

Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling Yulius-locatie



17 februari 2022

Werknummer 621.153.20
Datum 17 februari 2022
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	4
4. Conclusie.....	6
Bijlage I – Afwegingskader relevante milieuaspecten m.e.r.-beoordeling	9

1. Beschrijving van het project

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van 24 grondgebonden woningen en 4 appartementen in een voormalig kantoorpand aan de Kromhout. Op dit moment vigeert het bestemmingsplan 'Schil'. Omdat deze ontwikkeling niet past binnen het vigerende bestemmingsplan, wordt bestemmingplan opgesteld.

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 en commerciële ruimten 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 realisatie van 28 woningen kan aangemerkt worden als een stedelijk ontwikkelingsproject en komt voor in de eerste kolom van de D-lijst horende bij het Besluit m.e.r. (categorie 11.2). De drempelwaarde (kolom 2) wordt niet overschreden.

De drempelwaarden in onderdeel D van het Besluit m.e.r. zijn 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 opgesteld. 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 voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van 28 woningen. De beoogde ontwikkeling blijft zeer ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen en 100 hectare aaneengesloten gebied.

2. Plaats van het project / activiteit

Het plangebied bevindt tussen de Kromhout en de Kasperspad en wordt omringd door verschillende voorzieningen en woningen. Op afbeelding 3.1 is de ligging van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 3.1: globale begrenzing plangebied

3. Samenhang met andere activiteiten

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van 24 grondgebonden woningen en 4 appartementen. De 4 appartementen worden in het voormalige kantoorpand aan de Kromhout gerealiseerd. De overige panden worden gesloopt, die plaatsmaken voor de 24 grondgebonden woningen. Het stedenbouwkundig plan is weergegeven op afbeelding 3.2.



Afbeelding 3.2: stedenbouwkundig plan

De provincie hanteert de zogenaamde 'duurzame verstedelijkingsladder'. Dit houdt in dat, als de regionale behoefte aan de voorgenomen verstedelijking is aangetoond, bij voorkeur de volgende volgorde wordt gehanteerd. Eerst wordt gekeken naar de mogelijkheden voor herstructurering of transformatie binnen het bestaand stedelijk gebied. Voorts naar locaties die

passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer.

Vanaf 12 woningen is sprake van een stedelijke ontwikkeling. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het mogelijk maken van 28 woningen. Deze ontwikkeling wordt aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling waardoor ladderonderzoek benodigd is.

De Drechtsteden gaan voor een extra groeiopgave op het gebied van wonen, bereikbaarheid en werken. Het woningaanbod is nu te eenzijdig en kenmerkt zich door te veel middelmaat. Om daadwerkelijk te groeien is een schaal- en kwaliteitssprong vereist. Wonen wordt daarbij gezien als hefboom. Kijkend naar het wonen wordt ingezet op de groei van het aantal woningen (Woonvisie Drechtsteden 2017-2031):

- van 10.000 woningen om in onze eigen woningbehoefte te voorzien
- en van 15.000 woningen om in de groeipotentie te voorzien.

In het coalitieakkoord 2018 – 2020 heeft de gemeente Dordrecht haar groeiambitie uitgesproken en ingezet op een snelle en gefocuste groei met 4.000 kwalitatief hoogwaardige en duurzame woningen, op een veelvoud aan locaties. Het accent bij de nieuwbouw ligt op het hogere segment, terwijl de andere segmenten niet worden vergeten. Met het oog op de grote behoefte aan nieuwe woningen is daarnaast in het coalitieakkoord vastgelegd dat er een harde planvoorraad van nog eens 6.000 woningen op nieuwe locaties opgesteld wordt, die na 2022 gebouwd kunnen worden.

Met de realisatie van de 28 woningen op de locatie Kasperspad wordt bijgedragen aan de kwantitatieve en kwalitatieve opgaven voor Dordrecht. De locatie leent zich uitstekend voor woningen in het hogere segment, maar ook andere segmenten worden bediend door hier in de behoefte van duurdere, grondgebonden woningen en bijvoorbeeld starters en ouderen te voorzien. Daarnaast is dit een locatie dichtbij voorzieningen in Dordrecht waar relatief veel eengezinswoningen toegevoegd kunnen worden, welke in de binnenstad schaars zijn.

De 28 woningen maken deel uit van de planmonitor woningbouw en onderdeel van de (netto) geprogrammeerde plancapaciteit van een kleine 10.000 woningen wat laat zien dat het voorziet in de ambities en behoeften.

De woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte en is gepland binnen bestaand stedelijk gebied, dus wordt voldaan aan de Ladder.

Gelet op het voorgaande wordt de geplande ontwikkeling passend geacht binnen de kaders van het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid.

4. Kenmerken van de (mogelijk belangrijke) nadelige milieugevolgen

Voor de beoogde ontwikkeling zijn in het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn 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 aantal aspecten is juist sprake van positieve effecten.

Archeologie

Voor het plangebied geldt in het vigerende bestemmingsplan Schil de 'Waarde-Archeologie' met een vrijstelling voor bodemingrepen tot een diepte van maximaal 100 cm beneden maaiveld over een oppervlak van maximaal 50 m².

Op basis van 6 naburige archeologische onderzoeken is deze vrijstelling door de gemeentelijk archeoloog verruimd tot 220 cm –mv. In de CHER, Vestigia rapport V2208 is deze verruimde vrijstelling overgenomen inclusief onderbouwing. Geplande bodemingrepen zullen deze verruimde vrijstellingsdiepte niet overschrijden en archeologie dus niet met verstoring bedreigen. Er wordt om die reden geen archeologisch onderzoek verplicht gesteld.

Bodem

Door ABO-Milieuconsult B.V. is een vooronderzoek en een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten dient de hypothese “De onderzoekslocatie is verdacht” op basis van het matig tot sterk verhoogde gehalte aan lood en licht verhoogde concentraties aan PCB, minerale olie, koper, zink, kwik en/of PAK in de boven- en ondergrond, de licht verhoogde concentratie aan barium, in het grondwater, aangenomen te worden.

De matig tot sterk verhoogde gehalten aan lood in de grond zijn aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek voor het bepalen van de aard en omvang van de verontreiniging.

De licht verhoogde gehalten aan PCB, minerale olie, koper, zink, kwik en/of PAK in de grond en de licht verhoogde concentratie aan barium in het grondwater, zijn dermate gering dat de resultaten hiervan geen aanleiding geven tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek.

De vastgestelde bodemkwaliteit vormt mogelijk een belemmering voor de aanvraag van de omgevingsvergunning (activiteit bouwen). Aanbevolen wordt om bij graafwerkzaamheden vrijkomende grond zo veel mogelijk op de locatie te verwerken.

Op de locatie zijn geen bijmengingen met puin aangetroffen, de locatie is niet verdacht op de aanwezigheid van asbest. Verkennend asbestonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

De mogelijkheid bestaat dat het bevoegd gezag om aanvullende boringen en analyses zal vragen na sloop van de bebouwing.

Ecologie – gebiedsbescherming (stikstof)

Er is een stikstofonderzoek uitgevoerd voor de gebruiksfase voor het gebruik van de ontwikkeling. Beoordeeld is of sprake is van een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitats gelegen binnen Natura 2000-gebieden in de omgeving van het plan.

Uit onderzoek wordt geconcludeerd dat met zekerheid kan worden gesteld dat geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden door het gebruik van woningen. Door de inwerkingtreding van de Wet stikstofreductie en natuurverbetering geldt voor de aanlegfase een vrijstelling. Bovenstaande betekent dat significant negatieve effecten op de instandhouding van die gebieden kunnen worden uitgesloten en dat de Wet natuurbescherming niet leidt tot belemmeringen voor de ontwikkelingen in dit plan.

Geluid (Wet geluidhinder)

De Wet geluidhinder (Wgh) verlangt inzicht in de akoestische effecten bij de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige objecten, zoals de realisatie van woningen.

Het voornemen is om 28 woningen te realiseren op de voormalige Yulius locatie in Dordrecht. De nieuw te bouwen woningen zijn niet gelegen binnen de in de Wet geluidhinder (Wgh) vastgelegde onderzoekszones voor weg-, rail- en/of industrielawaai. Dit betekent dat op grond van de Wgh een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is wel de geluidbelasting die veroorzaakt wordt vanwege het verkeer op de omliggende 30 km/uur wegen beoordeeld.

De omliggende 30 km/uur wegen route Kromhout/Cornelis de Witstraat en het Kasperspad veroorzaken een geluidbelasting die boven de voorkeursgrenswaarde uitkomt. De geluidbelasting is maximaal 56 dB vanwege de route Kromhout/Cornelis de Witstraat en maximaal 55 dB vanwege het Kasperspad.

Voor 30 km/uur wegen kan geen hogere waarde worden vastgesteld. Wel kan in het kader van een goede ruimtelijke ordening getoetst worden aan het hogere waarden beleid van de gemeente Dordrecht. Het toepassen van geluidschermen is onmogelijk. Het vervangen van de elementenverharding door stille elementenverharding zal een reductie van circa 2 dB opleveren. De voorkeursgrenswaarde wordt dan echter nog steeds overschreden.

Alle woningen beschikken over een geluidluwe gevel. De tuin van de grondgebonden woningen is gelegen aan de luwe zijde. De aanwezige buitenruimten van de appartementen zijn tevens aan de geluidluwe zijde gelegen.

Het verdient aanbeveling om bij de verdere uitwerking van het plan de slaapkamers van de appartementen langs het Kromhout en de slaapkamers van de grondgebonden woningen langs het Kasperspad aan de geluidluwe zijde te realiseren.

De appartementen langs de Kromhout en de grondgebondenwoningen langs het Kasperspad vormen een afscherming voor de woningen in het middengebied.

Er wordt geadviseerd met een aanvullende berekening aan te tonen dat de karakteristieke geluidwering van de woningen zodanig is dat het geluidniveau in verblijfsgebieden niet meer is dan 33 dB.

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 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

Aspect	Nu	Straks	Uitwerking
Archeologie	+	+	Het plangebied kent de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie". Hierbij hoort een vrijstellingsgrens van 100 cm -mv over 50 m ² . Archeologisch bureauonderzoek is uitgevoerd (in de CHER-rapportage). De vrijstelling voor bodemingrepen is door de gemeente onderbouwd verruimd tot 220 cm -mv. Dee verruimde diepte zal niet worden overschreden. Het aspect archeologie zal geen belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.
Bedrijven en milieuzonering	+	+	Gelet op het karakter van de omgeving is sprake van een 'gemengd gebied'. Rondom het plangebied zijn al woningen gelegen. Deze bestaande woningen zijn maatgevend. Het aspect bedrijven en milieuzonering zal dan ook geen belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.
Bodem	+	±	Door ABO-Milieuconsult B.V. is een vooronderzoek en een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.
Bezinning	+	+	Geen tot beperkte schaduwwerking door de nieuwbouw.
Brandveiligheid	+	+	Voldoet aan de brandvoorschriften Bouwbesluit.
Cultuurhistorie	+	+	Bij de ontwikkeling wordt rekening gehouden met het beschermd stadsgezicht. De bestaande structuur wordt behouden.
Duurzaamheid	0	+	Bij het plan wordt waar mogelijk ingezet op een zo duurzaam mogelijk gebouw. De ontwikkeling zal in ieder geval voldoen aan de wettelijke vereisten.
Ecologie	0	±	De kans bestaat dat in het plangebied beschermde planten- en / of diersoorten voorkomen. Tevens is er een stikstofdepositie-onderzoek uitgevoerd.
Economie	0	+	Tussen de ontwikkelaar en de gemeente wordt een koop-realisatieovereenkomst gesloten.
Energie	0	+	Zie duurzaamheid
Externe veiligheid	0	±	In de omgeving van het plangebied liggen meerdere risicobronnen.
Geur	0	0	N.v.t.
Geluid (Wet geluidhinder)	0	±	Voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van woningen, welke worden gekenmerkt als geluidsgevoelig object, waardoor akoestisch onderzoek benodigd is.
Gezondheid	0	0	Zie luchtkwaliteit en groen
Groen	0	0	Het verhard oppervlak neemt toe, zie water. Het groen wordt wel als zodanig bestemd.
Klimaatadaptatie	0	0	Zie groen en water
Landschap	+	+	Zie cultuurhistorie
Licht	0	0	N.v.t.
Luchtkwaliteit	0	0	De ontwikkeling is aan te merken als een ontwikkeling die past binnen de term 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.
Mobiliteit	0	0	De verkeersgeneratie blijft nagenoeg gelijk. Binnen het plangebied worden voldoende parkeerplaatsen

			gerealiseerd.
Ondergrond	0	0	Blijft ongewijzigd
Ruimtelijke kwaliteit	0	+	De verouderde panden maken plaats voor nieuwbouw waarbij het plangebied wordt ontwikkeld tot een hoogwaardig woonmilieu.
Sociale veiligheid	0	0	N.v.t.
Straling	0	0	N.v.t.
Trilling	0	0	N.v.t.
Water	0	±	Het plangebied is in de huidige situatie grotendeels verhard. Dit blijft in de toekomstige situatie. Watercompensatie is niet benodigd.
Windhinder	0	0	N.v.t.