied te krijgen. Stuit de 'verstoorder' onverhoopt toch op archeologisch belangrijke zaken, dan is dat jammer. Zijn bouwwerkzaamheden worden niet vertraagd, tenzij een en ander van landelijk belang is en werkzaamheden stop gezet moeten worden.

De nieuwe ontwikkeling zal naar verwachting geen gevolgen hebben voor eventuele archeologische waarden in het projectgebied. Daarmee zijn relevante milieueffecten op dit punt uitgesloten.

3.1.9 Ecologie

Gebiedsbescherming

Het projectgebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het projectgebied maakt ook geen deel uit van het natuurnetwerk Nederland (NNN). Uit de kaart van het Natuurbeheerplan blijkt dat in het projectgebied of directe omgeving geen beschermde landschapselementen aanwezig zijn. De afstand tot zowel het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied De Wieden en tot het dichtstbijzijnde NNN -gebied bedraagt 1,5 km.). Directe effecten zoals areaalverlies en versnippering kunnen hierdoor worden uitgesloten. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling en de afstand tot natuurgebieden kunnen ook verstoring en verandering van de waterhuishouding worden uitgesloten.

Het effect van stikstofdepositie is in beeld gebracht met een berekening voor de aanleg- en gebruiksfase. Dit onderzoek is als bijlage 5 opgenomen bij het bestemmingsplan. De berekening toont aan dat er geen toename in stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden is. Zodoende is er geen sprake van negatieve effecten door stikstofdepositie op de instandhoudingsdoelen van omliggende Natura 2000-gebieden. De ontwikkeling heeft geen significant negatieve gevolgen voor beschermde natuurgebieden.

Soortenbescherming

Het doel van de ontwikkeling is de transformatie van een kantoorgebouw naar een appartementengebouw. Het betreft hierbij een bouwkundige ingreep waarbij mogelijke negatieve effecten ontstaan op beschermde soorten. Daarom wordt voor het plan een quickscan soortbescherming uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 6. Van het bestemmingsplan.

Uit de resultaten van dit onderzoek blijkt dat:

Op de onderzochte locatie is het voorkomen van middels de Wnb beschermde diersoorten niet aangetoond;

- Soortgericht vervolgonderzoek volgens vleermuisprotocol is niet noodzakelijk;
- De voorgenomen plannen hebben geen invloed op het Natuurnetwerk Overijssel en N2000 gebied en/of de gunstige staat van instandhouding van wettelijk beschermde plant- en diersoorten;
- Het aanvragen van een ontheffing inzake de Wnb is niet noodzakelijk.

3.1.10 Water

Zoals blijkt uit onderstaande figuur liggen in het projectgebied geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A- watergangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt



De woningen worden aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel. Ten behoeve van de gevelbeplanting wordt het hemelwater dat op het dak van het gebouw valt, opgevangen in de directe nabijheid van het gebouw. Aan de voorzijde van het gebouw aan de Dokter van Deenweg wordt alle bestaande verharding verwijderd en een gemeenschappelijke tuin aangelegd. Deze verandering van het openbare gebied komt ten goede aan de klimaatadaptatie van het gebied.

Negatieve effecten als gevolg van de beoogde ontwikkeling op het watersysteem ter plaatse kunnen dan ook worden uitgesloten.

3.1.11 Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. In de directe omgeving komen verschillende functies voor. Daarom kan de omgeving als gemengd gebied worden aangemerkt. Er is weinig tot geen bedrijvigheid in de directe nabijheid van het projectgebied en het plan zelf maakt geen activiteiten mogelijk die milieuhinder veroorzaken.

De wijziging van kantoorgebouw naar woongebouw vormt geen belemmering voor omliggende functies. De omliggende functies vormen ook geen belemmering voor de ontwikkeling zelf.

Geconcludeerd wordt dat het project op dit punt geen belangrijke milieueffecten veroorzaakt. De geprojecteerde woningen veroorzaken geen hinder voor woningen in de omgeving.

3.1.12 Sloop- en aanlegwerkzaamheden

Gelet op de tijdelijkheid van aanlegwerkzaamheden kunnen blijvende negatieve milieueffecten uitgesloten worden. Tijdens de aanleg kan plaatselijk overlast optreden (geluid/stof). Deze effecten zijn echter van tijdelijke aard en zullen zoveel mogelijk worden gemitigeerd door in overleg met de gemeente rekening te houden met de omgeving bij de keuze van bouwmethode en tijden. Verder zal vanwege de kleinschaligheid ook geen sprake zijn van significante negatieve milieueffecten, zoals geluid- en stofoverlast, ten tijde van de werkzaamheden.

3.1.13 Mitigerende maatregelen

Uit bovenstaande paragrafen en uitgevoerde onderzoeken blijkt dat voor de beoogde ontwikkeling geen mitigerende maatregelen noodzakelijk zijn.

4. Conclusie

Het project is relatief kleinschalig en heeft geen kenmerken die potentieel risico op grote milieueffecten in zich hebben. Er is geen sprake van belangrijke negatieve effecten als gevolg van het project. Een toename van personen in de omgeving zal een effect hebben op de verkeerssituatie, maar deze blijft binnen de normen en kan worden bijgestuurd met maatregelen indien noodzakelijk.

Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. Er is dan ook geen aanleiding voor het doorlopen van een volledige m.e.r.-procedure.