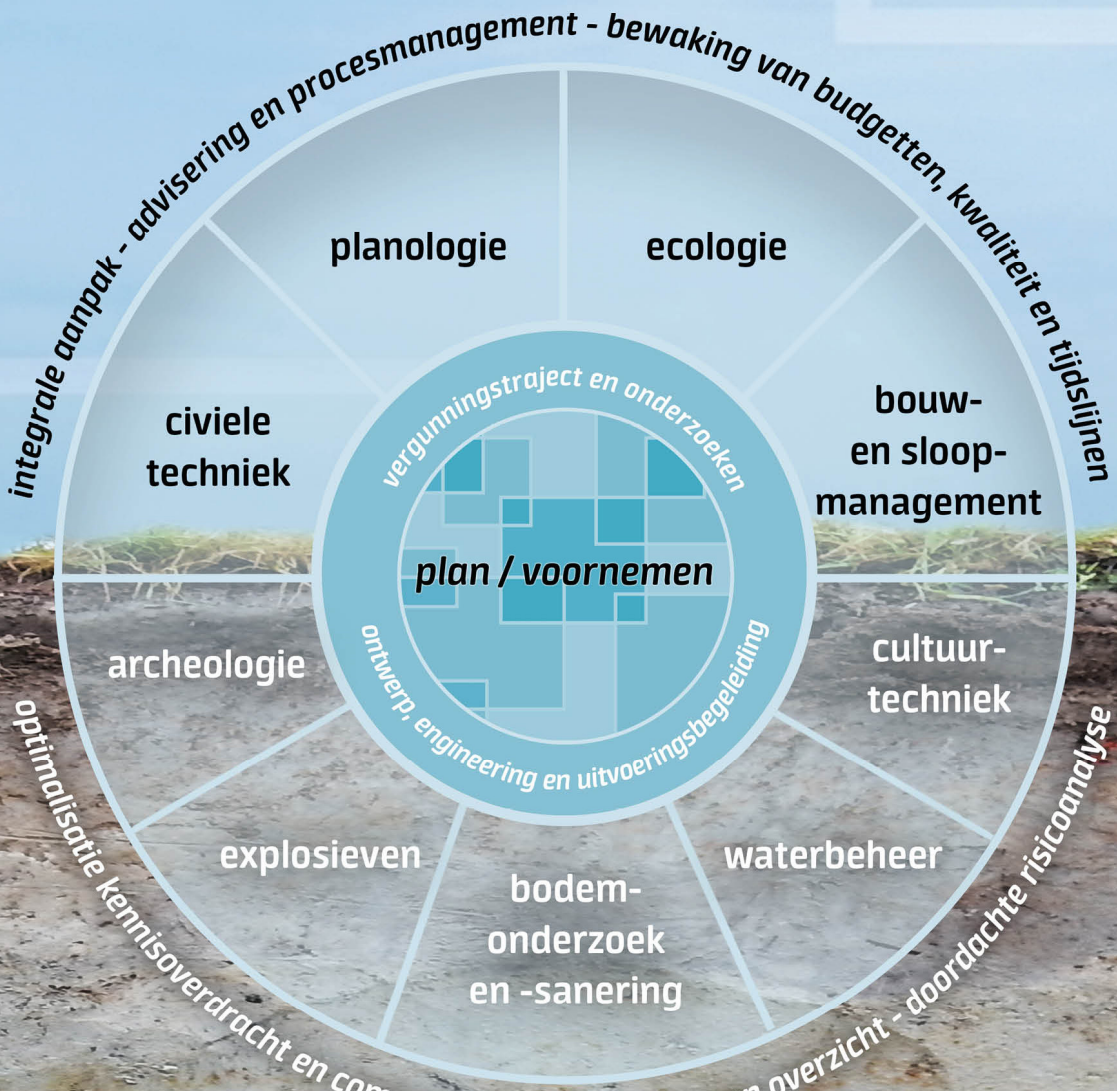
Mededeling ‘project-m.e.r-beoordeling’
Ringdijk 84, Rotterdam

Mededeling ‘project-m.e.r-beoordeling’

Opdrachtgever:
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

Mededeling ‘project m.e.r beoordeling’
Ringdijk 84, Rotterdam

Datum	:	27-11-2025
Kenmerk	:	A4116-07/VMI/rap2
Auteur	:	[redacted] MSc
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 2
1.1 Aanleiding 2
1.2 Wettelijk kader 2
1.3 Naam en adresgegevens initiatiefnemer 4

2. Kenmerken van het project 5
2.1 Aanleiding van de activiteit 5
2.2 De locatie van het project 5
2.3 Beschrijving van de activiteit 5
2.3.1. Bestaande situatie 5
2.3.2. Toekomstige situatie 6
2.4 Tijdspad van activiteit 7
2.5 Productieproces of wijze van aanleg 7
2.6 Cumulatie-effecten met nabijgelegen projecten 7

3. Plaats van het project 8

4. Kenmerken van het potentiële effect 9
4.1 Verkeer en parkeren 9
4.2 Bodem 9
4.3 Geluid 10
4.4 Milieuzonering 11
4.5 Geur 12
4.6 Luchtkwaliteit 13
4.7 Omgevingsveiligheid 14
4.8 Water 16
4.9 Archeologie en cultuurhistorie 16
4.10 Ecologie en stikstofdepositie 18

5. Conclusie 19

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de projectlocatie aan de Ringdijk 84 te Rotterdam is een zorg- en onderwijsinstelling gevestigd. De huidige bebouwing is in de jaren zeventig gebouwd. De huidige bebouwing is verouderd. Middels een selectieprocedure heeft Dura Vermeer (initiatiefnemer) de locatie aangekocht om sloop en nieuwbouw te realiseren.

In het voortraject van de tender is een voorlopige versie Nota van Uitgangspunten (december 2021) opgesteld door de gemeente Rotterdam. Na de gunning is de Nota van Uitgangspunten (hierna: NvU) vastgesteld op 30 september 2024. De NvU geeft de uitgangspunten voor de herontwikkeling en is een instrument voor de borging van de ruimtelijke kwaliteit. Na de gunning is de NvU niet wezenlijk veranderd ten opzichte van de voorlopige NvU. In de NvU wordt ambitie beschreven voor herontwikkeling van de projectlocatie in de vorm van het creëren van een waardevol woonmilieu dat recht doet aan de bijzondere ligging in een parkachtig plassengebied.

Het project wijkt af van het geldende Omgevingsplan Rotterdam. Ten behoeve van de omgevingsvergunningaanvraag wordt een omgevingsvergunning aangevraagd. De benodigde onderzoeken ten behoeve van de ruimtelijk procedure waar de GoFlo voor dienen, zijn reeds uitgevoerd en deze worden ook beschreven in deze notitie.

1.2 Wettelijk kader

De milieueffectrapportage-procedure (m.e.r.) is bedoeld om het milieubelang volwaardig en vroegtijdig in de plan- en besluitvorming in te brengen. Of een besluit over een project-mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is, wordt 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 mer-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend. Dit zijn veelal instrumenten uit de Omgevingswet, zoals een omgevingsvergunning of omgevingsplan.

Daarnaast kunnen de mer-verplichtingen nog gelden voor enkele bijzondere besluiten uit andere wetten, zoals de vergunning op basis van de Kernenergiewet.

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

De voorgenomen ontwikkeling valt onder categorie J11 “de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen”.

	Kolom 1	Kolom 2	Kolom 3	Kolom 4
Nr.	Projecten	Gevallen waarin de mer-plicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder a, van de wet)	Gevallen waarin de mer-beoordelingsplicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder b, van de wet)	Besluiten als bedoeld in artikel 11.6, derde lid, onder c, van dit besluit
J11	Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen	Niet van toepassing	Aanleg, wijziging of uitbreiding	Het omgevingsplan

De voorliggende mededeling bevat de informatie op basis waarvan het bevoegd gezag kan en moet besluiten of er sprake is van "aanzienlijke milieueffecten", die het doorlopen van de m.e.r.-procedure wenselijk/noodzakelijk maken.

De toets is gedaan op basis van dezelfde criteria die ook gelden bij een m.e.r.-beoordeling. Deze beoordeling is dus gekoppeld aan de richtlijnen in bijlage III van de Europese Richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie criteria met uitgangspunten per criterium benoemd: kenmerken van de activiteit, plaats van de activiteit en kenmerken van het potentiële effect (zie volgende tabel).

Criterium	Beoordelingscriterium
1. Kenmerken van de projecten	Bij de kenmerken van de projecten moet in het bijzonder in overweging worden genomen: • de omvang van het project, • de cumulatie met andere projecten, • gebruik van natuurlijke hulpbronnen, • de productie van afvalstoffen, • verontreiniging en hinder, • risico van ongevallen, vooral gelet op de gebruikte stoffen of technologieën.
2. Plaats van de projecten	Bij de mate van kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop de projecten van invloed kunnen zijn moet in het bijzonder in overweging worden genomen: • het bestaande grondgebruik, • relatieve rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied, • het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor de volgende typen gebieden: 1. wetlands 2. kustgebieden 3. berg- en bosgebieden 4. reservaten en natuurparken 5. gebieden die in de wetgeving van lidstaten zijn aangeduid of door die wetgeving worden beschermd; speciale beschermingszones door de lidstaten aangewezen krachtens Richtlijn 79/409/EEG (= Vogelrichtlijn) en Richtlijn 92/43/EEG (= Habitatrichtlijn 6. gebieden waarin de bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden 7. gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid 8. landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang
3. Kenmerken	Bij de potentiële aanzienlijke effecten van het project moeten in samenhang met

van het potentiële effect	de criteria van de punten 1 en 2 in het bijzonder in overweging worden genomen: • het bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking), • het grensoverschrijdende karakter van het effect • de waarschijnlijkheid van het effect, • duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect.

1.3 Naam en adresgegevens initiatiefnemer

De initiatiefnemer is Dura Vermeer Bouw Zuid West B.V., Rotterdam Airportplein 21, 3045 AP Rotterdam

2. Kenmerken van het project

2.1 Aanleiding van de activiteit

Op de projectlocatie aan de Ringdijk 84 te Rotterdam is in gebruik als zorg- en onderwijslocatie. Op de locatie is een voorziening voor poliklinische revalidatie voor kinderen en jongeren gevestigd. De huidige bebouwing komt uit de jaren zeventig en verouderd. Herontwikkeling en vernieuwing is noodzakelijk. De huidige zorg- en onderwijs locatie zullen verhuizen naar een andere locatie.

Op de locatie ligt een unieke kans om aan te sluiten bij de lommerrijke sfeer van Hillegersberg. De ruimtelijke opgave is een woonmilieu realiseren dat het eiland als een samenhangende eenheid van bebouwing, landschap en water versterkt.

2.2 De locatie van het project

De Ringdijk 84 ligt in de het stadsdeel Hillegersberg-Schiebroek en in de buurt Hillegersberg Noord. 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 woningen.



Figuur 1: Afbakening en begrenzing projectlocatie

2.3 Beschrijving van de activiteit

2.3.1. Bestaande situatie

De projectlocatie is gelegen op een eiland tussen de Bergse Achterplas en de Ringdijk. Aan de noordzijde grenst de locatie 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 woningen. Onderstaande figuur geeft een weergave van de projectlocatie en de omgeving.

De reeds aanwezige functies bestaan uit de Mytylschool “De Brug” en de “Rijndam Revalidatie”. Daarnaast is er ook een BSO aanwezig. De voorzieningen zijn allen aanvullend op elkaar. Zowel de school als het revalidatiecentrum richt zich op bijzondere doelgroepen, waarbij onderwijs en revalidatie gecombineerd worden.



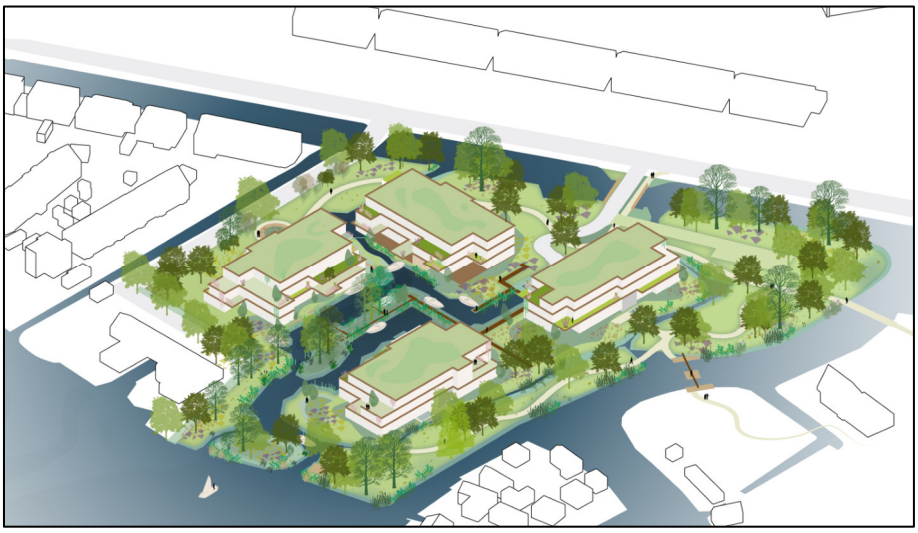
Figuur 2: Luchtfoto huidige situatie

Het totale oppervlakte van de projectlocatie is 20.213 m^2. In de bestaande situatie is 14.596 m^2 verhard/bebouwd van de projectlocatie.

2.3.2. Toekomstige situatie

De toekomstige situatie is een duidelijk afgebakende projectlocatie met vier appartementencomplexen met in totaal maximaal 50 topsegment appartementen. De ruimtelijke opgave is een woonmilieu realiseren dat het eiland als een samenhangende eenheid van bebouwing, landschap en water versterkt. In de NvU wordt dit beschreven als een '*een nieuw geliefd woonmilieu dat profiteert van de bijzondere ligging aan de plas en de Steilrand*'.

De bewoners parkeren in een half verdiepte parkeergarage op eigen terrein. Deze parkeergarage wordt aaneengesloten gebouwd onder de vier appartementencomplexen. 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.



Figuur 3: Visualisatie Ringdijk 84, Rotterdam (Bron: KOW Architecten)

2.4 Tijdspad van activiteit

Alle werkzaamheden die voor de herontwikkeling gewenst zijn, zullen gefaseerd worden uitgevoerd in de periode 2025-2029. De ontwikkeling is voor onbepaalde tijd.

Gedurende of kort na de aanvraag BOPA-omgevingsvergunningen wordt de omgevingsvergunning voor de activiteit ‘bouwen’ voor het project aangevraagd. Nadat deze vergunningen zijn verleend zal de nieuwbouw beginnen. De bouwwerkzaamheden duren 1,5 tot 2 jaar zodat oplevering in 2029 kan plaatsvinden.

2.5 Productieproces of wijze van aanleg

Gelet op de aard van de ingreep en de locatie van het project is geen sprake van grootschalig gebruik van natuurlijke hulpbronnen of van productie van afvalstoffen. Wel is sprake van afvoer van bouwafval, en in de gebruiksfase van productie en verwijdering van huishoudelijk- en bedrijfsafval en dergelijke. De doelstelling hierbij is de grondstoffen zo veel mogelijk in gesloten kringlopen te houden, ofwel door hergebruik/ revisie/upcyclen ofwel door middel van herinvoering in productieprocessen. Voor de afvoer van huishoudelijk afval worden de reguliere procedures en processen gevolgd, waardoor geen sprake is van belangrijke (rest)effecten in relatie tot een m.e.r.-procedure.

2.6 Cumulatie-effecten met nabijgelegen projecten

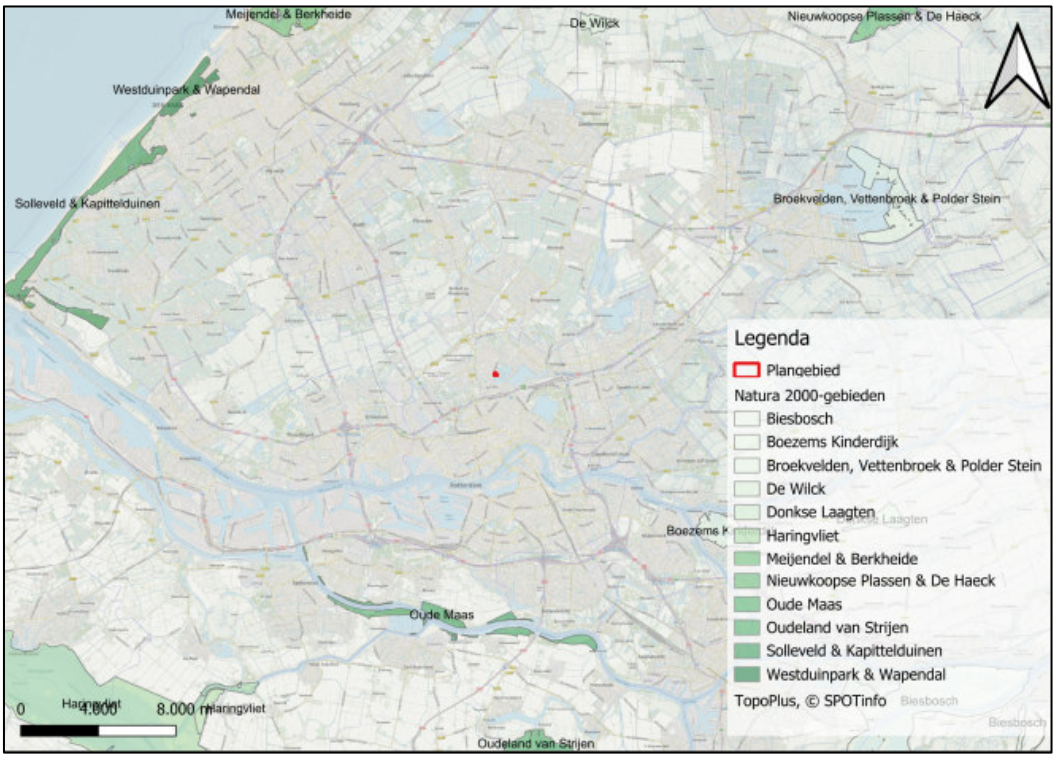
In de omgeving van het projectgebied zijn geen grootschalige ontwikkelingen bekend die kunnen leiden tot een stapeling (cumulatie) van milieueffecten.

3. Plaats van het project

Een voorgenomen activiteit vindt plaats in een bepaalde omgeving, bijvoorbeeld een binnenstedelijke gebied, een historisch veenlandschap of een gebied met hoge ecologische waarden. De verschillende gebieden zijn in meer of mindere mate kwetsbaar voor nieuwe activiteiten.

De projectlocatie ligt in het stadsdeel Hillegersberg-Schiebroek langs de doorgaande weg de Ringdijk. De locatie ligt tussen de Ringdijk en de Bergse Achterplas. De projectlocatieis een sterk stedelijke omgeving in stadsdeel Hillegersberg-Schiebroek. De bestaande bevolkingsdichtheid van Hillegersberg-Schiebroek is 3.858 inwoners per km^2. De omgeving van projectlocatie kan worden omschreven als een woonwijk. Aan noordzijde wordt de locatie kenmerkt door recreatieve omgeving met natuur en een kinderboerderij. Van een voor nieuwe activiteiten kwetsbaar gebied is dus geen sprake.

Het gebied ligt in laagveenlandschap. In paragraaf 4.8 wordt hier nader op ingegaan. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op een afstand van ongeveer 12,3 kilometer (zie ook paragraaf 4.8 Ecologie en stikstofdepositie).



Figuur 4: Situering ontwikkellocatie ten opzichte van Natura 2000-gebieden

4. Kenmerken van het potentiële effect

De voorgenomen ontwikkeling kan nadelige gevolgen hebben voor het milieu. In dit hoofdstuk zijn (de uitkomsten van de onderzoeken naar) de milieueffecten van de voorgenomen ontwikkeling per onderwerp onderzocht en beschreven.

4.1 Verkeer en parkeren

Verkeerseffecten
Als gevolg van de herontwikkeling van Ringdijk neemt de verkeer aantrekkende werking af op de omliggende omgeving. In totaal wordt het aantal verkeersbewegingen 375 per dag. Dit is ruim minder dan de huidige maximale verkeerbewegingen die met name worden veroorzaakt door het wegbrengen en ophalen van personen.

Verkeersafwikkeling
Het verkeer wordt volledige ontsloten via een de bestaande brug op de Ringdijk. De Ringdijk met huidige vormgeving heeft voldoende capaciteit om het verkeersaanbod in de huidige en toekomstige situatie na herontwikkeling acceptabel af te wikkelen.

*P*arkeren
Auto parkeren
Het aantal geplande parkeerplaatsen voor auto's gaat uit van 1,8 parkeerplaatsen per appartement. De parkeerplaatsen worden gerealiseerd inde hal verdiepte parkeergarage. Conform de NvU worden voor de bezoekers (incl. bezorgservices, hulpdiensten en verhuiswagens) worden op het terrein maximaal 8 parkeerplaatsen gerealiseerd conform NvU.

Fiets- en scooter parkeren
Voor de bewoners worden in de half verdiepte parkeergarage fietsparkeerplaatsen gerealiseerd.

Conclusie
Het onderwerp verkeer en parkeren geeft geen aanleiding tot het uitvoeren van een MER. Een belangrijk negatief gevolg voor het milieu is niet aan de orde.

4.2 Bodem

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in paragraaf 5.1.4.5 Bkl opgenomen. In par. 5.1.4.5 Bkl wordt bepaald voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens. Dit is opgenomen in bijlage Va van het Bkl. De toelaatbare kwaliteit van de bodem is een voorwaarde voor bouwen op verontreinigde bodem en is geen omgevingswaarde. De beoordeling van de mogelijke aanwezigheid van onaanvaardbare risico's voor de gezondheid voor bodemgevoelige gebouwen kan met de risicotoolbox bodem met de module Beoordelen van de bodemkwaliteit voor een bodemgevoelig gebouw.

Het Rijk stelt instructieregels aan gemeenten voor het toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie. De gemeenten moeten:

- Op grond van artikel 5.89i en artikel 5.89j Bkl de waarde vaststellen waarboven er bij de realisatie van gebouwen op bodemgevoelige locaties maatregelen nodig zijn

- Op grond van artikel 5.89k Bkl aangeven welke sanerende of andere beschermende maatregelen nodig zijn bij overschrijding van de waarde
- Op grond van artikel 5.89l Bkl een meldingsplicht instellen voor locaties die op grond van het omgevingsplan niet vergunningplichtig zijn
- Op grond van artikel 5.89m Bkl een bepaling opnemen over de ingebruikname.

Deze regels zorgen voor zowel een evenwichtige toedeling van functies aan locaties als het beschermen van de gezondheid en van het milieu, in het bijzonder van de bodemkwaliteit. Aangetoond dient te worden dat de bodem geschikt is voor het beoogde nieuwe gebruik.

Verkennend bodemonderzoek
Door SGS Search Ingenieursbureau B.V. is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het kader van de eigendomstransactie van de projectlocatie 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 aanvullende bodemonderzoek uitgevoerd. Op basis van de uitgevoerde onderzoeken luidt de conclusie dat de projectlocatie sterke is verontreinigd met zink. 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 ca. 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.

Conclusie
Het onderwerp bodem geeft geen aanleiding tot het uitvoeren van een MER. Een belangrijk negatief gevolg voor het milieu is niet aan de orde. Wel dient de (milieuhygiënische) bodemkwaliteit geschikt te zijn voor het gewenste gebruik ‘Wonen’. Het bevoegd gezag zal uiteindelijk beoordelen of de (milieuhygiënische) bodemkwaliteit geschikt is als activiteit ‘Wonen’.

4.3 Geluid

Op grond van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is akoestisch onderzoek verplicht voor nieuwe geluidgevoelige bestemmingen die worden gerealiseerd binnen het aandachtgebied van industrieterreinen, wegen of spoorwegen.

Resultaten
Voor de ontwikkeling is een akoestisch onderzoek uitgevoerd dat toetst aan zowel het Besluit kwaliteit leefomgeving als de gemeentelijke geluidbeleid ‘Ontheffingsbeleid Wet geluidhinder – Voor bouw- en bestemmingsplannen in de gemeente Rotterdam’ (d.d. december 2006).

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 5: 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 gemeentelijke geluidsbeleid geldt dat voor gemeentewegen voor 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. Hiervoor bedraagt het geluid ten hoogste 55 dB (A). Er wordt voldaan aan de grenswaarden van 70 dB (A). Daarmee is het gecumuleerde geluid acceptabel.

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.

Conclusie

Het geluid vormt geen belemmering voor dit project. Het aspect geluid vormt daarom geen aanleiding voor het uitvoeren van een MER.

4.4 Milieuzonering

De VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering biedt een handreiking om op hoofdlijnen een ruimtelijke scheiding aan te brengen tussen milieugevoelige en milieubelastende functies. Uitgangspunt van de VNG-publicatie is dat nieuwe milieugevoelige functies (woningen) binnen het plan niet tot gevolg mogen hebben dat bestaande milieubelastende functies in de omgeving van de projectlocatie onevenredig worden belemmerd. Om dat te bepalen is beschouwd in hoeverre milieuhinder kan optreden voor de woningen binnen het plan vanwege toegestane bedrijven in het omliggende bestemmingsplan.

In de VNG-publicatie zijn voor een scala aan milieubelastende activiteiten richtafstanden gegeven waarbinnen mogelijk hinder voor woningen kan ontstaan. In de VNG-publicatie wordt daarbij onderscheid gemaakt tussen de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Het milieuaspect dat de grootste richtafstand met zich meebrengt, is bepalend voor de milieucategorie waarin de betreffende milieubelastende activiteit is ingedeeld. De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk. Indien de aard van de omgeving dat rechtvaardigt kan een lagere omgevingskwaliteit worden nagestreefd dan die in een rustige woonwijk. In dat geval kunnen de kleinere richtafstanden voor een gemengd gebied worden aangehouden.

De opgenomen richtafstanden zijn geen normen, maar afstanden waarvan gemotiveerd mag worden afgeweken. De afstanden worden gemeten vanaf de grens van de bestemming die milieubelastende functies toelaat tot aan de dichtstbij gelegen gevel van de gevoelige functie.

In de publicatie wordt onderscheid gemaakt tussen de omgevingstypen ‘rustige woonwijk/rustig buitengebied’ en ‘gemengd gebied’. Een rustige woonwijk is gedefinieerd als een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Een gemengd gebied is gekenmerkt als een gebied met matige tot sterke functiemenging, waarbij direct naast woningen andere functies dan wel hoofdinfrastructuur voorkomen. 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.

Beoordeling richtafstanden

Bedrijven zijn milieubelastende functies die hinder ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen (waaronder wonen) kunnen veroorzaken. Om deze hindersituaties te voorkomen dient bij een planologische procedure waarin milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen in elkaars nabijheid mogelijk worden gemaakt in principe uit te worden gegaan van scheiding van functies.

Het project voorziet niet in nieuwe hinder gevende functies die van negatieve invloed kunnen zijn op bestaande de woningen in de directe omgeving.

Er zijn evenmin bestaande hinder gevende functies in de directe omgeving van het project, die van negatieve invloed kunnen zijn op nieuwe te realiseren woningen. De bestaande niet-woonfuncties zijn maatschappelijke voorzieningen en een kinderboerderij, waarvoor de aan te houden richtafstanden in gemengd gebied 10 meter en 50 meter zijn. Ook vormen de afgemeerde boten aan de Ringdijk 67 geen belemmering voor de woningen aan de Ringdijk 84.

De locatie bevindt zich in een overgangsgebied, waarin zich diverse functies bevinden. Dit wordt door het project niet anders. Milieuzonering vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project. Nader onderzoek is niet nodig.

Conclusie

Het aspect milieuzonering vorm geen aanleiding voor het uitvoeren van een MER.

4.5 Geur

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.

Resultaten

Door Buro Blauw Luchtkwaliteit is een geuronderzoek uitgevoerd naar het woon- en leefklimaat voor geur in de omgeving van de Stadsboerderij De Wilgenhof. Voor de normstelling is in dit onderzoek uitgegaan van de geurbelasting op 50 meter afstand van de kinderboerderij en op de grens van de projectlocatie. Aan de grens van het plangebied zijn vier toets locaties gedefinieerd (A t/m D).



Figuur 6: Weergave toetspunten A t/m D en 50 meter (bron: Buro Blauw)

De emissies van de dieren van de stadsboerderij zijn geschat op basis van Rgv-waardes (Regeling geurhinder en veehouderij) waar mogelijk. In het geval er geen Rgv-waarde bekend is, is er ofwel gebruik gemaakt van een meetrapport, of is er een gewichtsfactor toegepast op het meest gelijkende dier dat wel in de Rgv genoemd is.

Conform de brochure Activiteiten en milieuzonering (2024) wordt uitgegaan van de basiswaarde van 50 meter voor het aspect geur. Dit komt overeen met de richtafstand van 50 meter voor een gemengd gebied met milieucategorie 3.2. Worstcase is gekozen om uit te gaan van de basiswaarde van 50 meter. De geurbelasting is getoetst aan het standaard toetsingskader van de VNG. Deze komt overeen met het toetsingskader van de provincie Zuid-Holland. Uit deze berekening blijkt dat op de planlocatie en op 50 meter afstand van de stadsboerderij in ruime mate voldaan wordt aan het toetsingskader van de VNG. Hiermee is op de planlocatie sprake van een aanvaardbaar geurhinderniveau.

Conclusie
Het aspect geur vorm geen aanleiding voor het uitvoeren van een MER.

4.6 Luchtkwaliteit

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).

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 µg/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.
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.

De totale woningtoename bedraagt maximaal 50 woningen, wat minder is dan 3.000 woningen bij meerdere ontsluitingswegen. In navolgende berekening gemaakt met behulp van de NIBM-tool (zie hierna) is uitgegaan van 375 verkeersbewegingen, wat de berekende maatgevende maximale verkeersbijdrage op de Ringdijk is.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2023

	Jaar van planrealisatie	2029
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	375
	Aandeel vrachtverkeer	4,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,26**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,04**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Conclusie
Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project en geeft geen aanleiding voor het uitvoeren van een MER.

4.7 Omgevingsveiligheid

De Omgevingswet vult het groepsrisico anders in dan onder de Wro, Wet milieubeheer. Bij risicovolle activiteiten uit het Bal wijst het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) aandachtsgebieden aan. De gemeente moet binnen de aandachtsgebieden bij de vergunningverlening rekening houden met het groepsrisico (rekening houden met het risico van brand, explosies of gifwolken; dan gelden aanvullende bouwkundige eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). De norm van het plaatsgebonden risico (PR) blijft

gelijk en daarmee ook het basisbeschermingsniveau. Het Bkl geeft in de bijlagen ook aan wat de PR-contouren en aandachtsgebieden zijn.

Wettelijk kader
De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de omgevingsveiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor).
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

Het werken met aandachtsgebieden voor omgevingsveiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15a Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. In het deelplan moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. Dat dient te geschieden met voorschriftengebieden. In een deelplan dient in principe een aandachtsgebied als voorschriftengebied te worden aangewezen als er met het deelplan kwetsbare gebouwen zijn toegestaan. In een voorschriftengebieden gelden de extra bouweisen van paragraaf 4.2.14 Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl).
Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl)
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl)
- Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl)
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl)

Projectlocatie
De projectlocatie ligt binnen een gifwolkaandachtsgebied. De bron voor het gifwolkaandachtsgebied is een opslag Seveso. Binnen Seveso opslag worden gevaarlijke stoffen opgeslagen. 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. Voor 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 vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit project en geeft geen aanleiding tot het uitvoeren van een MER.

4.8 Water

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.

Het project leidt tot een verandering aan bebouwing en verandering in hoeveel 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 is circa 5.705 + 870 + 650,5 = 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 in verhard oppervlak. In de bestaande situatie is 14.596 m^2 verhard en bebouwd in de toekomstige situaties wordt dit 7.180,5 m^2. Er geldt daarom geen watercompensatie opgave. Aanvullend wordt binnen de ontwikkeling op de projectlocatie regenwater gebufferd. De daken van de appartementencomplexen krijgen een functie, waaronder waterberging.

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

Er zijn voor wat betreft de waterhuishouding geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, die aanleiding geven voor het uitvoeren van een MER.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

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.

Archeologie
Volgens het bestemmingsplan 'Kern en Plassen' kent de locatie de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' van kracht. 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).

Bovenstaand advies dient gecontroleerd en beoordeeld te worden door de bevoegde overheid, in dit geval de Gemeente Rotterdam. Deze zal vervolgens een besluit nemen inzake de te volgen procedure. IDDS Archeologie wil meegeven dat voordat dit besluit genomen is, er niet begonnen kan worden met bodemverstorende activiteiten of activiteiten die voorbereiden op bodemverstoringen.

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.

Cultuurhistorie
Bij een ruimtelijke plan dient te worden beoordeeld in hoeverre het project gevolgen heeft voor cultuurhistorische waarden. De projectlocatie maakt deel uit van 'Waarde – Cultuurhistorie 1'. Daarom is een beoordeling door RROG uitgevoerd voor het effect op Laagveenlandschap.

De huidige situatie kan worden omschreven als een verhard eiland met een verwilderde rand aan het water. De groene randen zijn waardevol voor het terrein. Desalniettemin is de huidige inrichting van het terrein voornamelijk verharding met parkeren. Door de ontwikkeling wordt verbinding gemaakt met de eilandenstructuur van het Berg en Broekpark. Aansluitend op de route vanaf het Berg en Broekpark wordt een openbare wandeling mogelijk gemaakt met een uitkijkpunt over de Bergse Achterplas.

Het omliggende landschap wordt waar mogelijk verlaagt en krijgt zo een vernatte biotoop. Dit wordt gerealiseerd door het toevoegen van nieuwe watergangen en open waterstructuren. Totaal wordt er 3.645 m^2 nieuw oppervlaktewater toegevoegd.

De nieuwe watergangen worden aangelegd met verschillende waterdieptes, wat bijdraagt aan een gevarieerd microlandschap. Door het toepassen van afwisselende oeverprofielen ontstaat een ecologisch waardevol geheel. Deze dieptes fungeren als kraamkamers voor vissen, amfibieën en onder andere libellen, en dragen zo bij aan de biodiversiteit in het gebied.

Het verlaagde landschap rondom de woningen wordt ingericht als een laagveen heemtuin. Deze tuin weerspiegelt het oorspronkelijke veenlandschap en biedt ruimte voor inheemse flora en fauna.
Aan de zijde van de Bergse Achterplas bevindt zich een bestaande boomsingel. Deze wordt behouden en ingericht als natuureiland met een oppervlakte van 275 m², waarmee ook de bestaande ecologische structuren versterkt worden. Geconcludeerd wordt dat door ontwikkeling wordt bijgedragen aan het Laagveenlandschap.

Conclusie
Er zijn voor wat betreft de archeologie en cultuurhistorie geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, die aanleiding geven voor het uitvoeren van een MER.

4.10 Ecologie en stikstofdepositie

Bij beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken en/of andere activiteiten moet rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten- en diersoorten. Deze bescherming is geregeld in de Omgevingswet. De voormalige Wet natuurbescherming is hierin per 1 januari 2024 opgegaan. De regels uit de Wet natuurbescherming werden beleidsneutraal overgeheveld naar de Omgevingswet. Dat betekent dat het normenkader en de instrumenten ongewijzigd blijven. Indien uit gegevens of onderzoek blijkt dat er sprake is van (een) beschermde soort(en) en het bouwwerk en/of de activiteit beschadiging of vernieling van voortplantings- of rustplaatsen dan wel ontworteling of vernieling veroorzaakt, zal de betreffende bouwwerkzaamheid c.q. activiteit pas kunnen plaatsvinden na ontheffing c.q. vrijstelling.

Ecologie

Door IDDS is quickscan Flora en Fauna en nader onderzoek uitgevoerd. Daarnaast is aanvullend een veldbezoek voor Rode Lijst soorten uitgevoerd.

Soortbescherming

Uit de bureaustudie en biotooptoets komt naar voren dat in het plangebied mogelijk meerdere geschikte verblijfplaatsen heeft voor:

- Huismussen;
- Vleermuizen;
- Steenmarter.

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 specifiek eisen voor de visdief 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.

Stikstof

Met behulp van de AERIUS Calculator is een stikstofonderzoek uitgevoerd. Hierbij is een berekening uitgevoerd voor de uitstoot van de bouwmachines en het verkeer tijdens 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

De aspecten ecologie en stikstofdepositie geven geen aanleiding voor het uitvoeren van een MER.

5. Conclusie

De huidige maatschappelijke bebouwing maakt plaats voor vier topsegment appartement complexen. Het voornemen past niet in het geldende Omgevingsplan Rotterdam. Voor vergunningverlening wordt uitgegaan van een Buitenplanse Omgevingsplan Activiteit (BOPA) op grond van de Omgevingswet.

In onderstaande tabel worden de effecten van de herontwikkeling op het milieu samengevat.

Milieuaspect	Effecten
Verkeer	Er zijn geen significante verkeerseffecten waardoor er ook geen aanzienlijke milieueffecten zijn.
Bodem	Er is sprake van een zware verontreinigde bodem. Er dient een sanering plaats te vinden. Na sanering is er geen negatief effect.
Geluid	Er kan worden voldaan aan de wet- en regelgeving en heeft daarmee geen gevolgen voor de m.e.r.
Milieuzonering	De locatie bevindt zich in een overgangsgebied, waarin zich diverse functies bevinden. Dit wordt door het project niet anders. Milieuzonering vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project. Er zijn geen milieueffecten vanuit milieuzonering voor de uitvoerbaarheid van het project.
Luchtkwaliteit	Het project kwalificeert als ‘niet in betekende mate’.
Omgevingsveiligheid	De projectlocatie ligt binnen een gifwolkaandachtsgebied. De bron voor het gifwolkaandachtsgebied is een opslag Seveso. Door Nieman is een ‘Principe Brandveiligheid’ opgesteld. Dit plan wordt voorgelegd aan de Veiligheidsregio Rotterdam- Rijnmond. Voor de aanwezige personen op de projectlocatie zullen over het algemeen zelfredzaam zijn. Het aspect omgevingsveiligheid vormt geen aanzienlijk milieueffect
Water	Er zijn voor wat betreft de waterhuishouding geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.
Archeologie en cultuurhistorie	Er worden geen archeologische of cultuurhistorische waarden aangetast.
Ecologie en stikstofdepositie	Met inachtname van de omgevingsvergunning flora- en fauna activiteit en uitvoeren van de passende herstelmaatregelen, is er geen negatieve effecten.

Op basis van het voorafgaande wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van kenmerken en locatie van het project die zouden kunnen leiden tot aanzienlijke milieueffecten ter plaatse. Tevens blijkt voor de getoetste aspecten dat er geen significant negatieve effecten optreden. Er is geen spraken van cumulatie met andere ontwikkelingen.

De situatie geeft geen aanleiding voor het uitvoeren van een MER.