Gemeente Rotterdam
T.a.v. de heer [redacted]
[redacted]@rotterdam.nl

Parallelweg 1
Postbus 843
3100 AV Schiedam
T 010 – 246 80 00
E info@dcmr.nl
W www.dcmr.nl

| Ons kenmerk | Uw kenmerk | Datum |
|---|---|---|
| 5230766_12733368 | | 230 juli 2026 |

| Contact | Afdeling | Bijlagen |
|---|---|---|
| info@dcmr.nl | Reguleren Advies en Omgeving | - |

**Onderwerp**
Beoordeling BOPA aanvraag sloop en herontwikkeling Ringdijk 84

Geachte heer [redacted],

Op 15 juni 2026 heeft u DCMR Milieudienst Rijnmond gevraagd de aanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit te beoordelen. De voorgenomen activiteit is de totaalsloop van het bestaande gebouwencomplex, in gebruik als een zorg- en onderwijslocatie, en realisatie van vier woongebouwen. Er zullen maximaal 50 luxe woningen worden gebouwd, met een halfverdiepte parkeergarage en bijbehorende voorzieningen. U heeft op 22 april 2026 hier ook advies over ontvangen, in de brief met kenmerk 4722478_11617433. Hierin is aangegeven dat de milieuaspecten geur en geluid aangepast dienden te worden. U heeft hierop gereageerd. Naar aanleiding van dit verzoek heb ik de onderzoeken beoordeeld. Hierbij ontvangt u mijn reactie.

**Kader**
Voor het opstellen van deze beoordeling heb ik het volgende als kader gehanteerd:
- Omgevingswet (Ow);
- Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl);
- Omgevingsplan gemeente Rotterdam.

Ik heb de volgende rapporten beoordeeld:
- Geuronderzoek woningbouw Ringdijk 84 Rotterdam, woon en leefklimaat voor geur in omgeving van een stadsboerderij, opgesteld op maart 2025 door Buro Blauw, met kenteken BL2025.11910.01-V01;
- Brief van Blauw luchthygiëne onderzoek en advies van 9 juni 2026, met als onderwerp Beoordeling BOPA aanvraag sloop en herontwikkeling Ringdijk 84 en kenmerk BL2025.11910.01-V01;
- Nieuwe appartementen Ringdijk 84 Ringdijk – Geluidonderzoek naar wegen, d.d. 1 juni 2026, rapportnr. 24-10447.R01.V02, definitief, opgesteld naar Alcedo B.V.

**Conclusie**
De milieuaspecten geur en geluid vormen geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning. Het milieuaspect geur dient echter wel aangepast te worden.

**Toelichting**
*Geur*
Als reactie op de brief van bureau Blauw zijn de regels nogmaals bekeken en ben ik tot de conclusie gekomen dat het milieuaspect geur geen belemmering vormt voor vergunnen van het slopen en opnieuw bouwen aan de Ringdijk 84. Hoewel deze conclusie hetzelfde is als de conclusie van bureau Blauw, is de redenatie wel fundamenteel anders.

Ter verheldering:

- Met de stadsboerderij is er sprake van houden van dieren op een hobbymatige wijze. Er is geen sprake van een mba veehouderij, overeenkomstig artikel 3.200 Bal. De aantallen zijn daarvoor te laag. Er is ook geen sprake van landbouwhuisdieren, omdat de dieren niet worden gehouden voor de productie of voor het fokken (bij paarden en pony's).
- Als dit wel het geval was geweest, had V-Stacks gebruikt moeten worden voor de geurberekening. V-stacks mag alleen maar gebruikt worden voor dieren waar een geuremissiefactor voor is vastgesteld. De berekende emissiefactoren van dieren op grond van hun gewicht mogen dus niet worden toepast (zie hoofdstuk 4 van het geurrapport).
- Het toetsingskader is het Omgevingsplan van Rotterdam, niet het provinciale geurbeleid. Het gaat daarbij om paragraaf 22.3.23 en meer specifiek artikel 22.245 van het Omgevingsplan.

In de regelgeving worden twee eisen genoemd:

1) De mest wordt in een afgesloten voorziening opgeslagen;
2) De afstandseis bedraagt 50 meter (vanaf de begrenzing van de opslag van mest tot een geurgevoelig object).

Aangezien de afstand 90 meter bedraagt, voldoet het plan aan de afstandseis van 50 meter.
Kortom, deze nieuwe notitie is niet strijdig met de conclusie van het geuronderzoek van Buro Blauw — beide komen uit op "geen belemmering voor de woningbouw" — maar de onderbouwing verschilt fundamenteel.

Samengevat, er kan dus worden ingestemd met de uitspraak dat er voor het aspect geur geen belemmeringen zijn om de gepland woningbouw te realiseren. De argumentatie waarop dit gebaseerd is, is wel wezenlijk anders dan hetgeen Buro Blauw hanteert en dit dient aangepast te worden in de onderbouwing.

*Geluid*
Het onderzoeksrapport is beoordeeld aan de hand van de opmerkingen uit bovengenoemde DCMR-brief en uit deze beoordeling volgt dat het onderzoeksrapport nu de benodigde informatie bevat en niet hoeft te worden aangepast.

Uit het onderzoeksrapport blijkt dat het geluid als gevolg van de geluidbronsoorten aanvaardbaar is. Van relevant geluid als gevolg van bestaande of bestemde milieubelastende activiteiten is geen sprake. Vanuit het omgevingsaspect ‘geluid’ is er sprake van een ‘evenwichtige toedeling van functies aan locaties’.

Dit betekent dat het omgevingsaspect ‘geluid’ geen belemmering vormt voor het verlenen van de omgevingsvergunning om de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa). Ik adviseer u om in de vergunning de voorwaarde op te nemen dat elke woning voorzien wordt van een geluidluwe buitenruimte, in lijn met de gemeentelijke “Tijdelijke beleidsregel nieuwbouwwoningen op geluidbelaste locaties” (geldend van 28-02-2026 t/m heden met terugwerkende kracht vanaf 01-01-2024).

Gezien artikel 5.78ad van het Bkl moet het gezamenlijke geluid wel in het omgevingsplan worden vastgelegd.

**Nadere informatie**
Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met heer [redacted] telefoonnummer [redacted] of e-mailadres [redacted]@dcmr.nl.

Hoogachtend,

namens de directeur DCMR Milieudienst Rijnmond,

[redacted]
adviseur afdeling Reguleren, Advies en Omgeving
*DCMR maakt gebruik van digitaal vaststellen, daarom ontbreekt een zichtbare handtekening*