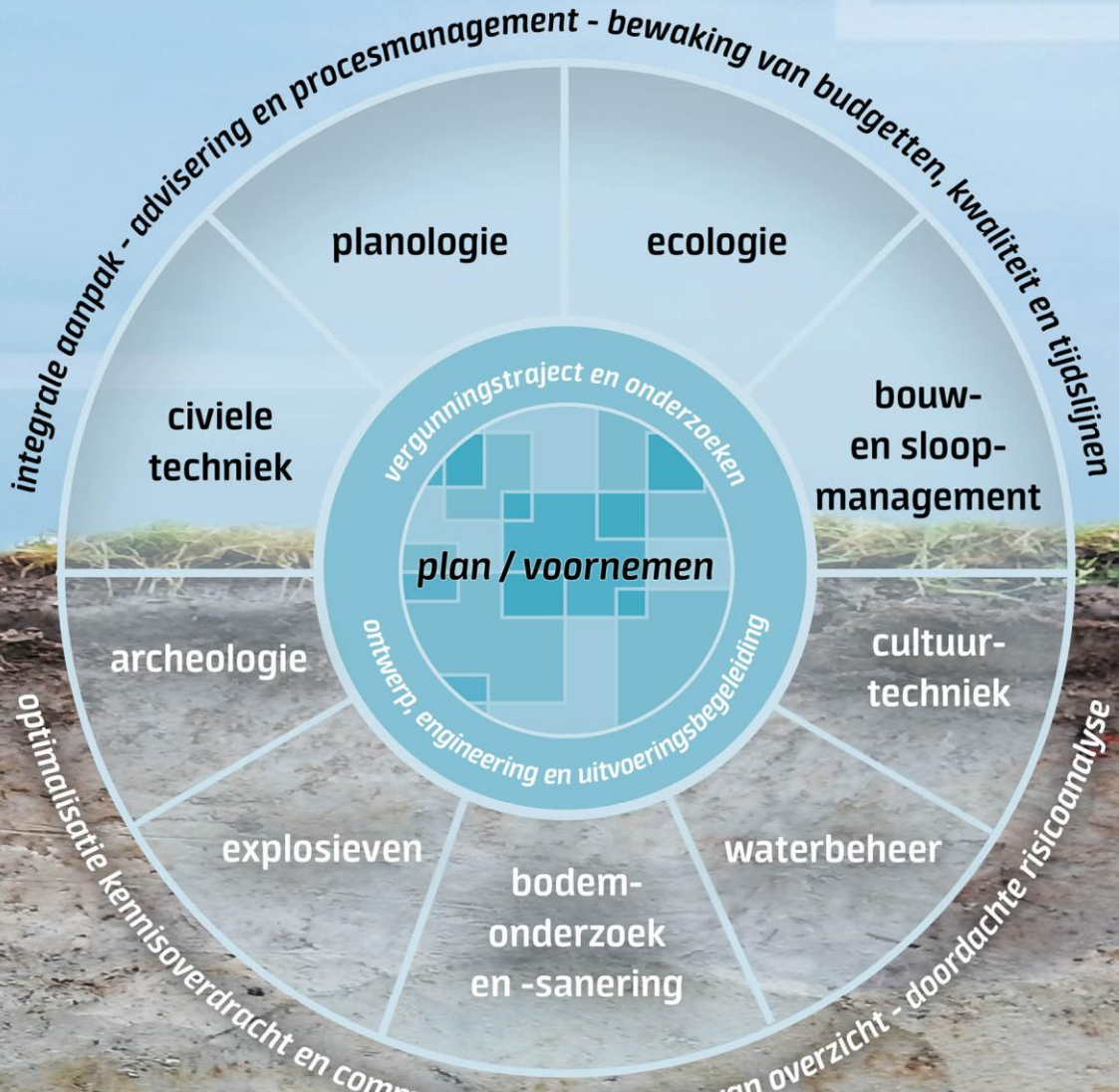
Onderbouwing Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit Ringdijk 84, Rotterdam

In opdracht van:
Dura Vermeer Bouw Zuid West B.V.



IDDS Ruimte & Ontwikkeling B.V.
's-Gravendijckseweg 37
2201 CZ Noordwijk
IDDS.nl

Postbus 126
2200 AC Noordwijk
info@idds.nl
071 - 402 8586

KvK: 09157054
BTW: NL 815255172 B01
IBAN: NL21 RABO 0364 6212 22

Onderbouwing Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit
Ringdijk 84, Rotterdam

Datum	:	22-7-2026
Kenmerk	:	A4116-07/VMI/rap10
Auteur	:	[redacted]
Vrijgave	:	[redacted]
Opdrachtgever	:	Dura Vermeer Bouw Zuid West B.V.

© IDDS b.v. Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd, opgeslagen in een geautomatiseerd bestand en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch of anderszins zonder voorafgaande, schriftelijke toestemming van de uitgever.

Inhoud

1. Inleiding 5
1.1 Inleiding 5
1.2 Locatie 5
1.3 Leeswijzer 6

2. Project 7
2.1 Historie 7
2.2 Huidige situatie 8
2.3 Functionele ontwikkeling & programma 9

3. Planologisch kader 13
3.1 Omgevingsplan gemeente Rotterdam 13
3.2 Bestemmingsplan 'Kern en Plassen' 13
3.3 Conclusie afwijking van het geldende Omgevingsplan 14

4. Beleidskader 15
4.1 Nationaal beleid 15
4.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 15
4.1.2. Instructieregels Rijk AMvB's 15
4.2 Provinciaal beleid 16
4.2.1. Omgevingsvisie Zuid-Holland 16
4.2.2. Zuid-Hollandse Omgevingsverordening 17
4.3 Gemeentelijk beleid 21
4.3.1. Omgevingsvisie Rotterdam 21
4.3.1. Rotterdamse Woonvisie 22
4.3.2. Vuistregel Bouwen in de Uitbreidingswijken en Kleine Kernen van Rotterdam 23
4.3.3. Rotterdams Duurzaamheidskompas 25
4.3.4. Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2025 25

5. Aspecten fysieke leefomgeving en milieu 27
5.1 Ladder voor duurzame verstedelijking 27
5.2 Verkeersgeneratie, -afwikkeling & parkeren 28
5.3 Flora en Fauna 30
5.4 Luchtkwaliteit 32
5.5 Activiteiten en milieuzonering 36
5.6 Geur 38
5.7 Geluid 40
5.8 Omgevingsveiligheid 42
5.9 Archeologie, cultuurhistorie en landschap 44
5.10 Bodem 46
5.11 Weging van het waterbelang 46
5.12 Duurzaamheid 48
5.13 Mededeling m.e.r.-beoordeling 48

6. Uitvoerbaarheid 50
6.1 Financiële uitvoerbaarheid 50

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 50

7. Evenwichtige toedeling van functies aan locaties 52
7.1 Algemeen 52
7.2 Afwijkingen van het Omgevingsplan gemeente Rotterdam 52
7.3 Beleid 52
7.4 Milieu- en omgevingsaspecten 52
7.5 Procedure 52
7.6 Conclusie 52

8. Bijlagen 53

1. Inleiding

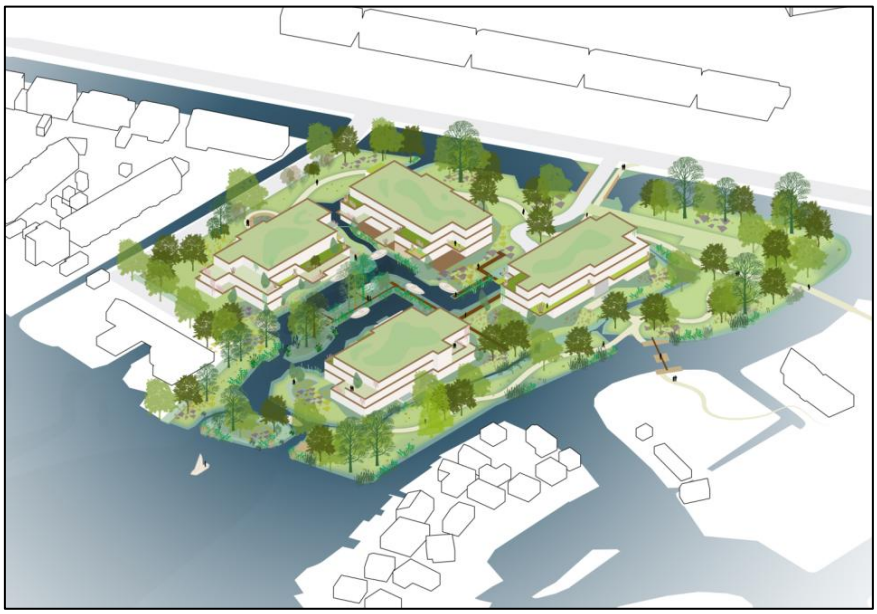
1.1 Inleiding

Aan de Ringdijk 84 te Rotterdam is een bestaand gebouwencomplex in gebruik als een zorg- en onderwijslocatie. Op de locatie is een voorziening voor poliklinische revalidatie voor kinderen en jongeren gevestigd. De locatie is aan de westzijde gelegen aan de Ringdijk en aan de oostzijde aan Bergsche Plassen.

De huidige zorg- en onderwijs locaties zullen verhuizen naar een andere locatie. De huidige bebouwing op de locatie stamt uit de jaren zeventig. Herontwikkeling en vernieuwing is noodzakelijk. De initiatiefnemer is in overeenstemming met de gemeente tot een invulling gekomen waarbij de projectlocatie wordt herontwikkeld naar woningbouw.

Middels een selectieprocedure heeft Dura Vermeer (initiatiefnemer) de locatie verworven om woningbouw te realiseren. In het voortraject van deze selectieprocedure is een voorlopige versie Nota van Uitgangspunten (december 2021) opgesteld door de gemeente Rotterdam. Na de selectie is de Nota van Uitgangspunten (hierna NvU) vastgesteld op 30 september 2024. De NvU geeft de randvoorwaarden voor de herontwikkeling en is een instrument voor de borging van de ruimtelijke kwaliteit.

De voorliggende Goede Onderbouwing Fysiek Leefomgeving (hierna: GoFlo) voorziet in de motivering voor een evenwichtige toedeling van functies aan locatie. Bij deze herontwikkeling worden 47 woningen ontwikkeld verdeeld over vier woongebouwen.



Figuur 1: Impressie projectvoornemen

1.2 Locatie

De projectlocatie is gesitueerd aan de Ringdijk 84 te Rotterdam. De locatie ligt op de percelen G-2465, G-2466, G2467 en G2468. Aan de noordzijde grenst de projectlocatie aan de stadsboerderij “De Wilgenhof” en aan de oostzijde grenst de projectlocatie aan de Bergse

Plassen. Aan de zuid- en westzijde grenst de projectlocatie aan bestaande woningen. Onderstaande figuur geeft een weergave van de projectlocatie en de omgeving.



Figuur 2: Weergave projectlocatie (bron: Google maps)

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 omvat een beschrijving van de huidige situatie waarbij zowel de ruimtelijke aspecten als functionele aspecten aan de orde komen. Vervolgens wordt ingegaan op de nieuwe ontwikkeling. Aansluitend daarop worden de geldende kaders voor de locatie/het gebied verwoord en de visie/doelen voor het gebied beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het planologisch kader beschreven.

In hoofdstuk 4 wordt de ontwikkeling getoetst aan het beleidskader op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau.

In hoofdstuk 5 wordt getoetst aan de aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving waarbij eveneens wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten.

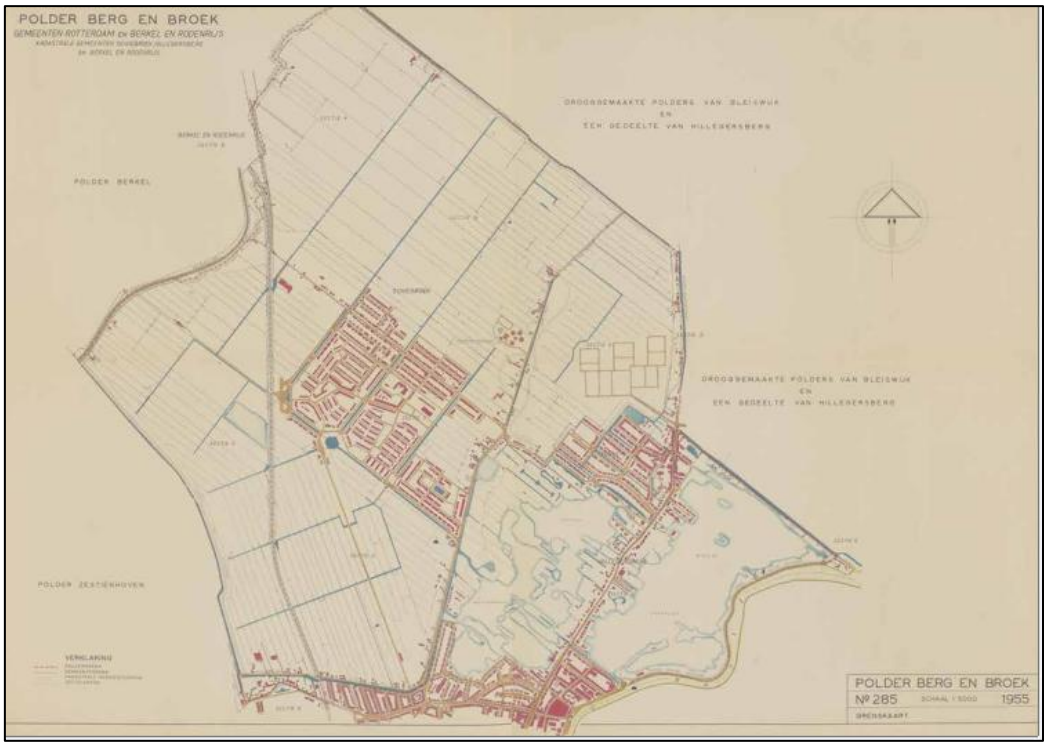
Afsluitend komt in hoofdstuk 6 de financiële en maatschappelijke haalbaarheid van het initiatief aan de orde. Tot slot wordt ingegaan op de toelichting voor een nadere toedeling van functie aan locaties.

2. Project

2.1 Historie

Door veenafgravingen in de 18e en 19e eeuw ontstonden ten noorden van Rotterdam diverse veenplassen. De meeste werden later ingepolderd, behalve de Kralingse Plas, de Bergse Voorplas en de Bergse Achterplas. Deze plassen vormen vandaag de dag een belangrijk woon- en recreatiegebied. De Bergse Plassen behouden hun karakteristieke veenlandschap, met eilanden en landtongen en worden gekenmerkt door het hoogteverschil van de Steilrand, een 13,5 km lange structuur die Overschie, Schiebroek en Hillegersberg verbindt.

Vanaf de late 19e eeuw ontwikkelde de omgeving van de Bergse Plassen zich tot een gewild woongebied voor de welgestelde klasse. De oevers werden grotendeels bebouwd, waardoor de zichtbaarheid van de Bergse Achterplas beperkt werd. Tussen 1920 en 1955 werden verschillende plannen gemaakt voor volledige bebouwing, maar deze werden nooit volledig uitgevoerd. Hierdoor vond de ruimtelijke ontwikkeling geleidelijk en fragmentarisch plaats, waarbij woonwijken als het Kleiwegkwartier, Schiebroek en het Molenlaankwartier langzaam naar elkaar toe groeiden.



Figuur 3: Weergave Polder Berg en Broek uit 1955 (bron: NvU Gemeente Rotterdam)

De locatie Ringdijk bevindt zich op het kruispunt van diverse landschappelijke en stedelijke fragmenten:

- Het veenlandschap van het Berg- en Broekpark in het noorden.
- Het 20e-eeuwse Schiebroek in het westen. De locatie markeert het einde van de Wilgenlei (oorspronkelijk afwateringsloot).
- Het water van de Bergse Achterplas in het oosten.
- De stedelijke bebouwing rond de Emmalaan in het zuiden

- De lintbebouwing van en Buitenzorg langs de Ringdijk.

Door de projectlocatie en Berg- en Broekpark liep van oorsprong de Vlietsloot. Voor lange tijd was dit de scheiding tussen Schiebroek en Hillegersberg. Pas na de invoeging van beide gemeenten door Rotterdam is in de jaren zeventig het huidige gebouwencomplex gebouwd als een autonome ontwikkeling te midden van meerdere verschillende stedelijke fragmenten.

2.2 Huidige situatie

Omgeving projectlocatie

Het gebied tussen de Ringdijk en de Achterplas wordt gekenmerkt door een reeks van stedelijke en landschappelijk eenheden die van elkaar gescheiden worden door water. Van noord naar zuid passeren achtereenvolgend de speeltuin Plaswijckpark, het Berg- en Broekpark, De Brug/ Rijndam revalidatiecentrum (het huidige gebouwencomplex), wooncluster Buitenzorg en de woningbouw langs de Schiebroeksesingel.

De bebouwing van deze eenheden ligt in één lijn langs de boezemwatergang van de Ringdijk. De Ringdijk verbindt de verschillende eenheden. De eenheden zijn te bereiken door middel van bruggen. Aan de achterzijde grenzen deze eenheden aan de Bergse Achterplas met groene rand die langs de hele plas loopt.

Projectlocatie

De locatie Ringdijk 84 is gelegen op een eiland tussen de Bergse Achterplas en de Ringdijk. Het ligt in een waterrijke omgeving en is verbonden met de Ringdijk door meerdere bruggen. Op de locatie zijn Mytylschool ‘De Brug’ en ‘Rijndam Revalidatie’ gehuisvest, een voorziening voor poliklinische revalidatie van kinderen en jongeren in Rotterdam. De huidige bebouwing stamt uit de jaren zeventig en is verouderd. De Brug en Rijndam Revalidatie zullen verhuizen naar nieuwbouw op een andere locatie.



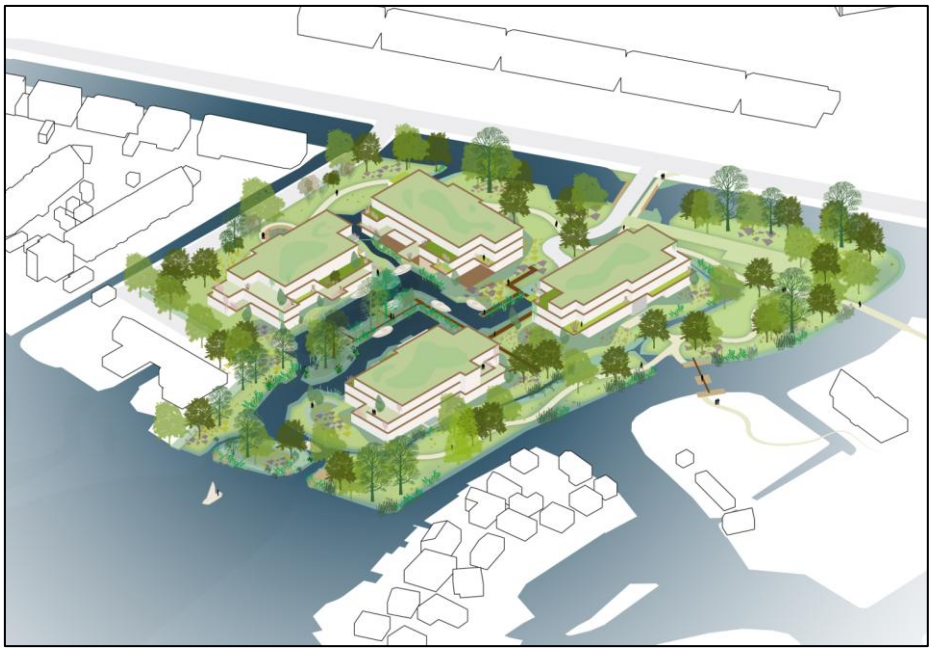
Figuur 4: Huidige projectlocatie (bron: Google Maps)

2.3 Functionele ontwikkeling & programma

Op de locatie ligt een grote kans om aan te sluiten bij de lommerrijke sfeer van Hillegersberg. In de NvU wordt dit beschreven als '*een nieuw geliefd woonmilieu dat profiteert van de bijzondere ligging aan de plas en de Steilrand'*. De ruimtelijke opgave is een woonmilieu realiseren dat het eiland als een samenhangende eenheid van bebouwing, landschap en water versterkt.

Door initiatiefnemer wordt hierop de volgende manier invulling aan gegeven. Het project gaat uit van vier woongebouwen waarin topsegment woningen worden gerealiseerd. In totaal gaat het om 47 woningen, verdeeld over vier woongbouwen. De bewoners parkeren in een half verdiepte parkeergarage op eigen terrein. Deze parkeergarage wordt aaneengesloten gebouwd onder de vier woongebouwen.

Rond de bebouwing wordt een wandelpad gemaakt met verblijfsplekken. De overgang naar de gebouwen wordt vormgegeven met beplanting en water. Aan het water komen aanlegplekken voor boten. Deze zijn bestemd voor de eigenaren van de woningen. Onderstaande figuur geeft een impressie van de toekomstige situatie.



Figuur 5: Visualisatie Ringdijk 84, Rotterdam (Bron: KOW Architecten)

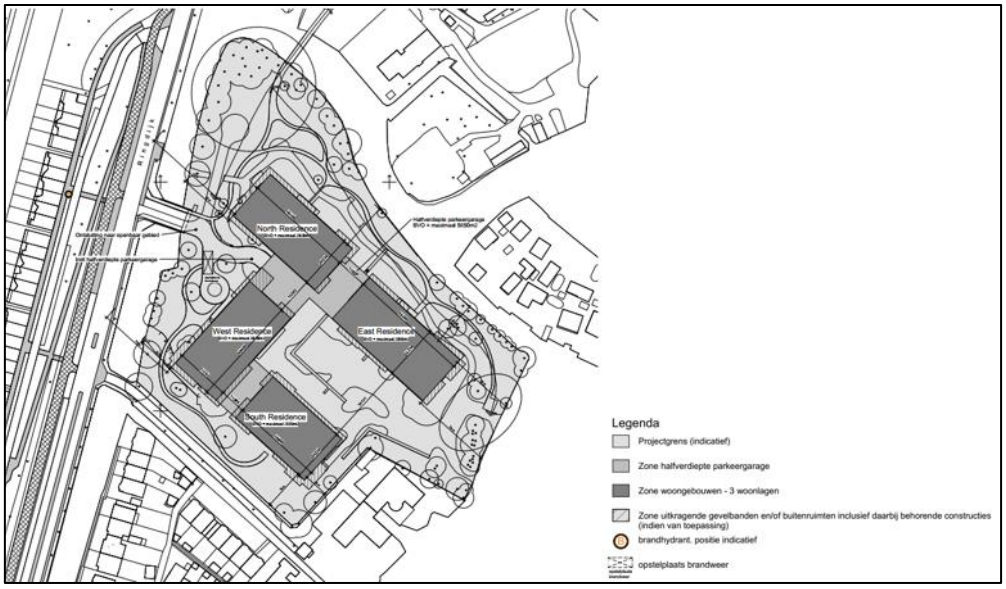
Elk woongebouw bestaat uit een binnenkern met daaromheen de individuele woningen. Op deze manier heeft iedere woning een gunstige oriëntatie en ligging. Per complex wordt dit aangepast op basis van de ligging binnen de projectlocatie.

Ruimtelijke uitgangspunten

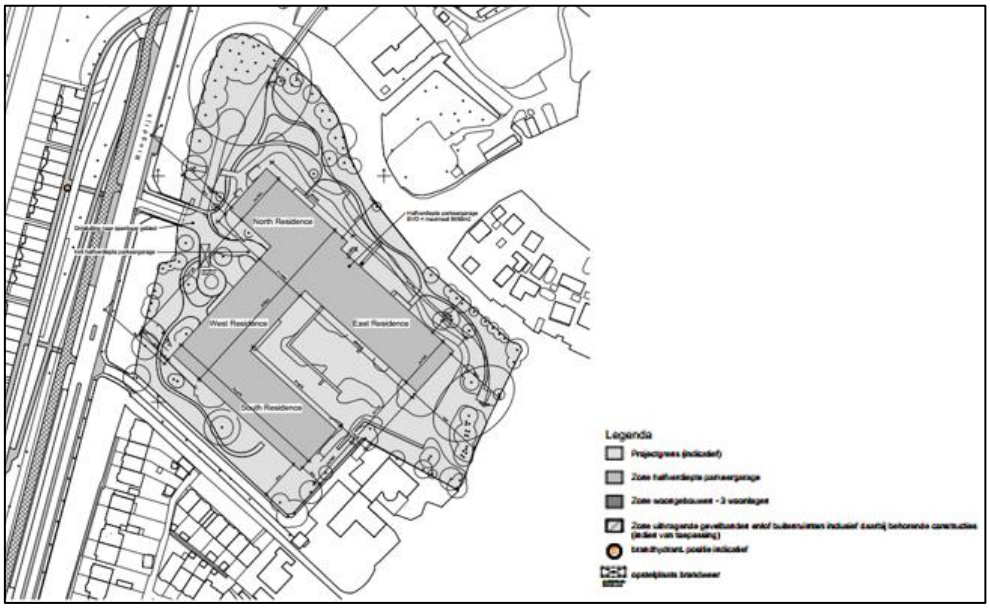
Door de initiatiefnemer is een situatietekening opgesteld. In de tekening is het ruimtelijk kader vastgesteld waarbinnen de voorgenomen ontwikkeling zal worden gerealiseerd. Het project voorziet in de realisatie van vier woongebouwen met in totaal 47 woningen, een halfverdiepte parkeergarage en bijbehorende voorzieningen. De bebouwing is opgezet als vier afzonderlijke gebouwen met onderlinge verschillen in opbouw en verschijningsvorm.

Onderstaande situatietekening onderscheidt vier afzonderlijke woongebouwen. De

situatietekening is ook opgenomen als separate bijlage.



Figuur 6: Situatie vier woongebouwen (bron: Dura Vermeer)



Figuur 7: Weergave halfverdiepte parkeergarage (bron: Dura Vermeer)

Per woonzone is de maximale positionering en omvang van het betreffende gebouw aangeduid. De onderlinge afstanden tussen de gebouwen zijn op de situatietekening maatvast weergegeven en maken onderdeel uit van het ruimtelijk kader en zijn definitief en bindend.

De halfverdiepte parkeergarage wordt onder de woongebouwen gerealiseerd. De ligging van de parkeergarage in relatie tot de woongebouwen is weergegeven op de situatietekening (zie figuur 5). Binnen het in de situatietekening weergegeven kader gelden de volgende uitgangspunten, welke de maximale horizontale begrenzing vormen, waaraan het bouwplan dient te voldoen.

Maximale footprint woongebouwen

De gezamenlijke footprint van de woongebouwen bedraagt maximaal 7.032 m², gemeten op het begane-grondniveau langs de buitenzijde van de gevels. De footprint van de (half) verdiepte parkeergarage wordt niet meegerekend in deze maximale footprint. De halfverdiepte parkeergarage wordt, daar waar geen woongebouw boven is gelegen, afgedekt met een water- en/of groeninrichting.

Maximale bruto vloeroppervlakte woongebouwen

Het maximale brutovloeroppevlakte van de woongebouwen bedraagt 11.111 m^2 BVO. In situatietekening zijn per woongebouw de maximale BVO opgenomen. Per woongebouw gaat dit om de volgende BVO:

- North residence: 2.828 m^2 BVO
- East residence: 2.896 m^2 BVO
- South residence: 2.559 m^2 BVO
- West residence: 2.828 m^2 BVO

De (half)verdiepte parkeergarage, die maximaal 1,30 meter boven maaiveld uitsteekt, wordt landschappelijk ingepast. Bij de ruimtelijke beoordeling in het kader van de BOPA wordt de parkeergarage aangemerkt als ondergeschikt bouwdeel en wordt niet meegerekend in het bouwvolume en de bruto vloeroppervlakte.

Maximale woonlagen en bouwhoogte

De vier woongebouwen hebben maximaal drie woonlagen met een maximale bouwhoogte van 12 meter, gemeten vanaf het peil (Peil = 0 = circa –1,65 m t.o.v. NAP) tot aan het hoogste punt van een gebouw of ander bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen zoals schoorstenen, liftopbouwen, antenne-installaties en technische installaties.

De maximale bouwhoogte van de halfverdiepte parkeergarage bedraagt 1,3 meter, gemeten vanaf het peil (Peil = 0 = circa –1,65 m t.o.v. NAP) tot aan het hoogste punt van een gebouw of ander bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen zoals schoorstenen, liftopbouwen, antenne-installaties en technische installaties.

Terreininrichting

De op de situatietekening weergegeven terreininrichting (waaronder tuin en haven) betreft een indicatieve weergave en maakt geen onderdeel uit van de omgevingsvergunningaanvraag voor de BOPA. De terreininrichting is niet bepalend voor de beoordeling van de ruimtelijke aanvaardbaarheid.

Ruimtelijk kader

Met de bijgesloten situatietekening zijn de massa, positionering en maximale ruimtelijke randvoorwaarden van het plan vastgelegd. Binnen deze kaders zal de voorgenomen ontwikkeling worden gerealiseerd.

Wijziging- en optimalisatieruimte

Binnen het ruimtelijke kader is optimalisatie van de bouwmassa mogelijk, mits wordt voldaan aan de volgende randvoorwaarden:

- Het maximaal aantal van 47 woningen wordt niet overschreden.
- De woongebouwen worden gerealiseerd binnen de op de situatietekening aangegeven woonzones (incl. zone uitkragende gevelbanden en/of buitenruimte inclusief daarbij behorende constructies);

- De maximale bouwhoogte wordt niet overschreden;

Optimalisaties mogen niet leiden tot een grotere ruimtelijke impact dan op basis van het vastgestelde kader planologisch is toegestaan.

3. Planologisch kader

3.1 Omgevingsplan gemeente Rotterdam

Per 1 januari 2024 zijn alle bestemmingsplannen van de gemeente opgegaan in het ‘Omgevingsplan gemeente Rotterdam’. De gemeente kreeg op dat moment een omgevingsplan van rechtswege. Dit omgevingsplan bestaat uit een tijdelijke deel en een nieuw deel. Het tijdelijke deel bestaat uit:

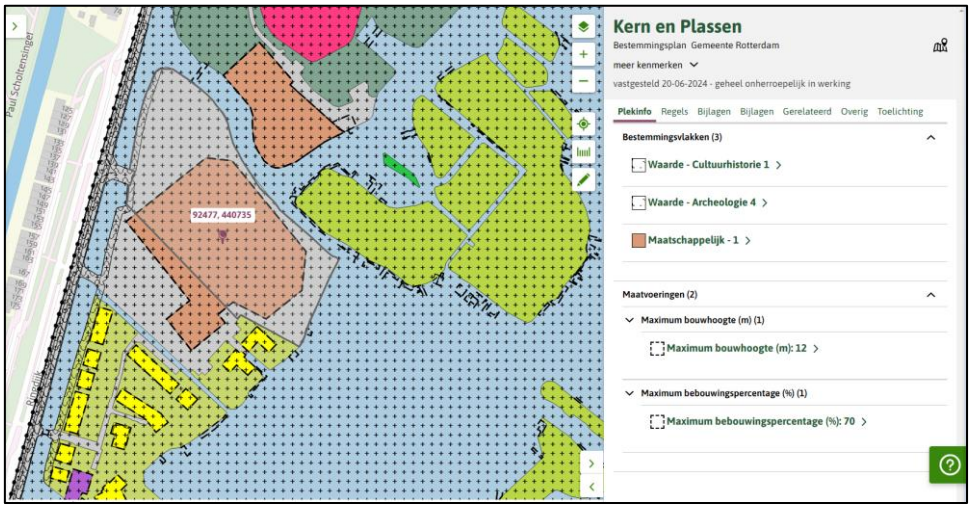
- Ruimtelijke regels uit verschillende vervallen instrumenten (w.o. bestemmingsplannen)
- Vervallen rijksregels over activiteiten (bruidsschat).

Het nieuwe deel van het omgevingsplan is eerst nog leeg. De regels in het nieuwe deel komen deels tot stand door bestaande regels uit het tijdelijke deel om te zetten naar het nieuwe deel. Daarnaast neemt de gemeente in het nieuwe deel nieuwe regels op voor ruimtelijke ontwikkelingen en beleid.

Tijdens de overgangsfase tot eind 2031 krijgen gemeenten de tijd om het tijdelijke deel van het omgevingsplan om te vormen tot 1 omgevingsplan voor de hele gemeente. Hierin verwerkt de gemeente ook de regels in gemeentelijke verordeningen die over de fysieke leefomgeving gaan. De regels uit de voorheen van toepassing zijnde bestemmingsplannen zijn één op één overgenomen in het tijdelijke deel van het Omgevingsplan. Voor onderhavige projectlocatie betreft dat onder andere het voormalige (paraplu)bestemmingsplan ‘Kern en Plassen’.

3.2 Bestemmingsplan ‘Kern en Plassen’

Ter plaatse van de projectlocatie gelden de regels uit het voormalig bestemmingsplan ‘Kern en Plassen’, dat op 20 juni 2024 is vastgesteld. Onderstaande figuur geeft een weergave van het geldende bestemmingsplan.



Figuur 8: Uitsnede bestemmingsplan ‘Kern en Plassen’

De projectlocatie is bestemd als ‘Maatschappelijk-1’ en ‘Verkeer – Erf’. De gronden zijn bestemd voor maatschappelijk voorzieningen en praktijkruimte met het daarbij horende erf. De gronden aangewezen als ‘Verkeer – Erf’ zijn bestemd voor terrein ten behoeve van de

ontsluiting van de aanliggende bebouwing, voor parkeren, groenvoorzieningen en waterlopen. Binnen het bestemmingsvlak mag tot een hoogte van 12 meter worden gebouwd. Daarnaast geldt er een bebouwingspercentage van 70%.

Op de locatie gelden de volgende dubbelbestemmingen: ‘Waarde- Archeologie 4’, ‘Waterstaat – Waterstaatkundige functie’ en ‘Waarde-Cultuurhistorie 1’.

Voor de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterstaatkundige functie’ geldt dat deze zijn bestemd voor daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de instandhouding van een hoofdwatergang. Voor onderhavig project geldt dat de hoofdwatergang tussen projectlocatie en Ringdijk niet wordt gewijzigd.

In paragraaf 5.9 wordt nader ingegaan op de dubbelbestemmingen ‘Waarde- Archeologie 4’ en ‘Waarde-Cultuurhistorie 1’.

3.3 Conclusie afwijking van het geldende Omgevingsplan

Het beoogde toekomstige gebruik betreft ‘Wonen’. Op basis van hetgeen is beschreven onder 3.2, past het voorgenomen gebruik niet binnen de regels van het voormalige bestemmingsplan. Gelet op het beoogde gebruik, dient een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit aangevraagd te worden voor het planologisch mogelijk maken van de gewenste ontwikkeling. De voorliggende onderbouwing motiveert de planologische aanvaardbaarheid van het voorgenomen gebruik.

4. Beleidskader

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het relevante beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk schaalniveau. Dit beleid vormt het kader waarbinnen de nieuwe ontwikkeling plaats dient te vinden.

4.1 Nationaal beleid

4.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Het Rijk heeft op 11 september 2020 de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050.

In de NOVI zijn de maatschappelijke opgaven samengevat in vier prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- duurzaam economisch groeipotentieel
- sterke en gezonde steden en regio's
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Beoordeling project

Met het toevoegen van 47 binnenstedelijke woningen wordt aangesloten op het streven naar een sterkte en gezonde steden. Daarmee sluit het voornemen aan op de nationale omgevingsvisie.

Conclusie Nationale Omgevingsvisie

Met het project worden 47 binnenstedelijke woningen toegevoegd in een groene en waterrijke omgeving. Geconcludeerd wordt dat hiermee wordt aangesloten op het streven naar een sterke en gezonden steden. Daarmee sluit het voornemen aan op de Nationale Omgevingsvisie (NOVI).

4.1.2. Instructieregels Rijk AMvB's

Op grond van de Omgevingswet is een aantal AMvB's opgesteld waarin het beleid van de Omgevingswet verder wordt uitgewerkt:

1. In het *Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)* staan regels over omgevingswaarden, instructieregels, beoordelingsregels en regels voor monitoring.
2. In het *Besluit activiteiten leefomgeving (Bal)* stelt het Rijk algemene regels voor activiteiten in de fysieke leefomgeving.
3. In het *Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)* staan regels over veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid van bouwwerken. Daarnaast heeft het *Bbl* regels over de staat en het gebruik van een bouwwerk en over het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden.

In hoofdstuk 5 van het *Bkl* zijn regels opgesteld met betrekking tot omgevingsplannen. Afdeling 5.1 stelt instructieregels op voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties conform artikel 8.0a lid 2 *Bkl.*

Artikel 8.0b, eerste lid, van het Bkl bepaalt dat bij een aanvraag om een buitenplanse omgevingsvergunning de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale

instructieregels en eventuele instructies het beoordelingskader vormen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Uit het tweede lid van artikel 8.0b van het Bkl volgt dat de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit geweigerd wordt als:

a. de activiteit zou leiden tot een situatie die niet is toegelaten op grond van instructie(regel)s;
b. de omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een voorbeschermingsregel in het omgevingsplan (opvolger van het voorbereidingsbesluit);
c. de omgevingsplanactiviteit het uitvoeren van een project waarvoor een projectbesluit is vastgesteld door provincie of Rijk, belemmert.

De hoofdonderwerpen waarvoor rijksinstructieregels gelden zijn hieronder opgesomd:

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2)
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3)
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen.

Conclusie Instructieregels Rijk AMvB's
In de voorliggende onderbouwing wordt ingegaan op bovenstaande omgevingsaspecten. De conclusies per omgevingsaspect zijn in hoofdstuk 5 opgenomen.

Conclusie nationaal beleid
Met het project worden 47 binnenstedelijke woningen toegevoegd in een groene en waterrijke omgeving. Geconcludeerd wordt dat het project in lijn is met het nationale beleid.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1. Omgevingsvisie Zuid-Holland

Voor dit project is getoetst aan de Omgevingsvisie Zuid- Holland van 18 februari 2025. De Omgevingsvisie van Zuid-Holland biedt een strategische blik op de lange(re) termijn voor de gehele fysieke leefomgeving en bevat de hoofdzaken van het te voeren integrale beleid van de provincie Zuid-Holland. Het Omgevingsbeleid beschrijft hoe de provincie werkt aan een goede leefomgeving, welke plannen daarvoor zijn, welke regels daarbij gelden en welke inspanningen de provincie daarvoor levert. Voorop staat dat de ruimtelijke kwaliteit moet verbeteren: "*De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit: een evenwicht en samenspel van toekomstwaarde,*

gebruikswaarde en belevingswaarde."

Vanuit een analyse van de bestaande kwaliteiten wordt vervolgens de vertaalslag gemaakt waar de provincie heen wil, samengevat in zeven vernieuwingsambities. De zeven ambities bestaan uit:

a. Samen werken aan Zuid-Holland: inwoners, organisaties en bedrijven in een vroeg stadium betrekken bij besluiten.
b. Bereikbaar Zuid-Holland: efficiënt, veilig en duurzaam over weg, water en spoor.
c. Schone energie voor iedereen: op zoek naar schone energie, haalbaar en betaalbaar voor iedereen.
d. Een concurrerend Zuid-Holland: diversiteit, de economische kracht van Zuid-Holland.
e. Versterken natuur in Zuid-Holland: een aantrekkelijk landelijk gebied draagt bij aan de kwaliteit van de leefomgeving.
f. Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland: versnellen van de woningbouw met behoud van ruimtelijke en sociale kwaliteit.
g. Gezond en veilig Zuid-Holland: beschermen en bevorderen van een gezonde, veilige leefomgeving.

Beoordeling project
Als gevolg van de beoogde herontwikkeling zal de bestaande stedelijke structuur worden versterkt. Binnen de omgevingsvisie staat de ruimtelijk kwaliteit voorop. De ontwikkeling van hoogwaardige woningbouw draagt op diverse manieren bij aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Op de locatie is het plan om een groen en waterrijke omgeving te creëren. Het project voorziet in meer groen en water dan in de bestaande situatie het geval is. Om deze reden draagt het project bij aan het versterken van de natuur, het behoud van ruimtelijke en sociale kwaliteit en aan een gezonde, veilige leefomgeving, die hierdoor wordt beschermd en bevorderd.Het project past binnen de kaders van de omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland.

Conclusie Omgevingsvisie Zuid-Holland
Met het project wordt een groen en waterrijke omgeving gecreëerd. Om deze reden draagt het project bij aan het versterken van de natuur, behoud en ruimtelijk en sociale kwaliteit. Daarnaast draagt het project bij aan een gezonde en veilige leefomgeving. Het project past binnen de kaders van de Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland.

4.2.2. Zuid-Hollandse Omgevingsverordening
De Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (hierna: ZHOV) is 15 december 2021 vastgesteld door de Provinciale staten. Hoewel de ZHOV al in 2021 is vastgesteld, was de daadwerkelijke rechtsgeldigheid afhankelijk van de inwerkingtreding van de Omgevingswet. De ZHOV is in werking getreden op 1 januari 2024. In de tussentijd is de ZHOV enkele keren gewijzigd en aangevuld (ook al voor inwerkingtreding). Voor dit project is getoetst aan de ZHOV van 30 april 2026.

De beleidskeuzes uit de Visie, werken door naar uitvoeringsprogramma's en naar regels in de verordening. Het geheel aan bestaande beleidskeuzes, inclusief de doorwerking naar programma's en verordening, vormt het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. De ZHOV geeft instructieregels met betrekking tot ruimtelijke ontwikkelingen.

Afdeling 7.3 van de Omgevingsverordening bevat de instructieregels voor de gemeentelijke

omgevingsplannen. Op grond van artikel 5.21, tweede lid, van de Omgevingswet en artikel 8.0b van het Besluit kwaliteit leefomgeving gelden deze instructieregels ook als beoordelingsregels voor de aanvraag om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Voor de voorgenomen ontwikkeling zijn onderstaande artikelen (mogelijk) relevant:

Artikel 7.41aa: Toekomstbestendig bouwen van woningen
Een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling met 12 woningen of meer mogelijk maakt, betrekt daarbij de mogelijkheden en kansen voor toekomstbestendig bouwen.

De volgende aspecten van toekomstbestendig bouwen worden in onderlinge samenhang betrokken:

a. de risico's van klimaatverandering;
b. de energiehuishouding van de gebouwen, met name het gebruik en de opwekking van energie;
c. de toepassing van circulaire of biobased grondstoffen of producten;
d. de mogelijkheden om de emissies van NOx en CO2 te beperken in de bouw- en gebruiksfase;
e. het reduceren van drinkwatergebruik door waterbesparende maatregelen te treffen;
f. het versterken van de biodiversiteit; en
g. het realiseren van een gezonde en veilige leefomgeving

Artikel 7.43a: Borgen ruimtelijke kwaliteit
Een omgevingsplan laat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling alleen toe als de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. In een omgevingsplan wordt voor het waarborgen van de ruimtelijke kwaliteit rekening gehouden met:

a. de beschermingscategorie en het gebiedstype;
b. het soort en de mate van ingrijpendheid van de ruimtelijke ontwikkeling: inpassen, aanpassen en transformeren;
c. de relevante richtpunten genoemd in bijlage IX, onder A.

Artikel 7.44: Afgestemde regionale behoefte
Een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling voor wonen, bedrijventerreinen of kantoren mogelijk maakt, houdt rekening met de op de behoefteramingen van gedeputeerde staten gebaseerde regionale afgestemde behoefte aan deze ontwikkeling. De regionaal afgestemde behoefte kan blijken uit een geheel of gedeeltelijke instemming met regionale bestuurlijke afspraken door gedeputeerde staten of uit een door gedeputeerde staten openbaar gemaakt document.

Artikel 7.45: Ladder voor duurzame verstedelijking
Een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt gaat in de motivering in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Als over de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling regionale bestuurlijke afspraken zijn gemaakt, waarmee gedeputeerde staten hebben ingestemd of die door gedeputeerde staten zijn vastgesteld, dan kan de motivering van de behoefte, bedoeld in artikel 5.129g, tweede lid, onder a van het Besluit kwaliteit leefomgeving, bestaan uit een verwijzing naar die afspraken.

Artikel 7.45b: Dichtheid en verscheidenheid woningbouw
Een omgevingsplan voor een stedelijke ontwikkeling met de functie wonen houdt rekening met een zo hoog mogelijke woningdichtheid en draagt bij aan een goede woon- en leefomgeving.

Het omgevingsplan, bedoeld in het eerst lid, betrekt de mogelijkheden voor gevarieerde woningtypen bij het toelaten van woningbouw.

Artikel 7.45c: Bereikbaarheid
Een omgevingsplan voor een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling houdt rekening met de gevolgen van die ontwikkeling voor de bereikbaarheid.

Artikel 7.45ca: Kansen voor biodiversiteit
Een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, betrekt daarbij de mogelijkheden voor het bevorderen van de biologische diversiteit.

Artikel 7.47a: voldoende sociale huurwoningen
Een omgevingsplan dat een nieuwe ontwikkeling met 12 woningen of meer mogelijk maakt voorziet in voldoende sociale huurwoningen, zijnde huurwoningen met een aanvangsprijs onder de grens, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, die minimaal 25 jaar in stand worden gehouden en via een woonruimteverdeelsysteem worden verhuurd.

Onder voldoende wordt in ieder geval verstaan:
a. Minimaal 1/3 sociale huurwoningen: dan wel
b. Wat hierover is vastgesteld in een mede door de gedupeerde staten vastgestelde afgestemde regionale woningbouwprogrammering in het kader van de afgestemde regionale behoefte, bedoeld in artikel 7.44

Het omgevingsplan, bedoeld in het eerste lid, gaat in de motivering in op:
a. welke wijze de nieuwe ontwikkeling voorziet in voldoende sociale huurwoningen;
b. hoe die ontwikkeling bijdraagt aan het doorgroeien naar minimaal 30% sociale huur in de woningvoorraad per gemeente; en
c. het aandeel sociale huurwoningen in de woningvoorraad van de gemeente en het effect van de nieuwe ontwikkeling op dit aandeel.

Als het aandeel sociale huurwoningen in een nieuwe ontwikkeling met 12 woningen of meer in een afgestemde regionale woningbouwprogrammering is opgenomen, dan kan de motivering, bedoeld in het derde lid, bestaan uit een verwijzing naar die programmering.

Artikel 7.47b: voldoende betaalbare woningbouw
Een omgevingsplan dat een nieuwe ontwikkeling met 12 woningen of meer mogelijk maakt voorziet in voldoende betaalbare woningbouw.

Onder voldoende wordt in ieder geval verstaan:
a. minimaal 2/3 betaalbare woningbouw; dan wel
b. wat hierover is vastgelegd in een mede door gedeputeerde staten vastgestelde afgestemde regionale woningbouwprogrammering in het kader van de afgestemde regionale behoefte, bedoeld in artikel 7.44.
c. Het omgevingsplan, bedoeld in het eerste lid, gaat in de motivering in op welke wijze de nieuwe ontwikkeling voorziet in voldoende betaalbare woningbouw en hoe die ontwikkeling bijdraagt aan 2/3 betaalbare woningbouw.

Als het aandeel betaalbare woningbouw in een ontwikkeling met 12 woningen of meer in een afgestemde regionale woningbouwprogrammering is opgenomen, dan kan de motivering bedoeld in het derde lid, bestaan uit een verwijzing naar die programmering.

Artikel 7.47c (overgangsrecht)
Paragraaf 7.3.8a Wonen is niet van toepassing als:

a. een omgevingsplan in ontwerp is vastgesteld vóór de inwerkingtreding van deze paragraaf; of
b. ten behoeve van de nieuwe ontwikkeling met 12 woningen of meer een overeenkomst als bedoeld in artikel 13.13 van de Omgevingswet is aangegaan voor 14 maart 2023.

Beoordeling project
Wat betreft de omgevingsverordening Zuid-Holland wordt het volgende geconcludeerd:

Artikel 7.41aa: Toekomstbestendig bouwen van woningen
Er wordt toekomstbestendig gebouwd. In paragraaf 5.12 wordt ingegaan op de maatregelen die de initiatiefnemer treft met betrekking tot duurzaamheid en klimaatadaptatie. Uit de onderbouwing blijkt dat de te beschermen aspecten in het project worden meegenomen.

Artikel 7.43a: Borgen ruimtelijke kwaliteit
De projectlocatie ligt niet binnen een beschermingscategorie en een gebiedstype. In deze onderbouwing wordt aangetoond dat de ruimtelijke kwaliteit minstens gelijk blijft. De woningbouw zal aansluiten bij de het karakter van de omgeving van Hillegersberg. De ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit en voorziet geen wijziging op structuurniveau.

Artikel 7.44: Afgestemde regionale behoefte
In heel Zuid-Holland heerst de behoefte aan nieuwe woningen. Dit project kan bijdragen in de behoefte vanuit Rotterdam en omstreken. Gezien de behoefte aan woningen in de hele regio groot is, voldoet dit project in deze behoefte en daarmee aan dit artikel. In het regioakkoord 2022 is de bouwproductie voor 2021 tot met 2030 beschreven. Voor dure huur- en koopwoningen geldt bouwproductie van 18.800 voor de gemeente Rotterdam.

Conform de voorlopige en de definitief vastgestelde NvU is de programmatische ambitie om op locatie Ringdijk 84 een woonmilieu te realiseren dat een specifieke bijdrage vormt voor de stad en passend is voor het plassengebied van Hillegersberg. Voor deze specifieke locatie betekent dit: topsegment-woningen die aansluiten bij het bestaande groen-stedelijke woonmilieu voor hogere inkomensgroepen.

Hillegersberg kent momenteel een zeer gering aanbod van (luxe) appartementen met lift. Door deze toe te voegen komt er meer differentiatie in het woningaanbod en kan er doorstroming binnen de wijk plaatsvinden. Op de locatie Ringdijk 84 ligt een grote kans om aan te sluiten bij de lommerrijke sfeer van Hillegersberg; een nieuw geliefd woonmilieu dat profiteert van de bijzondere ligging aan de plas en de Steilrand. Geconcludeerd wordt dat op deze projectlocatie topsegment woningen passend is en bijdraagt aan de regionale behoefte.

Artikel 7.45: Ladder voor duurzame verstedelijking
In paragraaf 5.1 is ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking. De conclusie luidt dat het project als nieuwe stedelijke ontwikkeling aangemerkt kan worden.

Artikel 7.45c: Bereikbaarheid
In paragraaf 5.2 wordt ingegaan op de bereikbaarheid. De conclusie luidt dat het project geen significante negatieve invloed heeft op de bereikbaarheid in het gebied.

Artikel 7.45ca: Kansen voor biodiversiteit
In paragraaf 5.3 wordt ingegaan op het beschermen van flora en fauna.

Artikel 7.47a en Artikel 7.47b: voldoende sociale huurwoningen en betaalbare woningbouw
Ondanks dat de kostenverhaalsovereenkomst pas is gesloten na 14 maart 2023, is bij het onderhavige project artikel 7.47c lid b van toepassing. Strekking van die bepaling is immers dat het niet de bedoeling is dat paragraaf 7.3.8a en daarmee tevens de artikelen 7.47a en 7.47b van toepassing zijn op nieuwe stedelijke ontwikkelingen voor wonen als hiertoe voordien alreeds bindende afspraken zijn gemaakt. Daarvan is in dit geval sprake.

De bepalingen uit de Omgevingsverordening staat de uitvoering van het voorgenomen project niet in de weg. Door de ontwikkeling wordt bijgedragen aan de doorstroming op de woningmarkt. Het project past binnen het beleid en draagt bij aan een verbetering van het woonmilieu.

Conclusie Zuid-Hollandse Omgevingsverordening
Door de ontwikkeling wordt bijgedragen aan de doorstroming op de woningmarkt. Het project past binnen het beleid en draagt bij aan een verbetering van het woonmilieu. Geconcludeerd wordt dat het project past binnen de kaders van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening.

Conclusie provinciale beleid
Met project wordt groen en waterrijke omgeving gecreëerd. Daarnaast draagt de ontwikkeling van de woningen bij aan de doorstroming op de woningmarkt. Het project past binnen het provinciale beleid en draagt bij aan een verbetering van het woonmilieu.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1. Omgevingsvisie Rotterdam
De Omgevingsvisie Rotterdam (December 2021) heeft als titel “De Veranderstand” met als ondertitel: Werken aan een wereldstad voor iedereen. De omgevingsvisie is opgedeeld in drie gebieden:

- De binnenstad wat een zeer geschikte plek is om te verdichten en waar de auto minder ruimte krijgt
- In de zone Alexander tot en met Zuidplein wordt geïnvesteerd met hoogwaardig openbaar vervoer en aantrekkelijke verblijfsgebieden. Daarbij worden de groenstructuren versterkt.
- Op Rotterdam Zuid gaat het goed maar blijft geïnvesteerd worden op aantrekkelijkheid van de openbare ruimte, ov-voorzieningen en langzaam verkeer.



Figuur 9: Weergave omgevingsvisie Rotterdam

In de omgevingsvisie is de locatie aangewezen als landschappelijke slagader van de stad. De Rotterdamse rivieren worden gezien als slagaders van de Rotterdamse samenleving en verbinden de stad, regio en de wereld. De grootse opgaven zijn als volgt geformuleerd:

- Verbinden: betere en meer routes naar en langs en over de rivieren. Voetgangers en fietser staan hierbij centraal.
- Vergroenen: langs de kades en meer groen van formaat.
- Verblijven: meer vertier en levendigheid waar het kan, op andere plekken meer rust.
- Verbijzonderen: versterken van identiteit van de verschillende rivieren.
- Verdichten: toevoegen van programma langs en aan de rivieren.

Beoordeling project

Er ligt een opgave om de relatie tussen de rivieren en de stad te versterken. Wat betreft dit project biedt de Omgevingsvisie voldoende ruimte voor de ontwikkeling. De ontwikkeling van topsegment woningen draagt bij aan de uitgangspunten uit de Omgevingsvisie door een groen en waterrijk woongebied te ontwikkeling. Op deze manier wordt verbinding gezocht met de naast gelegen water de Bergse Achterplas. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling past binnen Omgevingsvisie Rotterdam en draagt bij aan het creëren van groen en waterrijk woongebied.

Conclusie Omgevingsvisie Rotterdam

In Rotterdam ligt de opgave om de relatie tussen de rivieren en de stad te versterken. De ontwikkeling van topsegmentwoningen in een waterrijke en groene omgeving draagt bij aan een betere verbinding met de nabijgelegen Bergse Achterplas. Daarmee sluit de ontwikkeling goed aan bij de ambities uit de Omgevingsvisie Rotterdam

4.3.1. Rotterdamse Woonvisie

Op 15 maart 2024 is ‘Rotterdamse Woonvisie’ vastgesteld. De Rotterdamse Woonvisie is een toekomstige blik op Rotterdam als aantrekkelijke woonstad in 2040. De ambitie is dat Rotterdam in 2040 een betaalbare stad is voor iedereen. Een diverse en inclusieve stad en een innovatieve woonstad met lef. Deze ambitie komt samen in vier pijlers:

1. Meer en betaalbare woningen: aandacht voor middensegment en sociale

huurwoningen.
2. Toekomstbestendige en vitale wijken: aandacht voor onderhoud en verduurzaming van bestaande woningen.
3. Huisvesting van doelgroepen: aandacht voor o.a. daken thuislozen en innovatieve woonzorgconcepten.
4. Betere positie op de woningmarkt: aandacht voor een huurmarkt die toegankelijk, inclusief en eerlijk blijft. Rotterdam zet in deze collegeperiode op stedelijk niveau in op ten minste 55% betaalbare nieuwbouw, waarvan 20% sociaal en 35% middensegment. De gemeente Rotterdam werkt toe naar 65% betaalbaar (25% sociaal en 40% middensegment) vanaf 2026. De overige 45% (35% vanaf 2026) van de stedelijke bouwproductie betreft woningen in hogere segmenten.

Beoordeling project
Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling voor onderhavig project woningen betreft in het topsegment. Onderdeel van de verkoopdocumentatie was een door de gemeente Rotterdam vastgestelde voorlopige NvU (december 2021) met onder andere appartementen in het topsegment als uitgangspunt. Na verwerving is de definitieve NvU afgerond.

De programmatische ambitie voor de locatie Ringdijk 84 is het realiseren van een woonmilieu dat een hoogwaardige en onderscheidende toevoeging vormt voor zowel de wijk Hillegersberg als de stad Rotterdam. Deze ambitie is vastgelegd in zowel de voorlopige als de definitief vastgestelde Nota van Uitgangspunten (NvU).

Voor deze specifieke locatie betekent dit de ontwikkeling van topsegmentwoningen die aansluiten bij het bestaande groen-stedelijke karakter van Hillegersberg en zijn gericht op hogere inkomensgroepen. Hillegersberg kent momenteel slechts een beperkt aanbod van luxe appartementen met lift. De toevoeging van dit type woningen biedt niet alleen meer variatie in het woningaanbod, maar stimuleert ook de doorstroming binnen de wijk. Dit draagt bij aan een toekomstbestendige wijk. De ligging aan de plas en de Steilrand biedt een unieke kans om aan te sluiten bij de lommerrijke en kwalitatieve woonomgeving van Hillegersberg. Onderhavige locatie maakt het mogelijk om een nieuw, aantrekkelijk woonmilieu te realiseren dat past binnen deze context.

Hiermee wordt geconcludeerd dat topsegmentwoningen op deze locatie passend zijn binnen de gemeentelijke woonvisie en bijdragen aan de gewenste woningdifferentiatie in de wijk. Bovendien geldt dat het voorlopige NvU en de daaraan gekoppelde verkoop van de percelen reeds vastgesteld/geformaliseerd waren voorafgaand aan de vaststelling van de Rotterdamse Woonvisie (vastgesteld 15 maart 2024).

Conclusie Rotterdamse Woonvisie
De ontwikkeling betreft topsegmentappartementen, zoals eerder vastgelegd in zowel de voorlopige als de definitieve Nota van Uitgangspunten. Deze woningen sluiten aan bij het groen-stedelijke karakter van Hillegersberg en bieden een hoogwaardige toevoeging die doorstroming en variatie in het woningaanbod stimuleert. De ligging aan de plas en de Steilrand maakt een aantrekkelijk woonmilieu mogelijk dat past bij de bestaande kwaliteiten van de wijk. Daarmee zijn topsegmentwoningen op deze locatie passend binnen de Rotterdamse Woonvisie.

4.3.2. Vuistregel Bouwen in de Uitbreidingswijken en Kleine Kernen van Rotterdam

De Vuistregels Bouwen vormen een samenvatting van het beleid van de gemeente Rotterdam. Specifiek relevant voor de locatie aan de Ringdijk zijn de volgende aspecten:

1. Versterken bestaande kwaliteiten van de wijk. Bouwprojecten gaan zorgvuldig om met de bestaande context, versterken het karakter van de wijk of voorzien de wijk van een kwalitatieve verbijzondering.
2. Woningdifferentiatie en woonkwaliteit. Rotterdam heeft grote behoefte aan kwalitatief hoogwaardige woningen voor de juiste doelgroepen op de juiste plek.
3. Behoud groene karakter. Het groene karakter van de Rotterdamse uitbreidingswijken en kleine kernen is de meest wezenlijke kwaliteit van deze wijken. Dit groene karakter wordt bepaald door een groot aantal verschillende groene en blauwe elementen die in de wijken aanwezig zijn: parken, singels, lanen, private en collectieve tuinen, groene erfafscheidingen, historische linten en restgroen. Veel van deze groenelementen zijn onderdeel van de verkaveling van de buurtjes. Het is belangrijk dat elke nieuwe bouwontwikkeling één of meerdere groene bouwstenen herbergt en zodoende een bijdrage levert aan het groene karakter van de wijk. Bij nieuwe ontwikkelingen in het gebied houden we rekening met bestaande boomstructuren. Waardevolle bomen dienen behouden te blijven, hetzij door ze in te passen in het ontwerp, hetzij door ze te verplanten.
4. Duurzame gebouwen. Duurzaamheid is van fundamenteel belang voor de leefbaarheid in Rotterdam: nu en in de toekomst. Bij nieuwe initiatieven is duurzaam bouwen integraal onderdeel van de ontwerpopgave. Duurzaamheid kent vijf componenten: Energie, Klimaat, Circulair, Gezond en Natuur.

Beoordeling project

Binnen de ontwikkeling wordt aangesloten op vier bovengenoemde aspecten, hierna toegelicht:

1. Er wordt een hoogwaardige woningbouw ontwikkeld op een waterrijke locatie. Op deze manier ontstaat een kwalitatieve verbijzondering in de wijk Hillegersberg-Schiebroek.
2. Door de ontwikkeling ontstaat een differentiatie in het woonaanbod en doorstroming binnen de wijk mogelijk. Hillegersberg kent zeer gering aanbod van (luxe) appartementen.
3. De ontwikkeling heeft als landschappelijk uitgangspunt het verweven van het laagveenschap met de woonbestemming, zie hiervoor nadere toelichting paragraaf 5.9. Zodoende ontstaat een groen en waterrijke woonomgeving die aansluit bij de omgeving.
4. Voor onderhavig project geldt dat duurzaamheid een essentieel onderdeel is van de ontwikkeling. Zo wordt binnen de projectlocatie regenwater gebufferd. De daken krijgen een duurzame functie, zoals waterberging, energieopwekking of vergroening. De woningen worden gasloos opgeleverd. Tevens wordt er maximaal gebruik gemaakt van duurzame bronnen. De sloop van de bestaande panden vindt op een circulaire manier plaats. In paragraaf 5.12 wordt nader ingegaan om de ambities rondom duurzaamheid.

Conclusie Vuistregel Bouwen in Uitbreidingswijken en Kleine Kernen van Rotterdam

De ontwikkeling realiseert hoogwaardige woningbouw op een waterrijke locatie, waarmee een kwalitatieve toevoeging aan Hillegersberg-Schiebroek ontstaat. Daarnaast zorgt het project voor meer differentiatie in het woonaanbod en verbetert het de doorstroming in een wijk waar weinig (luxe) appartementen beschikbaar zijn. Het ontwerp verweeft het laagveenschap met de woonbestemming, waardoor een groen en waterrijk woonmilieu ontstaat dat aansluit bij de bestaande omgeving. Duurzaamheid vormt een kernonderdeel

van het project, met maatregelen zoals waterberging, duurzame dakfuncties, gasloze woningen en circulaire sloop, waarop in paragraaf 5.12 verder wordt ingegaan. Daarmee past de ontwikkeling op deze locatie binnen Vuistregel Bouwen in Uitbreidingswijken en Kleine Kernen van Rotterdam.

4.3.3. Rotterdams Duurzaamheidskompas

Het Rotterdams Duurzaamheidskompas (december 2020) worden ambities voor Rotterdam op het aspect duurzaamheid geformuleerd. De ambitie is o.a. om in 2022 minimaal 20 hectare groen meer te hebben dan er was in 2018. Nieuwe woningen worden niet meer op het gas aangesloten. Het vergroenen van de stad dient meerdere doelen, waaronder regenwaterberging bij piekbelasting en het voorkomen van hittestress. Het Rotterdams Duurzaamheidskompas is overkoepelend voor al het duurzaamheidsbeleid van de gemeente Rotterdam. Hierin geven we de richting aan hoe we de komende jaren werken aan een duurzame stad. Duurzaamheid is grofweg met vier thema's te omschrijven:

- energietransitie,
- circulaire economie,
- klimaatbestendige stad
- gezonde leefomgeving.

Beoordeling project

Deze thema's hebben invloed op elkaar en kunnen dus ook niet los van elkaar worden gezien. In paragraaf 5.12 wordt nader ingegaan op de ambities rond duurzaamheid voor dit project.

Conclusie Duurzaamheidskompas

Duurzaamheid vormt een kernonderdeel van het project, met maatregelen zoals waterberging, duurzame dakfuncties, gasloze woningen en circulaire sloop, waarop in paragraaf 5.12 verder wordt ingegaan.

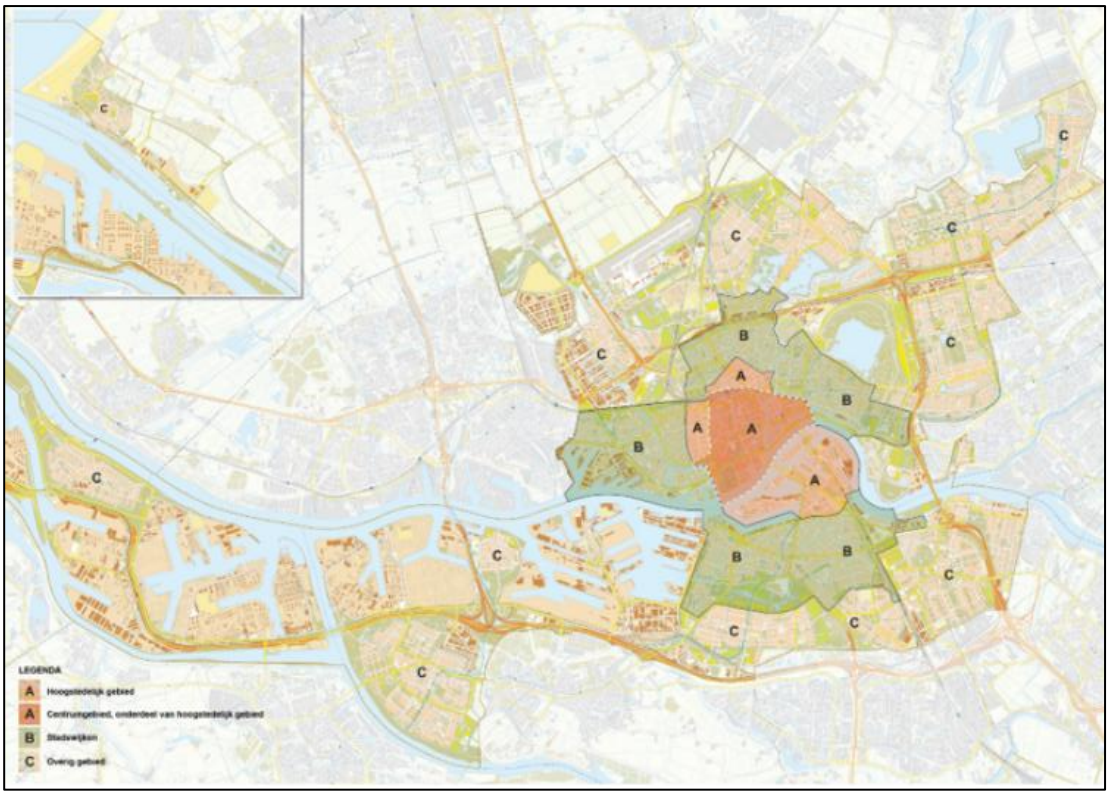
4.3.4. Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2025

In de gemeente Rotterdam geldt sinds 30 april 2025 een beleidsregeling voor parkeernomen. In de beleidsregeling zijn parkeernomen opgenomen, waarbij kleine projecten uitgesloten zijn voor een parkeereis. Voor een woonfunctie geldt geen parkeereis indien deze kleiner is dan 300 m^2 GBO.

ABC-locaties en parkeernormen

Rotterdam is in de beleidsregeling opgedeeld in de volgende gebiedstypen:

A. hoogstedelijk gebied, dat wordt onderverdeeld in de volgende subgebieden:
    - 1°.centrum en
    - 2°.overig hoogstedelijk gebied;
B. stadswijken; en
C. overig gebied.



Figuur 10: Weergave gebiedstypen

Beoordeling project

De projectlocatie is aangemerkt als een C-locatie. Voor een woning met een omvang van meer dan 120 m^2 geldt een parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen per woning.

In beleidsregels ten aanzien van fietsparkeren geldt voor appartementen met een omvang grotere dan 120 m^2 een norm van 4 fietsparkeerplaatsen per appartement. De fietsparkeereis voor woningen wordt conform Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) opgelost in de bergingen. Er wordt voldaan aan de minimale eisen.

Conclusie Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam

In paragraaf 5.2 van wordt nader ingegaan op de wijze waarop wordt voorzien in auto en fiets parkeren in dit project. De conclusie luidt dat er wordt voldaan aan de normen.

Conclusie gemeentelijke beleid

Geconcludeerd wordt dat het project in overeenstemming is met het gemeentelijke beleid.

5. Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke manier bij de voorgenomen activiteiten rekening is gehouden met diverse aspecten uit de fysieke leefomgeving om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hiertoe zijn diverse onderzoeken verricht. De uitkomsten van de verrichte onderzoeken zijn opgenomen in dit hoofdstuk. De rapportages zijn als bijlage bijgevoegd

5.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (*Bkl*) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Artikel 8.0b *Bkl* regelt dat deze instructieregel ook geldt voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Artikel 5.129g (zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand):

1. Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandel voorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.
2. Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:
   a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
   b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.
3. Voor de toepassing van het tweede lid, onder b, wordt tot het stedelijk gebied niet gerekend een stedelijke ontwikkeling waarvoor:
   a. op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist; en
   b. nog geen toepassing is gegeven aan het tweede lid.
4. Als een omgevingsplan voorziet in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, heeft die beoordeling alleen tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Beoordeling project

Uit jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrecht van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2015:2921) blijkt dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder voor duurzame ontwikkeling bij ontwikkeling van meer dan 11 woningen. Bij andere stedelijke functies wordt op basis van jurisprudentie in beginsel een omvang van 500 m^2 gehanteerd. Indien het nieuwe ruimtebeslag groter is dan de grens, spreekt met over een nieuwe stedelijke ontwikkeling in het kader van de ladder voor duurzame ontwikkeling.

Behoefte

De locatie maakt deel uit van het bestaand stads- en dorpsgebied van de gemeente Rotterdam. De noodzaak voor deze woningen volgt ook uit de Rotterdamse Woonvisie (zie paragraaf 4.3.1.), Vuistregels Bouwen in de Uitbreidingswijken en Kleine Kernen van Rotterdam (zie paragraaf 4.3.2) en de gemaakte afspraken uit de NvU. Op stedelijk niveau signaleert de gemeente Rotterdam een grote behoefte aan kwalitatief hoogwaardige woningen voor de juiste doelgroepen op de juiste plek; woningdifferentiatie en woonkwaliteit vormen dan ook een van de speerpunten van het gemeentelijk woonbeleid. De NvU vertaalt deze bredere opgave voor de locatie Ringdijk 84 naar een programmatische opgave: het realiseren van een woonmilieu dat een specifieke bijdrage levert aan de stad en dat passend is voor het plassengebied van Hillegersberg/Schiebroek.

Voor de locatie Ringdijk 84 betekent dit concreet: topsegment woningen die aansluiten bij het bestaande groen-stedelijke woonmilieu voor hogere inkomensgroepen. Deze keuze wordt in de NvU nader gemotiveerd vanuit de bestaande woningmarktsituatie in Hillegersberg: de wijk kent een zeer gering aanbod van luxe appartementen met lift. Het toevoegen van dit woningtype zorgt voor meer differentiatie in het woningaanbod en maakt doorstroming binnen de wijk mogelijk, doordat de ontwikkeling een aantrekkelijk alternatief biedt. De behoefte aan de voorgenomen woningen volgt zowel uit de algemene, stedelijke behoefte aan kwalitatief hoogwaardige woningen, als uit de specifieke, in de vastgestelde NvU verankerde opgave en marktvraag naar topsegment woningen op deze locatie.

Daarnaast is in het regioakkoord 2022 de bouwproductie voor 2021 tot met 2030 beschreven. Voor dure huur- en koopwoningen geldt bouwproductie van 18.800 voor de gemeente Rotterdam. Met het toevoegen van 47 topsegment koopwoningen wordt er een goede bijdrage geleverd aan deze expliciete wens van de gemeente. In paragraaf 4.2.2. is getoetst aan het Omgevingsverordening Zuid-Holland. Er is toegelicht waarom op deze locatie behoefte is naar woningen in het topsegment, zodat ermee wordt volstaan daarnaar te verwijzen.

Conclusie ladder voor duurzame verstedelijking

Er is voldoende vraag naar de betreffende categorie woningen en deze komen in bestaand stedelijk gebied. Daarmee wordt voldaan aan de ladder.

5.2 Verkeersgeneratie, -afwikkeling & parkeren

Wanneer een ruimtelijke ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt, dient er inzicht te worden gegeven in de gevolgen van de ontwikkeling op het gebied van bereikbaarheid, verkeersafwikkeling en parkeren.

Het plangebied wordt ontsloten via de bestaande brug vanaf de Ringdijk. Daarin wordt in de toekomst geen ingrijpend aanpassing voorzien.

Verkeersgeneratie

Met behulp van de kengetallen van de CROW-publicatie 744 wordt berekend in welke mate de verkeersgeneratie wijzigt ten opzichte van de bestaande situatie. Op basis van de CROW-normen wordt uitgegaan van een ‘sterk stedelijk gebied’. Worstcase is gekozen om uit te gaan van ‘rest bebouwde kom’.

In de bestaande situatie zijn de Mytylschool ‘De Brug’ en ‘Rijndam Revalidatie’ aanwezig. In de CROW zijn voor de voorzieningen geen éénduidige normen opgenomen. Om die reden heeft

afstemming plaatsgevonden met de directie om de betreffende functies ten einde de bestaande verkeerssituatie vast te stellen.

Samenvattend zijn de volgende gegevens relevant voor het bepalen van de verkeersgeneratie in de bestaande situatie. De Mytylschool en het Rijndam Revalidatiecentrum bestaat uit basis- en middelbaaronderwijs specifiek gericht op bijzondere doelgroepen. Daarbij wordt het onderwijs gecombineerd met revalidatie en de Buitens Schoolse Opvang.

In de praktijk is gebleken dat op een reguliere dag sprake is van de onderstaande verkeersaantrekkende werking:

- Het overgrote deel van de doelgroep wordt in de ochtend (tussen circa 7.45 en 8.45) gebracht met een busje. Hiervoor zijn dagelijks circa 150 individuele busjes nodig;
- In de middag (rond 15.00) wordt men weer opgehaald. Hiervoor zijn circa 150 individuele busjes nodig;
- Een enkeling wordt door de eigen ouders/verzorgers gehaald. Dit betreft maximaal 20 personenauto's.
- In de middag worden deze personen ook opgehaald. Dit betreft maximaal 20 personenauto's.
- In totaal zijn er maximaal 40 auto's waarmee medewerkers naar het werk komen.
- Voor de polikliniek is er rekening gehouden met maximaal 20 auto's.

De bovenstaande aantallen zijn verwerkt in de onderstaande tabel. Daarbij geldt dat elk busje/personenauto leidt tot twee vervoersbewegingen.

Tabel 1: Verkeersgeneratie bestaande situatie

Type	Aantal	Vervoersbewegingen per dag
Busjes (wegbrengen)	150	300
Busjes (ophalen)	150	300
Individueel gebracht	20	40
Individueel opgehaald	20	40
Personeel	40	80
Polikliniek	20	40
Totaal	400	**800**

Uit bovenstaand valt te herleiden dat er in de bestaande situatie sprake is van een totaal aantal vervoersbewegingen per dag van circa 800. Daarbij wordt opgemerkt dat dit geldt voor een doordeweekse werkdag én dat er sprake is van 2 piekmomenten (wegbrengen en ophalen d.m.v. de busjes).

Tabel 2: Verkeersgeneratie toekomstige situatie

Type woning	Aantal	Norm (mvt/etmaal)	Generatie nieuw (max)
Koop, appartement, >100 m²	47	7,5	**353**

Op basis van CROW is de verkeersaantrekkende werking van toekomstige situatie bepaald. In de toekomstige situatie is er worst case sprake van een maximaal aantal van 353 vervoersbewegingen per dag. Dit is een sterke afname ten opzichte van de bestaande situatie. Hiermee kan worden geconcludeerd dat er een afname plaatsvindt ten opzichte van de bestaande situatie.

Parkeren

Zoals eerder beschreven valt de locatie in het gebiedstype C. Voor een woning >120 m² geldt een parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen. Voor het bepalen van het aantal parkeerplaatsen is worst case uitgegaan van een woning met een oppervlakte >120 m².

Tabel 3: Parkeernormen auto

Type woning	Norm	Aantal woningen	Totaal
Woning >120 m²	1,8 parkeerplaatsen	47	85
Totaal			85

Bij de woningen wordt een half verdiepte parkeergrage gerealiseerd. Voor iedere woning worden 2 parkeerplaatsen gerealiseerd. In NvU is voor bezoekers een norm van 0,15 parkeerplaatsen per woning vastgesteld met maximum van 6 parkeerplaatsen. Daarnaast geldt dat er 2 parkeerplaatsen voor bezorgservices, hulpdiensten en verhuiswagens worden gerealiseerd. Voor de bezoekers (incl. bezorgservices, hulpdiensten en verhuiswagens) worden op het terrein maximaal 8 parkeerplaatsen gerealiseerd.

Fiets parkeren

Voor een woning >120 m² geldt een parkeernorm van 4 fietsparkeerplaatsen.

Tabel 4: Parkeernormen fiets

Type woning	Norm	Aantal woningen	Totaal
Woning >120 m²	4 parkeerplaatsen	47	188
Totaal			188

Voor bewoners worden in de half verdiepte parkeergarage fietsparkeerplaatsen gerealiseerd.

Conclusie Verkeersgeneratie, -afwikkeling & parkeren

De verkeersgeneratie, -afwikkeling en het parkeren zijn adequaat geregeld en ondersteunen de haalbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

5.3 Flora en Fauna

Wetgeving

Bij het ruimtelijke plan toetst het bevoegd gezag aan artikel 8.74b, en 8.74j-q *Bkl* alsmede de zorgplicht zoals opgesteld in artikel 11.27 *Bal,* uitgewerkt in paragrafen 11.2.2-5 *Bal.* In het kader van deze wetten moet niet alleen de invloed op beschermde soorten worden vastgesteld, maar ook of de ruimtelijke ingreep negatieve invloed heeft op beschermde (Natura 2000) gebieden.

Beoordeling planvoornemen

Door IDDS zijn diverse onderzoeken uitgevoerd:

- Quickscan ecologie (dd. 11 juli 2023)
- Rapport nader onderzoek Wnb (dd. 20 september 2023)
- Notitie Ecologische gebiedscontrole (dd. 23 september 2025)
- Stikstofonderzoek (dd. 24 oktober 2025)

Deze onderzoeken zijn als separate bijlage bijgevoegd.

Soortbescherming

Uit de Quickscan komt naar voren dat in de projectlocatie mogelijk meerdere geschikte verblijfplaatsen voor huismussen, vleermuizen en steenmarter aanwezig zijn. Door middel van nader onderzoek zijn vier zomerverblijfplaatsen en één paar verblijfplaatsen vastgesteld van de dwergvleermuis. Tijdens de veldbezoeken zijn binnen het plangebied geen huismussen en steenmarters aangetroffen/waargenomen.

Naar aanleiding van de invoering van de Omgevingswet is een aanvullend veldbezoek naar Rode lijst uitgevoerd. Naar aanleiding van dit veldbezoek kunnen de meeste soorten, die volgens verspreidingsgegevens voor kunnen komen op de locatie worden uitgesloten. Voor de visdief geldt dat kan worden volstaan met passende preventieve maatregelen. De visdief broedt op de platte grinddaken van de opstallen binnen het plangebied. Op de nieuwbouw dient een broedhabitat van vergelijkbare kwaliteit en oppervlakte te worden gerealiseerd. De nadere eisen zijn nader toegelicht in de Notitie Rode lijstsoorten, welke als bijlage is toegevoegd.

Voor de zomer- en paarverblijfplaats voor dwergvleermuis is de procedure van de ontheffing in gang gezet. Op 3 september 2025 is omgevingsvergunning flora- en fauna activiteit verleend door de Omgevingsdienst Haaglanden.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van Natura 2000-gebied of het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De ingreep leidt niet tot een fysieke afname van oppervlakte aangewezen habitattypen in Natura 2000-gebieden of het NNN en heeft geen significant verstorend effect op soorten.

Door IDDS is een stikstofberekening uitgevoerd met behulp van de AERIUS Calculator. Hierbij een berekening gemaakt voor de uitstoot van de bouwmachines en het verkeer in de sloop- en aanlegfase en het verkeer in de gebruiksfase.

De conclusie luidt dat geen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden worden getroffen door voorgenomen ontwikkeling. De rekentool geeft op basis van de opgestelde input, geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Als gevolg van het planvoornemen treedt daarom geen toename van de stikstofdepositie op in Natura200-gebieden.

Conclusie flora en fauna

Op 3 september 2025 is omgevingsvergunning flora- en fauna activiteit verleend door de Omgevingsdienst Haaglanden. Uit de ecologische toetsing blijkt dat het project geen negatieve effecten heeft op beschermde natuurwaarden en binnen de geldende wet- en regelgeving uitvoerbaar is.

5.4 Luchtkwaliteit

Wetgeving

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet toetst de overheid minder (ruimtelijke) projecten aan de regels voor luchtkwaliteit. De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in de zogenoemde aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO_2) of fijnstof (PM_{10}). In een aandachtsgebied moet de overheid de omgevingswaarden in acht nemen.
Dit geldt voor de volgende (ruimtelijke) besluiten, als deze zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen een aandachtsgebied:

- De gemeente laat in een omgevingsplan activiteiten toe die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking). Of waarvoor luchtregels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Dit volgt uit artikel 5.51 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).
- De provincie deelt in een omgevingsverordening functies aan locaties toe (artikel 7.1 en afdeling 5.1 Bkl).
- Een projectbesluit draagt in betekenende mate bij aan de concentratie van NO_2 of PM_{10} (artikel 9.1 en afdeling 5.1 Bkl).

De agglomeratie ’s-Gravenhage/Leiden is aangewezen als aandachtsgebied voor zowel stikstofdioxide als fijnstof. Dit staat in artikel 5.51, lid 2 van het Bkl. De gemeenten die onder deze agglomeraties vallen staan in artikel 2.38 van de Omgevingsregeling.
Net als eerder is er een uitzondering voor activiteiten die maar weinig bijdragen aan de luchtvervuiling, oftewel: niet in betekenende mate (NIBM). Een project of activiteit draagt niet in betekenende mate bij als de toename van de concentratie NO_2 en PM_{10} niet hoger is dan 1,2 $\mu g/m^3$. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Dit volgt uit artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl.

Er zijn 2 mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze standaardgevallen NIBM vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet dan wel onder een bepaalde omvang blijven (artikel 5.54 Bkl). Valt een project binnen de genoemde categorieën, maar niet binnen de gestelde grenzen, dan kan via detailberekeningen aannemelijk gemaakt worden dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Dit kan bijvoorbeeld door middel van een kwalitatieve beschrijving of met behulp van de NIBM-tool.

Bij de NIBM-toets zet de toetsende partij de toename van de luchtverontreiniging af tegen de autonome ontwikkeling. Autonome ontwikkeling betekent: alle toekomstige ontwikkelingen en activiteiten die redelijkerwijs te verwachten of te voorzien zijn zonder het voorgenomen project.

Voor de voorgenomen ontwikkeling is de dagelijkse vervoersbeweging in kaart gebracht en wordt uitgegaan van 353 verkeersbewegingen per dag, wat de berekende maatgevende maximale verkeersbijdrage op de Ringdijk is. Hierbij is uitgegaan van het eerste volledige jaar dat het volledige plan is gerealiseerd. Dit leidt tot de volgende resultaten vanuit de NIBM-tool:

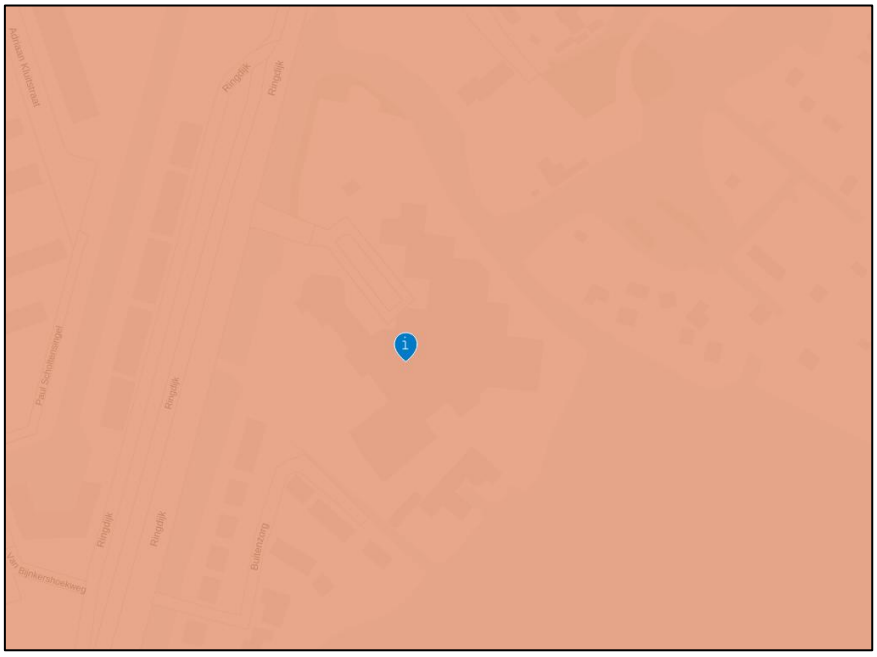
Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024

	Jaar van planrealisatie	2029
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	353
	Aandeel vrachtverkeer	4,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in $\mu g/m^3$	**0,20**
	PM_{10} in $\mu g/m^3$	**0,05**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu g/m^3$		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

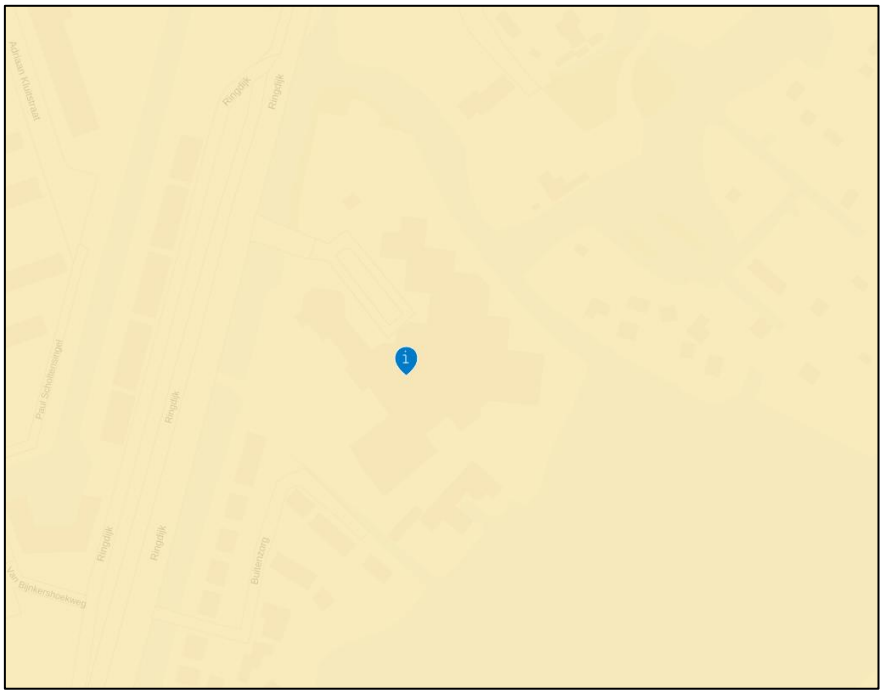
Op grond van de omvang van het project geldt dat het projectvoornemen niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

In het kader van een de effecten op de fysieke leefomgeving zijn tevens de jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ bepaald ter plaatse van de projectlocatie. Deze worden getoetst aan de grenswaarden zoals genoemd in 5.50 lid 2 Bkl en 2.4 lid 1 sub b en artikel 2.5 lid 1 Bkl.

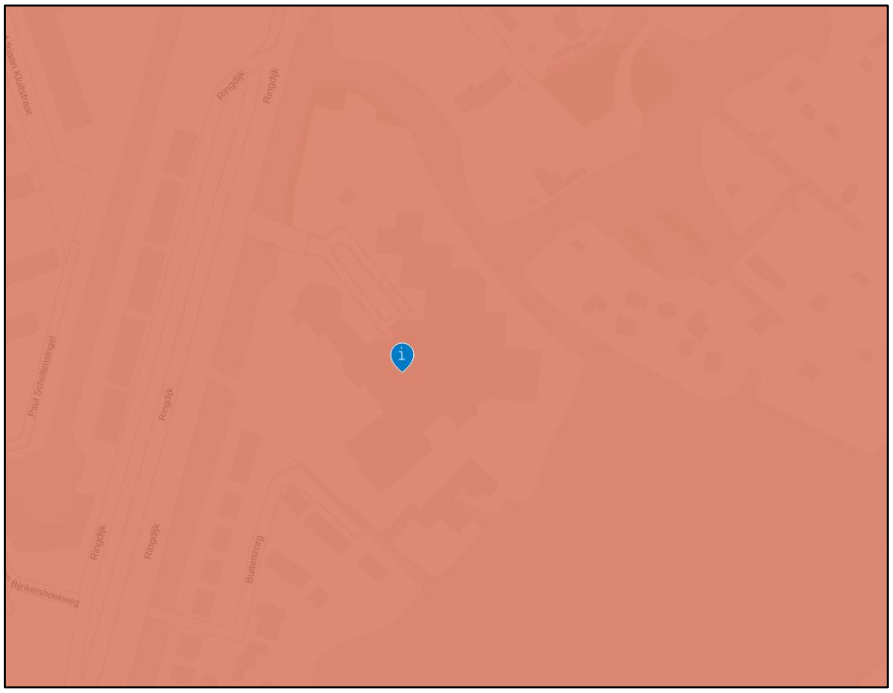
Hiervoor wordt gebruik gemaakt van Atlas Leefomgeving waarin deze achtergrondconcentraties zijn bepaald. In de volgende figuur zijn de jaargemiddelde concentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ weergegeven ter hoogte van de projectlocatie voor het peiljaar 2022.



Figuur 11: Overzicht concentraties PM2,5 in peiljaar 2022 rond projectlocatie – Atlasleefomgeving



Figuur 12: Overzicht concentraties PM_{10} in peiljaar 2022 rond projectlocatie – Atlasleefomgeving



Figuur 13: Overzicht concentraties NO_2 in peiljaar 2022 rond projectlocatie – Atlasleefomgeving

Uit bovenstaande figuren blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO_2 en PM_{10} op de projectlocatie voor de voornoemde stoffen respectievelijk maximaal 21,1 en 17,70 µg/m^3 is. De jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m^3 wordt niet overschreden. Eenzelfde geldt voor de grenswaarde van 25 µg/m^3 voor $PM_{2,5}$. Deze is op de projectlocatie maximaal 9,3 µg/m^3. De daggemiddelde grenswaarde voor PM_{10} van 50 µg/m^3 mag overeenkomstig de *Bkl* maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. Op dichtstbijzijnde meetpunt van het CIMLK bij de projectlocatie komen maximaal 6 overschrijdingsdagen voor. In onderstaande tabel zijn deze bevindingen kort opgesomd.

Tabel 5: Toetsing achtergrondwaarden en grenswaarden NO2, PM2,5 en PM10

Stof	Maximale achtergrondwaarde in de NSL-monitoringstool [µg/m^3]	Jaargemiddelde grenswaarde conform Bkl [µg/m^3]
NO_2	21,1	40
PM_{10}	17,70	40
$PM_{2,5}$	9,3	25

Bovendien is de trend dat in de toekomst de emissies en daarmee gepaard gaande achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten. Een uitgebreidere motivatie is dus niet noodzakelijk omdat overschrijding van de grenswaarden is uitgesloten.

Conclusie luchtkwaliteit

Uit de toetsing aan de luchtkwaliteit blijkt dat het project past binnen de geldende normen en daarmee doorgang kan vinden.

5.5 Activiteiten en milieuzonering

Wetgeving

Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (bedrijven) en gevoelige functies (wonen) wordt hinder voorkomen. Met milieuzonering worden twee doelen gediend: niet alleen het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen, maar tevens het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven zodat zij hun activiteiten duurzaam kunnen (blijven) uitoefenen.

Bedrijfsmatige activiteiten zijn in de VNG-publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" uit 2009 ingedeeld in een aantal categorieën met bijbehorende minimaal gewenste afstanden tot milieugevoelige functies. De indeling van de activiteiten is gebaseerd op de standaard bedrijfs-indeling (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, een richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een gevoelig object die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is.

In de VNG-publicatie zijn de richtafstanden uit bijlage 1 ‘Richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten’ afgestemd op het omgevingstype ‘rustige woonwijk’. Een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, stiltegebied of natuurgebied) wordt gekenmerkt door functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen er nauwelijks andere functies zoals bedrijven of kantoren voor. Een locatie kan echter ook behoren tot het tweede omgevingstype ‘gemengd gebied’, dat gekarakteriseerd wordt door een matige tot sterke functiemenging. Hier komen direct naast woningen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als dit type worden beschouwd. De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-publicatie kunnen in dat geval met één afstandsstap verlaagd worden zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat van een milieugevoelig object. Dit geldt in het bijzonder voor geluid, het milieuaspect dat voor de te hanteren richtafstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend is.

Tabel 6: Bedrijven en milieuzonering (bron: VNG, Brochure Bedrijven en milieuzonering)

Milieucategorie	Richtafstand (rustige woonwijk)	Richtafstand (gemengd gebied)
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m

Omgevingswet

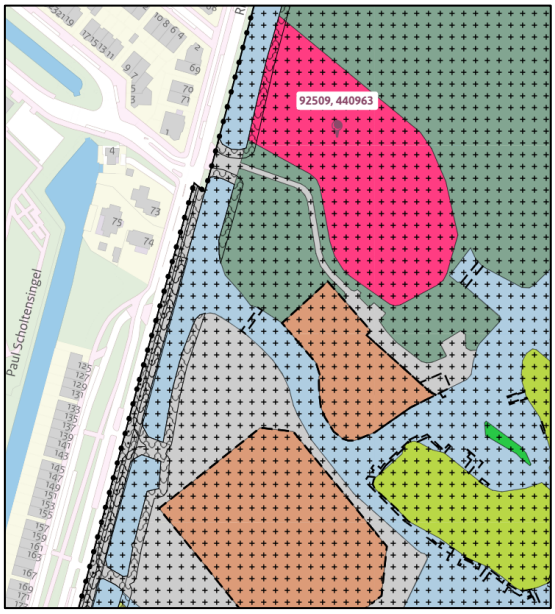
In de Omgevingswet wordt een nieuwe systematiek geïntroduceerd. De werkwijze met milieucategorie vervalt en wordt vervangen door directe milieuregels in het omgevingsplan: ‘Milieuzonering nieuwe stijl’. De beide doelen blijven daarmee staan. Echter, het toepassen van deze nieuwe stijl is vrijwillig. In de onderbouwing dient voldoende onderbouwd in hoeverre er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Wat voldoende is, hangt af

van de aard en omvang van de milieubelastende activiteiten. Hierbij kan nog steeds gebruik gemaakt worden van de hierboven genoemde VNG-publicatie.

Beoordeling planvoornemen

Een inventarisatie is uitgevoerd naar de noemenswaardige bedrijven die in de nabije omgeving van het projectlocatie liggen en die een milieu hinderende werking hebben op het planvoornemen. Binnen het bestemmingplan 'Kern en Plassen' wordt volgens de Rotterdamse systematiek het volledige plangebied van het bestemmingsplan aangeduid als woongebied. Voor de Ringdijk geldt dat dit wordt aangeduid als overgangsgebied. Voor een overgangsgebied is het toegestaan om de afstand tussen woningen en bedrijven wat kleiner te maken. Conform bestemmingsplan 'Kern en Plassen' geldt voor de overgangsgebieden dat voor richtafstanden uit wordt gegaan van gemengd gebied.

Direct aan de noordzijde bevindt zich een kinderboerderij 'De Wilgenhof'. In het voormalige bestemmingsplan 'Kern en Plassen' is opgenomen dat voor kinderboerderij 'Wilgenhof' een milieucategorie 3.2. geldt. Voor de richtafstand wordt uitgegaan van 100 meter in rustige woonwijk en 50 meter in gemengd gebied. Onderstaande afbeelding geeft een weergave van het bestemmingsplan aan de zijde van kinderboerderij 'Wilgenhof' en de projectlocatie.



Figuur 14: Weergave bestemmingsplan 'Kern en Plassen' met in roze aangeduid Wilgenhof

De kinderboerderij maakt onderdeel uit van het 'Berg- en Broekpark' en kent verschillende bestemmingen, waaronder 'Maatschappelijk-2, 'Cultuur en ontspanning – Kinderboerderij' en 'Natuur'. De bestemming 'Natuur' wordt buiten beschouwing gehouden omdat deze in dit kader niet relevant is.

Maatschappelijk-2

In de bestaande situatie worden de dieren gehouden binnen de bestemming 'Cultuur en ontspanning – Kinderboerderij'. Bij de kinderboerderij is ook een Natuur- en Milieu Educatie centrum gevestigd. Het Natuur- en Milieu Educatie centrum is toegestaan als maatschappelijk voorziening, onder de bestemming 'Maatschappelijk -2'. Ten opzichte van de projectlocatie ligt

de bestemming ‘Maatschappelijk -2’ op circa 12 meter. Binnen deze bestemming zijn maatschappelijke voorzieningen en praktijkruimten toegestaan, die niet vallen onder ‘geluidgevoelige objecten’. Onder geluidgevoelige objecten worden namelijk woningen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen en kinderdagverblijven verstaan.

De kinderboerderij ‘Wilgenhof’ wordt gezien als niet-geluidsgevoelige maatschappelijk voorziening. De milieubelastende werking binnen de bestemming ‘Maatschappelijk-2’ is beperkt. Uitgaande van een maximale milieucategorie 2 in een gemengd gebied geldt maximaal een richtafstand van 10 meter. Voor onderhavig project geldt dat voor de bestemming ‘Maatschappelijk-2’ wordt voldaan aan deze richtafstand omdat deze op meer dan 12 meter ligt.

Cultuur en ontspanning
Op circa 65 meter van de projectlocatie geldt de bestemming ‘Cultuur en ontspanning – Kinderboerderij’. Voor een kinderboerderij geldt in een gemengd gebied een richtafstand van 50 meter. Aan de richtafstand voor een gemengd gebied wordt voldaan. Voor het aspect geur is een separaat onderzoek uitgevoerd. Voor geur wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van cumulatie van geur door activiteiten. In paragraaf 5.6 wordt het geur onderzoek nader toegelicht.

Water - 2
Aan de noordzijde tussen de locatie en de kinderboerderij worden diverse kleine vaartuigen afgemeerd. Op deze locatie is de bestemming ‘Water – 2’ van kracht. Binnen de bestemming ‘Water – 2’ zijn aanlegsteigers toegestaan. Door het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenwaard is een watervergunning (dd. 11 juli 2023) voor het innemen van een vaste ligplaats met diverse vaartuigen en het hebben van een drijvende steiger in de Bergse Achterplas ter plaatste van Ringdijk 76 verleend.

Door de ontwikkeling van woningen aan Ringdijk 84 is er geen belemmering voor de aanwezigheid van de afgemeerde boten. Andersom zullen de woningen, gelet op de afstand en het verleende gebruik (vaste ligplaats en een drijvende steiger zonder andere bedrijfsmatige activiteiten) geen belemmering vormen voor de huidige activiteiten van naastgelegen percelen.

Conclusie activiteiten en milieuzonering
Gelet op het bovenstaande past het planvoornemen binnen de kaders van het aspect activiteiten en milieuzonering.

5.6 Geur

Wetgeving
Op grond van artikel 5.92 lid 2 *Bkl* dient geur van activiteiten op geurgevoelige gebouwen aanvaardbaar zijn. De geurinstructieregels uit het *Bkl* zijn van toepassing voor woningen.

Stadsboerderij De Wilgenhof, gelegen op 90 meter ten noorden van de projectlocatie, betreft het hobbymatig houden van dieren. Gelet op de beperkte omvang van het dierenbestand is geen sprake van een milieubelastende activiteit (mba) veehouderij als bedoeld in paragraaf 3.6.1 Bal (artikel 3.200 Bal). Evenmin is sprake van landbouwhuisdieren, nu de aanwezige paarden en pony's niet voor productie- of fokdoeleinden worden gehouden. Deze duiding is bevestigd door de Omgevingsdienst DCMR Rijnmond in het kader van de beoordeling van de BOPA-aanvraag (brief d.d. 23 juli 2026).

Omdat geen sprake is van een mba-veehouderij, zijn het rekenmodel V-Stacks, het provinciale geurbeleid van Zuid-Holland en de VNG-brochure Activiteiten en Milieuzonering niet het toepasselijke toetsingskader. Voor het hobbymatig houden van dieren geldt het Omgevingsplan gemeente Rotterdam, paragraaf 22.3.23, artikel 22.245. Hierin worden twee eisen gesteld:

1. de mest wordt opgeslagen in een afgesloten voorziening;
2. tussen de grens van de mestopslag en het dichtstbijzijnde geurgevoelige object wordt een afstand aangehouden van ten minste 50 meter.

Beoordeling planvoornemen

Door Buro Blauw Luchtkwaliteit is een geuronderzoek is in maart 2025 een geuronderzoek uitgevoerd naar het woon- en leefklimaat voor geur in de omgeving van Stadsboerderij De Wilgenhof (rapportnummer BL2025.11910.01-V01, bijlage 8).

Dit onderzoek berekent de geurbelasting op vier toetslocaties aan de grens van het plangebied en op 50 meter afstand van de stadsboerderij (zie figuur 14). De afstand tussen Stadsboerderij De Wilgenhof en de projectlocatie bedraagt 90 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de afstandseis van 50 meter uit artikel 22.245. Blijkens het geuronderzoek (bijlage 8) is bovendien sprake van een afgesloten mestopslag, waarmee eveneens aan de eerste eis van artikel 22.245 wordt voldaan.



Figuur 15: Weergave toetspunten A t/m D en 50 meter (bron: Buro Blauw)

Stadsboerderij De Wilgenhof betreft het hobbymatig houden van dieren, er is geen sprake van een milieubelastende activiteit veehouderij of van landbouwhuisdieren. Het toepasselijke toetsingskader is artikel 22.245 van het Omgevingsplan gemeente Rotterdam. Bij een afstand van 90 meter tussen de stadboerderij en de projectlocatie wordt ruimschoots voldaan aan de

daarin gestelde afstandseis van 50 meter. Het aspect geur vormt daarmee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie geur
Gelet op het bovenstaande vormt het aspect geur geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.7 Geluid

Wetgeving
Volgens § 5.1.4.2a. Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen *Bkl*
dient rekening gehouden te worden met het geluid door wegen, industrielawaai en spoorwegen op geluidgevoelige gebouwen. Hiertoe dient akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden binnen geluidaandachtsgebieden, wat gebieden zijn waarbinnen mogelijk de grenswaarden van tabel 3.34 *Bkl* overschreden worden.

Beoordeling planvoornemen
Voor deze projectlocatie geldt dat deze binnen de zone van de weg Ringdijk ligt en daarom is een onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Dit onderzoek is uitgevoerd door Alcedo. De volledige rapportage is als separate bijlage bijgevoegd.

Voor de ontwikkeling is een akoestisch onderzoek uitgevoerd dat toetst aan zowel het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en Tijdelijke beleidsregel nieuwbouwwoningen op geluidbelaste locaties (d.d. 26 februari 2026).

Uit de rekenresultaten is gebleken dat het geluid van de gemeentewegen ten hoogste 55 dB bedraagt. Hiermee wordt de standaardwaarden van 53 dB overschreden. Er wordt wel voldaan aan de grenswaarde van 70 dB. Het hoogste geluid treedt op bij gebouw 2 en 3. Op gebouw 1 en 4 bedraagt het geluid respectievelijk ten hoogste 48 dB en 45 dB. Bij deze gebouwen kan overal aan de standaardwaarde worden voldaan.



Figuur 16: Weergave situering bebouwing (Bron: KOW Architecten)

Volgens het Bkl en gemeentelijk beleid dient, als er sprake is van een overschrijding van de standaardwaarde, onderzocht te worden of er sprake is van een geluidluwe gevel. Het Bkl heeft geen norm over wat beschouwd wordt als geluidsluw. Volgens het 'Tijdelijke beleidsregel nieuwbouwwoningen op geluidbelaste locaties' geldt dat voor gemeentewegen voor een geluidluwe gevel het geluid van alle (gemeente)wegen samen ten hoogste 58 dB mag bedragen. Hiermee wordt met een geluidniveau van 55 dB ruimschoot aan de eis uit het gemeentelijk geluidsbeleid voldaan.

Voor het gecumuleerde geluid geldt dat de enige relevante geluidsbronnen de gemeentewegen zijn. Daarom is gecumuleerde geluid gelijk aan het gezamenlijk geluid. Het gecumuleerde geluid bedraagt ten hoogste 55 Lden en op de meeste gevels minder dan 50 Lden. Het akoestisch leefklimaat is volgens de Miedema-methode te classificeren als 'redelijk' tot 'goed'. Het geluid op de gevels van de nieuwe woningen is hierom aanvaardbaar.

Volgens het Bbl moeten gevels van verblijfsgebieden een geluidwering hebben van minimaal 20 dB. Als er sprake is van een overschrijding van de standaardwaarde, dient een hogere geluidswering worden gerealiseerd. Voor de appartementen moet de gevelwering van 22 dB worden gerealiseerd. Gezien dat onderhavig project nieuwbouwwoningen betreft kan hieraan worden voldaan, met lichte aanvullende maatregelen.

Ter borging van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt aan de omgevingsvergunning de voorwaarde verbonden dat iedere woning dient te beschikken over geluidluwe buitenruimte. Hiermee wordt aangesloten bij de gemeentelijke "Tijdelijke beleidsregel nieuwbouwwoningen op geluidbelaste locaties" (geldend van 28-02-2026 t/m heden met terugwerkende kracht vanaf 01-01- 2024).

Conclusie geluidhinder

Uit de toetsing aan het aspect geluid blijkt dat het project past binnen de geldende normen en daarmee doorgang kan vinden.

5.8 Omgevingsveiligheid

Wetgeving

Bij omgevingsveiligheid gaat het om situaties waarbij een ongeval kan plaatsvinden met gevaarlijke stoffen of als gevolg van luchtvaartverkeer nabij luchthavens, waardoor mensen die verder niets met de betreffende activiteit te maken hebben, om het leven kunnen komen. Er wordt gekeken naar de risico's verbonden aan risicovolle inrichtingen, waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en vervoer van gevaarlijke stoffen via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Het belangrijkste instrument om de externe veiligheid te waarborgen is ruimtelijke scheiding aan de hand van veiligheidsafstanden tussen beperkt kwetsbare, kwetsbare of zeer kwetsbare objecten en risicobronnen. Bij kwetsbare objecten dient gedacht te worden aan ruimten waar personen gedurende langere tijd verblijven (woning, recreatieterrein), gebouwen met grote aantallen personen (winkelcomplex, grote supermarkt, warenhuis) of personen met beperkte zelfredzaamheid (ziekenhuis, school, kinderopvang).

Naast maatregelen aan de bron (bijvoorbeeld Best Beschikbare Technieken voor inrichtingen), dienen afdoende maatregelen in de omgeving te worden genomen door middel van zonering: hoe minder mensen binnen de risicocontouren van een risicovolle activiteit vallen, hoe beter de veiligheidssituatie. De wettelijke kaders voor omgevingsveiligheid zijn gevormd in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (*Bkl*)

Als centrale maatstaf voor het in beeld brengen van de externe veiligheidsrisico's worden de begrippen plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR) gehanteerd. In de wetgeving zijn normen opgenomen (grenswaarden en richtwaarden voor het PR, een oriëntatiewaarde voor het GR) die bepalen welke omvang van een extern veiligheidsrisico onacceptabel is. Zo beoogt de wetgeving te voorkomen dat (beperkt) kwetsbare objecten worden gerealiseerd op locaties waar het PR als gevolg van risicobronnen in de omgeving hoger is dan 10^{-6}/jaar (één op een miljoen). Verder beoogt de wetgeving het bevoegd gezag een afwegingskader te bieden voor het omgaan met risicobronnen die bij een ongewoon voorval kunnen leiden tot grotere hoeveelheden dodelijke slachtoffers (maatschappelijke ontwrichting). Als het bevoegd gezag een ruimtelijk besluit wil nemen, moet daaraan een analyse van het groepsrisico voorafgaan. Indien het GR door het (te nemen) ruimtelijke besluit toe zal nemen, dient bij het ruimtelijke besluit een verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden.

De methodiek waarmee het GR moet worden bepaald, is wettelijk vastgelegd. De uitkomsten daarvan zijn afhankelijk van de hoeveelheid aanwezige personen in de omgeving van de risicobron. Tot hoever die relevante risico-omgeving strekt, is wettelijk gedefinieerd als het aandachtsgebied. In artikel 5.12 *Bkl* zijn drie soorten aandachtsgebieden gedefinieerd: brand-, explosie- en gifwolkaandachtsgebied. De grenzen van deze aandachtsgebieden zijn in artikel 5.12 *Bkl* gedefinieerd aan de hand van de warmtestraling, de overdruk of het overlijdensrisico. De aanwezigheid van personen buiten het invloedsgebied van een risicobron telt niet mee voor de hoogte van het GR dat door die risicobron wordt veroorzaakt.

Beoordeling planvoornemen

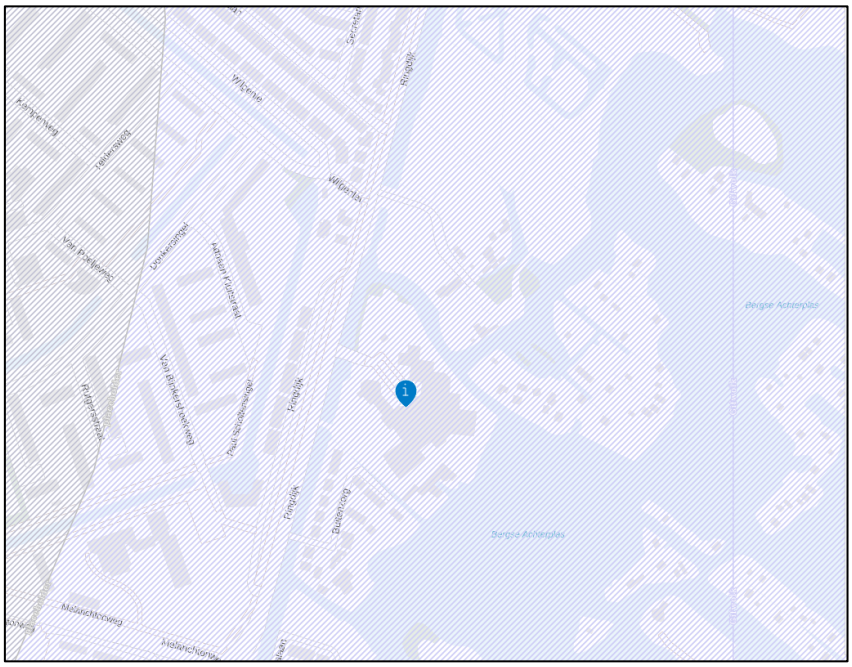
In de omgeving van de projectlocatie zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Ook zijn er geen relevante spoorlijnen en buisleidingen. Over de nabij gelegen provinciale wegen worden geen gevaarlijke stoffen vervoerd.

De projectlocatie ligt binnen een gifwolkaandachtsgebied. De bron voor het gifwolk-aandachtsgebied is een opslag van Seveso. Binnen Seveso opslag worden gevaarlijke stoffen opgeslagen. Binnen en in de directe omgeving van de projectlocatie is geen Seveso inrichting aanwezig. Ook is het niet de bedoeling om binnen de projectlocatie gevaarlijke stoffen op te slaan. Hierna wordt ingegaan om bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van eventuele ‘dagelijkse incidenten’.

Door de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van ‘dagelijkse incidenten’, zoals brand en wateroverlast en voor calamiteiten op het gebied van omgevingsveiligheid is het van belang dat de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en blusvoorzieningen voldoende geborgd zijn. De projectlocatie wordt ontsloten door de Ringdijk welke aansluit op de A20. Op de projectlocatie zelf wordt een rotonde aangelegd waardoor hulpdiensten probleemloos kunnen keren.

Het is essentieel dat er voldoende bluswatervoorziening aanwezig is om de branden te bestrijden. In de omgeving van het plangebied is voldoende open water beschikbaar voor bluswaterwinning.

Door Nieman is een ‘Principe Brandveiligheid’ opgesteld. Dit plan wordt voorgelegd aan de Veiligheidsregio Rotterdam- Rijnmond.



Figuur 17: Relevante risicobronnen ten opzichte van de projectlocatie – Atlas Leefomgeving

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan dreigend gevaar, zonder daadwerkelijk hulp van hulpverleningsdiensten. Voor onderhavig project geldt dat in toekomstige situatie de projectlocatie in gebruik is voor wonen. Om deze reden is het van belang om in te gaan op de zelfredzaamheid. Het zelfredzaam vermogen van personen is een belangrijke voorwaarde om

grote calamiteiten bij een incident te voorkomen. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en vluchten. De mogelijkheden van zelfredzaamheid zijn afhankelijk van het scenario dat zich voordoet.

De aanwezige personen op de projectlocatie zullen over het algemeen zelfredzaam zijn. Aanwezige kinderen, ouderen en mindervaliden worden wel beschouwd als minder zelfredzame personen. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat de ouders of verzorgers de verminderd zelfredzame personen kunnen begeleiden.

Conclusie omgevingsveiligheid

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd het project past binnen de kaders van het aspect omgevingsveiligheid.

5.9 Archeologie, cultuurhistorie en landschap

Wetgeving Archeologie

Conform artikel 5.130 *Bkl* dient rekening gehouden te worden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed, met inbegrip van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten.

Nederland heeft zich in 1992 in Europees verband gecommitteerd aan het Verdrag van Valletta, ook wel de Conventie van Malta genoemd. Dit verdrag heeft als doel de bescherming van het archeologisch erfgoed van Europa te bevorderen. In aansluiting op dit verdrag is in Nederland op 1 september 2007 de nieuwe Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. Op 1 juli 2016 is de Wamz met grote delen van de Monumentenwet opgegaan in de Erfgoedwet, sindsdien dé wet voor behoud en beheer van cultureel erfgoed.

De belangrijkste artikelen uit het Verdrag van Valletta zijn in de Nederlandse wetgeving overgenomen, te weten:

- Het archeologisch erfgoed dient zo veel mogelijk ter plaatse te worden behouden;
- Het archeologisch erfgoed dient in de ruimtelijke belangenafweging te worden betrokken;
- De verstoorder (lees: de initiatiefnemer) is verantwoordelijk voor het vroegtijdig uitvoeren van archeologisch onderzoek alsmede de financiering van dit onderzoek.

Beoordeling

Op de locatie geldt een ‘Waarde – Archeologie 4’ op basis van het huidige bestemmingsplan. Door IDDS is een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Tijdens het onderzoek is geconstateerd dat het plangebied een lage archeologische verwachting heeft omdat het altijd gelegen heeft in natte landschappen. IDDS Archeologie adviseert om het plangebied, voor wat betreft het aspect archeologie, vrij te geven (zeker voor de voorgenomen civieltechnische werkzaamheden).

Het rapport is beoordeeld door Archeologie Rotterdam (BOOR). Archeologie Rotterdam neemt het advies over om op de locatie geen archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren over. Er dient bij de uitvoering van grondroerende werkzaamheden wel altijd rekening te worden gehouden met zogenaamde toevalsvondsten. Hiervan dient men op basis van de Erfgoedwet 2016, art. 5.10 het bevoegd gezag te informeren.

Wetgeving Cultuurhistorie

Conform artikel 5.130 *Bkl* dient rekening gehouden te worden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. Hiernaast is de Erfgoedwet van toepassing.

Erfgoedwet

Sinds 1 juli 2016 is er één integrale wet die betrekking heeft op onze museale objecten, musea monumenten en archeologie op het land en onder water. Samen met de nieuwe Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.
De Erfgoedwet bundelt wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau zoals die in de oude wetten en regelingen golden, blijven gehandhaafd.

Beoordeling planvoornemen

Voor de projectlocatie geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 1'. Door middel van de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 1' worden de bijzondere cultuurhistorische waarden van het laagveenlandschap beschermd.

Door RROG is een beoordeling uitgevoerd voor het effect op Laagveenlandschap. De rapportage van RROG is als separate bijlage bijgevoegd. De huidige situatie kan worden omschreven als een verhard eiland met een verwilderde landschappelijk rand aan het water. De groene randen zijn waardevol voor het terrein. Desalniettemin is de huidige inrichting van het terrein voornamelijk verharding met parkeren.

De ontwikkeling heeft als landschappelijk uitgangspunt het verweven van het laagveenschap met de woonbestemming. Het project maakt een verbinding met de eilandenstructuur van het Berg en Broekpark. In totaal wordt binnen de projectlocatie 3.646 m^2 nieuw oppervlaktewater toegevoegd. Er wordt circa 529 meter natuurlijk oevers aangelegd. De nieuwe watergangen worden uitgevoerd in verschillende waterdieptes en creëren een microlandschap door het uitvoeren van gevarieerde oever verlopen.

Deze verschillende dieptes hebben ecologische waarden als kraamkamer voor vissen en amfibieën en o.a. libellen. Het verlaagde landschap om de woonontwikkeling wordt verder uitgevoerd als laagveen heemtuin. Aan de zijde van de Bergse Achterplas bevindt zich een bestaande boomsingel. Deze wordt behouden en verder ingericht als natuureiland met een oppervlakte van circa 275 m^2. Door de ontwikkeling neemt het verhard oppervlak binnen het projectgebied met circa 55% af. Geconcludeerd wordt dat voor onderhavig project aansluiting wordt gezocht met Laagveenlandschap. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering.

> *Conclusie archeologie, cultuurhistorie en landschap*
>
> Gelet op het voorgaande is het aspect archeologie, cultuurhistorie en landschap in voldoende mate onderbouwd en wordt voldaan aan de geldende wet- en regelgeving.

5.10 Bodem

Wetgeving
In het kader van paragraaf 5.1.4.5 *Bkl* dient bij een omgevingsplanactiviteit rekening gehouden worden met de toelaatbare kwaliteit van de bodem en grenswaarden van in bijlage XIIIa *Bkl* aangewezen stoffen.

Beoordeling planvoornemen
Door SGS Search Ingenieursbureau B.V. is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het kader van de eigendomstransactie van de locatie en het onroerend goed. Op basis van het verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat plaatselijk een matige tot sterke verontreinig is waargenomen in de zintuigelijke met baksteen verontreinigde monsters.

Door IDDS B.V is een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. Op basis van de uitgevoerde onderzoeken kan worden geconcludeerd dat sprake is van een sterke verontreiniging met zink, waarbij de toelaatbare bodemkwaliteit wordt overschreden. Ten behoeve van de herontwikkeling van de locatie zullen sanerende maatregelen (melding Bal) noodzakelijk zijn en zal het benodigd zijn de werkzaamheden onder milieukundige begeleiding uit te voeren.

De totale hoeveelheid sterk met zware metalen verontreinigde grond wordt op circa 210 m³ geraamd. Gelet op het toekomstige gebruik van de locatie zal bij een sanering waarbij voor een ontgravingsvariant wordt gekozen, moeten worden gesaneerd totdat de bodem voldoet aan de klasse ‘wonen’ conform de lokale maximale waarde voor zink (350 mg/kg). Derhalve dient rekening te worden gehouden met een grotere hoeveelheid te saneren grond. Een tweede optie is door de verontreiniging te saneren door middel van een duurzaam aaneengesloten verhardingslaag en/of leeflaag.De volledige rapporten voor bodem zijn bijgevoegd als separate bijlage.

Conclusie bodem

Gelet op het voorgaande is het advies om het bodemonderzoek te laten beoordelen door het bevoegd gezag. Na het akkoord kan de sanering worden voorbereid. Na het afronden van de sanering past het project binnen de kaders van het aspect bodem.

5.11 Weging van het waterbelang

De watertoets is het rekening houden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Met ingang van de Omgevingswet vervangt het begrip 'weging van het waterbelang' de term watertoets.

De weging van het waterbelang geldt bij het vaststellen van het omgevingsplan. Dit volgt uit artikel 5.37 van het Bkl. Daarnaast kan de weging van het waterbelang ook nodig zijn bij andere instrumenten, zoals bij een BOPA. De gemeente moet de opvattingen van de waterbeheerder betrekken bij het omgevingsplan. Dit geldt in het algemeen voor alle waterbelangen. Het gaat hierbij om bijvoorbeeld watercompensatie in verband met toenemende verharding of om bebouwing, die niet wenselijk is in verband met waterwinning.

Waterschapsverordening
Voorheen stonden alle regels van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard nog in de Keur en het Keurbesluit. Deze is vervangen door 1 nieuw document:

de Waterschapverordening. Daarin staan alle regels over wat men wel of niet mag doen bij water, dijken en gemalen. In de Waterschapsverordening staan ook de taken van het waterschap: het beheren van de watersystemen in de regio, het schoonmaken van afvalwater en het onderhouden van wegen die het waterschap beheert. In de Waterschapsverordening staan ook regels over wanneer men bijvoorbeeld vergunning moet aanvragen of wanneer men iets moet melden. Ook staan er regels in voor het oppompen van grondwater en het lozen van bepaalde stoffen in oppervlaktewater.

Gemeentelijke Rioleringsplan 2021-2025

Het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) biedt een overzicht van de ontwikkelingen die zich nu en in de toekomst afspelen in het stedelijk watersysteem van Rotterdam. Heel beknopt geformuleerd bestaat dit systeem uit een samenhangend geheel van het rioolstelsel, de buitenruimte en het oppervlaktewatersysteem. Het verzamelt, transporteert en verwerkt vooral huishoudelijk afvalwater, grondwater en afstromend hemelwater. Ten aanzien van regenwaterberging zegt het GRP: “We verplichten de verwerking van hemelwater op privaat terrein bij nieuwbouwprojecten met een perceeloppervlak groter dan vijfhonderd vierkante meter. De capaciteitseis voor het bergen van hemelwater is dat 50 millimeter neerslag die binnen een uur valt moet worden opgevangen. Op deze manier wordt het overgrote deel van de neerslag op eigen terrein verwerkt.

De verordening voor het afkoppelen maakt bij invoering van de Omgevingswet deel uit van het omgevingsplan van de gemeente Rotterdam. De rioolaansluitvergunning voor het aansluiten op de gemeentelijke riolering is geregeld in de Verordening Beheer Ondergrond Rotterdam. Ook deze verordening heeft in de toekomst wellicht een relatie met het omgevingsplan.”

Beoordeling planvoornemen

Het project leidt tot een verandering aan bebouwing en verandering in de hoeveelheid oppervlakteverharding. De footprint van de bestaande gebouwen en verharding is 8.011 m^2 + 6.585 m^2= 14.596 m^2. De footprint voor de nieuwe gebouwen en verharding samen wordt circa 5.705 + 870 + 605,5 = 7.180,5 m^2. Een gedeelte van de verharding wordt gerealiseerd in half/open verharding, daarom is dit gehalveerd meegenomen.

Het project realiseert een reductie van ruimt 800 m^2 aan bebouwd oppervlak t.o.v de bestaande bebouwing. De ontwikkeling leidt tot een afname van verhard oppervlakte. Er geldt daarom geen watercompensatie norm. Aanvullend wordt binnen de ontwikkeling op de projectlocatie regenwater gebufferd. De daken van de woongebouwen krijgen een functie, waaronder waterberging. In paragraaf 5.12 wordt nader ingegaan op het aspect duurzaamheid.

Op 13 januari 2025 en 2 mei 2025 heeft de initiatiefnemer overleg gehad met Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. Het project wordt uitgewerkt conform de vigerende beleidsregels waarbij afstemming blijft plaatsvinden tussen initiatiefnemer en het Hoogheemraadschap.

Oppervlaktewater

Er is oppervlaktewater aanwezig binnen het projectgebied en er wordt nieuw oppervlaktewater gegraven.

Grondwater

Dit project voorziet in een uitbreiding van een ondergrondse kelderlaag en heeft daarom effect op het grondwater. Bij de vervolgstappen in de uitwerking van het bouwplan wordt dit nader

uitgewerkt.

Riolering
De woongebouwen zullen op de bestaande wijze worden aangesloten op de aanwezige riolering.

Conclusie weging waterbelang

Het aspect weging waterbelang is adequaat geregeld en ondersteunt de haalbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

5.12 Duurzaamheid

In de NvU zijn uitgangspunten opgesteld voor het aspect duurzaamheid voor de herontwikkeling van de Ringdijk. Duurzaamheid is grofweg met vier thema's te omschrijven:

- energietransitie,
- circulaire economie,
- klimaatbestendige stad
- gezonde leefomgeving.

Duurzaamheid is een integraal onderdeel van dit project. Bij de herontwikkeling wordt een leefomgeving gecreëerd die klimaat adaptief, biodivers, circulair en energieneutraal is. Hierna wordt kort ingegaan op verschillende onderwerpen.

Klimaatadaptatie en biodiversiteit
Zoals in paragraaf 5.11 is beschreven wordt in onderhavig project extra groen en water toegevoegd. Binnen de projectlocatie wordt regenwater gebufferd. Op alle daken komt een duurzame functie, zoals waterberging, energieopwekking of vergroening. Binnen de projectlocatie worden tevens nestkasten, gevelgroen en groene daken aangelegd. Deze maatregelen bevorderen de biodiversiteit binnen de projectlocatie en de omgeving.

De buitenruimte wordt ingericht met bloemrijke en inheemse beplanting, wat functioneel is voor (beschermde) diersoorten. De groenstructuren aan de weg Ringdijk sluiten aan op de bestaande groene structuren, wat zorgt voor ecologische verbinding.

Circulair materiaalgebruik
De sloop vindt op een circulaire wijze plaats en is gericht op hergebruik van vrijgekomen materialen en/of sloopafval. Voor onderhavig project wordt ernaar gestreefd om boven de wettelijke MPG normen uit te komen.

Duurzame energie
De woningen worden aardgasvrij opgeleverd met maximaal gebruik van duurzame bronnen. Het streven is om daar waar mogelijk energie neutrale woningen te realiseren.

Conclusie duurzaamheid
Het aspect duurzaamheid is adequaat geregeld en ondersteunt de duurzaamheidsdoelstellingen opgenomen in Rotterdams Duurzaamheidskompas (paragraaf 4.3.3.)

5.13 Mededeling m.e.r.-beoordeling

Wettelijk kader

De mer-plicht of mer-beoordelingsplicht van een project kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit. Bijlage V heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van het project van de initiatiefnemer. In kolom 4 staan de besluiten genoemd waarvoor dan de m.e.r.-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend. In dit geval is dat de omgevingsvergunning.

Of er voor het besluit een m.e.r.-plicht of een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt, volgt uit de tweede en derde kolom. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, geldt een m.e.r.-plicht. Anders geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht, tenzij ook in kolom 3 nog voorwaarden staan.

Beoordeling planvoornemen

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling, is reeds een Mededeling m.e.r opgesteld. Deze wordt voorgelegd aan het bevoegd gezag. De conclusie luidt dat er geen m.e.r.-plicht geldt.

Conclusie m.e.r.-beoordeling

Er is geen m.e.r.-plicht.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

Wijze van bekostiging

Daar waar nodig zal op basis van artikel 13.18 Omgevingswet het publiekrechtelijke kostenverhaal worden verrekend door middel van een kostenverhaalsbeschikking, ook wel de beschikking bestuursrechtelijke geldschuld genoemd. Pas nadat is betaald, is het toegestaan de activiteiten uit te voeren conform artikel 13.12 Omgevingswet. In artikel 8.13 sub a Omgevingsbesluit is de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie één van de bouwactiviteiten waarvoor kosten verhaald worden. Hierdoor is de economische uitvoerbaarheid verzekerd.

Nadeelcompensatie

De verlening van de omgevingsvergunning zou kunnen leiden tot een waardevermindering van bestaand onroerend goed in de omgeving. Overeenkomstig artikel 4:126 van de Algemene wet bestuursrecht jo. Afdeling 15.1 Omgevingswet kan dit leiden tot een tegemoetkoming in de schade.

De initiatiefnemer is met de gemeente Rotterdam overeengekomen om een kostenverhaalbijdrage te betalen en eventuele kosten van nadeelcompensatie zijn voor de initiatiefnemer.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) geldt meestal een reguliere procedure. De beslistermijn voor de reguliere procedure is maximaal 8 weken met een mogelijkheid van verlenging met 6 weken. Daarna is er bezwaar en beroep mogelijk.

Participatie

Door De Wijde Blik is het participatietraject begeleidt en is participatierapport opgesteld. Bij de participatie zijn verschillende methodes te onderscheiden. Zo is er een participatiewebsite (www.ringdijk84.nl) opgezet. Op de site is informatie te vinden over het plan, het participatieproces en de wijze waarom meegedacht kan worden. Via de website is ook een mogelijkheid in te schrijven voor de nieuwsbrief om op de hoogte te blijven van het participatieproces en de ontwikkeling van het project.

Op 5 november 2024 en 8 september 2025 hebben participatiebijeenkomsten plaatsgevonden. Naast deze diverse bijeenkomsten hebben diverse losse stakeholder gesprekken plaatsgevonden, waaronder ook met omwonenden. Naast de stakeholdergesprekken heeft de initiatiefnemer op 10 juni 2025 een bezoek gebracht aan de wijkraden Hillegersberg en Schiebroek.

Via de diverse gesprekken is een beeld gevormd van de wensen, ideeën en zorgen. De besproken onderwerpen gaan over de bouwhoogte, brug (en inschijnende koplampen), semi-openbaar gebied, parkeren, kwaliteit damwand, waterkwaliteit en groen. Hierna wordt beknopt ingegaan op het resultaat uit het participatietraject voor de ruimtelijk inpassing. Voor de volledige toelichting is de rapportage participatie ‘Herontwikkeling Ringdijk 84’ bijgevoegd als bijlage.

Bouwhoogte en afstand
Het project is beoogd binnen het bebouwingsvlak zoals vastgesteld in de NvU. Naar aanleiding van de participatie is specifiek voor gebouw 1 en gebouw 2 extra ruimte ten opzichte van het bebouwingsvlak uit de NvU gecreëerd. Het voornemen houdt hiermee rekening met omliggende woningen. Deze maatregel draagt bij aan de ruimtelijke inpassing van het project.

Vooroverleg/ afstemming met bestuursorganen
In de Omgevingswet komt het vooroverleg als zodanig niet terug, maar is er een algemeen artikel opgenomen waarin staat dat bestuursorganen onderling moeten afstemmen (artikel 2.2 Ow).

Bij het indienen van de BOPA hebben de volgende vooroverleggen plaatsgevonden:

- Commissie Omgevingskwaliteit en Cultureel Erfgoed
- Bouwinspectie, VRR, Brandpreventiecommissie
- Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenwaard

7. Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

7.1 Algemeen

De strijdigheden met het omgevingsplan hebben in voorliggend geval te maken met het toevoegen van woningen. Dit heeft tot gevolg dat de functie van de projectlocatie veranderd.

7.2 Afwijkingen van het Omgevingsplan gemeente Rotterdam

Het project wijkt af van het Omgevingsplan Rotterdam. In het voorliggende geval komt dit voort uit de wijziging naar de beoogde bestemming ‘Wonen’. Daarom wordt een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) aangevraagd.

7.3 Beleid

Het voornemen past binnen het relevante beleid van alle overheden of er wordt gemotiveerd afgeweken, zoals is beschreven in hoofdstuk 4.

7.4 Milieu- en omgevingsaspecten

De afwijking is getoetst aan alle relevante milieu- en omgevingsaspecten. Geconcludeerd wordt dat er geen negatieve effecten optreden en er geen belemmeringen zijn om de omgevingsvergunning te verlenen.

7.5 Procedure

Voor deze omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) geldt in principe de reguliere procedure, maar omdat voor dit project sprake is van een bindend adviesrecht, kan het college van Burgemeester en wethouders besluiten om de uitgebreide procedure toe te passen.

7.6 Conclusie

De afwijkingen ten opzichte van het geldende Omgevingsplan zijn ruimtelijk onderbouwd en aanvaardbaar. Er is sprake van een *Evenwichtige toedeling van functies aan locaties*.

8. Bijlagen

- Bijlage 1: Situatie ruimtelijke vergunningsaanvraag woongebouwen
- Bijlage 2: Situatie ruimtelijke vergunningsaanvraag- kelderniveau
- Bijlage 3: NvU Ringdijk (vastgesteld)
- Bijlage 4: Quickscan ecologie
- Bijlage 5: Rapport nader onderzoek Wnb
- Bijlage 6. Notitie Ecologische gebiedscontrole
- Bijlage 7: Stikstofonderzoek (juni 2026)
- Bijlage 7a: AERIUS – Ringdijk 84, Rotterdam – sloop- en bouwfase 2026
- Bijlage 7b: AERIUS – Ringdijk 84, Rotterdam – sloop- en bouwfase 2026 – Extra beoordeling
- Bijlage 7c: AERIUS – Ringdijk 84, Rotterdam – bouwfase 2027
- Bijlage 7d: AERIUS – Ringdijk 84, Rotterdam – bouwfase 2027 – Extra beoordeling
- Bijlage 7e: AERIUS – Ringdijk 84, Rotterdam – bouw- en gebruiksfase 2028
- Bijlage 7f: AERIUS – Ringdijk 84, Rotterdam – bouw- en gebruiksfase 2028 – Extra beoordeling
- Bijlage 7g: AERIUS – Ringdijk 84, Rotterdam – gebruiksfase 2029
- Bijlage 7h: AERIUS – Ringdijk 84, Rotterdam – gebruiksfase 2029 – Extra beoordeling
- Bijlage 8: Geuronderzoek
- Bijlage 8a. Beoordeling BOPA aanvraag sloop en herontwikkeling Ringdijk 84
- Bijlage 9: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai
- Bijlage 10: Onderbouwing effect Laagveenlandschap
- Bijlage 11: Archeologisch onderzoek (definitief)
- Bijlage 11a: Beoordeling IDDS-rapport 3062 Inventariserend veldonderzoek, verkennende fase Ringdijk 84 te Rotterdam
- Bijlage 12: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 13: Aanvullend en nader bodemonderzoek
- Bijlage 14: Mededeling ‘project m.e.r beoordeling’ v3
- Bijlage 15: Participatieverslag definitief