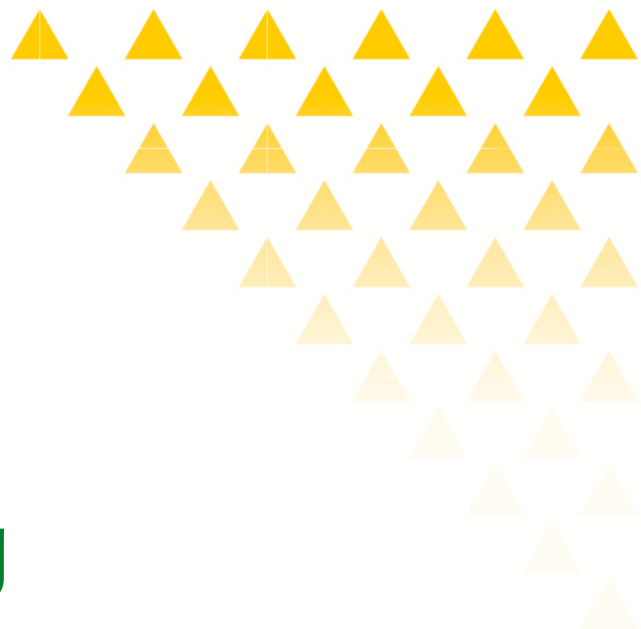
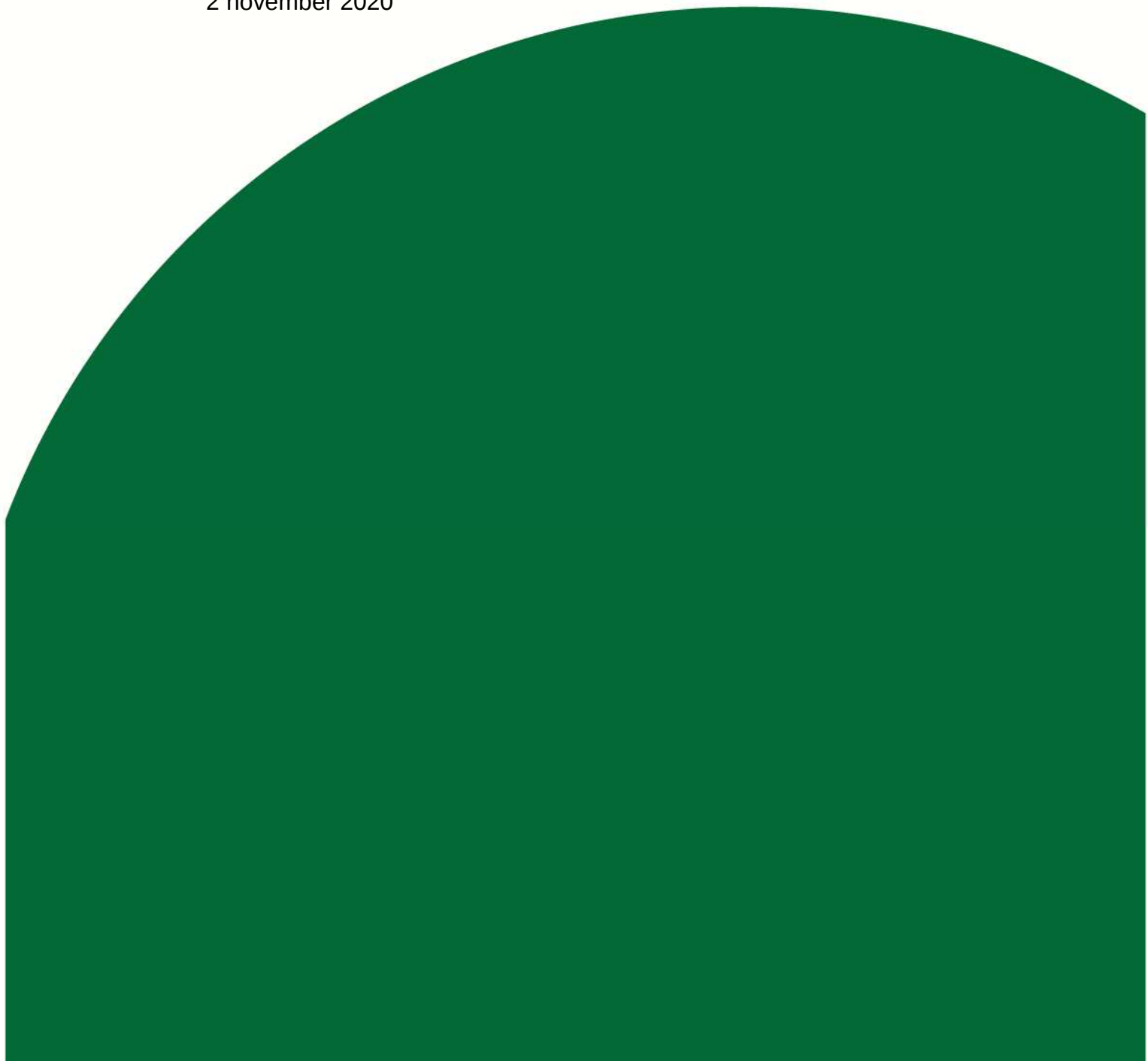




# Ruimtelijke Onderbouwing

Hoge Limiet 87 te Rotterdam

2 november 2020



# Colofon

**Projectnummer:** EX.18.1626

**Versie:** 2

**Datum:** 2 november 2020

## Opdrachtnemer

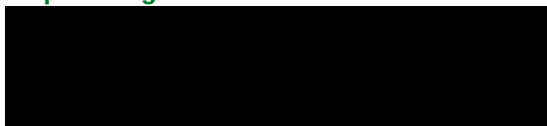
Agrifirm Exlan

Waalkade 33                      Postbus 300  
5347 KR Oss                      5340 AH Oss

## Locatie

Hoge Limiet 87, Rotterdam

## Opdrachtgever



## Projectleider



## Contactpersoon



ALLE RECHTEN VOORBEHOUDEN. NIETS UIT DEZE UITGAVE MAG WORDEN VERVEELVOLDIGD DOOR MIDDEL VAN DRUK, FOTOKOPIE, MICROFILM, GELUIDSBAND, ELEKTRONISCH OF OP WELKE ANDERE WIJZE DAN OOK, EN EVENMIN IN EEN GEAUTOMATISEERD GEGEVENSBESTAND WORDEN OPGESLAGEN, ZONDER VOORAFGAANDE SCHRIFTELIJKE TOESTEMMING VAN AGRIFIRM EXLAN.

## INHOUD

|                                                                             |           |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>INHOUD .....</b>                                                         | <b>3</b>  |
| <b>1 Inleiding.....</b>                                                     | <b>4</b>  |
| 1.1    Aanleiding.....                                                      | 4         |
| 1.2    Ligging projectlocatie.....                                          | 5         |
| 1.3    Vigerend bestemmingsplan.....                                        | 5         |
| <b>2 Beschrijving van het project.....</b>                                  | <b>8</b>  |
| 2.1    Bestaande situatie .....                                             | 8         |
| 2.2    Toekomstige situatie en afwijkingen van het<br>bestemmingsplan ..... | 9         |
| <b>3 Beleidskader .....</b>                                                 | <b>11</b> |
| 3.1    Rijksbeleid .....                                                    | 11        |
| 3.2    Provinciaal beleid .....                                             | 12        |
| 3.3    Gemeentelijk beleid .....                                            | 13        |
| <b>4 Planologische en milieukundige aspecten.....</b>                       | <b>15</b> |
| 4.1    Milieueffectrapportage .....                                         | 15        |
| 4.2    VNG Bedrijven en milieuzonering .....                                | 15        |
| 4.3    Milieu (geur, luchtkwaliteit, geluid, bodem) .....                   | 17        |
| 4.4    Externe veiligheid .....                                             | 20        |
| 4.5    Natuur .....                                                         | 21        |
| 4.6    Water .....                                                          | 23        |
| 4.7    Archeologie en cultuurhistorie .....                                 | 23        |
| 4.8    Verkeer en parkeren.....                                             | 24        |
| <b>5 Uitvoerbaarheid .....</b>                                              | <b>27</b> |
| 5.1    Economische uitvoerbaarheid .....                                    | 27        |
| 5.2    Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....                                | 27        |
| <b>6 Conclusie .....</b>                                                    | <b>28</b> |
| <b>Bijlagen.....</b>                                                        | <b>29</b> |
| Bijlage 1: AERIUS-berekening met toelichting.....                           | 29        |

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

■  
[REDACTED] (hierna: initiatiefnemer), die al sinds de oorlogsjaren de locatie aan de Hoge Limiet 87 in Rotterdam (hierna: projectlocatie) van de gemeente pacht en ter plaatse kleinschalig een fouragehandel (in hooi en stro) exploiteert, is voornemens de projectlocatie te kopen van de gemeente Rotterdam. Hiervoor heeft de gemeente Rotterdam op 12 april 2018 een verkoopvoorstel uitgebracht, waarin een voorbehoud is gemaakt.

Het voorbehoud is onder andere gemaakt t.a.v. de onrechtmatige plaatsing van de ter plaatse aanwezige loodsen na een brand in 1997 en in 2008. Deze loodsen binnen de projectlocatie zijn opgericht in strijd met de maximale toegestane bouwhoogte en het maximale toegestane bebouwingspercentage zoals opgenomen binnen het vigerende bestemmingsplan.

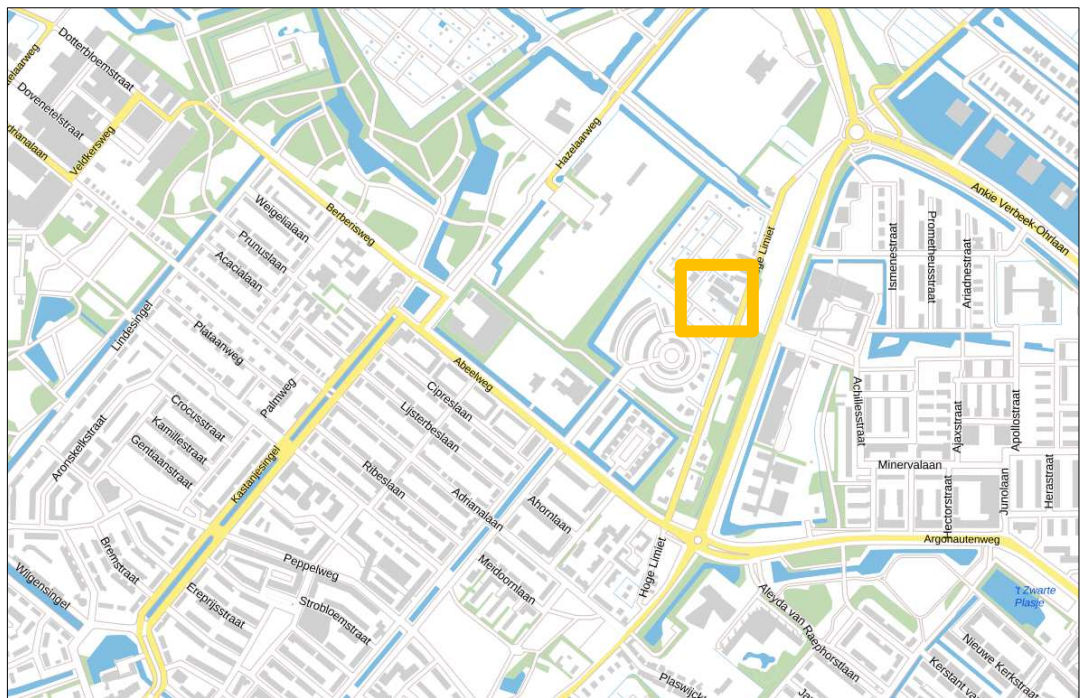
Met de gemeente is de afspraak gemaakt dat voor de loodsen die zonder vergunning zijn gerealiseerd alsnog een vergunningsprocedure wordt doorlopen en omdat er strijdigheden zijn met het vigerende bestemmingsplan zal middels een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure buitenplannen worden afgeweken (artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verder Wabo) van het bestemmingsplan. Zowel het ruimtelijk deel als het bouw gedeelte worden gelijktijdig aangevraagd. De melding Activiteitenbesluit Wet Milieubeheer is reeds door de gemeente geaccepteerd.

Onderhavig rapport voorziet in een ruimtelijke onderbouwing van de gewenste ontwikkeling, waaruit naar voren komt dat dit project ruimtelijk aanvaardbaar is.

Opgemerkt wordt dat onderhavige (deels aangepaste) ruimtelijke onderbouwing reeds onderdeel uitmaakte van de uitgebreide omgevingsvergunningprocedure (artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3 van de Wabo) waarvoor initiatiefnemer op 31 augustus 2018 een aanvraag heeft ingediend bij de gemeente Rotterdam. De bijbehorende vergunningaanvraag is ingetrokken en omgezet naar een reguliere omgevingsvergunningprocedure op basis van de kruimelgevallenregeling in artikel 4 lid 1 en lid 9 van bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht (verder: Bor). Na de bezwaarfase bleek dat toch de uitgebreide procedure had moeten worden gevoerd en om die reden is deze goede ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk.

## 1.2 Ligging projectlocatie

De projectlocatie 'Hoge Limiet 87 te Rotterdam' is gelegen in de wijk Schiebroek in de nabijheid van het natuurpark 'Schiebroeksepark', op de grens met de woonwijk 'Honderdentienvormen'. Direct ten noorden wordt de projectlocatie begrensd door de tuin behorende tot de woningen op 'Hoge Limiet 75 en 61'. De gronden direct ten westen en ten zuiden van de projectlocatie zijn bestemd als volkstuinen. Direct ten oosten grenst de projectlocatie aan de weg 'Hoge Limiet'. Op circa 1,5 km ten westen van de projectlocatie is 'Rotterdam The Hague Airport' gelegen. De projectlocatie is kadastraal bekend als gemeente Schiebroek, sectie B, nummer 400.



- Figuur 1: Topografische kaart met aanduiding locatie Hoge Limiet 87 Rotterdam (bron: [www.pdokviewer.pdok.nl](http://www.pdokviewer.pdok.nl))

## 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op de locatie vigeert het bestemmingsplan 'Schiebroek'. Dit plan is door de Raad van de gemeente Rotterdam vastgesteld op 27 juni 2019.

Ter plaatse geldt de enkelbestemming 'Bedrijf -1', de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' en de maatvoeringsaanduidingen 'maximum bebouwingspercentage: 25%' en 'maximum bouwhoogte: 6 m'. Ter plaatse van de bedrijfswoning geldt daarnaast nog de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' en de functieaanduiding 'bedrijfswoning'. Daarnaast geldt op een smalle strook in het noordelijke gedeelte van het bestemmingsvlak de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'.



- Figuur 2: Uitsnede verbeelding 'Bestemmingsplan Schiebroek', projectlocatie rood omlijnd (Bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))

Het bestemmingsvlak met de enkelbestemming 'bedrijf - 1' heeft een oppervlakte van precies 3.008 m<sup>2</sup>. Op basis van het bestemmingsplan mag maximaal 25% van deze oppervlakte bebouwd worden/zijn. In deze situatie betekent dit dat binnen het bestemmingsvlak 'bedrijven' op de projectlocatie precies 752 m<sup>2</sup> bebouwd mag worden/zijn. Daarnaast is ter plaatse een maximale hoogte van 6 meter voor gebouwen toegestaan.

De gronden binnen de projectlocatie zijn bestemd voor bedrijven t/m categorie 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij de regels, met het daarbij behorende erf en werkterrein<sup>1</sup> en tevens is ter plaatse een veehouderij toegestaan<sup>2</sup>.

De gronden binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud van de aan de gronden eigen zijnde archeologische waarden. Wanneer ter plaatse bouwwerkzaamheden plaatsvinden (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden), werk, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden worden uitgevoerd die dieper reiken dan respectievelijk 1 meter danwel de onderwaterbodem en die tevens een terreinoppervlak van meer dan 100 m<sup>2</sup> beslaan dient in het kader van de vergunningsaanvraag een rapport aan burgemeester en wethouders te worden overlegd van een archeologisch deskundige waarin de archeologische waarden van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

<sup>1</sup> Opgenomen in artikel 3.1 onder a. van de regels in het bestemmingsplan 'Schiebroek'

<sup>2</sup> Opgenomen in artikel 3.1 onder c. van de regels in het bestemmingsplan 'Schiebroek'



Onderhavig concreet project is op 31 augustus 2018 middels een omgevingsvergunningaanvraag inclusief ruimtelijke onderbouwing onder de aandacht gebracht bij de gemeente Rotterdam. Hoewel dit was voor de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan is dit niet meegenomen in de recente bestemmingsplanprocedure van bestemmingsplan 'Schiebroek'. Om die reden wordt afgeweken van bestemmingsplan 'Schiebroek'.

## 2 Beschrijving van het project

### 2.1 Bestaande situatie

Binnen de projectlocatie bevinden zich een bedrijfswoning (nummer 1 op onderstaande foto) en een drietal bedrijfshallen (nummer 2, 4 en 6 op onderstaande foto), die middels een tussenlid (nummer 3 en 5 op onderstaande foto) met elkaar verbonden zijn.



• Figuur 3: Bestaande bebouwing binnen de projectlocatie

In 1997 heeft er op de projectlocatie een brand gewoed waardoor alle bedrijfsbebouwing, welke stamde van rond het jaar 1879, is vernietigd (koeien- en varkensstallen). Omdat dit een calamiteit betrof heeft initiatiefnemer destijds op de locatie nieuwe bedrijfsbebouwing opgericht zonder hiervoor een vergunning aan te vragen. In 2008 heeft opnieuw een brand gewoed en is wederom een gedeelte van de bedrijfsbebouwing vernietigd en later opnieuw opgebouwd zonder de benodigde vergunningen.

De woning met uitbouw, welke stamt van rond het jaar 1905, heeft een totale oppervlakte van circa 107 m<sup>2</sup>. De bedrijfshal, nummer 2 in bovenstaande figuur, heeft een oppervlakte van circa 449 m<sup>2</sup>, een goothoogte van 5,04 meter en een hoogte van 6,48 meter. Het tussenlid, nummer 3 in bovenstaande figuur, heeft een oppervlakte van circa 88 m<sup>2</sup>. Dit tussenlid waarin de werkplaats is gerealiseerd is uitgevoerd met een plat dak met een dakhoogte van 4,07 meter en loopt af naar 3,4 meter. De bedrijfshal, nummer 4 in bovenstaande figuur, heeft een oppervlakte van circa 452 m<sup>2</sup>. Deze hal is voorzien met een plat dak met afgeronde geveleinden met een goothoogte van 3,5 meter en een nokhoogte van 5,41 meter. Het tussenlid tussen gebouw 4 en 6, nummer 5 in bovenstaande figuur, heeft een oppervlakte van circa 90,9 m<sup>2</sup>. Dit tussenlid is uitgevoerd met een lessenaarsdak met een goothoogte van 3,51 meter en een hoogte van 4,43 meter. De derde bedrijfshal, nummer 6 in bovenstaande figuur, heeft een oppervlakte van circa 600 m<sup>2</sup>. Dit gebouw heeft eveneens een plat dak met afgeronde geveleinden. De maximale hoogte van dit gebouw bedraagt 6,5 meter en de goothoogte bedraagt 4,66 meter.

De bedrijfshallen worden in zijn geheel gebruikt voor de inpandige opslag van hooi en stro en de stalling van de eigen tractor(en) en verreiker. Per seizoen komen er circa 50.000 pakken/balen hooi en stro van het land die ter plaatse van de projectlocatie worden opgeslagen en verhandeld. Deze worden in het oogstseizoen naar de projectlocatie gebracht en ter plaatse opgeslagen. De producten zijn reeds verpakt en worden ter plaatse niet bewerkt. Initiatiefnemer verhandelt en transporteert het hooi en stro vervolgens het gehele jaar door naar agrarische bedrijven in de regio (Dit betreffen met name paardenhouderijen). Het transport vindt hoofdzakelijk eenmaal per week plaats met de eigen tractor of personenwagen met aanhanger naar klanten. Verkoop ter plaatse beperkt zich van twee tot maximaal drie klanten per week. Dit houdt in dat ter plaatse van de projectlocatie geen activiteiten plaatsvinden die leiden tot een verkeers-aantrekkende werking van klanten. Gebouw 3 in figuur 3 wordt gebruikt als werkplaats t.b.v. de fouragehandel ter plaatse.

Doordat er op de bedrijfslocatie zelf maar een enkele keer verkoop van producten plaatsvindt, leidt dit nagenoeg niet tot een verkeers-aantrekkende werking van klanten.

## 2.2 Toekomstige situatie en afwijkingen van het bestemmingsplan

Initiatiefnemer is voornemens de projectlocatie, welke initiatiefnemers vader en vervolgens initiatiefnemer zelf al sinds de oorlog van de gemeente pacht, van de gemeente Rotterdam te kopen en de bestaande bedrijfsvoering ter plaatse voort te zetten.

Omdat binnen de projectlocatie loodsen zijn gerealiseerd zonder vergunning, dient hiervoor alsnog een vergunningsprocedure doorlopen te worden om deze bedrijfsbebouwing te legaliseren. Gezien het feit niet voorkomt in categorie 1 en 2 van de lijst met toegestane bedrijfsactiviteiten en de afmetingen (m<sup>2</sup>) en de hoogte van de loodsen past het bouwplan niet (rechtstreeks) binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan. De locatie is nu afgerond naar boven voor circa 60%<sup>3</sup> bebouwd terwijl het bestemmingsplan een bebouwingspercentage<sup>4</sup> van 25% op de locatie toestaat. Daarnaast hebben twee loodsen een nokhoogte van respectievelijk 6,48 meter<sup>5</sup> en 6,5 meter<sup>6</sup> terwijl op basis van het bestemmingsplan ter plaatse een maximale hoogte van 6 meter is toegestaan.

In artikel 41.1 van de regels behorende bij het vigerende bestemmingsplan zijn algemene afwijkingsregels opgenomen om af te kunnen wijken van de toegestane afmetingen, maten en percentages. Hierin is bepaald dat burgemeester en wethouders bij een omgevingsvergunning voor het bouwen (binnenplannen) kunnen afwijken van het vigerende bestemmingsplan voor afwijken van toegestane afmetingen, maten en percentages tot niet meer dan 10% van die afmetingen, maten en percentages, indien geen aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de

---

<sup>3</sup> Bebouwd oppervlak is circa 1.787 m<sup>2</sup>. Het bestemmingsvlak heeft een oppervlakte van precies 3.008 m<sup>2</sup>.

<sup>4</sup> *Bebouwingspercentage* is in het bestemmingsplan gedefinieerd als 'een percentage dat aangeeft hoeveel van het oppervlak van een bestemmingsvlak door gebouwen mag worden ingenomen'. Vandaar dat wij in deze situatie zowel de bedrijfsgebouwen als het woonhuis als totaal bebouwingsoppervlak hebben genomen van de oppervlakte van het bestemmingsvlak om tot het totale bebouwingspercentage op de projectlocatie te komen.

<sup>5</sup> Gebouw 2 aangeduid in figuur 3.

<sup>6</sup> Gebouw 6 aangeduid in figuur 3.

gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de milieusituatie. Op basis van dit artikel hebben burgemeester en wethouders de mogelijkheid om binnenplannen af te wijken (artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1 van de Wabo) van de maat van de toegestane bouwhoogte van 6 meter tot een maximale bouwhoogte van 6,5 meter.

Daarnaast is de bedrijfsactiviteit in de vorm van een fouragehandel die ter plaatse wordt uitgeoefend in de lijst van bedrijfsactiviteiten bij de regels aangemerkt als milieucategorie 3.1 activiteit. Dit terwijl de fouragehandel in aard en omvang zoals deze binnen de projectlocatie wordt geëxploiteerd gelijk is te stellen met een milieucategorie 2 activiteit, zoals verwoord in paragraaf 4.2 VNG Bedrijven en milieuzonering. In artikel 3.4.1 van het vigerende bestemmingsplan is een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid (artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1 van de Wabo) opgenomen zodat burgemeester en wethouders bij een omgevingsvergunning voor het bouwen kunnen afwijken terzake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke gehoord bij de milieudeskundige- daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk zijn te stellen met maximaal milieucategorie 2

Gezien het feit dat het bestemmingsplan niet voldoende binnenplanse afwijkingsmogelijkheden biedt t.b.v. het afwijken van het maximaal toegestane bebouwingspercentage is ervoor gekozen om het gehele project mee te nemen in een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure.

Om de bebouwing en de huidige bedrijfsactiviteit die ter plaatse wordt uitgeoefend te legaliseren wordt een omgevingsvergunning aangevraagd voor de activiteiten:

- Bouwen;
- Handelen in strijd regels ruimtelijke ordening (afwijken van het bestemmingsplan middels artikel 2.12, lid 1 sub a onder 1 van de Wabo) t.b.v. het binnenplannen afwijken van de bouwhoogte en de toegestane bedrijfsactiviteit gelijk te stellen met maximaal milieucategorie 2;
- Handelen in strijd regels ruimtelijke ordening (afwijken van het bestemmingsplan middels artikel 2.12 , lid 1 sub a onder 3 van Wabo) t.b.v. het buitenplannen afwijken van het bebouwingspercentage.

## 3 Beleidskader

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. In deze structuurvisie schetst het Rijk ambities voor Nederland in 2040: een visie hoe Nederland er in 2040 voor moet staan. Uitgaande van de verantwoordelijkheden van het Rijk zijn de ambities uitgewerkt in rijksdoelen tot 2028 en is aangegeven welke nationale belangen daarbij aan de orde zijn. De drie hoofddoelen welke in de structuurvisie zijn opgenomen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden zijn:

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
2. Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

#### Nationale belangen

De voorgaande (hoofd)doelstellingen zijn in de structuurvisie vertaald naar de onderstaande nationale belangen. Deze zijn - direct of indirect - ook opgenomen in het Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro), waarmee zij juridisch doorwerken in bestemmingsplannen.

1. Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren.
2. Efficiënt gebruik van de ondergrond.
3. Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen.
4. Het in stand houden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen.
5. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.
6. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.
7. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.
8. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.
9. Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

#### Conclusie

Dit project heeft geen raakvlakken met de SVIR en staat daarmee de nationale belangen niet in de weg.

#### 3.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

Sinds 1 oktober 2012 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) van kracht. Het Barro is ook wel bekend als de AmvB Ruimte. Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken.

### Conclusie

Aangezien dit project de nationale belangen niet in de weg staat, zijn de regels zoals gesteld in het Barro niet van toepassing.

## 3.2 Provinciaal beleid

Het provinciale omgevingsbeleid voor de fysieke leefomgeving bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening Zuid-Holland. Naast de kaders maken uitvoeringsprogramma's en plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit, deel uit van het provinciale omgevingsbeleid. In de uitvoeringsprogramma's en plannen zijn operationele doelstellingen opgenomen om zichtbaar te maken op welke wijze het beleid wordt gerealiseerd.

### 3.2.1 *Omgevingsvisie Zuid-Holland*

De Omgevingsvisie Zuid-Holland, die per 1 april 2019 in werking is getreden, omvat geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven. In deze Omgevingsvisie zijn zes richtinggevende ambities voor de fysieke leefomgeving geformuleerd:

- Naar een klimaatbestendige delta.
- Naar een nieuwe economie: the next level.
- Naar een levendige meerkernige metropool.
- Energievernieuwing.
- Best bereikbare provincie.
- Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

Voor het realiseren van maatschappelijke belangen wordt vanuit bovenstaande vernieuwingsambities gewerkt en vanuit opgaven in gebieden. Voor het realiseren van een goede omgevingskwaliteit wordt gewerkt vanuit twaalf samenhangende opgaven van het omgevingsbeleid. Per opgave zijn de beleidskeuzes aangegeven.

### 3.2.2 *Omgevingsverordening Zuid-Holland*

Het provinciaal beleid wordt planologisch geborgd door de Omgevingsverordening. Deze is op 20 februari 2019 vastgesteld door Provinciale Staten en per 1 april 2019 in werking getreden. Hierin is onder andere de Ladder voor duurzame verstedelijking juridisch geborgd. Verder worden regels gesteld ten aanzien van (nieuwe) functies.

De ladder voor duurzame verstedelijking is enkel van toepassing op plannen of projecten die een stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Het gaat dus om een ontwikkeling met stedelijke functies. De ladder voor duurzame verstedelijking hoeft niet toegepast te worden bij ontwikkelingen met niet-stedelijke functies. Agrarische en agrarisch verwante/technische hulpbedrijf ontwikkelingen vallen dus buiten de toepassing van de ladder voor duurzame ontwikkeling. In onderhavige situatie is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling maar van een agrarische verwante ontwikkeling c.q. agrarisch technisch hulpbedrijf in de vorm van de uitbreiding van het bebouwingspercentage t.b.v. de opslag van hooi en stro van een kleinschalige fouragehandel. De opslag van hooi/stro voor de groothandel aan agrarische bedrijven kent een verwantschap met de agrarische sector, waarbij het ruimtegebruik met name is gericht op de opslag van handelsvoorraden voor beleving van agrarische bedrijven en paardenhouderijen.

Met dit project worden geen nieuwe gebruiksmogelijkheden toegekend. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is het ter plaatse toegestaan om een categorie 1 en 2 bedrijf uit te oefenen zoals opgenomen in de Lijst van bedrijfsactiviteiten, behorende bij de regels. Ook is ter plaatse een veehouderij toegestaan. Het gebruik als fouragehandel is, in onderhavige situatie, qua aard en omvang gelijk te stellen met milieucategorie 2, zoals nader onderbouwd in paragraaf 4.2 'VNG Bedrijven en Milieuzonering' van onderhavige onderbouwing. Gelet hierop worden de gebruiksmogelijkheden van het perceel niet verruimd.

Met dit project wordt verder afgeweken van de toegestane maximale bouwhoogte ter plaatse en het maximale toegestane bebouwingsoppervlakte. Dit leidt echter niet tot toekenning van nieuwe gebruiksmogelijkheden.

Artikel 6.12 lid 1: Bedrijven – Hoogst mogelijke milieucategorie

Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een bedrijventerrein, laat bedrijven toe uit de hoogst mogelijke milieucategorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten passend bij de omgeving van het bedrijventerrein, waarbij rekening wordt gehouden met toekomstige ontwikkelingen die zijn opgenomen in een onherroepelijk bestemmingsplan of het Programma ruimte.

Dit project leidt niet tot het toestaan van een bedrijf met een hogere milieucategorie dan reeds toegestaan op de locatie.

#### Conclusie

Dit project is getoetst aan het provinciale beleid. De afwijkingen die ter plaatse middels dit project worden gerealiseerd zijn dusdanig van aard dat deze niet in strijd zijn met het provinciale beleid.

### 3.3 Gemeentelijk beleid

#### 3.3.1 *Stadsvisie Rotterdam 2030*

De Stadsvisie Rotterdam 2030 is op 29 november 2007 door de Rotterdamse gemeenteraad vastgesteld en vormt daarmee het ruimtelijk kader voor alle investeringen, projecten en plannen die in de stad worden gerealiseerd. De Stadsvisie heeft als missie een sterke economie en een aantrekkelijke woonstad te realiseren. Deze missie is uitgewerkt in een aantal kernbeslissingen op de onderwerpen wonen en economie en deze bepalen wat er de komende jaren op deze gebieden gebeurt in de stad. Veel van de kernbeslissingen zullen de komende jaren worden omgezet in de uitvoering van een aantal (bouw)projecten in de stad, waardoor Rotterdam over pakweg 15 jaar inderdaad een sterke economie heeft en aantrekkelijker woongebieden kent.

#### Conclusie

Eén van de doelstellingen is om ruimte te bieden voor bedrijvigheid zodat deze zich kunnen vestigen en kunnen groeien in Rotterdam. De legalisatie van de gerealiseerde bedrijfsbebouwing op de locatie draagt er aan bij dat de kleinschalige bedrijfsactiviteit welke op de locatie wordt uitgeoefend hier gevestigd kan blijven. Hiervoor is de gerealiseerde omvang aan bedrijfsbebouwing noodzakelijk t.b.v. de benodigde opslag. Hiermee sluit het project goed aan op de visie van de stad.

### 3.3.2 Welstandsnota Rotterdam

Op 11 oktober 2012 is Welstandsnota Rotterdam in werking getreden. Hierin is het welstandsbeleid vastgelegd; dit beleid is echter afhankelijk van de plek waar gebouwd gaat worden. Elk soort gebied heeft immers specifieke kenmerken en daardoor ook specifieke welstandsregels. In de Welstandsnota is dan ook onderscheid gemaakt in verschillende gebiedstypen.

De projectlocatie en de omgeving is gelegen binnen het welstandsniveau 'regulier' en wordt getypeerd als 'historisch linten en kernen'. Typerend voor historische linten en kernen is dat er pand voor pand is gebouwd, veelal door of in opdracht van de eigenaren zelf. De bebouwing is daarom onderling verschillend van vorm, massa, materiaalgebruik en kleur. De panden dateren uit verschillende tijden, zijn in verschillende stijlen gebouwd en de percelen hebben verschillende kavelbreedtes. Er is een afwisseling tussen grote en kleine panden. De dakcontour en de positie van de panden op de verschillende kavels verspringt. Diversiteit is dus de norm. Juist in de kernen, waar de bebouwing dicht opeen staat, springt die diversiteit het meest in het oog. Uitgangspunt van het ruimtelijke beleid en de welstandstoets is het herkenbaar houden (of zelfs maken) van het afwisselende en karakter van de historische linten en kernen en het tegengaan van schaalvergroting.

#### Conclusie

Op 1 augustus 2019 ( aangevuld op 6 februari 2020) heeft de Commissie Welstand en Monumenten positief geadviseerd over het bouwplan. Op grond van rechtspraak mogen deze adviezen zonder nadere onderbouwing worden overgenomen.

## 4 Planologische en milieukundige aspecten

### 4.1 Milieueffectrapportage

Milieueffectrapportage (m.e.r.) is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r. In artikel 7.2 Wm wordt de m.e.r.-(beoordelings)plicht gekoppeld aan bepaalde in het Besluit m.e.r. opgenomen plannen en besluiten die verbonden zijn aan de eveneens in het Besluit m.e.r. weergegeven activiteiten. Het Besluit m.e.r. bevat hiertoe bijlagen waaronder de C- en D- lijst. Door middel van deze lijsten kan bij het opstellen van een ruimtelijk plan worden beoordeeld of het plan een ontwikkeling omvat die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kent. Voor activiteiten die voldoen aan de diverse criteria uit onderdeel C geldt een m.e.r.-plicht dient en dient een milieueffect-rapportage opgesteld te worden. In onderdeel D staan de activiteiten benoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt: er moet beoordeeld worden of sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden geldt een m.e.r.-plicht. Kunnen deze belangrijke nadelige milieugevolgen wel uitgesloten worden is een m.e.r. niet noodzakelijk.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. ingrijpend gewijzigd. Een belangrijke wijziging is dat de drempelwaarden in kolom 2 van de D- lijst behorende bij het Besluit m.e.r. indicatief zijn geworden. Zodoende dient ook voor onder de drempelwaarde blijvende activiteiten een m.e.r.- beoordelingsprocedure te worden doorlopen, indien op grond van de selectiecriteria als opgenomen in bijlage III bij de m.e.r. richtlijn niet kan worden uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Hiervoor geldt de vormvrije m.e.r.-beoordeling voor zowel kaderstellende plannen als voor besluiten.

Vanaf 16 mei 2017 is het door de wijziging van de mer-richtlijn verplicht om een aanmeldnotitie te schrijven (indien de gemeente niet zelf initiatiefnemer is) voor alle ruimtelijke ontwikkelingen die voorkomen in onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r. maar onder de drempelwaarde blijven (en daarmee niet planMER-plichtig zijn). vallen. Het Besluit m.e.r. is aangepast vanwege de richtlijn en in werking getreden op 7 juli 2017. Eén van die activiteiten is: “De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject” (categorie D.11.2).

#### Conclusie

De activiteiten in onderhavig project komen niet voor in de C- en D- lijst van het Besluit m.e.r. De projectlocatie is weliswaar gelegen binnen bestaand stedelijk gebied maar het project betreft gezien het soort bedrijf en de activiteiten die ter plaatse worden geëxploiteerd geen stedelijke ontwikkeling (zie ook paragraaf 3.2.2.) en kan daardoor ook niet aangemerkt worden als een stedelijk ontwikkelingsproject. Daarnaast blijkt uit het milieuonderzoek, zoals verwerkt in deze ruimtelijke onderbouwing, dat de ontwikkeling niet leidt tot nadelige gevolgen voor het milieu en de omgeving waarvoor een m.e.r.-(beoordelings)plicht dan wel een aanmeldnotitieplicht geldt.

### 4.2 VNG Bedrijven en milieuzonering

De VNG brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’ (2009) is een handreiking die landelijk wordt gehanteerd bij de toetsing van ruimtelijke ontwikkelingen. In deze brochure is een

bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. Per type bedrijf zijn in de lijst richtafstanden tot gevoelige bestemmingen weergegeven. Het gaat om richtafstanden met betrekking tot de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De opgenomen richtafstanden betreffen de indicatief aan te houden afstanden tussen een hinder veroorzakende (bedrijf) en een milieugevoelige functie (woning). De richtafstand is van toepassing tussen de grens van de bedrijfsbestemming (planologische rechten van een bedrijf) en de uiterste grens van de gevel van een woning welke volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

De afstanden zijn afgestemd op het omgevingstype 'rustige woonwijk en rustig buitengebied' waar functiescheiding wordt nagestreefd. In geval van een matige tot sterke functiemenging is sprake van het omgevingstype 'gemengd gebied'. In dergelijke gebieden zijn belastende bedrijfsactiviteiten op kortere afstand van woningen mogelijk en kunnen de richtafstanden volgens de brochure met één afstandstap worden verlaagd. De projectlocatie met in de nabijheid verschillende functies in de vorm van 'wonen', 'maatschappelijk', 'volkstuinten' en 'speel en sportvoorzieningen' kan ook als gemengd gebied worden beschouwd.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan zijn ter plaatse van de projectlocatie bedrijven t/m categorie 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij de regels van het bestemmingsplan, met het daarbij behorende erf en werkterreinen toegestaan. Daarnaast is op basis van artikel 3.1 onder c van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van de projectlocatie een veehouderij toegestaan. Een veehouderij in de vorm van een rundveehouderij betreft op basis van de bedrijvenlijst een milieucategorie 3.2 object en in de vorm van een varkenshouderij een milieucategorie 4.1 object.

Fouragehandel wordt op basis van de bedrijvenlijst zoals opgenomen in de VNG brochure en in de lijst bedrijfsactiviteiten behorende bij de regels gelijkgesteld met de activiteit dienstverlening t.b.v. de landbouw algemeen. Bij een bedrijfsoppervlak van > 500 m<sup>27</sup> betreft dit een milieucategorie 3.1 activiteit. De VNG-publicatie blijft een richtlijn, waarin in algemene zin richtafstanden zijn bepaald op basis van gemiddelde productieprocessen. Het kan daarom zinvol zijn om in specifieke situaties de bewuste bedrijven nader te beschouwen op hun bedrijfsactiviteiten. Het kan immers zo zijn, dat een specifiek bedrijf er een andere bedrijfsvoering op nahoudt, waardoor de hinder minder is dan wat op grond van de VNG-publicatie (en daarmee ook de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij de regels) wordt ingeschat. Gezien het feit dat het in deze situatie gaat om kleinschalige bedrijfsactiviteiten welke met name bestaan uit de opslag van hooi en stro, met een beperkt aantal transportbewegingen die door initiatiefnemer zelf worden uitgevoerd, zonder personeel, wordt geconcludeerd dat de bedrijfsactiviteit niet vergelijkbaar is met een fouragehandel die aangemerkt wordt in categorie 3.1, waarbij wel sprake is van dagelijkse aan- en afvoer van te verhandelen producten met vrachtwagens. De oppervlakte aan bedrijfsbebouwing wordt met name gebruikt voor de opslag van hooi en stro, waardoor de milieu impact op de omgeving beperkt is. Vanwege de schaal, aard en omvang van de werkelijk activiteiten die ter plaatse plaatsvinden is dit bedrijf vergelijkbaar met een opslagbedrijf in milieucategorie 2.

### Conclusie

Planologisch gezien is ter plaatse bedrijvigheid in de categorieën 1 en 2 toegestaan en een veehouderij. Dit project voor het afwijken van het bestemmingsplan t.b.v. de maximale

---

<sup>7</sup> SBI-2008: 016.

toegestane hoogte van 6 meter van gebouwen en t.b.v. het maximale bebouwingspercentage van 25% leidt er niet toe dat ter plaatse bedrijvigheid wordt toegestaan in een hogere milieucategorie dan reeds op basis van het bestemmingsplan is toegestaan of tot wijziging van de grens van de bedrijfsbestemming. Het project leidt in feite dan ook niet tot belemmeringen van omliggende milieugevoelige objecten. Daarnaast wordt middels dit project geen milieugevoelig object toegevoegd of gewijzigd waardoor de planologische rechten van de bedrijven in de omgeving gerespecteerd blijven en niet wijzigen t.o.v. de vigerende situatie.

### 4.3 Milieu (geur, luchtkwaliteit, geluid, bodem)

Beoordeeld moet worden of dit project (de afwijkingen van het bestemmingsplan) niet leidt tot belemmeringen voor de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven en percelen. Daarnaast dient bij een ruimtelijke procedure inzichtelijk gemaakt te worden of de (milieuhygiënische) bodemkwaliteit geschikt is voor de gewenste bestemming<sup>8</sup>.

Dit project t.b.v. het afwijken van de maximale gebouwhoogte van 6 meter, de activiteiten zoals genoemd in de Lijst van bedrijfsactiviteiten en het maximale toegestane bebouwingsoppervlak van 25%, zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan voorziet niet in activiteiten die gepaard gaan met een hogere milieubelasting op de omgeving dan de vigerende situatie reeds toelaat<sup>9</sup>. Het project leidt niet tot een nieuw gevoelig object. De afwijkingen die middels dit project worden gerealiseerd zijn niet gericht op langdurig menselijk verblijf. De bestaande bedrijfswoning blijft haar huidige functie behouden.

#### 4.3.1 Geur

In tegenstelling tot een veehouderijbedrijf is er bij een fouragehandel in de kleinschalige vorm zoals dit ter plaatse van de projectlocatie wordt geëxploiteerd slechts sprake van een lage concentratie geur. Daarnaast vindt de opslag van het droge hooi en stro binnen in gebouwen plaats waardoor de geur hiervan niet zo snel naar de omgeving toe emiteert. De geur dat afkomstig is van droge hooi en stro wordt vaak als acceptabel beschouwd en niet direct hinderlijk gevonden.

Op basis van de VNG 'Handreiking Bedrijven en Milieuzonering' wordt een opslagbedrijf, waar de activiteiten binnen de projectlocatie mee zijn te vergelijken, aangemerkt als een categorie 2 activiteit, waarvoor geur een minimale richtafstand is opgenomen van 0 meter.

#### 4.3.2 Luchtkwaliteit

Stofhinder is een milieuthema waarvoor in de VNG-uitgave bedrijven en milieuzonering richtafstanden zijn opgenomen. Om de volgende redenen is het evenwel niet nodig het thema stofhinder op te nemen in milieuzonering nieuwe stijl. In het Activiteitenbesluit en de Activiteitenregeling staan verschillende regels om stofhinder te voorkomen al direct buiten de inrichting, dus los van de ligging ten opzichte van de woonomgeving. Die regels hebben betrekking op zowel puntbronemissies als emissies door de op- en overslag van goederen in de buitenlucht. Voor die laatste geldt bijvoorbeeld dat wordt voorkomen dat

<sup>8</sup> Deze verplichting vloeit voort uit artikel 3.1.6. Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

<sup>9</sup> In de vigerende situatie staat het bestemmingsplan ter plaatse zowel categorie 1 en 2 bedrijvigheid toe als een veehouderij (categorie 3.2 of 4.1)

stofverspreiding optreedt die op een afstand van meer dan 2 meter van de bron met het blote oog waarneembaar is; verontreiniging van de omgeving wordt zoveel mogelijk beperkt (artikel 3.32 lid 1 onder a Activiteitenbesluit). Daarnaast zijn andere milieuthema's zoals geluid, geur en gevaar maatgevend voor de milieubelasting en de aan te houden afstanden tussen bedrijven en woningen.

Ten behoeve van onderhavige situatie is in 2018 een melding Activiteitenbesluit ingediend bij de gemeente Rotterdam. Deze melding is reeds geaccepteerd waarmee ook het aspect stof bekeken is en akkoord bevonden. Hiermee is het aspect stof voldoende behandeld. Ter aanvulling willen wij nog het volgende opmerken:

- In de VNG 'Handreiking Bedrijven en Milieuzonering' wordt voor een opslagbedrijf een richtafstand voor geur gehanteerd van 0 meter. Hier wordt aan voldaan;
- Van hooi en stro komen stofdeeltjes vrij. Dit gebeurt met name bij het oogsten hiervan op het land. Door het persen van het hooi en stro in balen zal de emissie van stofdeeltjes afkomstig van dit hooi en stro verminderen. De wagens waarmee de hooi- en strobalen worden vervoerd worden zoveel mogelijk afgedekt om het verwaaien van deeltjes te voorkomen. Het is echter nooit helemaal te voorkomen dat bij het vervoeren en bij het laden en lossen van deze balen stofdeeltjes vrij komen danwel hooi en stro deeltjes verwaaien. De balen worden in dichte gebouwen opgeslagen waarmee het verwaaien van hooi en stro zoveel mogelijk wordt voorkomen. Daarnaast vindt het laden en lossen van de balen plaats op de binnenplaats tussen de bedrijfsgebouwen. Dit betekent dat de eigen bedrijfsgebouwen voor afscherming zorgen. Initiatiefnemer zal er zorg voor dragen dat het erf ter plaatse schoon wordt gehouden en dat wanneer er incidenteel hooi en stro verwaaid dit opgeruimd wordt. Hiermee wordt hinder naar de omgeving toe zoveel mogelijk beperkt.
- Niet in betekenende mate (NIBM)-tool: Met de NIBM-tool kan op een snelle manier bepaald worden of een project NIBM bijdraagt aan de luchtverontreiniging (PM<sub>10</sub> en NO<sub>2</sub>). Dit is een rekentool waarmee de bijdrage van kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen aan de luchtkwaliteit vastgesteld kan worden. Deze tool is in 2008 ontwikkeld door het ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met Kenniscentrum Infomil en wordt jaarlijks geactualiseerd. Alleen het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer worden ingevoerd. Voor de overige gegevens is in de NIBM-tool uitgegaan van 'worst-case' -omstandigheden. Met deze beperkte invoergegevens wordt vastgesteld of een plan NIBM is. Een project is op basis van de NIBM-tool versie 31 augustus 2020, jaar planrealisatie 2020, pas in betekende mate bij meer dan 175 extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde) met een aandeel van 90% vrachtverkeer. In onderhavige situatie is zoals uit paragraaf 4.8 'verkeer en parkeren' blijkt sprake van veel minder extra voertuigbewegingen dan 175 per weekdaggemiddelde. Op basis van de NIBM-tool kan daarom ook geconcludeerd worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor onderhavig project.

#### 4.3.3 Geluid

De richtafstand voor geluid die voor een opslagbedrijf is opgenomen in de VNG 'Handreiking Bedrijven en Milieuzonering' bedraagt 30 meter. De richtafstanden van de VNG-publicatie gelden tot het gebiedstype 'rustige woonwijk'. Gezien de ligging van de projectlocatie met een verscheidenheid aan functies daaromheen, zoals 'wonen', 'volkstuinten', 'bedrijven' en 'maatschappelijke voorzieningen', kan aangemerkt worden als gebiedstype 'gemengd gebied' i.p.v. 'rustige woonwijk'. Bij een 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden met 1 afstandsstap verkleind worden. In onderhavige situatie houdt dit in dat ter plaatse een richtafstand voor geluid van 10 meter gehanteerd kan worden. De richtafstanden gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. Op circa 8,5 meter van de grens van de bestemming 'bedrijven' is de woonbestemming op de locatie Hoge Limiet 75 gelegen. De woning binnen deze woonbestemming is in gebruik als bed & breakfast. Een bed & breakfast wordt in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) niet als een geluidgevoelig object beschouwd. Daarentegen is het planologisch, gezien de woonbestemming die hierop rust, wel mogelijk dat deze woning weer als woning bewoond gaat worden en daarmee aangemerkt dient te worden als geluidgevoelig object. Deze woonbestemming is het geluidgevoelige object dat het dichtst tot de projectlocatie is gesitueerd. Ondanks dat dit geluidgevoelige object op minder dan 10 meter van de grens van de bestemming 'bedrijven' is gelegen wordt door onderhavig project geen hogere geluidsbelasting hierop gerealiseerd als op de verder in de omgeving liggende geluidgevoelige objecten dan de vigerende bestemmingsplansituatie reeds toelaat. In de vigerende situatie staat het bestemmingsplan ter plaatse zowel categorie 1 en 2 bedrijvigheid toe als een veehouderij (categorie 3.2 of 4.1). Voor een veehouderij in categorie 3.2 geldt een richtafstand voor geluid van 30 meter (met verkleining van 1 afstandsstap is dit 10 meter) en voor een categorie 4.1 veehouderij van 50 meter (met verkleining van 1 afstandsstap is dit 30 meter). Planologisch gezien ondervindt de omgeving niet meer geluidsoverlast van onderhavig project als van de activiteiten die reeds zijn toegestaan binnen de projectlocatie.

Daarnaast zijn in paragraaf 4.8 'verkeer en parkeren' van onderhavige ruimtelijke onderbouwing zo precies mogelijk de activiteiten en vervoersbewegingen die plaatsvinden binnen de projectlocatie weergegeven. Hieruit blijkt dat de activiteiten en verkeersbewegingen t.b.v. dit kleinschalige bedrijf maar sporadisch en incidenteel plaatsvinden. In het oogstseizoen vindt er een piek plaats van 6 vervoersbewegingen per dag met het lossen van de pakken en het binnenrijden hiervan. Over de rest van het jaar bestaan de activiteiten maar een enkele keer uit het buitenrijden van de pakken en het laden voor vervoer. De handel en transport naar klanten vindt hoofdzakelijk één maal per week plaats met eigen tractor of personenwagen met aanhanger naar klanten wat leidt tot maximaal 8 verkeersbewegingen per dag. Maximaal bezoeken per week twee tot drie klanten de locatie voor het ophalen van pakken/balen. De projectlocatie blijft zoals in de huidige situatie ontsloten via één uitrit op de Hoge Limiet. Van daaruit zal het verkeer richting het zuiden ontsluiten op de grotere wegen. Aangezien de 'Hoge Limiet' in het noorden doodloopt voor auto- en vrachtverkeer kan aangenomen worden dat het bedrijfsverkeer niet richting die zijde ontsluit. De geluidgevoelige objecten ten noorden van de projectlocatie (Hoge Limiet 75 en 61) zullen daardoor ook weinig tot geen geluidhinder ervaren van het aankomend en vertrekkend verkeer van de projectlocatie. Verder vindt het laden en lossen van de pakken/balen en het keren van de voertuigen plaats op de

binnenplaats tussen de gebouwen. Deze gebouwen werken deels als afscherming van het geluid naar de omgeving toe. Daarnaast is deze binnenplaats op minimaal 28 meter van het dichtst bijgelegen geluidgevoelige object op de locatie Hoge Limiet 75 gelegen en voldoet daarmee ruimschoots aan de vng richtafstand van 10 meter. De geluid emitterende activiteiten en vervoersbewegingen t.b.v. de fouragehandel beperken zich tot het gedeelte van het terrein waarop het terrein ontsluit op de Hoge Limiet en het gedeelte van de binnenplaats waar alle bron gerelateerde activiteiten plaatsvinden. Dit gedeelte van het terrein is op meer dan 10 meter van het dichtstbijzijnde geluidgevoelige object gelegen waardoor in principe voldaan wordt aan de VNG-richtafstand.

Gezien het feit dat onderhavig project slechts leidt tot een beperkt aantal activiteiten en verkeersbewegingen op de locatie, deze activiteiten en verkeersbewegingen niet allemaal tegelijk op hetzelfde moment plaatsvinden en als incidenteel beschouwd kunnen worden, de projectlocatie aan een ontsluitingsweg is gelegen die in het noorden doodloopt, de activiteiten en verkeersbewegingen die geluid emitteren buiten de VNG richtafstand voor geluid zijn gelegen t.o.v. geluidgevoelige objecten en dit project niet leidt tot meer mogelijkheden tot het veroorzaken van een hogere geluidsbelasting op de omgeving t.o.v. het vigerende bestemmingsplan, kan geconcludeerd worden dat het project niet zal leiden tot overschrijding van de toegestane geluidsnormen ter plaatse van omliggende geluidgevoelige objecten.

#### 4.3.4 Bodem

M.b.t. het aspect bodem kan daarnaast opgemerkt worden dat ter plaatse in 2015<sup>10</sup> een verkennend bodemonderzoek NEN 5740 heeft plaatsgevonden in het kader van de voorgenomen vastgoedtransactie en herontwikkeling van de locatie. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat de resultaten geen aanleiding geven tot het uitvoeren van nader bodemonderzoek en dat de locatie geschikt is voor het huidige gebruik.

#### Conclusie

Dit project leidt niet tot nadelige milieugevolgen als tot belemmeringen voor de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven en percelen.

### 4.4 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met het aspect externe veiligheid. Daartoe moeten de risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten, in beeld worden gebracht. Hierbij dient te worden gekeken naar de volgende aspecten:

- Bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- Vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

De geldende regels zijn vastgesteld in het Besluit milieukwaliteitseisen Externe veiligheid inrichtingen (BEVI) en in de nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (hierna: PR) en het groepsrisico (hierna: GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval,

---

<sup>10</sup> Datum rapport: 7 juli 2015; RapportID: 131609715

indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Middels dit project wordt geen nieuw (beperkt) kwetsbaar object gerealiseerd of verplaatst. Daarnaast leidt dit project niet tot risicovolle activiteiten. Ook is de projectlocatie niet gelegen binnen risicocontouren van andere inrichtingen of van het nabijgelegen vliegveld volgens de risicokaart van Nederland. Gezien de ligging van Rotterdam The Hague Airport op korte afstand van de projectlocatie gelden ter plaatse van de projectlocatie, op basis van het vigerende bestemmingsplan, maximale toegestane bouwhoogten van respectievelijk 40 meter en 20 meter t.o.v. NAP zodat de werking van het zendstation en het Instrument Landing System van de luchthaven niet verstoord worden.

Dit project heeft geen effect op het PR als het GR. Het NAP ter plaatse is gelegen op circa -3,5 meter beneden maaiveld, waardoor bij de afwijking van de maximale bouwhoogte naar 6,4 meter ruim voldaan wordt aan de maximale bouwhoogten die zijn gesteld t.b.v. Rotterdam The Hague Airport. Dit project leidt dan ook niet tot risicovolle activiteiten als tot wijzigingen in het aantal en de situering van een kwetsbaar object.

#### Conclusie

Dit project leidt niet tot wijzigingen m.b.t. externe veiligheid t.o.v. de huidige vigerende situatie ter plaatse.

## 4.5 Natuur

Voor het beschermen van ecologische waarden kan onderscheid worden gemaakt tussen gebieds- en soortenbescherming.

Dit project heeft betrekking op de legalisatie van bebouwing die direct na de branden in 1997 en 2008 op de locatie is gerealiseerd. De legalisatie waarbij afgeweken dient te worden van het bestemmingsplan i.v.m. de overschrijding van het bebouwingspercentage binnen het bestemmingsvlak, de maximaal toegestane bouwhoogte en waarbij ontheffing verleend dient te worden om de bestaande bedrijfsactiviteit, die vergelijkbaar is met de toegestane bedrijfsactiviteiten op de locatie, uit te kunnen oefenen biedt niet meer ontwikkelingsmogelijkheden dan in de vigerende situatie planologisch is toegestaan op de locatie. Naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 'PAS mag niet als toestemmingsbasis voor activiteiten worden gebruikt' dient inzichtelijk gemaakt te worden of voor plannen of projecten een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming dient te worden aangevraagd. Voor plannen of projecten met een stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/jaar hoeft geen vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd. Met de AERIUS Calculator is het mogelijk om de stikstofdepositie te berekenen.

Als bijlage bij onderhavige ruimtelijke onderbouwing is de betreffende AERIUS berekening opgenomen met een toelichting op de berekening. In de berekening is enkel rekening

gehouden met de gebruiksfase en niet met de aanleg- en bouwphase aangezien de betreffende bebouwing feitelijk al lange tijd geleden is gerealiseerd, wat nu geen invloed meer heeft op Natura-2000 gebieden.

De berekening laat zien dat de gebruiksfase, zoals beschreven in de toelichting bij de berekening, geen depositieresultaten oplevert boven de 0,00 mol/ha/jaar. Hierdoor is geen toestemming benodigd op het gebied van stikstof in het kader van de Wet natuurbescherming.

In deze situatie is bij de gebruiksfase rekening gehouden met:

- De emissies voor een oudere vrijstaande woning (m.b.t. de ter plaatse aanwezige bedrijfswoning);
- De emissies afkomstig van de machines die ter plaatse van de projectlocatie actief zijn;
- De emissies van de verkeersgeneratie is gebaseerd op de verkeersgeneratie behorende bij een arbeidsextensief/ bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf ) gelegen in het buitengebied van maximaal 5,7 per 100 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlak (bvo) per dag, zoals opgenomen in de CROW publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, Van parkeercijfers naar parkeernormen'<sup>11</sup>. Dit houdt in dat bij een bedrijfsvloeroppervlakte van 1.680 m<sup>2</sup> het aantal verkeersbewegingen volgens de CROW-normen is gelegen op circa 95 bewegingen per dag. Deze verkeersgeneratie is, zoals uit paragraaf 4.8.1, vele malen hoger gelegen dan de werkelijke maximale verkeersgeneratie die t.b.v. de fouragehandel op de projectlocatie plaatsvindt. Ondanks dat in de AERIUS berekening is uitgegaan van een standaardnorm voor de verkeersgeneratie die vele malen hoger ligt dan de werkelijke maximale verkeersgeneratie t.b.v. het project leidt dit niet tot een toename van depositie op Natura-2000 gebieden.

Geconcludeerd wordt dat dit project niet van significantie invloed is op de beschermde Natura-2000<sup>12</sup> gebieden als op een NatuurNetwerk Nederland (NNN)<sup>13</sup>.

Met betrekking tot soortenbescherming is het aannemelijk dat door de snelle herbouw na de branden geen beschermde soorten op de locatie aanwezig zijn geweest danwel vernietigd zijn. Dit project strekt tot de legalisering van gerealiseerde bebouwing en heeft daarmee geen invloed op eventuele soorten die in de huidige situatie op de projectlocatie aanwezig zijn. Dit project leidt namelijk niet tot het feitelijk opnieuw oprichten of sloop van bebouwing.

### Conclusie

Het aspect 'Natuur' leidt vanuit de aspecten 'gebiedsbescherming' en 'soortenbescherming' niet tot belemmering van de legalisatie van de gerealiseerde bebouwing. Daarnaast heeft het toestaan van de huidige bedrijfsactiviteiten welke op de locatie plaatsvindt geen invloed op gebieden en soorten.

---

<sup>11</sup> December 2018.

<sup>12</sup> Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied 'Oude Maas' is gelegen op circa 14 km van de projectlocatie.

<sup>13</sup> Het dichtstbijzijnde NNN is gelegen op > 1 km van de projectlocatie.

## 4.6 Water

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het uitvoeren van een watertoets betreft de waterbeheerders actief bij ruimtelijke besluitvormingsprocessen en geeft water een duidelijke plek binnen de ruimtelijke ordening. De projectlocatie is gelegen in het beheersgebied van het 'Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard' (verder: HHRSK).

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat deze voldoen aan het waterbeleid. Dit is vastgelegd in diverse beleidsdocumenten van Europees (Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) tot deelgemeentelijk niveau (Waterplan 2 en deelgemeentelijk waterplan Hillegersberg-Schiebroek). Ook het waterschap heeft zijn eigen beleid; dit is vastgelegd in het Waterbeheerplan 2016-2021. Dit plan maakt duidelijk wat zich de komende tijd gaat afspelen in het beheersgebied, wat de doelen zijn voor de periode 2016-2021, welke strategische keuzes daaraan ten grondslag liggen en wat de financiële consequenties zijn. Dit alles moet leiden tot een duurzaam waterbeheer in een van de dichtst bebouwde, laagst gelegen en meest dynamische delen van de Randstad.

### Conclusie

Het projectgebied is sinds de brand in 1997 voor het grootste gedeelte verhard en bebouwd. Vanwege het door de gemeente uitgebrachte verkoopvoorstel waarin een voorbehoud is gemaakt wordt deze procedure doorlopen om de bestaande bedrijfsbebouwing te legaliseren. Binnen de projectlocatie bevinden zich geen water of waterhuishoudkundige voorzieningen. Daarnaast leidt dit project niet tot toename van het verhard oppervlak. In dat geval gelden er vanuit het beleid van HHRSK geen nadere eisen bij compensatie van verhard oppervlak of bij algemene ruimtelijke ontwikkelingen.

## 4.7 Archeologie en cultuurhistorie

### 4.7.1 Archeologie

Op basis van de gemeentelijke archeologische waarden- en beleidskaart wordt geconcludeerd dat de projectlocatie deel uitmaakt van een gebied met een zeer hoge archeologische verwachting. Volgens het bestemmingsplan 'Schiebroek' geldt ter plaatse van de opgerichte bebouwing de 'Waarde – Archeologie 3'. Dit wil zeggen dat een omgevingsvergunning nodig is voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die dieper reiken dan 1 meter en die tevens een terreinoppervlak van meer dan 100 m<sup>2</sup> beslaan.

In deze situatie wordt met dit project de bestaande gerealiseerde bebouwing op de locatie gelegaliseerd. Omdat de bebouwing al is gerealiseerd kan nu niet meer beoordeeld en vastgelegd worden of de bouw- en graafwerkzaamheden die destijds hebben plaatsgevonden voor verstoring van eventuele archeologische waarden hebben geleid.

### Conclusie

In deze situatie is het t.b.v. de legalisering niet meer zinvol om in het kader van de vergunningsaanvraag een archeologisch rapport aan burgemeester en wethouders te overleggen om te kunnen beoordelen of eventuele archeologische waarden zijn verstoord.

### 4.7.2 Cultuurhistorie

De gemeente Rotterdam kent een groot aantal panden en gebieden die vanwege cultuurhistorische waarden worden beschermd. Voor de bescherming wordt gebruik gemaakt van bestaand instrumentarium. De gemeente Rotterdam maakt onderscheid tussen de volgende gebieden en gebouwen: beschermde stadsgezichten, wederopbouw aandachtsgebieden, rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten, beeldbepalende objecten en beeldbepalende gevelwanden.

In het bestemmingsplan is ter plaatse van de bedrijfswoning, welke volgens de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) rond 1905 is gebouwd, de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' toegekend. De gronden binnen deze dubbelbestemming zijn behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van de aan het gebied eigen zijnde cultuurhistorische waarden. Daarnaast is binnen deze dubbelbestemming een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders nodig om bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen.

### Conclusie

Met dit project wordt enkel de bebouwing die reeds na de branden van 1997 en 2008 zijn gerealiseerd gelegaliseerd. Hiermee vinden geen wijzigingen plaats aan het aanzicht van de betreffende bedrijfswoning. Het aspect cultuurhistorie staat daarmee de beoogde legalisatie niet in de weg.

## 4.8 Verkeer en parkeren

### 4.8.1 Verkeer

De projectlocatie blijft zoals in de huidige situatie ontsloten via één uitrit op de Hoge Limiet. Van daaruit zal het verkeer richting het zuiden ontsluiten op de grotere wegen. Aangezien de 'Hoge Limiet' in het noorden doodloopt voor auto- en vrachtverkeer kan aangenomen worden dat het bedrijfsverkeer niet richting die zijde ontsluit. De percelen ten noorden van de projectlocatie zullen daardoor ook geen verkeershinder ondervinden van de activiteiten welke plaatsvinden binnen de projectlocatie.

Zoals in paragraaf 2.1 'Bestaande situatie' van deze ruimtelijke onderbouwing reeds is verwoord, gaat het in onderhavige situatie om een kleinschalige fouragehandel waarbij de bedrijfshallen in zijn geheel worden gebruikt voor inpandige opslag van hooi en stro en de stalling van de eigen tractor(en) en verreiker. Binnen de hallen bestaat een opslagcapaciteit van circa 50.000 pakken/balen hooi en stro. Per seizoen komen er circa 50.000 pakken/balen hooi en stro van het land die ter plaatse worden opgeslagen. Deze worden veelal in het oogstseizoen (totdat de opslagcapaciteit binnen de bedrijfshallen van 50.000 pakken/balen is bereikt) met de eigen tractor met wagen naar de projectlocatie gebracht en ter plaatse opgeslagen. Dit betekent dat vooral in het oogstseizoen een piek aan verkeersbewegingen plaatsvindt op de locatie om de pakken hooi en stro van het land naar de opslag te transporteren. Er worden circa 500 pakken/balen per keer vervoerd, maximaal 3 ladingen per dag. Dit komt neer op maximaal 6 vervoersbewegingen per dag in het oogstseizoen voor het aanvoeren en afleveren van de pakken/balen en het wegrijden van de tractor met wagen. Op het terrein is ruimte om het de tractor en de wagen te keren. Dit houdt in dat de tractor met wagen bij aankomst de meeste tijd voorruit het erf oprijdt naar de betreffende bedrijfshallen waar gelost wordt. T.b.v. het lossen wordt de verreiker ingezet die de pakken/balen vanaf de wagen in de bedrijfshallen zet. Een enkele keer zal men achteruit het erf verlaten danwel vanaf de weg achteruit het erf

betreden. In die situaties is er altijd iemand aanwezig om dit in goede banen te begeleiden om de verkeersveiligheid ter plaatse te kunnen waarborgen.

Zoals aangegeven verhandelt en transporteert initiatiefnemer het hooi en stro vervolgens het gehele jaar door naar agrarische bedrijven in de regio (Dit betreffen met name paardenhouderijen). Het transport vindt hoofdzakelijk eenmaal per week plaats met de eigen tractor of personenwagen met aanhanger naar klanten. Dit leidt tot maximaal 8 verkeersbewegingen per dag. Een enkele keer vindt op de bedrijfslocatie verkoop van producten (hooi/stro) plaats. Hiermee wordt bedoeld dat de projectlocatie op afspraak per week maximaal door 2 tot 3 klanten wordt bezocht met een bestelbus of met een auto met aanhanger voor het afhalen van pakken/balen. Hiervoor parkeert men bij de bedrijfshal van waaruit de pakken/balen worden geladen. Het komt niet voor dat klanten hiervoor gelijktijdig de projectlocatie bezoeken. Doordat er op de bedrijfslocatie zelf maar een enkel keer verkoop van producten plaatsvindt leidt dit niet tot een verkeers-aantrekkende werking van klanten.

#### 4.8.2 *Parkeren*

De projectlocatie is gelegen in gebiedssector c, overig gebied, van de in bijlage 1, behorende bij de regels parapluperzoning 'Parkeernormering Rotterdam' opgenomen kaart met gebiedssectoren niet-woonfuncties.

In dit beleidsstuk is een tabel opgenomen waarin is bepaald dat per 100 m<sup>2</sup> bvo (bedrijfsvloeroppervlakte) bij een arbeidsextensief, bezoekersextensief bedrijf (loods, opslag, transportbedrijf) minimaal 0,6 parkeerplaatsen benodigd zijn. In deze situatie betekent dit dat bij een bedrijfsvloeroppervlakte van circa 1.680 m<sup>2</sup> aan bedrijfsbebouwing (waarbij de bedrijfswoning niet mee is geteld in deze oppervlakte) een parkeerbehoefte op de locatie zou bestaan van ruim 10 plaatsen. Daarnaast geldt een parkeernorm van 1,6 autoparkeerplaatsen bij een woning met een gebruiksoppervlakte gelegen tussen de 85-120 m<sup>2</sup>. De betreffende bedrijfswoning heeft een gebruiksoppervlakte van ca. 107 m<sup>2</sup>. In totaal zou volgens de 'Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018' ter plaatse een totale parkeerbehoefte bestaan van 11,6 parkeerplaatsen voor auto's.

Ondanks dat binnen de projectlocatie voldoende ruimte is om in deze parkeerbehoefte te kunnen voorzien is het gezien de bedrijfsintensiteit en het feit dat op de locatie vrij incidenteel producten worden verkocht, waarbij klanten nooit gelijktijdig de locatie bezoeken, niet aannemelijk dat ter plaatse een parkeerbehoefte bestaat van ruim 10 tot 11,6 plaatsen. De bedrijfsactiviteit die met name bestaat uit de opslag van hooi en stro vraagt om een grote omvang aan bedrijfsbebouwing. Dit is echter niet gerelateerd aan de arbeidsintensiteit en bezoekersintensiteit van het bedrijf. In deze situatie wordt de bedrijfsactiviteit door initiatiefnemer zelf uitgeoefend en vindt er tevens maar vrij beperkt (max. 2 tot 3 bezoekende klanten per week) verkoop van producten op de locatie plaats. Daarnaast transporteert initiatiefnemer hoofdzakelijk 1 dag in de week de producten naar de klanten in de regio. Naast de eigen parkeerbehoefte t.b.v. de bedrijfswoning bestaat de parkeerbehoefte t.b.v. het fouragebedrijf hoogstens uit 2 parkeerplaatsen wanneer er sporadisch eens een controleur, adviseur of klant gelijktijdig het bedrijf bezoeken. Opgeteld bij de parkeerbehoefte t.b.v. de woning kom je dan uit op een totale parkeerbehoefte van, afgerond naar boven, 4 parkeerplaatsen. Uit onderstaande figuur 4

blijkt dat op eigen terrein in dat soort situaties, wanneer daadwerkelijk nodig, meer dan voldoende ruimte is om op eigen terrein in de parkeerbehoefte te kunnen voorzien. Naast de 4 ingetekende parkeervakken is er op het terrein nog voldoende ruimte om te voorzien in meer parkeergelegenheid ondanks dat het niet reëel is om te stellen dat het bedrijf volgens de beschreven bedrijfsvoering in dit aantal parkeerplaatsen dient te voorzien.



- Figuur 4: Ruimte voor 4 parkeerplaatsen weergegeven ter plaatse van de projectlocatie Hoge Limiet 87 te Rotterdam

### Conclusie

Dit project leidt niet tot hoge verkeersintensiteiten of een grote parkeerbehoefte waarin niet voorzien kan worden op eigen terrein.

## 5 Uitvoerbaarheid

### 5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het project wordt gerealiseerd vanuit een particuliere exploitatie waarvan alle kosten en risico's voor rekening van de initiatiefnemer komen. Eventuele planschade komt eveneens voor rekening van de initiatiefnemer. Voor het overige zijn er geen gemeentelijke financiën met het project gemoeid.

### 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### Vooroverleg

Het onderhavige project is aan de belanghebbende organisatie voorgelegd.

#### Tervisielegging

De ontwerp omgevingsvergunning wordt gedurende een periode van zes weken ter visie gelegd. De aanvraag, de bijlagen waaronder deze ruimtelijke onderbouwing zijn onderdeel van de (ontwerp) 'omgevingsvergunning'. Gedurende de termijn van de ter inzagelegging kan eenieder een zienswijze indienen. Op basis van de zienswijzen neemt het college van B&W een definitief besluit over het al dan niet afgeven van de omgevingsvergunning.

#### Beroep / hoger beroep

Na verlening van de omgevingsvergunning wordt deze voor de tweede maal voor een periode van zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen tegen de omgevingsvergunning bij de Rechtbank en later in hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Indien binnen de beroepstermijn geen beroep wordt ingesteld, is de omgevingsvergunning na het verstrijken van de beroepstermijn onherroepelijk.

## 6 Conclusie

In deze ruimtelijke onderbouwing is het project t.b.v. de legalisatie van gerealiseerde bebouwing getoetst aan de beginselen van een goede ruimtelijke ordening. Uit onderhavig rapport komt naar voren dat dit project voldoet aan de beginselen van een goede ruimtelijke ordening.

Daarnaast kan uit onderhavige ruimtelijke onderbouwing worden herleid dat voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden in het bestemmingsplan om middels een binnenplanse omgevingsvergunning af te wijken van de toegestane bouwhoogte. Door het toestaan van een hogere bouwhoogte tot 6,5 meter ter plaatse van twee loodsen wijzigt het straat- en bebouwingsbeeld niet t.o.v. de rechtstreeks toegestane bouwhoogte van 6 meter in het bestemmingsplan. De verkeersveiligheid komt door het afwijken van de bouwhoogte niet in het geding en daarnaast worden hierdoor de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden niet beperkt. Verder wijzigt dit niets aan de milieusituatie ter plaatse. Ook komt uit onderhavige ruimtelijke onderbouwing voldoende duidelijk naar voren dat de activiteiten die binnen de projectlocatie plaatsvinden, gezien de aard en omvang, gelijk te stellen zijn aan milieucategorie 2 bedrijvigheid.



## Bijlagen

Bijlage 1: AERIUS-berekening met toelichting

**Agrifirm Group BV**

Landgoedlaan 20, 7325 AW Apeldoorn, Nederland  
Postbus 20000, 7302 HA Apeldoorn, Nederland

**T** 088 488 10 00  
**F** 088 488 18 00

[info@agrifirm.com](mailto:info@agrifirm.com)  
[www.agrifirm.com](http://www.agrifirm.com)

