

Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling

Bestemmingsplan “Hordijk-locatie”



25 januari 2019

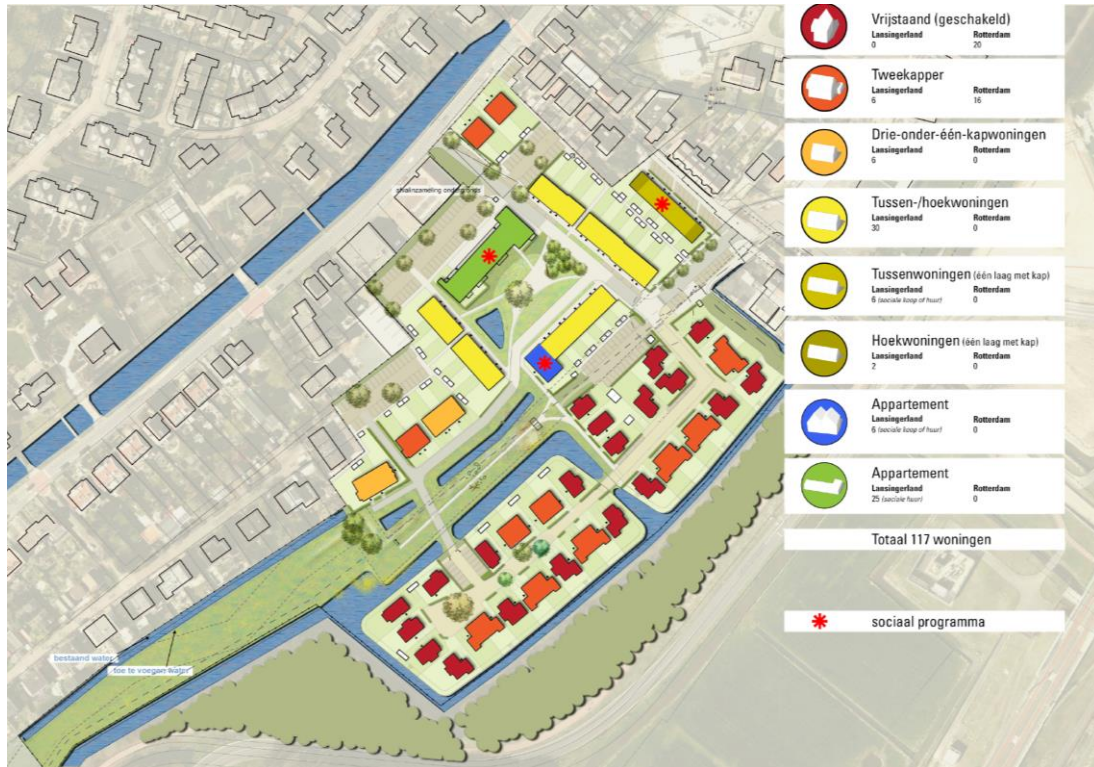
Werksnummer	617.137.90
Datum	25 januari 2019
Adviseur	KuiperCompagnons

Inhoud

1. Beschrijving van het project	4
2. Waarom een vormvrije m.e.r. beoordeling?	4
3. Criteria voor het toetsen van activiteiten in een m.e.r.-beoordeling	5
4. Conclusie	8
 Bijlage I – Afwegingskader relevante milieuaspecten m.e.r.-beoordeling.....	9

1. Beschrijving van het project

Op het terrein van de voormalige palletfabriek Hordijk is woningbouw voorzien. Het betreft het terrein aan/achter de Rodenrijseweg ter hoogte van nummer 295 in Berkel en Rodenrijs, gemeente Lansingerland en – nu nog – gemeente Rotterdam. De bedrijfsactiviteiten zijn inmiddels beëindigd en de bedrijfsbebouwing is gesloopt, waardoor het gebied momenteel braak ligt. De gemeente Lansingerland en ontwikkelaarsconsortium Project I B.V. zijn voornemens om het terrein te herontwikkelen. Hiertoe is een stedenbouwkundig plan opgesteld. Het plan voor de zogenoemde 'Hordijk-locatie' betreft de ontwikkeling van maximaal 120 woningen, bestaande uit verschillende woningtypologieën. Afbeelding 1.1. geeft dit weer.



Afbeelding 1.1: indicatieve verdeling programma naar woningtypologie (bron: Project I. B.V.)

Omdat de beoogde herontwikkeling niet past binnen de vigerende bestemmingsregeling, wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld: "Hordijk-locatie".

Bijzonder gegeven is dat het plangebied voornamelijk in twee gemeentes ligt: Lansingerland en Rotterdam. Via een beoogde grenscorrectie zal de locatie in de toekomst geheel in Lansingerland komen te liggen. Deze grenscorrectie zal pas worden geformaliseerd na de vaststelling van het bestemmingsplan. Gelet hierop zijn er twee bestemmingsplannen nodig, één voor elke gemeente. De aanmeldnotitie voor de "Hordijk-locatie" wordt bij beide plannen gevoegd en is opgesteld conform de systematiek van de gemeente Lansingerland, aangezien het gebied straks geheel in die gemeente ligt.

2. Waarom een vormvrije m.e.r. beoordeling?

Voor de voorgenomen ontwikkeling dient gemotiveerd te worden of mogelijk sprake is van negatieve effecten op het milieu. Afhankelijk van de omvang van de ontwikkeling dient het bevoegd gezag (in dit geval burgemeester en wethouders) de afweging te maken of een m.e.r.-procedure dient te worden gevolgd.

In het Besluit m.e.r. zijn categorieën van gevallen aangegeven die (mogelijk) m.e.r.- (beoordelings)plichtig zijn. Voor de bouw van woningen is dit in het Besluit m.e.r. als volgt geformuleerd:

1. D.11.2: 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.

De ontwikkeling op de Hordijk-locatie voorziet in de realisatie van maximaal 120 woningen. Daarmee blijft de omvang ruim onder de drempelwaarden genoemd in onderdeel D11.2. Het plan is daarom niet plan m.e.r.- plichtig.

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 deze vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig.

Als blijkt dat er mogelijk belangrijke milieugevolgen zijn, is alsnog een uitgebreide m.e.r.-beoordeling of MER noodzakelijk.

Omdat het niet de gemeente is die initiatiefnemer is in dit project, moet de m.e.r.-beoordeling in de vorm van een aanmeldnotitie worden gegoten. Deze aanmeldnotitie moet door de initiatiefnemer worden ingediend bij de gemeente en de gemeente dient op een zo vroeg mogelijk moment te besluiten over of wel of niet een formele (uitgebreide) m.e.r.-beoordeling of MER moet worden opgesteld.

3. Criteria voor het toetsen van activiteiten in een m.e.r.-beoordeling

Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient rekening gehouden te worden met de criteria zoals die zijn opgenomen in bijlage III van de EU richtlijn milieubeoordeling projecten. Deze worden hieronder behandeld.

1. Kenmerken project / activiteit

De omvang van het project betreft het realiseren van maximaal 120 woningen, waarvan circa 32 appartementen en circa 88 grondgebonden woningen. Op deze manier ontstaat een kleinschalig woonbuurtje in een rustig suburbaan woonmilieu. De beoogde ontwikkeling blijft ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen en 100 hectare aaneengesloten gebied.

2. Plaats van het project / activiteit

Het plangebied is gelegen aan/achter de Rodenrijseweg ter hoogte van nummer 295, aan de zuidzijde van de kern Berkel en Rodenrijs. Thans is het noordwestelijke deel van het plangebied gelegen in de gemeente Lansingerland en het zuidoostelijke deel in de gemeente Rotterdam.

Globaal wordt het plangebied begrensd door:

- de Rodenrijseweg aan de noordwestzijde;
- de Bonfut en de Wildersekade aan de noordoostzijde;
- de watergang ten noordwesten van het Landscheidingspad aan de zuidoostzijde; en,
- de bebouwing aan de Penninghlaan en de Veldhof aan de zuidwestzijde.

De begrenzing van het plangebied is weergegeven in afbeelding 3.1. De locatie ligt aan de rand van de kern Berkel en Rodenrijs en bewerkstelligt een logische transformatie van het kavel (van een bedrijfsfunctie naar een woonfunctie).



Afbeelding 3.1: begrenzing plangebied 'Hordijk-locatie' (rood omlijnd)

3. Samenhang met andere activiteiten

Door de herontwikkeling wordt het in onbruik geraakte terrein van de voormalige palletfabriek nieuw leven in geblazen. Het plan voorziet in de ontwikkeling van maximaal 120 woningen aan/achter het lint. De woningen die direct aan het lint komen te liggen worden op passende wijze in de stedenbouwkundige structuur van het lint ingevoegd, rekening houdend met de aard en schaal van de omliggende bebouwing. Het overige deel van het plangebied is aangewezen als 'nieuw stedelijk gebied'. Van belang is dat er aandacht is voor voldoende groen en speelplekken. Tevens dient er differentiatie in woningbouw te zijn. Onderhavig plan voorziet in verschillende woningtypes, in zowel de sociale als de vrije markt sector. Gelet hierop is het plan in lijn met de gemeentelijke structuurvisie.

De ontwikkeling van de woningen voorziet kwantitatief in een actuele regionale woningbehoefte die regionaal is afgestemd. Het plan voorziet derhalve in een gevarieerd aanbod van zowel koop- als huurwoningen in zowel de sociale als de vrije sector. Dit sluit aan bij één van de doelstellingen uit de woonvisie van de gemeente Lansingerland, waarbij onder andere extra aandacht is voor (koop)starters en huishoudens met een laag inkomen. Tevens past de ontwikkeling van maximaal 120 woningen binnen de provinciale doelstelling waarbij sprake is van het intensiveren van de bestaande bebouwde ruimte. Hiermee wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Het bestaande pand Rodenrijseweg 293-295 krijgt in het bestemmingsplan "Hordijk-locatie" een andere bestemming: van "Bedrijf" naar "Maatschappelijk". Dit sluit aan bij het huidige gebruik van het gebouw als religieus centrum. In het stedenbouwkundig plan is gezorgd voor een goede aansluiting van dit pand naar het nieuwe woongebied.

Er zijn verder geen andere ruimtelijke ontwikkelingen / activiteiten in de omgeving van het plangebied.

4. Kenmerken van de (mogelijk belangrijke) nadelige milieugevolgen

Voor de beoogde herontwikkeling zijn in het kader van het bestemmingsplan meerdere omgevingsaspecten beoordeeld en/of onderzocht. De tabel opgenomen als bijlage I bij deze notitie geeft een samenvatting van deze afweging. Aspecten waar (mogelijk) nadelige effecten optreden zijn hieronder nader uitgewerkt. Op een groot aantal aspecten is juist sprake van positieve effecten.

Bedrijven en milieuzonering

Nu is een relatief zware bedrijfsbestemming mogelijk, die wordt wegbestemd. Dat is ten opzichte van de omliggende woningen positief. In de omgeving van het plangebied zijn diverse bedrijven / inrichtingen gevestigd. De ontwikkeling van maximaal 120 woningen ter plaatse van het plangebied kan tot gevolg hebben dat deze bedrijven worden gehinderd in hun bedrijfsvoering. In het bestemmingsplan (paragraaf 7.6.2.) zijn deze 9 bedrijven / inrichtingen nader uitgewerkt. In de meeste gevallen zijn er reeds bestaande woningen dichterbij de inrichting gelegen, waardoor deze maatgevend zijn. Uitzonderingen hierop vormen het adres aan de Rodenrijseweg 293-295, dat wordt gebruikt (en wordt bestemd) als religieus centrum, en de loods aan de Rodenrijseweg 301, die is bestemd voor houtverwerking. Voor het religieus centrum geldt dat, om te voldoen aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit maatregelen nodig zijn, die privaatrechtelijk worden geborgd. Voor de loods geldt dat het geluid met name via de overheaddeur in de richting van de bestaande woningen wordt uitgestraald. Uitgaande van de maximale geluidsemissie van de inrichting Rodenrijseweg 301 in relatie tot de bestaande woningen en geluidsgoedkeuringen is het aannemelijk dat bij de nieuwe woningen de standaard grenswaarden volgens het Activiteitenbesluit niet worden overschreden. Het woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen wordt dan ook acceptabel geacht.

Ecologie

Hoewel het perceel in de huidige situatie grotendeels een bedrijfsbestemming heeft, bestaat er een reële kans dat in het gebied beschermde plant- en diersoorten aanwezig zijn. Onderzoek heeft uitgewezen dat negatieve effecten zijn te voorkomen. Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedssfeer van beschermde natuurgebieden. In het nieuwe woongebied worden groen-/blauwe gebieden aangelegd, waar mogelijk met natuurvriendelijke oevers. Dit biedt mogelijk nieuw leefgebied voor plant- en diersoorten. Tot slot is een kapverbod opgenomen ter bescherming van de aangetroffen verblijfplaatsen van de rosse vleermuis.

Externe veiligheid

In de omgeving van het plangebied bevinden zich twee hogedruk-aardgastransportleidingen. Deze leidingen kunnen een risico vormen voor de nieuwe woningen. Er is een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) uitgevoerd en hieruit is gebleken dat er geen overschrijding en ook geen toename optreedt van de oriëntatiewaarde. In het plan zijn tevens voldoende vluchtmogelijkheden opgenomen en de richtafstand tot de betreffende leidingen worden gerespecteerd. In de uitwerking wordt gelet op voldoende bluswatervoorzieningen. Er zijn geen Bevi-inrichtingen gesitueerd binnen het verantwoordingsgebied. Wel valt het plangebied voor een klein deel binnen het verantwoordingsgebied van Rotterdam The Hague Airport (RTHA). Er worden passende maatregelen getroffen om de omvang van een mogelijke ramp te beperken en de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid te bevorderen. De veiligheidssituatie wordt acceptabel beoordeeld.

Geluid (Wet geluidhinder)

De nieuwe woningen in het gebied zijn zogenaamde 'geluidgevoelige objecten'. De geluidsbelastingen op deze nieuwe woningen als gevolg van gezoneerde wegen en spoorlijnen zijn in kaart gebracht. De woningen waar de voorkeursgrenswaarde voor weg- of railverkeer wordt overschreden, beschikken in alle gevallen over een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is dan ook bij elk van de woningen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu.

Luchtkwaliteit

De ontwikkeling wordt beschouwd als 'Niet in Betekenende Mate' bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. De huidige achtergrondconcentraties zijn daarnaast dermate laag dat geen onaanvaardbare situatie ontstaat op het gebied van luchtkwaliteit.

4. Conclusie

Uit de tabel in bijlage I blijkt dat er sprake is of kan zijn van nadelige milieueffecten. Deze effecten zijn weloverwogen beoordeeld. Waar mogelijk worden maatregelen worden genomen om deze effecten te beperken. Er kan worden geconstateerd dat de nadelige effecten te reguleren zijn en dat een uitgebreide m.e.r.-beoordeling of het opstellen van een MER in deze niet zinvol en/of noodzakelijk is.

Bijlage I – Afwegingskader relevante milieuaspecten m.e.r.-beoordeling

Afweging relevante milieuaspecten			
Aspect	Nu	Straks	Uitwerking
Archeologie	0	0	Er geldt een lage tot redelijk hoge archeologische verwachting in het gebied. Uit archeologisch onderzoek is gebleken dat geen aanwijzingen zijn gevonden voor vindplaatsen in het plangebied. Vervolgonderzoek is niet nodig en het opnemen van een archeologische dubbelbestemming is niet nodig.
Bedrijven en milieuzonering	0	+	Nu is een relatief zware bedrijfsbestemming mogelijk, die wordt wegbestemd. De benodigde maatregelen – om te voldoen aan het Activiteitenbesluit – worden privaatrechtelijk geborgd.
Bodem	-	+	Bodem wordt gedeeltelijk gesaneerd t.b.v. woningbouw.
Bezonnig	+	+	Geen tot beperkte schaduwwerking door de nieuwbouw.
Brandveiligheid	+	+	Voldoet aan de brandvoorschriften Bouwbesluit.
Cultuurhistorie	0	0	Op de cultuurhistorische hoofdstructuur van de provincie Zuid-Holland zijn in het plangebied geen cultuurhistorische waarden aangegeven. Er is sprake van een zorgvuldige stedenbouwkundige inpassing i.r.t. het historische lint de Rodenrijseweg.
Duurzaamheid	0	+	In het plan wordt ruim aandacht besteed aan duurzaamheidsaspecten. Daarbij wordt verder gegaan dan alleen de wettelijke verplichtingen.
Ecologie	0	0	Mogelijk zijn er beschermde soorten aanwezig, maar er zal geen overtreding van de Wet natuurbescherming optreden. Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedssfeer van beschermde natuurgebieden.
Economie	0	+	Woonbehoefte conform programma.
Energie	0	+	Zie duurzaamheid.
Externe veiligheid	0	0	Er zijn twee gasleidingen in de omgeving aanwezig, maar er is geen overschrijding en geen toename van de oriëntatiewaarde. Ten aanzien van de ligging binnen het verantwoordingsgebied van RTHA worden passende maatregelen getroffen. Het betreft slechts een klein deel van het plangebied.
Geur	0	0	N.v.t.
Geluid (Wet geluidhinder)	0	-	De voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, maar de maximale ontheffingswaarde niet. Alle woningen waar de voorkeursgrenswaarde voor weg- of railverkeer wordt overschreden, beschikken over een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte.
Gezondheid	0	0	Zie luchtkwaliteit en groen.

Groen	+	±	Mogelijkheden voor groene inrichting en toekomstige aansluiting op groene routes die uitnodigen tot bewegen.
Klimaatadaptatie	0	0	Zie water.
Landschap	0	0	N.v.t.
Licht	0	0	N.v.t.
Luchtkwaliteit	0	+	De ontwikkeling kan worden aangemerkt als Niet In Betekenende Mate. De oorspronkelijke bedrijfsbestemming, met de bijbehorende mogelijke uitstoot, komt te vervallen.
Mobiliteit	0	0	Extra verkeerbewegingen, maar met het vervallen van de bedrijfsbestemming zal er minder zwaar verkeer rijden. Bovendien kunnen de toekomstige verkeersbewegingen worden opgevangen door de huidige omliggende infrastructuur.
Ondergrond	0	0	Blijft ongewijzigd.
Ruimtelijke kwaliteit	-	+	De bedrijfsbestemming komt te vervallen. Een woonbestemming ten behoeve van een kleinschalig woongebied in suburbaan milieu past beter op deze plek, aan de rand van de woonkern Berkel en Rodenrijs.
Sociale veiligheid	0	+	Ten opzichte van een bedrijfsbestemming is er in een woongebied een grotere sociale veiligheid.
Straling	0	0	N.v.t.
Trilling	0	0	N.v.t.
Water	0	+	Er wordt meer water gegraven dan nodig. Voldaan wordt aan het beleid van de waterbeheerder.
Windhinder	0	0	N.v.t.