

Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling

Project:	Bestemmingsplan 'Oosterenk-Midwest gemeente Zwolle'
Onderwerp:	Vormvrije m.e.r.-beoordeling
Referentie:	SLS004440.NOT04.MB.DB_aanmeldnotitie_m.e.r.
Datum:	1 juni 2018
Auteur:	Mw. mr. M. de Blocq
Bestemd voor:	Gemeenteraad van Zwolle

1 Inleiding en aanleiding

De initiatiefnemer heeft plannen om in vijf kantoorgebouwen aan de Dokter van Deenweg in Zwolle (Oosterenk Midwest) minimaal 193 en maximaal 227 wooneenheden te realiseren. Het gaat om de kantoorgebouwen Van Gogh, Rubens, Vermeer, Ferdinand Bol en Breughel. Er komen 29 appartementen in de gebouwen Van Gogh en Vermeer, 40 appartementen in gebouw Breughel en 25 in gebouw Ferdinand Bol. Tevens komen er 70 short stay-eenheden in gebouw Rubens. Omdat de behoefte aan short stay groot lijkt en de woningmarkt moeilijk te voorspellen is, kan de initiatiefnemer in het kader van de nadere planvorming nader onderzoeken of het wenselijk is om alsnog één van de andere woontorens te transformeren in 70 short stay-eenheden. Het plangebied ligt in het bestemmingsplan 'Ceintuurbaanzone' van de gemeente Zwolle en heeft daarin de bestemming 'Gemengd-1'. Om de wooneenheden planologisch mogelijk te maken wordt er een bestemmingsplan in voorbereiding genomen.

Voor het Van Gogh kantoorgebouw is voorafgaand aan het bestemmingsplan een omgevingsvergunning aangevraagd (zogenaamde 'kruimelafwijking') om te mogen afwijken van het vigerende bestemmingsplan door 29 woningen te realiseren.

Voor het kantoorgebouw Rubens wordt momenteel de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het afwijken van het vigerende bestemmingsplan voorbereid om maximaal 70 short-stay wooneenheden te creëren.

Voor de overige drie gebouwen is het de bedoeling om in totaal 94 appartementen te realiseren, dan wel maximaal 227 wooneenheden. De plint van het Ferdinand Bol gebouw wordt niet bestemd voor wonen, maar voor de woonfunctie ondersteunende gemengde voorzieningen.

De activiteit in het plangebied valt, *in beginsel*, onder categorie D 11.2 van bijlage II bij het Besluit milieueffectrapportage 1994:

1. **categorie D 11.2:** de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject die mogelijk wordt gemaakt met een bestemmingsplan wijziging. Hieronder valt onder andere de bouw van woningen. De drempelwaarden zijn:
 - 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.

Het Besluit m.e.r. (artikel 2, vijfde lid onder b.) schrijft ook bij activiteiten onder de drempelwaarde voor dat een milieu-effectbeoordeling nodig is, waarbij wordt verwezen naar de Europese richtlijn milieueffectrapportage. Dit is de zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Op 7 juli 2017 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. Eén van de belangrijkste gevolgen van deze wetswijziging is dat een vormvrije m.e.r.-beoordeling dezelfde procedure moet doorlopen als een formele m.e.r.-beoordeling: een particulier of ondernemer die initiatiefnemer is van een bepaalde activiteit, dient een aanmeldnotitie in bij het bestuursorgaan dat bevoegd is te besluiten op de aanvraag waarmee de activiteit mogelijk wordt gemaakt. Als bevoegd gezag moet de gemeenteraad van Zwolle binnen 6 weken beslissen of een milieueffectrapportage nodig is. De nieuwe eisen gelden ook voor lopende aanvragen, waarop na 16 mei 2017 nog een besluit moet worden genomen.

Deze notitie is de **aanmeldnotitie** voor de **vormvrije** m.e.r.-beoordeling van de activiteit beschreven onder 1.

2 Gebruikte informatie

Voor het opstellen van deze aanmeldnotitie en de toets aan de verschillende criteria (zie onderdeel 3) is mede gebruik gemaakt van de documenten en onderzoeken die zijn gemaakt voor of ingediend bij de aanvraag om een omgevingsvergunning om tijdelijk af te wijken voor het bestemmingsplan voor het Van Gogh gebouw.¹ Daarnaast is gebruik gemaakt van het Stedenbouwkundig OntwikkelingsPlan Oosterenk en de daarbij behorende onderzoeken.²

3 M.e.r.-beoordeling

In de m.e.r.-beoordeling moet aandacht worden besteed aan alle criteria die zijn opgenomen in Bijlage III bij de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'. De aanmeldnotitie is weliswaar onderdeel van een verplichte procedure, maar is inhoudelijk en naar voorkomen nog steeds 'vormvrij'. In het vervolg van dit onderdeel worden de

¹ Ruimtelijke motivering, transformatie kantoorpand dokter van Deenweg Zwolle naar woningen (16A147.RAP006.DB), LievenceCSO, d.d. 2 juni 2017;

Transformatie van drie kantoorpanden, aan de Dokter van Deenweg te Zwolle, Roordink Architecten BNA, d.d. 2 september 2016;

Akoestisch onderzoek wegverkeer, Dokter van Deenweg te Zwolle (16A147.RAP003.NG.GL), LievenceCSO, d.d. 30 mei 2017.

² Stedenbouwkundig Ontwikkelingsplan (SOP), Zwolle, LievenceCSO, d.d. 12 april 2018;

Akoestisch onderzoek wegverkeer, Dokter van Deenweg te Zwolle (16A147.RAP003.NG.GL), LievenceCSO, d.d. 30 mei 2017;

Onderzoek Bedrijven en milieuzonering, transformatie van 3 kantoorpanden te Zwolle (16A147.RAP002.NG.DB), LievenceCSO, d.d. 24 januari 2016;

Duurzaamheid in Oosterenk, LievenceCSO, d.d.30 juni 2017;

Verkenning varianten energiebesparing, LievenceCSO, AN12414, d.d. 25 september 2018;

Geluidwerking bestaande gevels, Transformatie kantoorpanden Dokter van Deenweg Zwolle, 16A147.NOt003.RK.GL, LievenceCSO, d.d. 25 september 2017;

Marktonderzoek Shortstay Rubens Zwolle, Bureau Stedelijke Planning, d.d. 9 november 2017.

criteria daarom kort en bondig beschouwd. Een uitgebreide beschouwing van de effecten van de activiteit is te vinden in (onder meer) de stukken die in onderdeel 2 zijn genoemd en hier niet inhoudelijk worden herhaald.

3.1 Kenmerken van het project

Bij het **kenmerk van het project** moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- a. de omvang van het project;
- b. de cumulatie met andere projecten;
- c. het gebruik van natuurlijke hulpbronnen;
- d. de productie van afvalstoffen;
- e. verontreiniging en hinder;
- f. risico van ongevallen, met name gelet op de gebruikte stoffen of technologieën.

Ad a.

De stedelijke ontwikkeling omvat maximaal 227 wooneenheden. De wooneenheden komen in de bestaande leegstaande kantoorgebouwen Van Gogh, Rubens, Vermeer, Ferdinand Bol en Breughel aan de Dokter van Deenweg in Zwolle. Er wordt tevens een centraal gelegen verdiepte parkeerplaats gerealiseerd. Op het dak van deze parkeergelegenheid wordt een gemeenschappelijk centraal plein voorzien.³

Het gebied buiten de bestaande bebouwing wordt vergroend. Hiermee onthardt het terrein aanzienlijk, wat ten goede komt aan de meerwaarde op het gebied van duurzaamheid en klimaatadaptatie. Dit blijkt uit de omgevingswijzer die voor de SOP is ingevuld. Deze heeft de duurzaamheid van de opgave inzichtelijk gemaakt. Uit de omgevingswijzer blijkt dat met deze plannen er op 12 vlakken winst te behalen is op het gebied van duurzaamheid.⁴

De omvang van de ontwikkeling en de concrete maatregelen die worden genomen die bijdragen aan de toekomstwaarde van het plangebied en de omgeving rechtvaardigt niet het doorlopen van een m.e.r.-procedure.

Ad b.

Voorafgaand aan de bestemmingsplanwijziging worden al twee van de vijf kantoorpanden getransformeerd. In kantoorgebouw Van Gogh worden 27 appartementen gerealiseerd. Daarnaast is een aanvraag in voorbereiding om het gebouw Rubens te transformeren naar 70 short-stay eenheden. Deze transformaties zijn/worden mogelijk gemaakt door middel van een omgevingsvergunning om tijdelijk af te wijken van het bestemmingsplan in het kader van een experiment. De twee panden worden meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

In en om het plangebied zijn geen activiteiten die zorgen voor een *relevante* cumulatie van effecten.

Ad c.

De stedelijke ontwikkeling zorgt niet voor een relevante wijziging in het gebruik van natuurlijke

³ De transformatie en stedenbouwkundige opgave is te lezen in Stedenbouwkundig Ontwikkelingsplan (SOP), Zwolle, LievensenseCSO, d.d. 12 april 2018.

⁴ Duurzaamheid in Oosterenk, LievensenseCSO, d.d. 30 juni 2017.

hulpbronnen. Dit onderdeel geeft geen aanleiding aanzienlijke gevolgen voor het milieu te veronderstellen, zodanig dat daarvoor een milieueffectrapportage moet worden doorlopen.

Ad d.

De activiteiten leiden niet tot een zodanige productie van afvalstoffen, dat hiervoor een milieueffectrapportage zou moeten worden doorlopen.

Ad e.

De woningbouw, dan wel het toekomstige gebruik van de woningen, zorgt in beginsel niet voor hinder. In de omgeving bevinden zich een vestiging van de Isalakliniek en een stadion. Voor de aanwezige bedrijven in de aanwezigheid van de kantoorpanden aan de Oosterenk, geldt dat de maatgevende richtafstand op basis van de VNG-publicatie gerespecteerd wordt of dat het categorie A activiteiten zijn in een 'gebied met functiemenging'. Er is sprake van een milieu hygiënisch te verantwoorden situatie met een acceptabel woon- en leefklimaat bij de nieuwe woningen. De woningen zullen bovendien de aanwezige bedrijven niet belemmeren in hun bedrijfsvoering.⁵

De woningen ondervinden ook geen negatieve effecten vanuit de omgeving. Hiervoor zijn diverse onderzoeken verricht.

Uit het geluidsonderzoek blijkt dat bij ruim 60% van de woningen sprake van is een geluidbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde uit de Wgh. Bij slechts 6% van de woningen wordt (de nagestreefde) nieuwbouweis van 33 dB overschreden, deze kunnen echter door het plaatsen van achterzetramen ook aan de eis voldoen. Er is sprake van een goed woon-en leefklimaat in de woningen.⁶

Voor het aspect externe veiligheid is de openbare risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat er in de omgeving van het plangebied geen gevaarlijke inrichtingen aanwezig zijn. Op ruim 700 meter ten zuiden van het plangebied en daarmee buiten invloed ervan, ligt een hogedruk gasleiding. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de transformatie van het gebied.

Ook is er gekeken naar de luchtkwaliteit in het plangebied. Binnen het plangebied zijn 3 rekenpunten van de Monitoring NSL 2016 gelegen. Uit deze rekenpunten blijkt dat de concentraties NO₂ (stikstofdioxide), PM₁₀ (Fijn stof) en PM_{2,5} (Ultra Fijn stof) nu en in de toekomstige situatie ruim onder de wettelijke grenswaarden blijven. Daarnaast voldoen de toekomstige concentraties PM₁₀ en PM_{2,5} aan de advieswaarden van de Wereldgezondheidsorganisatie (WHO).

Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat de situatie in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en dat hinder niet is te verwachten.

Ad f.

De aard en omvang van de stedelijke ontwikkeling zorgen niet voor een risico op ongevallen.

⁵ Zie voor het volledige onderzoek Bedrijven en milieuzonering, transformatie van 3 kantoorpanden te Zwolle (16A147.RAP002.NG.DB), LievensenseCSO, d.d. 24 januari 2016.

⁶ Akoestisch onderzoek wegverkeer, Dokter van Deenweg te Zwolle (16A147.RAP003.NG.GL), LievensenseCSO, d.d. 30 mei 2017 en Geluidwerking bestaande gevels, Transformatie kantoorpanden Dokter van Deenweg Zwolle, 16A147.NOt003.RK.GL, LievensenseCSO, d.d. 25 september 2017.

3.2 Plaats van het project

Bij de mate van kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop het project van invloed kan zijn moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- a. het bestaande grondgebruik;
- b. de relatieve rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied;
- c. het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor de volgende typen gebieden:
 - wetlands;
 - kustgebieden;
 - berg- en bosgebieden;
 - reservaten en natuurparken;
 - gebieden die in de wetgeving van lidstaten zijn aangeduid of door die wetgeving worden beschermd; speciale beschermingszones door de lidstaten aangewezen krachtens Richtlijn 79/409/EEG (= Vogelrichtlijn) en Richtlijn 92/43/EEG (= Habitatrichtlijn);
 - gebieden waarin de bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden;
 - gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid;
 - landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang .

Ad a.

Het bestaande gebruik is kantoor en parkeren. Het plangebied ligt in het bestemmingsplan 'Ceintuurbaanzone' van de gemeente Zwolle en heeft daarin de bestemming 'Gemengd-1. Het plangebied krijgt straks voornamelijk de bestemming 'Wonen' en, voor ondergeschikte onderdelen, 'Verkeer' en 'Groen'.

Ad b.

Het gebied heeft op dit moment geen bijzondere kwaliteit. De stedelijke ontwikkeling omvat maximaal 227 wooneenheden die binnen de bestaande kantoorgebouwen worden gerealiseerd. Verder wordt het gebied voor een groot gedeelte onthard, wat ten goede komt aan de meerwaarde op het gebied van duurzaamheid en klimaatadaptatie.

Ad c.

Het gebied, ligt op het bedrijventerrein Oosterenk-Midwest en heeft geen bijzondere kwaliteit. De transformatie van de kantoorgebouwen vindt voornamelijk inpandig plaats. Buiten de kantoorpanden wordt ingezet op ontharding van het gebied door vermindering van parkeerplaatsen en aanleg van meer groen.

In de nabijheid van het plangebied zijn geen van de genoemde bijzondere gebieden aanwezig. Het gebied ligt ook buiten de begrenzing van het Nationaal Natuur Netwerk (NNN). Binnen een straal van 3 kilometer van het gebouw ligt het Natura 2000 gebied Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht.

De nieuwe appartementen en short stay-eenheden worden niet aangesloten op het gasnet. Om deze reden kan geconstateerd worden dat voldaan wordt aan de PAS.

Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu wordt niet bedreigd.

3.3 Kenmerken van het potentiële effect

Bij de potentiële aanzienlijke effecten van het project moeten in samenhang met de criteria van de punten 1 en 2 in het bijzonder in overweging worden genomen:

- a. het bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking);
- b. het grensoverschrijdende karakter van het effect;
- c. de waarschijnlijkheid van het effect;
- d. de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect.

Ad a t/m d.

Het potentiële effect van de activiteit is beperkt. De woningbouw vindt in pandig plaats en zorgt, door de ruime en groene opzet, niet voor relevante negatieve effecten.

4 Conclusie

In het plangebied vindt een stedelijke ontwikkeling plaats in de vorm van het transformeren van bestaande kantoorgebouwen in woongebouwen met maximaal 227 wooneenheden. De activiteit blijft onder de drempelwaarden voor deze categorie. Hiervoor moet een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden uitgevoerd, aan de hand van de Europese m.e.r.-richtlijn.

Voor de stedelijke ontwikkeling geldt dat deze, gelet op de kenmerken en de plaats van de activiteiten en de kenmerken van de potentiële effecten, niet zodanig van invloed zijn op het milieu dat een milieueffectrapportage moet worden doorlopen. Initiatiefnemer verzoekt burgemeester en wethouders van Zwolle om op basis van deze aanmeldnotitie te besluiten dat geen milieueffectrapportage nodig is voor het genoemde bestemmingsplan.