

Aanmeldingsnotitie Milieu Effect Rapportage
Vorm vrije MER



Project: Longstay Vlaardingen Deltaweg 8
Opdrachtgever: Delta 21 BV
Architect: Marge architecten BV

Inleiding

Bij dezen melden we, namens onze opdrachtgever Delta 21 BV, ons gezamenlijke project betreffende de transformatie van een kantoorgebouw tot logiesgebouw aan de Deltaweg 8 in Vlaardingen aan voor een MER-rapportage, uit te voeren door het bevoegd gezag. Deze MER procedure wordt doorlopen in het kader van een ruimtelijke ordeningsprocedure betreffende het bestemmingsplan. In het huidige bestemmingsplan 'Maasoeverzone, vastgesteld dd. 20 december 2011' is het niet mogelijk van het bestaande gebouw een logiesvoorziening te maken voor het huisvesten van arbeidsmigranten.



situatie

Ons doel is tweeledig: Allereerst een bestaand gebouw, dat al zeer lang niet in de beoogde functie in gebruik is, nieuw leven inblazen en daarmee goed en duurzaam gebruik maken van zowel de bestaande vastgoedvoorraad als van de bestaande infrastructuur waaraan dit vastgoed is gelegen. Ten tweede verlicht dit project de druk op de woningmarkt, aangezien partijen die arbeidsmigranten in dienst hebben zich genoodzaakt zien -op welke wijze dan ook- te voorzien in huisvesting van hun werknemers. Het blijkt dat er in de gemeenten Vlaardingen en Schiedam behoorlijke aantallen woningen aan de reguliere woningmarkt worden 'onttrokken' met dit doel. Dit project -en mogelijk volgende projecten- kunnen deze huisvestingsdruk helpen verlagen.

Het bestaande betonnen kantoorgebouw telt 10 lagen, en is buitendijks gelegen op de kruising Maassluisdijk-deltaweg. Het voorgestelde plan omvat ca. 75 zelfstandige en volwaardige twee- en in mindere mate driekamerappartementen, die verdeeld worden over de onderste 8 lagen. Op de halve eerste, halve achtste en gehele negende verdieping blijft de kantoorfunctie gehandhaafd. Hierin zal de organisatie worden gehuisvest die bemiddelt tussen ondernemers en arbeidsmigranten. Zo wordt de wenselijke sociale controle gewaarborgd, zijn hebben arbeidsmigranten hun bemiddelingscontact en lesvoorzieningen dichtbij.

Deze Aanmeldnotitie is opgesteld volgens bijlage III van de Europese Richtlijn 2014/52/EU.

Marge architecten, januari 2020.

Toetsingskader

In het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.) is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Ook wanneer de drempelwaarden niet worden overschreden moet het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten nagaan of mogelijk sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, die aanleiding geven om een milieueffectrapport (MER) op te stellen. Daarbij moet worden gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de Europese richtlijn 2014/52/EU. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

In bijlage C en D van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmerplichtig (bijlage C en D), projectmer-plichtig (bijlage C) of mer-beoordelingsplichtig (bijlage D) zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. In bijlage D van het Besluit m.e.r. (D11.3) is de aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein opgenomen. Ten aanzien van industrieterrein ligt de drempelwaarde op een aaneengesloten gebied met 75 hectare of meer. De voorgestelde wijziging betreft een interne aanpassing van een bestaand gebouw en is daarmee niet rechtstreeks planmer-, projectmer of mer-beoordelingsplichtig.

Sinds 7 juli 2017 is een aanpassing van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Hierin is geregeld dat ook voor projecten die zijn opgenomen in bijlage D, maar beneden de drempelwaarden vallen, een besluit moet worden genomen of een MER nodig is. In dat kader wordt afgewogen of het plan – ondanks dat het ruim onder de drempelwaarde blijft - mogelijk toch belangrijke negatieve milieueffecten heeft, op basis van de eerder genoemde omstandigheden. Dit is een “vormvrije” mer-beoordeling.

Systematiek

Deze aanmeldnotitie is opgesteld om -vooruitlopend op de onderzoeklast die bij het bestemmingsplan 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 het bestemmingsplan zal in het kader van een goede ruimtelijke ordening een uitgebreide toetsing aan de individuele milieuaspecten plaatsvinden.

Beoordeling

1. Kenmerken van het project

OMVANG: Het project omvat de realisatie van ca. 4800 m² BVO logiesfunctie en 1200m² BVO kantoorruimte in een bestaand volume. Op het onderliggend terrein komen ca. 130 parkeerplaatsen, waarvan het merendeel geschikt voor nachtladen elektrische auto's en een berging/installatieruimte van ca. 100 m².

GELUID/CUMULATIE: Het project is gelegen nabij een spoorzone en in een geluidzone – industrie. Er is reeds een milieuscan uitgevoerd, waarin de geluidsbelasting op de gevel tot 70dB is gesteld. Er valt niet te verwachten dat de processen in het gebouw hier geluidsproductie zullen toevoegen, noch dat de reflectie van geluid in de richting van stedelijk gebied zal verergeren. Uiteraard zullen in het project maatregelen getroffen worden om het geluidsniveau binnen tot een aanvaardbaar niveau te verlagen.

GEBRUIK VAN NATUURLIJKE HULPBRONNEN: (niet vernieuwbaar)

Mineralen

Tijdens bouw:

Beton: op zeer geringe schaal wordt constructief beton gebruikt voor het dichten van een beperkt aantal sparingen en het storten van vloeren in de stabiliteitskern. Door het aanbrengen van nieuwe sparingen in de kern komt een gelijkwaardige hoeveelheid betongranulaat vrij voor hergebruik.

Gips: de nieuwe scheidingswanden in het gehele gebouw worden opgebouwd uit metalstud gipswanden. Gipsplaatfabrikanten geven hoog op van het hergebruik van -en het percentage hergebruikt materiaal in- hun producten.

Glas: het bestaande enkelglas, dat in het merendeel van de kozijnen is geplaatst, voldoet niet meer aan de hedendaagse normen voor comfort en energieverbruik. Het zal worden gerecycleerd en vervangen door geluidwerende isolerende beglazing.

Tijdens gebruik:

Nvt.

Ertsen

Tijdens bouw:

Staal: een beperkte constructie van een hangende tussenvloer in de vide van de 9^{de} verdieping, beperkte constructie kleine uitbouw op het dakterras
hang- en sluitwerk
metalstud

Fossiele brandstoffen:

Tijdens bouw:

Beperkt transport van diverse bouwstoffen naar de locatie.

Tijdens gebruik

Energievoorzieningen: We trachten een primair fossielvrije energievoorziening te realiseren in het gebouw. Hiermee verbeteren we de situatie t.o.v. de bestaande fossiel-afhankelijke energievoorziening. De elektriciteit die wordt gebruikt voor warmtepompen, verlichting en opladen van elektrische voertuigen zal op termijn betrokken worden bij duurzame energieleveranciers.

Transport: door de concentratie van arbeidskrachten kan gebruik worden gemaakt van gezamenlijk vervoer, bijvoorbeeld in touringcars. De verwachting is dat het totaal aantal voertuigbewegingen daalt.

GEBRUIK VAN NATUURLIJKE HULPBRONNEN: (ecoysteemdiensten/hernieuwbaar)

Tijdens gebruik:

Water: Het watergebruik kan worden beperkt door voorlichting gebruikers, terugspoelregeling en spaardouchekoppen.

Footprint van gebouw wijzigt niet, bodemopname wijzigt niet.

PRODUCTIE VAN AFVALSTOFFEN

Tijdens de bouw zal sprake zijn van tijdelijke productie van afvalstoffen. Deze effecten verdwijnen na de bouwfase. Afval zal gescheiden worden afgevoerd volgens vigerende regelgeving.

VERONTREINIGING EN HINDER

Tijdens de bouw zal sprake zijn van beperkte tijdelijke effecten (verkeer, geluid, licht, trillingen). Deze effecten verdwijnen na de bouwfase.

RISICO'S ONGEVAL OF RAMP

Tijdens de bouw zal sprake zijn van beperkte risico's. Hiervoor zal een veiligheids- en gezondheidsplan worden opgesteld.

RISICO'S VOOR MENSELIJKE GEZONDHEID

De plaatsgebonden risicocontouren (PR 10-6-contouren) liggen niet over de locatie. Enige aandachtspunt vormt de kerosineleiding direct ten noorden van het pand. Het is de vraag of de informatie op de risicokaart op dit punt actueel is. Met gemeente / DCMR dient te worden afgestemd of nader onderzoek naar de risicosituatie langs deze leiding noodzakelijk is;

conclusie

De omvang van het project is relatief klein. De kenmerken van het project rechtvaardigen geen MER.

2. Plaats van het project

HET BESTAANDE GRONDGEBRUIK: het kantoorgebouw is gelegen in een industriële zone en behoorde tot een fabriek die met name kunststoffen voor de agrarische sector produceerde. Het omliggend terrein is dijklichaam / buitendijks gebied en wordt met name gebruikt als parkeerplaats.

RELATIEVE RIJKDOM/KWALITEIT/REGENERATIEVERMOGEN NATUURLIJKE HULPBRONNEN

Water: Het terrein ligt grotendeels buitendijks aan de nieuwe waterweg, water is als natuurlijke hulpbron op gering afstand ruimschoots aanwezig. Door de open bestrating en het vele gras in de omgeving is het wateropnemend niveau gewaarborgd. Het bebouwde oppervlak wijzigt ook nauwelijks.

OPNAMEVERMOGEN VAN DE BODEM

Algemeen: Betreffende het opnamevermogen zijn er een aantal bemerkingen op zijn plaats. Van een natuurbeschermd gebied is ter plaatse van het terrein zeker geen sprake. Sterker, er is sprake van een industriële zone. Wel grenst de industriezone aan stedelijk gebied achter de Deltaweg, en is op enige afstand (1.5 km) een beschermd weide/polderlandschap gelegen.

Stikstofdepositie: Ten opzichte van het vergunde gebruik als kantoorgebouw met ruimte voor ca. 150 mensen neemt het aantal verkeerbewegingen af in de nieuwe situatie, dientengevolge ook de depositie van stikstofverbindingen in de natuur.

Door verbeterde isolatie, warmteterugwinning en energiezuinige installaties zal ook het verbruik sterk dalen ten opzichte van de huidige situatie. Ook de hoeveelheid mogelijk door energiecentrale's uitgestoten hoeveelheid stikstofverbindingen zal daarmee dalen.

conclusie

De activiteiten die in het gebouw plaatsvinden hebben geen belangrijke nadelige gevolgen in het kader van het opnamevermogen van het natuurlijke milieu in de directe omgeving.

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:

BODEM

De locatie is recent van eigenaar verwisseld, waarbij een schoongrondverklaring is afgegeven.

ORDEGROOTTE/RUIMTELIJK BEREIK EFFECTEN

Deze locatie heeft geen belangrijke uitstraling van milieueffecten naar de omgeving. Te verwachten effecten hangen samen met enige verkeersaantrekkende werking. Gezien de voormalige inrichting van de locatie (kantoor ca. 150 mensen) en de ligging hiervan aan de hoofdinfrastructuur (Deltaweg), zijn er geen effecten aan de orde die een MER rechtvaardigen. Per saldo blijft de hoeveelheid verkeer ongeveer gelijk of neemt iets af. Bij de toetsing aan de milieu- en omgevingsaspecten in het bestemmingsplan wordt nader ingegaan op de effecten van de ontwikkeling op het milieu en op de omgeving.

Extern (voor de omliggende bedrijfs- en woongebieden) zijn er door de aard- en het gebruik van het gebouw nauwelijks effecten. In de bestaande situatie is geen nestgelegenheid (daken staan vol met GSM masten en een WAS – sirene die vooralsnog gehandhaafd blijven en regelmatig worden bezocht en verplaatst). Open stootvoegen en dilataties 9nestgelegenheden voor vleermuizen en kleine vogels zijn niet aanwezig in het metselwerk.

Het gebruik van elektriciteit heeft -indirect- effect doordat de opwekking mogelijk door middel van fossiele brandstoffen plaats vindt. Opnieuw dient opgemerkt dat door betere isolatie van de gebouwschil, toepassen van laagtemperatuurverwarming, moderne installaties en warmteterugwinning het totale energieverbruik van het gebouw in de nieuwe situatie significant lager is dan op dit moment.

RISICO'S ONGEVAL OF RAMP/ RISICO'S VOOR MENSELIJKE GEZONDHEID

Het hier beoogde effect geldt met name inwaarts, aangezien er mensen verblijven in de buurt van industriële activiteiten waar mogelijk risico's aan zijn verbonden. De locatie ligt binnen het invloedsgebied voor het groepsrisico van diverse bronnen. Over het algemeen ligt het groepsrisico in de huidige situatie ruimschoots onder de oriëntatiewaarde en zal de beoogde functiewijziging weliswaar leiden tot een toename van het groepsrisico, maar niet tot overschrijdingssituaties.

In het bestemmingsplan zal in het kader van een goede ruimtelijke ordening een uitgebreide toetsing aan de veiligheidsaspecten plaatsvinden. Het gebouw staat buiten hinderwetcirkels van opslagplaatsen of activiteiten. Er zullen maximaal ca. 200 mensen tegelijk aanwezig zijn in het gebouw. In vergelijking met het voormalig kantoorgebruik is dit geen noemenswaardige stijging. Het gebouw staat binnen een geluidscintour van industrielawaai.

In het nieuwe ontwerp, de inrichting van nieuwe installaties en in het gebruik van het gebouw zijn maatregelen doorgevoerd om risico's tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

Conclusie

Gelet op de aard en relatieve omvang van het project, de plaats hiervan en de kenmerken van de potentiële effecten kan op voorhand worden geconcludeerd dat er hiermee geen belangrijke negatieve milieugevolgen aan de orde zijn die een milieueffectrapportage rechtvaardigen.