Gemeente Rotterdam

Besluit aanvraag omgevingsvergunning

Stadsontwikkeling
Bouw- en Woningtoezicht

Bezoekadres: De Rotterdam
Wilhelminakade 179, Rotterdam
Postadres: Postbus 6575
3002 AN Rotterdam

Website: www.rotterdam.nl
E-mail: bwt-vergunningen@rotterdam.nl

Ons kenmerk: 6333703 / OMV.23.02.00248
Datum:

Ontwerp Omgevingsvergunning

Aanvrager:
LS ZOHO C.V.
T.a.v. [redacted]

Dit besluit is alleen digitaal verstuurd aan:
- Aanvrager, [redacted]@leyten.nl
- Gemachtigde, [redacted]

Aanvraag

Op 17 februari 2023 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo), ontvangen voor de volgende activiteiten:
- 'Bouwen'
- 'Uitrit aanleggen of veranderen'
- 'Reclame'

De aanvraag heeft betrekking op de locatie Zomerhofstraat 71 en 75, Vijverhofstraat 21 t/m 33 (oneven), Zomerhofstraat 75, Schoterbosstraat 2 t/m 12 (even) en het braakliggende volksparkje kadastraal bekend als RTD08, sectie AD, perceelnummer 483, 3032CK in Rotterdam. Het project betreft het bouwen (na sloop van bestaande panden) van commerciële ruimten, een 3-laagse parkeergarage met in-/uitrit, 105 koop- en 76 middeldure c.q. markthuurwoningen (kavel 1.0) en het bouwen van een maatschappelijke ruimte ten behoeve van gezondheidszorg, 8 koop- en 107 sociale huurwoningen (kavel 4.0), als tweede bouwfase in de gehele gebiedsontwikkeling ZOHO (Zomerhofkwartier).

Coördinatieregeling

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is een coördinatieregeling (Afdeling 3.6 Wro) opgenomen. Op basis hiervan kan besluitvorming die nodig is voor de realisatie van ontwikkelingen en projecten, in één voorbereidingstraject gebundeld worden. Hiermee is het mogelijk om benodigde uitvoeringsbesluiten, zoals bestemmingsplan en omgevingsvergunningen Wabo, te coördineren. In de raadsvergadering heeft de gemeenteraad van Rotterdam besloten de coördinatieregeling ex artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing te verklaren op de besluiten die genomen dienen te worden ten behoeve van de realisatie van het project aan de Zomerhofstraat 71 en 75, Vijverhofstraat 21 t/m 33 (oneven), Zomerhofstraat 75, Schoterbosstraat 2 t/m 12 (even) en het braakliggende volksparkje kadastraal bekend als RTD08, sectie AD, perceelnummer 483, 3032CK in Rotterdam.

Gezamenlijke voorbereidingsprocedure

De besluiten worden gezamenlijk voorbereid volgens Afdeling 3.4 Uniforme openbare voorbereidingsprocedure Awb.

ONTWERP

Voor het project 'Zomerhofkwartier' liggen de volgende ontwerpbesluiten ter inzage:
- Ontwerpbestemmingsplan 'Zomerhofkwartier';
- Ontwerp-omgevingsvergunning voor de activiteiten 'Bouwen', 'Uitrit aanleggen of veranderen' en 'Reclame' (OMV.23.02.00248).

De hierboven genoemde ontwerpbesluiten liggen ter inzage vanaf 1 september 2023 tot en met 12 oktober 2023.

Crisis- en herstelwet
Op deze omgevingsvergunning is de Crisis- en herstelwet van toepassing.

Besluit
Wij besluiten de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteiten:
- 'Bouwen' *(Grondslag: Wabo, artikel 2.1, eerste lid, onder a, met toepassing van Bouwbesluit 2012: artikel 1.3 (gelijkwaardigheidsbepaling))*
- 'Uitrit aanleggen of veranderen' *(Grondslag: Wabo, artikel 2.2, eerste lid, onder e in samenhang met de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) Rotterdam 2012, artikel 2:12)*
- 'Reclame' *(Grondslag: Wabo, artikel 2.2, eerste lid, onder h, in samenhang met de Algemene Plaatselijk Verordening (APV) Rotterdam 2012, artikel 4:15, eerste lid en 'Nadere regels voor reclame met verlichting Rotterdam 2020' artikel 2, 3 en 4)*.

Dit besluit lichten wij op de volgende pagina's toe. Aan deze omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden.

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan verwijzen wij u naar de 'Rechtsmiddelen' in dit document.
Bouwwerkzaamheden moeten tijdig vooraf worden gemeld, zie 'Start- en gereedmelding werkzaamheden' bij de aandachtspunten en opmerkingen.

Inwerkingtreding
Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn van zes weken, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend. Als van deze mogelijkheid gebruik wordt gemaakt, treedt dit besluit niet in werking voordat op dit verzoek is beslist. *(Grondslag: Wabo, artikel 6.1, tweede lid, onder b)*

Bovendien is er in verband met het nog in te dienen aanvullend bodemonderzoek en de aanwezige bodemverontreiniging sprake van een uitgestelde inwerkingtreding van het besluit. Dit besluit treedt niet eerder in werking dan nadat het traject van de bodem is doorlopen. *(Grondslag: Wabo, artikel 6.2c)*

Ondertekening
Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam,
namens deze,
concerndirecteur Stadsontwikkeling,
voor deze,

[redacted]

**Dit document is digitaal vastgesteld en daarom niet voorzien van een fysieke handtekening.*

ONTWERP

Inhoudsopgave van besluit

Aanvraag 1
Besluit 2
Inwerkingtreding 2
Ondertekening 2
1 Project 3
2 Voorschriften 4
2.1 Voorschriften activiteit 'Bouwen' 4
2.2 Voorschriften activiteit 'Uitrit aanleggen of veranderen' 8
2.3 Voorschriften activiteit 'Reclame' 9
3 Aandachtspunten en opmerkingen 9
4 Procedure 11
5 Overwegingen 12
5.1 Toets ruimtelijke aspecten 12
5.2 Activiteit 'Bouwen' 20
5.3 Activiteit 'Uitrit aanleggen of veranderen' 25
5.4 Activiteit 'Reclame' 27
6 Documenten behorend bij dit besluit 28
7 Rechtsmiddelen 30
7.1 Beroep 30
7.2 Voorlopige voorziening 31

1 Project

De aanvraag heeft betrekking op de locatie Zomerhofstraat 71 en 75, Vijverhofstraat 21 t/m 33 (oneven), Zomerhofstraat 75, Schoterbosstraat 2 t/m 12 (even) en het braakliggende volksparkje kadastraal bekend als RTD08, sectie AD, perceelnummer 483, 3032CK in Rotterdam.

Het project betreft:

- het bouwen van commerciële ruimten, een 3-laagse parkeergarage met in-/uitrit, 105 koop- en 76 middeldure c.q. markthuurwoningen (kavel 1.0), en
- het bouwen van een maatschappelijke ruimte ten behoeve van gezondheidszorg, 8 koop- en 107 sociale huurwoningen (kavel 4.0),

als tweede bouwfase in de gehele gebiedsontwikkeling ZOHO (Zomerhofkwartier).

De commerciële ruimten van kavel 1.0 bestaan uit een gemakswinkel, 2 horecagelegenheden (categorie horeca 1, daghoreca), diverse bedrijfsruimten (bedrijven t/m categorie 2) en een ruimte voor maatschappelijke dienstverlening (wijkgebouw). Voor de realisatie van het project op kavel 1.0 zullen de bestaande panden Zomerhofstraat 71 en 75, Vijverhofstraat 21 t/m 33 (oneven), Zomerhofstraat 75, Schoterbosstraat 2 t/m 12 (even) gesloopt worden.

ONTWERP

2 Voorschriften

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden.
(Grondslag: Wabo, artikel 2.22, tweede lid, derde lid en Regeling omgevingsrecht)

2.1 Voorschriften activiteit 'Bouwen'

2.1.1 Voorschrift nog aan te leveren gegevens

Voor aanvang werkzaamheden
Uiterlijk drie weken van tevoren, tenzij een afwijkende termijn wordt genoemd, moeten onderstaande gegevens voor de start van de desbetreffende werkzaamheden aan ons ter goedkeuring worden aangeboden via www.omgevingsloket.nl. U kunt pas beginnen met de desbetreffende werkzaamheden als u heeft voldaan aan alle voorschriften en de aanvullende gegevens door ons zijn goedgekeurd.

U moet nog de volgende gegevens (zoals berekeningen, tekeningen en (test)rapporten) indienen:

Voor wat betreft de **constructie (definitieve uitvoeringsdocumenten)**:
1. Een grondonderzoeksrapport en grondmechanisch advies t.b.v. de fundering;
2. De controleberekening van de bestaande constructie ter plaatse van de wijzigingen;
3. De gewichts- en stabiliteitsberekening;
4. De toe te passen palen en het palenplan;
5. De constructies van beton;
6. De constructies van metaal;
7. De constructies van hout;
8. De constructies van steenachtig materiaal;
9. De constructies van glas (inclusief voorgeschreven beproeving);
10. De constructies van geprefabriceerde elementen één en ander met inbegrip van bevestigingsmiddelen en (eventuele) hijsvoorzieningen.

Voor wat betreft de **brandveiligheid**:
11. Ontruimingsalarminstallatie (inclusief het PvE);
12. Brandmeldinstallatie (inclusief het PvE);
13. Productcertificaat brandmeldinstallatie en ontruimingsalarminstallatie;
14. Sprinklerinstallatie PvE/BDB;
15. Certificaten van puien, deuren en bouwdelen waarvoor eisen ten aanzien van de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag en/of rookcriteria gelden, te weten: 30 WBDBO, 60 WBDBO en Ra/R200;
16. Brandwerendheid voor de bouwconstructie, waarvoor een tijdsduur geldt met betrekking tot bezwijken, te weten: 30 minuten / 120 minuten;
17. Huisinstallatie / type rookmelder.

Voor wat betreft de **bouwplaats**:
18. Een *definitief* veiligheidsplan. U moet voor de afstemming hiervan vroegtijdig contact opnemen met de buiteninspecteur van Bouw- en Woningtoezicht. Uit het oogpunt van het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het bouwen wordt verzocht het veiligheidsplan uit te werken volgens de

ONTWERP

landelijke richtlijn bouw- en sloopveiligheid. (Deze is hier te vinden: https://www.bwtinfo.nl/dossiers/richtlijn-bouw-en-sloopveiligheid);
(Grondslag: Bouwbesluit 2012, artikel 8.7 in samenhang met artikel 8.2 en de Landelijke Richtlijn Bouw- en Sloopveiligheid versie 1.2 augustus 2018, paragraaf 6.2)

19. De bijzondere tijdelijke (hulp)constructies;
20. De kraanfundatie;
21. De voorzieningen t.b.v. de bouwput.

Voor wat betreft de **gesteldheid van de bodem:**

22. Een aanvullend onderzoeksrapport naar de gesteldheid van de bodem na sloop van de bestaande bebouwing op dit deel van de locatie conform de bodemadviezen van de DCMR d.d. 3 mei 2023 en 22 juni 2023.

Voor wat betreft **welstand**:

23. Er moet minimaal zes weken voor de start van de bouw van de gevel op locatie ter beoordeling voorgelegd te worden aan het secretariaat welstand:
    - de bemonstering van het metselwerk inclusief de voeg en het beton in de onderbouw.

Voor oplevering / ingebruikname
Uiterlijk drie weken voor oplevering, tenzij een afwijkende termijn wordt genoemd, moeten onderstaande gegevens aan ons ter goedkeuring worden aangeboden via www.omgevingsloket.nl. U kunt pas het bouwwerk opleveren als u heeft voldaan aan alle voorschriften en de aanvullende gegevens door ons zijn goedgekeurd.

U moet nog de volgende gegevens (zoals berekeningen, tekeningen en (test)rapporten) indienen:

Voor wat betreft **parkeren**:

24. Het definitief contract 'Mobility as a Service' (MaaS).
25. Het voorzien van de vereiste fietsparkeerplaatsen voor het aandeel kortparkeerders (bezoek) als onderdeel van de NVU binnen het plangebied in de openbare ruimte.

Voor wat betreft **gezondheid en energiezuinigheid (bouwfysica)**:

26. Meetrapportages, waaruit blijkt dat de volgende zaken aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012 voldoen:
    - De volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie (GA,k);
    - Het volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke installatie-geluidsniveau (Ll,A,k);
    - Het volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke lucht-geluidsniveauverschil (DnT,A,k), voor de geluidsoverdracht van een besloten ruimte naar een verblijfsgebied van een aangrenzende woonfunctie;
    - Het volgens NEN 5077 bepaalde gewogen contactgeluidsniveau (LnT,A), voor de geluidsoverdracht van een besloten ruimte naar een verblijfsgebied van een aangrenzende woonfunctie;
    - De capaciteit van het ventilatiesysteem;
    - De volgens NEN 2686 bepaalde meetwaarde voor infiltratie d.m.v. een luchtdichtheidsmeting (blower door test) om aan te tonen dat de afwijkend

ONTWERP

aangehouden waarde (niet forfaitair) in de EPC-berekening (qv10) gehaald wordt.

In overleg met de bouwinspecteur uitvoeringscontrole en de adviseur bouwfysica van de afdeling Bouw- en Woningtoezicht moet een planning gemaakt worden van het aantal en de locatie van de uit te voeren metingen.

Het meetrapport moet minimaal bevatten:
- Naam en adres uitvoerende instantie en naam van de contactpersoon;
- Datum uitvoering meting;
- Adres of projectgegevens van de woning of ander gebouw waarin de metingen zijn verricht;
- Geluidsbelastingen en vanuit het Bouwbesluit vereiste waarden van de gevelgeluidwering;
- Toegepaste meetapparatuur (merk/type/vervaldatum calibratiecertificaat);
- Beschrijving meetsituatie/bijzondere meetomstandigheden;
- Resultaat van de meting.

De meetrapporten moeten vóór de eindoplevering ingediend en goedgekeurd zijn.

2.1.2 Voorschriften uitvoering

In het **algemeen:**

1. Rooilijn / bebouwingsgrens / uitgiftepeil
   Het bouwwerk moet worden opgetrokken binnen de door Stadsbeheer-Basisinformatie uit te zetten rooilijn en/of bebouwingsgrens. Daarvoor kunt u contact opnemen via telefoonnummer 010-4899494 en/of via e-mail landmeten@rotterdam.nl. Ook moeten het bouwwerk en bouwperceel voldoen aan het door de gemeente vastgestelde beoogde uitgiftepeil ter plaatse. Het uitgiftepeil (en andere maatvoering) is opgenomen in het Stedenbouwkundig Maten Plan (SMP) van Stadsontwikkeling-Ruimte & Wonen. Niet bij alle bouwprojecten wordt een SMP opgesteld. Als geen SMP wordt opgesteld, moet voor het uitgiftepeil contact worden opgenomen met de uitgiftepeilencommissie, via uitgiftepeilen@rotterdam.nl. Ook voor vragen over vastgestelde uitgiftepeilen kan contact worden opgenomen via dit e-mailadres. Tijdens het uitzetten van de rooilijn en/of bebouwingsgrens wijst Basisinformatie ook een vast hoogtepunt (t.o.v. NAP) aan, waarmee de hoogtes van het bouwwerk ten opzichte van uitgiftepeil kunnen worden uitgezet. *(Grondslag: Bouwbesluit 2012, artikel 1.24)*

Voor wat betreft de **brandveiligheid**:

2. Omvang van de brandmeldinstallatie
   Het gebouw moet worden voorzien van een brandmeldinstallatie. De omvang van de bewaking van de brandmeldinstallatie moet voldoen aan:
   - Parkeergarage kavel 1.0: niet automatische bewaking met doormelding naar de R.A.C. (i.c.m. sprinklerinstallatie).

   Voordat u het gebouw in gebruik neemt moet de brandmeldinstallatie zijn voorzien van een geldig inspectiecertificaat dat is afgegeven op grond van het CCV inspectieschema Brandbeveiliging.

ONTWERP

3. Omvang van de ontruimingsalarminstallatie
   De ontruimingsalarminstallatie moet zijn van het type B. Voordat u het gebouw in gebruik neemt moet de installatie door de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond/ Regionale Brandweer met positief resultaat zijn getest.

4. Blusleiding
   De op de tekening aangegeven voedingspunten van de droge blusleidingen moeten worden vastgesteld in overleg met de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond/ Regionale Brandweer.
   Voordat u het gebouw in gebruik neemt moeten de leidingen, inclusief de eventueel daarbij behorende pompinstallaties, met positief resultaat zijn getest. De resultaten van deze test moeten volgens bijlage A van NEN 1594 worden verwerkt in een keuringsrapport, volgens bijlage B van deze norm. U moet een kopie van het rapport aan ons aanbieden zodat wij kunnen beoordelen of de test is uitgevoerd door een deskundige.

5. Brandweerlift
   De brandweerliften, inclusief de verkeersruimte als bedoeld in afdeling 2.16 van het Bouwbesluit, moeten voldoen aan NEN-EN 81-72 en hoofdstuk 17 van het boek 'Brandbeveiligingsinstallaties' van de Nederlandse Vereniging voor Brandweerzorg en Rampenbestrijding.
   Voordat u het gebouw in gebruik neemt moeten de brandweerliften door het Liftinstituut zijn goedgekeurd. Daarnaast moeten de voeding en de ventilatie door de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond/ Regionale Brandweer met positief resultaat zijn getest.

6. Sprinklerinstallatie
   Voordat u het gebouw in gebruik neemt moet de sprinklerinstallatie zijn voorzien van een geldig inspectiecertificaat dat is afgegeven op grond van het CCV inspectieschema Brandbeveiliging.

7. Vluchtdeuren
   De op tekening met vluchtrouteaanduiding en/of '$' aangegeven deuren moeten over de minimaal vereiste breedte kunnen worden geopend zonder dat gebruik moet worden gemaakt van een sleutel of ander los voorwerp.
   De deuren moeten in de aangegeven richting draaien.

8. Noodverlichting
   De verlichting van de op tekening met 'noodverlichting' aangegeven ruimten moeten zijn aangesloten op een voorziening voor noodstroom. Voordat u het gebouw in gebruik neemt moet de noodverlichtingsinstallatie zijn getest middels een lichtsterktemeting. Van deze meting moet een rapportage worden opgesteld. Deze rapportage moet aan ons worden aangeboden via www.omgevingsloket.nl.

9. Vluchtrouteaanduiding
   De op tekening aangegeven vluchtwegaanduiding geeft de minimaal vereiste vluchtwegaanduidingen weer op basis van de bouwkundige aspecten van het gebouw. Het gebruik van het gebouw en de daarbij behorende nadere inrichting kan leiden tot nader vereiste aan te brengen vluchtwegaanduidingen.

ONTWERP

Vluchtwegaanduidingen in de met 'noodverlichting' aangegeven ruimten moeten zijn aangesloten op een voorziening voor noodstroom.

10. Brandslanghaspels
    De op tekening aangegeven brandslanghaspels mogen een maximale lengte hebben van 30 meter en moeten een inwendige diameter hebben van 19 mm. De brandslanghaspels moeten op het drinkwaterleidingnet worden aangesloten en tegen vorst zijn beschermd.

11. Draagbare handblusmiddelen
    Het pand moet (m.u.v. de woonfuncties) worden voorzien van draagbare handblusmiddelen op locaties waar geen primaire eis is voor brandslanghaspels. Dit moet in overleg met bevoegd gezag.

12. Rookmelders
    De op tekening met RM aangegeven ruimten moeten zijn voorzien van rookmelders conform de NEN 2555.
    De op tekening met BM aangegeven ruimten moeten zijn voorzien van rookmelders zoals beoogd in de NEN 2535 bijlage C.

Voor wat betreft **parkeren**:

13. Mobility as a Service' (MaaS)
    Bij ingebruikname van het gebouw dient de aanwezigheid van 'Mobility as a Service' (MaaS), zoals voorzien in dit bouwplan, beschikbaar te zijn voor de bewoners. De aanwezigheid van de service MaaS blijft minimaal 10 jaar, na ingebruikname van het gebouw voor de woonfunctie, beschikbaar voor de bewoners. Middels een daartoe gesloten contract met een provider wordt geborgd dat alle aangeboden MaaS-modaliteiten vierentwintig uur per dag, 7 dagen per week (24/7) beschikbaar zijn en blijven.

14. Informatieplicht geen recht op parkeervergunning
    Op grond van het Uitvoeringsbesluit parkeren is er voor de gebruikers van dit project in beginsel geen recht op een parkeervergunning op straat binnen het betaald parkeergebied. Dit geldt ook als op de locatie pas ná vergunningverlening betaald parkeren wordt ingevoerd. Wij wijzen u erop dat u de toekomstige eigenaren en gebruikers hierover tijdig en voldoende moet informeren.

2.2 Voorschriften activiteit 'Uitrit aanleggen of veranderen'

2.2.1 Voorschriften uitvoering

1. Kosten uitvoering werkzaamheden
   De gemeente voert de aanleg van de in-/uitrit voor u uit volgens de *geldende maatvoering conform de Standaard Wegenbouw Details van Rotterdam* en zorgt ook voor het onderhoud van de in-/uitritten in de toekomst. Deze kosten zijn voor uw rekening. U als vergunninghouder mag deze werkzaamheden niet zelf uitvoeren omdat de gemeente als wegeigenaar en wegbeheerder verantwoordelijk is voor de staat van de openbare weg. *Voor informatie over de uitvoering van de werkzaamheden kunt u contact opnemen met het cluster Stadsbeheer, gebied Noord. Het telefoonnummer van het gebiedskantoor is 010*

ONTWERP

2670000 en keuze 4 en het e-mailadres is GebiedskantoorNoordWest@rotterdam.nl. Na afloop van de werkzaamheden ontvangt u van ons een nota. U dient de nota binnen 4 weken na verzending te betalen.

2. Legeskosten
   Naast de kosten voor het aanleggen van de in-/uitrit en onderhoud daarvan dient u ook legeskosten te voldoen.

3. Start werkzaamheden
   De gemeente zal de in-/uitrit niet eerder voor u aanleggen dan nadat de beroepstermijn van 6 weken is verstreken. Indien een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de voorzieningenrechter, zal de gemeente pas na afwijzing van dit verzoek door de rechter aan de werkzaamheden beginnen.

4. Tonen omgevingsvergunning
   De omgevingsvergunning moet door de vergunninghouder op aanvraag aan de politie, dan wel aan vertegenwoordigers van de bevoegde organen van de gemeente, worden getoond.

5. Gebruik in-/ uitrit
   Als u de in-/uitrit niet meer gebruikt dient u het gebiedskantoor Noord hiervan schriftelijk in kennis stellen. De kosten voor het verwijderen van de in-/uitrit komen voor uw rekening.

6. Aanpassingen openbare ruimte
   Eventuele aanpassingen aan de openbare ruimte die nodig zijn ten behoeve van de in-/uitrit worden door de gemeente uitgevoerd op kosten van de aanvrager. Daarvoor dient contact worden opgenomen met het Gebiedskantoor.

7. Verkeersveiligheid
   De zichtlijnen dienen gewaarborgd te blijven.

2.3 Voorschriften activiteit 'Reclame'

2.3.1 Voorschriften uitvoering

1. De reclame verlichting moet altijd voldoen aan de grenswaarden voor de lichtsterkte en verlichtingssterkte uit de 'Richtlijn Lichthinder' van de NSVV.

2. De reclame verlichting moet voldoen aan de grenswaarden voor luminantie, zoals deze is vermeld in de 'Richtlijn Lichthinder' van de NSVV. De luminantie mag maximaal 300 cd/m^2 zijn.

3 Aandachtspunten en opmerkingen

1. Start- en gereedmelding werkzaamheden
   U moet de start van de werkzaamheden uiterlijk twee dagen voordat u begint aan ons melden. Hetzelfde geldt voor het gereed melden van de werkzaamheden. Hiervoor gebruikt u de onderstaande formulieren:

ONTWERP

- Melding aanvang bouwwerkzaamheden
- Gereedmelding bouwwerkzaamheden

Deze vindt u op de website: https://www.rotterdam.nl/omgevingsvergunning-bouwen-aanvragen bij 'Meer informatie'. Na het invullen geeft u de documenten exact dezelfde bestandsnaam als hierboven genoemd. De formulieren moeten vervolgens worden ingediend via www.omgevingsloket.nl onder het huidige aanvraag/dossiernummer (kenmerk).
Ook alle andere later aan te leveren stukken moeten via het omgevingsloket worden aangeboden. *(Grondslag: Bouwbesluit 2012, artikel 1.25)*

2. Archeologie
   In het geval van het aantreffen van toevalsvondsten moet melding worden gedaan bij het bevoegd gezag gemeente Rotterdam, Archeologie Rotterdam (BOOR), via telefoon 010 -489 8500 of e-mail archeologie@rotterdam.nl onder vermelding van het adres.

3. Container, steiger of ander voorwerp
   Voor het tijdelijk plaatsen van een container, steiger of ander voorwerp op, boven of langs de openbare weg/water heeft u een vergunning nodig van de afdeling stadsbeheer. Hiervoor verwijzen wij u naar de website https://www.rotterdam.nl/loket/vergunning-gebruik-weg.

4. Sloopmelding
   Het voornemen tot slopen (sloopmelding) waarbij naar redelijke inschatting de hoeveelheid sloopafval meer dan 10 m^3 zal bedragen of asbest wordt verwijderd, moet u ten minste 4 weken voor de voorgenomen aanvang van de sloopwerkzaamheden indienen via www.omgevingsloket.nl. *(Grondslag: Bouwbesluit 2012, artikel 1.26)*

5. Brandveilig gebruik
   In het kader van het onderwerp brandveilig gebruik bouwwerken zijn mogelijk nog andere toestemmingen vereist. *(Grondslag: gebruiksmelding / melding veilig in gebruikname: Bouwbesluit 2012, artikel 1.18, of grondslag vergunning voor brandveilig gebruik: Besluit omgevingsrecht, artikel 2.2)*

6. KLIC-melding
   U wordt geadviseerd voor aanvang van de werkzaamheden een KLIC-melding te doen. Voor meer informatie hierover kunt u de website https://zakelijk.kadaster.nl/klic-melding-kabel-en-leidinginformatie raadplegen.

7. Privaatrechtelijke verplichtingen
   Houdt er rekening mee dat anderen (zoals eigenaar, VVE, buren, erfverpachter) mogelijk rechten hebben waardoor u de omgevingsvergunning niet kunt gebruiken. Controleer uw rechten en plichten volgens het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4 e/o titel 5) en zorg voor benodigde toestemmingen zoals in bijvoorbeeld een huur- of erfpachtcontract.

8. Horeca
   U heeft (vermoedelijk) een exploitatievergunning nodig. Hiervoor verwijzen wij u naar: https://www.rotterdam.nl/loket/exploitatievergunning/.

ONTWERP

9. Vergunning Inname openbare grond
   Voor het plaatsen van voorwerpen (zoals reclamezuilen en billboards, reclame-uitingen aan lichtmasten of bouwsteigers, straatmeubilair of fietsenstalling, plantenbakken, vlaggenmasten, etc.) op of boven de openbare weg heeft u een vergunning inname openbare grond nodig van Bureau Overige Vergunningen (Bouw- en Woningtoezicht). Hiervoor verwijzen wij u naar: https://www.rotterdam.nl/loket/vergunning-inname-openbare-grond/

10. Aanleg van laadinfrastructuur op eigen terrein
    Gebruikers van gebouwen die beschikken over parkeergelegenheid op eigen terrein, kunnen geen oplaadpunten in de openbare ruimte aanvragen of plaatsen. Plaatsing van oplaadpunten op eigen terrein valt onder de eigen verantwoordelijkheid van burgers en bedrijven, individueel of verenigd in een Vereniging van Eigenaren (VvE). In de gevallen dat afdeling 5.4 van het Bouwbesluit 2012 niet van toerpassing is, adviseren wij toch rekening te houden met de (toekomstige) aanleg van laadinfrastructuur op eigen terrein. De verwachting is dat rond 2050 vrijwel alle auto's elektrisch zijn aangedreven. Voor gedeelde plekken betekent dit dat op de lange termijn 1 van de 5 parkeervakken zal moeten worden voorzien van een laadpunt en voor ongedeelde plekken alle vakken zullen moeten worden voorzien van een laadpunt. Door voldoende ruimte te reserveren voor (uitbreiding van) een aansluiting en kabelvoorbereidingen te treffen tussen de aansluiting en de parkeervakken is een plan voorbereid op deze groei. Zie ook: https://www.rotterdam.nl/elektrisch-rijden

4 Procedure

Wettelijk kader
Het besluit is gebaseerd op de door u ingediende aanvraag, de Wabo en andere afgeleide regelgeving. In de betreffende onderdelen van dit besluit vindt u de overwegingen die tot de verlening van de omgevingsvergunning hebben geleid.

Coördinatieregeling
Op het project is op grond van de Coördinatieverordening Rotterdam 2017 de gemeentelijke coördinatieregeling van toepassing. Deze regeling maakt het mogelijk om gecoördineerd over deze aanvraag omgevingsvergunning en het (project)bestemmingsplan 'Zomerhofkwartier' te besluiten. Het bestemmingsplan dat ingevolge de coördinatieregeling gelijktijdig wordt voorbereid met de aanvraag omgevingsvergunning vormt het toetsingskader voor de aanvraag. *(Grondslag: Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro), afdeling 3.6, artikel 3.30, derde lid, in samenhang met Wabo, artikel 2.1, eerste lid, sub c en artikel 2.10, eerste lid, sub c)*

Gezamenlijke voorbereidingsprocedure
Gelet op de coördinatieregeling is dit besluit volgens de uitgebreide procedure tot stand gekomen en gecoördineerd voorbereid met het (ontwerp)bestemmingsplan 'Zomerhofkwartier'. *(Grondslag: Wro, afdeling 3.6 en de Algemene wet bestuursrecht (hierna Awb), afdeling 3.4)*

ONTWERP

Ter inzage legging (ontwerp)besluiten
Het bestuursorgaan legt de ontwerpen van de te nemen besluiten, met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling van de ontwerpen, zes weken ter inzage. De ontwerpen van de te nemen besluiten hebben met de relevante stukken gedurende een termijn van zes weken vanaf 1 september 2023 tot en met 12 oktober 2023 ter inzage gelegen. Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Zomerhofkwartier' en het daarmee gecoördineerde ontwerpbesluit zijn **WEL** / **GEEN** zienswijzen naar voren gebracht. *(Grondslag: Awb, artikel 3:11 in samenhang bezien met de Wro, artikel 3.31)*

Crisis- en herstelwet
Op deze omgevingsvergunning is de Crisis- en herstelwet van toepassing. *(Grondslag: Crisis- en herstelwet, afdeling 2)*

Aanvullende gegevens
Wij hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid om aanvullende gegevens op te vragen. Op 8 maart 2023 is er om aanvullende gegevens verzocht. Deze hebben wij op 30 maart en 4 april 2023 ontvangen. *(Grondslag: Algemene wet bestuursrecht, artikel 4:5 in samenhang met artikel 4:15, eerste lid)*

Ontvankelijkheid
Er zijn voldoende gegevens en bescheiden overlegd, waardoor aannemelijk is gemaakt dat de aanvraag voldoet aan de indieningsvereisten. *(Grondslag: Wabo artikel 2.8, Besluit omgevingsrecht paragraaf 4.2 en de Regeling omgevingsrecht)*

5 Overwegingen

5.1 Toets ruimtelijke aspecten

5.1.1 Bestemmingsplan
Het project ligt in het gebied waar het ontwerpbestemmingsplan 'Zomerhofkwartier' voor in procedure is gebracht. De gronden hebben daarin de volgende bestemmingen:

Enkelbestemming(en)
- Artikel 4 Gemengd

Dubbelbestemming(en)
- Artikel 7 Waarde - Archeologie 1
- Artikel 8 Waarde - Archeologie 2

Aanduiding(en)
- Maatvoering: Maximum bouwhoogte: 10 meter
- Maatvoering: Maximum bouwhoogte: 24 meter
- Maatvoering: Maximum bouwhoogte: 27 meter
- Maatvoering: Maximum bouwhoogte: 33 meter
- Functieaanduiding: parkeergarage
- Functieaanduiding: specifieke vorm van gemengd – gemakswinkel
- Functieaanduiding: specifieke vorm van gemengd - horeca
- Bouwaanduiding: specifieke bouwaanduiding – 1
- Bouwaanduiding: specifieke bouwaanduiding – 2
- Bouwaanduiding: specifieke bouwaanduiding – uitkraging

ONTWERP

- Figuren: gevellijn

Het project voldoet aan de regels van het bestemmingsplan.

Dubbelbestemming waarde archeologie
Vanwege de ligging van het project op voor waarde archeologie bestemde gronden moet bij de aanvraag een rapport van een archeologisch deskundige worden overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein, dat door het project zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld. *(Grondslag: bestemmingsplan 'Zomerhofkwartier', artikel 7.2 en artikel 8.2)*

Bij de aanvraag zijn onderstaande rapporten ingediend:
- het rapport 'Rotterdam Zomerhofkwartier, een bureauonderzoek' van 2020 met kenmerk BOORrapporten 701, opgesteld door Archeologie Rotterdam;
- het rapport 'Rapportage archeologisch verkennend booronderzoek Zomerhofkwartier, fase 2, Rotterdam, gemeente Rotterdam' van 7 april 2023 met kenmerk 21075.001, versie 2 (definitief) opgesteld door Econsultancy.

De noodzaak van het uitvoeren van een archeologisch vervolgonderzoek in het kader van de voorgenomen grondwerkzaamheden is nader beoordeeld en naar aanleiding van de plannen zijn er geen reden tot archeologisch vervolgonderzoek op de projectlocatie.

De beoordeling met motivering van Archeologie Rotterdam (BOOR) is opgenomen in de brief van 5 april 2023 onder kenmerk AS23/03299-23/0006768. Deze brief maakt onderdeel uit van dit besluit (documentnummer 4221120).

In het geval van het aantreffen van toevalsvondsten moet melding worden gedaan bij de gemeente Rotterdam, Archeologie Rotterdam (BOOR). *(Grondslag: Erfgoedwet 2016, artikel 5.10)*

5.1.2 Parkeren
Het project moet voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen. *(Grondslag: bestemmingsplan Zomerhofkwartier, artikel 13.1)*

De 'Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022' (hierna: beleidsregeling) is van kracht. *(Grondslag: beleidsregeling, artikel 3)*

Parkeereis auto
Per gebiedstype gelden andere parkeernormen. Het project ligt in het gebied waar gebiedstype A Hoogstedelijk gebied van kracht is. De normen worden gebruikt voor het berekenen van de parkeereis. *(Grondslag: beleidsregeling, artikel 2, bijlage 3 en bijlage 4)*

Parkeereis auto woonfunctie

Aantal woningen	**Woonfunctie (m^2 GBO)**	**Gebieds type A**	**Parkeereis wonen (aant. plaatsen)**
Kavel 1.0			
65 (38 koop)	40-65m^2	0,40	26
89 (44 koop)	65-85m^2	0,60	53,4

ONTWERP

20 (16 koop)	85-120m²	1,00	20
7 (7 koop)	>120m²	1,20	8,4
	TOTAAL Woonfunctie kavel 1.0		107,8
Kavel 4.0			
93 (2 koop)	40-65m²	0,40	37,20
20 (4 koop)	65-85m²	0,60	12
2 (2 koop)	85-120m²	1,00	2
	TOTAAL Woonfunctie kavel 4.0		51,20

(Grondslag: beleidsregeling, bijlage 4, tabel 4.1 Normentabel auto woonfunctie)

Parkeereis auto niet-woonfunctie

Oppervlakte per functie m² BVO	**Niet-woonfuncties (eis per 100 m² BVO, tenzij anders aangegeven)**	**Opmerking**	**Gebieds type A**	**Parkeereis overig (aant. plaatsen)**
Kavel 1.0				
	Werken			
940	Arbeidsintensief / bezoekersextensief bedrijf (industrie, laborat. werkplaats, etc.)		0,67	6,3
	Winkelen			
500	Mandjessupermarkt	Maximale omvang 500m2 bvo	0,0	0
	Cultuur			
335	Sociaal cultureel centrum, wijkgebouw		0,10	0,34
	Horeca			
306	Café / bar		0,40	1,22
	TOTAAL Niet-woonfuncties kavel 1.0			7,86
Kavel 4.0				
	Zorg			
6 kamers* ** aanname o.b.v. aantal m2*	1e lijns gezondheidscentra (huisarts, tandarts, therapeut)	Per behandel kamer	0,53	3,18
	TOTAAL Niet-woonfuncties kavel 4.0			3,18

(Grondslag: beleidsregeling, bijlage 4, tabel 4.2: Normentabel auto niet-woonfuncties)

Parkeereis op eigen terrein	**Aantal plaatsen**
TOTAAL Woonfunctie	159 (= 107,8 + 51,2)
TOTAAL Niet-woonfuncties	11,04 (= 7,86 + 3,18)
TOTAAL kavel 1.0 en 4.0	170,04

De bruto parkeereis voor het project is 170 autoparkeerplaatsen op eigen terrein.

ONTWERP

De beleidsregeling maakt het mogelijk om de volgende (bijzondere) bepalingen toe te passen. *(Grondslag: beleidsregeling, paragraaf 3)*

Dubbelgebruik auto
Als bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat de parkeervoorziening voor meerdere functies kan worden gebruikt, kan de eis voor het aantal vereiste parkeerplaatsen voor fiets- en autoparkeren worden verlaagd.
Er wordt alleen rekening gehouden met dubbelgebruik als de parkeervoorziening toegankelijk is voor alle mogelijke gebruikers van het project waar voor de parkeervoorziening wordt gerealiseerd. *(Grondslag: beleidsregeling, artikel 5, bijlage 4, tabel 4.4: Aanwezigheidstabel voor dubbelgebruik)*

Om de parkeervoorzieningen optimaal in te zetten wordt gebruik gemaakt van dubbelgebruik van de aanwezige parkeervoorzieningen. De aanwezigheidspercentages uit tabel 4.4 worden gebruikt om de parkeerbehoefte op het maatgevende (drukste) moment te bepalen.

Functie	Eis	Werkdag-ochtend		Werkdag-middag		Werkdag-avond		Koopavond		Zaterdag-middag		Zaterdag-avond		Nacht	
Woning bewoners	159,00	(50%)	79,50	(50%)	79,50	(90%)	143,10	(80%)	127,20	(60%)	95,40	(80%)	127,20	(100%)	159,00
Arbeidsintensief / bezoekersextensief bedrijf (industrie, laborat. werkplaats, etc.)	6,30	(100%)	6,30	(100%)	6,30	(5%)	0,31	(5%)	0,31	(0%)	0,00	(0%)	0,00		
Sociaal cultureel centrum, wijkgebouw	0,34	(10%)	0,03	(40%)	0,13	(100%)	0,34	(100%)	0,34	(60%)	0,20	(90%)	0,30		
Café / bar	1,22	(30%)	0,37	(40%)	0,49	(90%)	1,10	(85%)	1,04	(70%)	0,86	(100%)	1,22		
1e lijns gezondheidscentra (huisarts, tandarts, therapeut)	3,18	(100%)	3,18	(75%)	2,39	(10%)	0,32	(10%)	0,32	(10%)	0,32	(10%)	0,32		
Totaal			89,38		88,81		145,17		129,21		96,78		129,04		159,00

Autoparkeereis (maximum van de parkeervraag per dagdeel): 159,00

Parkeereis na correctie dubbelgebruik: 159

Wij maken gebruik van deze bijzondere bepaling.

Korting van de parkeereis door nabijheid OV-halte
Indien een ontwikkeling wordt gerealiseerd in de nabijheid van de in onderstaande tabel genoemde OV-haltes kan de autoparkeereis verminderd worden met de in deze tabel genoemde percentages. *(Grondslag: beleidsregeling, artikel 12)*

OV-halte	**Hemelsbrede afstand ontwikkeling - entree OV-halte**		
	0 tot 400 meter	400 tot 800 meter	800 tot 1200 meter
Rotterdam Centraal	-50%	-40%	-30%

Motivering
De ontwikkeling bevindt zich binnen een straat van 400-800 meter van Rotterdam Centraal. Dit resulteert in een korting van 40% = 63,60 autoparkeerplaatsen.

Parkeereis na correctie OV-korting: 95 (95,40)

Korting van de parkeereis in betaald parkeergebied

Extra fietsparkeerplaatsen
Indien een ontwikkeling in betaald parkeergebied voorziet in extra fietsparkeerplaatsen op eigen terrein, dan kan de autoparkeereis met ten hoogste 10% worden verlaagd in de verhouding twee fietsparkeerplaatsen in plaats van één autoparkeerplaats. Deze extra fietsparkeerplaatsen worden gerealiseerd op eigen terrein en zijn bedoeld voor lang parkeren. *(Grondslag: beleidsregeling, artikel 13, eerste lid)*

Motivering
Er worden minimaal 32 extra fietsparkeerplaatsen gerealiseerd. Dit resulteert in een korting van 10% = 16 autoparkeerplaatsen.

Parkeereis na correctie korting extra fietsparkeerplaatsen: 80 (79,50)

MAAS-concept
Indien bij een ontwikkeling in betaald parkeergebied gebied voor alle toekomstige gebruikers van Mobility as a Service (MaaS), voor ten minste 10 jaar beschikbaar wordt gesteld, dan kan de autoparkeereis met ten hoogste 20% worden verlaagd.
(Grondslag: beleidsregeling, artikel 13, derde lid)

Motivering
Bij deze ontwikkeling wordt de autoparkeereis verlaagd met 20% = 31,80 autoparkeerplaatsen.

Parkeereis na correctie MAAS: 48 (47,7)

Parkeeroplossing parkeereis auto
Onderdeel van kavel 1.0 is de realisatie van een parkeervoorziening welke ruimte biedt aan 121 auto's. Voor de realisatie van kavel 1.0 wordt rekening gehouden met 35,3 autoparkeerplaatsen (230712_ZOHO_K1_Notitie_parkeerbehoefte.pdf, documentnummer 4267918) en voor de realisatie van kavel 4.0 wordt rekening gehouden met 15,3 autoparkeerplaatsen (13072023 Notitie_parkeerbehoefte.pdf, documentnummer 4267924). Voor de realisatie van kavels 1.0 en 4.0 wordt in totaal dus voorzien in 51 (50,6) autoparkeerplaatsen.

De parkeereis voor auto's voor kavel 1.0 en 4.0 na het toepassen van de bijzondere vrijstellingen is 48 autoparkeerplaatsen op eigen terrein. In het plan worden 51 autoparkeerplaatsen voorzien.

Met toepassing van bovengenoemde (bijzondere) bepalingen wordt voldaan aan het parkeerbeleid. *(Grondslag: Beleidsregeling, paragraaf 3)*

Geen recht op een parkeervergunning op straat
Op grond van het Uitvoeringsbesluit parkeren is er voor de gebruikers van dit project in beginsel geen recht op een parkeervergunning op straat binnen het betaald parkeergebied. Dit geldt ook als op de locatie pas ná vergunningverlening betaald parkeren wordt ingevoerd. Wij wijzen u erop dat u de toekomstige eigenaren en gebruikers hierover tijdig en voldoende moet informeren. Dit moet worden

ONTWERP

vastgelegd in de huur- en of koopovereenkomst. Door middel van een kettingbeding dienen ook toekomstige bewoners en gebruikers op de hoogte te worden gebracht van deze uitsluiting van parkeervergunningen. *(Grondslag: beleidsregeling, artikel 16)*

Parkeereis fiets

Parkeereis fiets woonfunctie (kavel 1.0, 105 koopwoningen)

Voor de parkeereis van het stallen van fietsen van de woonfunctie wordt verwezen naar de ter zake geldende voorschriften uit het Bouwbesluit 2012.
(Grondslag: beleidsregeling, artikel 17)

Parkeereis fiets woonfunctie met gemeenschappelijke stalling (huurwoningen kavel 1.0, huur- en koopwoningen kavel 4.0)

Door toepassing van een gelijkwaardigheidsbepaling uit het Bouwbesluit wordt de fietsparkeereis voor de woningen opgelost door de benodigde fietsparkeerplaatsen in een gezamenlijke stalling uit te voeren met behoud van een inpandige berging van 2,7m2 per woning. Hierdoor zijn de parkeernormen uit de Beleidsregeling van toepassing. *(Grondslag: beleidsregeling, artikel 17, bijlage 2)*.

Aantal woningen	**Soort woning (m2 gbo)**	**Aantal fietspp**	**Parkeereis wonen**
			(aant. plaatsen)
Kavel 1.0 huur			
27	Appartement 40 tot 65 m^2	2	54
45	Appartement 65 tot 85 m^2	3	135
4	Appartement 85 tot 120 m^2	3	12
	TOTAAL Woonfunctie huur kavel 1.0		201
Kavel 4.0 koop			
2	Appartement 40 tot 65 m^2	2	4
4	Appartement 65 tot 85 m^2	3	12
2	Appartement 85 tot 120 m^2	3	6
	TOTAAL Woonfunctie koop kavel 4.0		22
Kavel 4.0 huur			
91	Appartement 40 tot 65 m^2	2	182
16	Appartement 65 tot 85 m^2	3	48
	TOTAAL Woonfunctie huur kavel 4.0		230

(Grondslag: beleidsregeling, normentabel fiets woonfunctie bijlage 2)

Parkeereis fiets niet-woonfunctie

Het project heeft betrekking op de functie Werken, Winkelen, Cultuur, Horeca en Zorg. De volgende normen worden gebruikt voor het berekenen van de parkeereis. *(Grondslag: beleidsregeling, artikel 3 en bijlage 4)*

Oppervlakte per functie m2 BVO	**Functie**	**Opmerking**	*Aantal fietsparkeerplaatsen per 100 m^2 bvo, tenzij anders bepaald in de opmerking.*

			Parkeereis		Aandeel kort stallen (bezoek)	
Kavel 1.0						
Werken						
940	Arbeidsintensie/ bezoekersextensief bedrijf (industrie, laboratorium, werkplaats etc.)		1	9,4	5%	
Winkelen						
500	Mandjessupermarkt	Met een minimum van 10	2,9	14,5	85%	
Cultuur						
335	Sociaal cultureel centrum, wijkgebouw		3 (of maatwerk)	10,05	95%	
Horeca						
306	Café / bar		10	30,6	90%	
	TOTAAL Niet-woonfuncties kavel 1.0			64,55		
Kavel 4.0						
Zorg						
6 kamers* ** aanname o.b.v. aantal m2*	1e lijns gezondheidscentra (huisarts, tandarts, therapeut)	Per behandelkamer	1	6	55%	
	TOTAAL Niet-woonfuncties kavel 4.0			6		

(Grondslag: beleidsregeling, bijlage 4, tabel 4.3: Normentabel fiets niet-woonfuncties)

De bruto fietsparkeereis voor het project voor de niet-woonfunctie voor kavel 1.0 en 4.0 is 70,55 fietsparkeerplaatsen op eigen terrein, waarvan er 53,18 = 75,4% bedoeld zijn voor bezoekers.

Dubbelgebruik fiets
Als bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat de parkeervoorziening voor meerdere functies kan worden gebruikt, kan de eis voor het aantal vereiste parkeerplaatsen voor fiets- en autoparkeren worden verlaagd.
Er wordt alleen rekening gehouden met dubbelgebruik als de parkeervoorziening toegankelijk is voor alle mogelijke gebruikers van het project waar voor de parkeervoorziening wordt gerealiseerd. *(Grondslag: beleidsregeling, artikel 5, bijlage 4, tabel 4.4: Aanwezigheidstabel voor dubbelgebruik)*

Om de parkeervoorzieningen optimaal in te zetten wordt gebruik gemaakt van dubbelgebruik van de aanwezige parkeervoorzieningen. De aanwezigheidspercentages uit tabel 4.4 worden gebruikt om de parkeerbehoefte op het maatgevende (drukste) moment te bepalen.

Parkeereis na correctie dubbelgebruik: 48,73

Functie	Eis	Werkdag-ochtend	Werkdag-middag	Werkdag-avond	Koopavond	Zaterdag-middag	Zaterdag-avond	Nacht
Arbeidsintensief / bezoekersextensief bedrijf (industrie, laborat. werkplaats, etc.)	9,40	(100%) 9,40	(100%) 9,40	(5%) 0,47	(5%) 0,47	(0%) 0,00	(0%) 0,00	
Mandjessupermarkt	14,50	(30%) 4,35	(60%) 8,70	(40%) 5,80	(80%) 11,60	(100%) 14,50	(40%) 5,80	
Sociaal cultureel centrum, wijkgebouw	10,05	(10%) 1,01	(40%) 4,02	(100%) 10,05	(100%) 10,05	(60%) 6,03	(90%) 9,05	
Café / bar	30,60	(30%) 9,18	(40%) 12,24	(90%) 27,54	(85%) 26,01	(70%) 21,42	(100%) 30,60	
1e lijns gezondheidscentra (huisarts, tandarts, therapeut)	6,00	(100%) 6,00	(75%) 4,50	(10%) 0,60	(10%) 0,60	(10%) 0,60	(10%) 0,60	
Totaal		29,94	38,86	44,46	48,73	42,55	46,04	0,00

Fietsparkeereis (maximum van de parkeervraag per dagdeel): 48,73

Van deze 48,73 fietsparkeerplaatsen zijn er 36,74 (75%) bedoeld voor bezoekers en 11,99 (25%) bedoeld voor lang parkeerders (personeel).

Voor het aandeel langparkeerders (personeel) geldt dat deze 12 fietsparkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. De parkeereis voor personeel/lang parkeerders, niet-woonfunctie van kavel 4.0 mogen in de stalling van kavel 1.0 worden toegevoegd.

Kortparkeren fiets
Het bevoegd gezag kan besluiten dat de parkeereis voor fietsen, wordt opgelost in de openbare ruimte indien het kortparkeren betreft en er in de openbare ruimte voldoende fietsparkeerplaatsen beschikbaar zijn. Wij maken gebruik van deze bijzondere bepaling. *(Grondslag: beleidsregeling, artikel 9, bijlage 4, tabel 4.3)*

Motivering
Voor het aandeel kortparkeerders (bezoek) geldt dat deze 37 fietsparkeerplaatsen in de openbare ruimte worden opgelost. Naar aanleiding hiervan zijn voorschriften in deze omgevingsvergunning opgenomen.

Extra fietsenparkeerplaatsen
Het project voorziet in 32 extra fietsparkeerplaatsen op eigen terrein en zijn bedoeld voor lang parkeren. Deze extra fietsparkeerplaatsen worden ingezet voor korting van de parkeereis auto. De 32 extra fietsparkeerplaatsen mogen onder een te kiezen functie worden verdeeld. *(Grondslag: beleidsregeling, artikel 13, eerste lid)*

Parkeeroplossing parkeereis fiets
Op kavel 1.0 worden op de begane grond de volgende gemeenschappelijke stallingen voorzien:

- Gemeenschappelijke stalling 76 huurwoningen met 228 fietsparkeerplaatsen, met toepassing van een gelijkwaardige oplossing op grond van het Bouwbesluit 2012
- Gemeenschappelijke stalling niet-wonen met 25 fietsparkeerplaatsen
- Gemeenschappelijke stalling koopwoningen met 86 fietsparkeerplaatsen

ONTWERP

Op kavel 4.0 worden de volgende gemeenschappelijke stallingen voorzien:

- Gemeenschappelijke stalling 107 sociale huurwoningen met 266 fietsparkeerplaatsen (begane grond en tussenlaag), met toepassing van een gelijkwaardige oplossing op grond van het Bouwbesluit 2012
- Gemeenschappelijke stalling 8 koopwoningen met 25 fietsparkeerplaatsen (begane grond), met toepassing van een gelijkwaardige oplossing op grond van het Bouwbesluit 2012

Er is voldoende rekening gehouden met gehouden met buitenmodelfietsen. *(Grondslag: Beleidsregeling, artikel 19)*
Met toepassing van bovengenoemde (bijzondere) bepalingen wordt voldaan aan het parkeerbeleid. *(Grondslag: Beleidsregeling, paragraaf 3)*

5.1.3 Conclusie

Uw aanvraag is getoetst aan de van toepassing zijnde bestemmingsplannen. Uw project voldoet aan de planregels.

5.2 Activiteit 'Bouwen'

De aanvraag is voor wat betreft de activiteit 'Bouwen' getoetst aan de van toepassing zijnde beoordelingscriteria. *(Grondslag: Wabo artikel 2.10)*

5.2.1 Bouwbesluit 2012

De aanvraag is getoetst aan het Bouwbesluit 2012 met de volgende uitgangspunten:

- Nieuwbouw *(Grondslag: Bouwbesluit 2012)*
- Met toepassing van gelijkwaardigheidsbepaling *(Grondslag: Bouwbesluit 2012, artikel 1.3)*

Met inachtneming van de voorschriften bij deze vergunning in combinatie met de ondergenoemde opgenomen gelijkwaardigheidsoplossingen heeft u voldoende aannemelijk gemaakt dat het project voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012.

Gelijkwaardigheid uit het oogpunt van brandveiligheid (vluchten door corridor kavel 1.0)
De aanvraag voldoet ter plaatse van de corridor '01.16 nabij as 3) niet aan de artikel 2.106 lid 3 sub c van het Bouwbesluit, omdat de maximale loopafstand van 30m met 4m wordt overschreden. De woningen op de uiteinden van de corridor zullen (bij een brandscenario aan deze corridor) altijd de dichtstbijzijnde uitgang van deze corridor kunnen gebruiken, zonder een andere woning te moeten passeren met een brandscenario. Voor de tussenliggende woningen geldt dat beide uitgangen van de corridor binnen 30m te bereiken zijn. Daardoor is er bij dit specifieke ontwerp een mate van vluchtveiligheid geboden, die wordt gezien als gelijkwaardig aan de oorspronkelijke prestatie-eis.
(Grondslag: Bouwbesluit 2012: artikel 2.106 lid 3 sub c (prestatie-eis) en artikel 1.3 (gelijkwaardigheid))

Gelijkwaardigheid uit het oogpunt van brandveiligheid (inrichting afzonderlijk beschermde vluchtroute (het voorportaal) kavel 1.0 en kavel 4.0)
De aanvraag voldoet niet aan de artikel 2.107 lid 4 van het Bouwbesluit, omdat de afstand tussen de toegangsdeur van de afzonderlijk beschermde vluchtroute (het voorportaal) en de toegangsdeur van het trappenhuis kleiner is dan 2,0 meter, namelijk 1,7m (kavel 1,0) en 1.85m (kavel 4.0m). Bij deze specifieke ontwerpen is het niet mogelijk deuren gelijktijdig door één persoon in geopende stand te houden.

ONTWERP

Daarmee is een mate brand- en rookwerend richting het trappenhuis geboden die wordt gezien als gelijkwaardig aan de oorspronkelijke prestatie-eis.
(Grondslag: Bouwbesluit 2012: artikel 2.107 lid4 (prestatie-eis) en artikel 1.3 (gelijkwaardigheid))

Gelijkwaardigheid uit het oogpunt van brandveiligheid (vluchten langs woningtoegangsdeuren kavel 4.0)
De aanvraag voldoet voor wat betreft het vluchten langs woningtoegangsdeuren niet op alle locaties in kavel 4.0 aan de eis gesteld in artikel 2.104, tweede lid van het Bouwbesluit 2012. Artikel 2.104, lid 2, van het Bouwbesluit schrijft bij deze gebruiksfunctie namelijk voor dat een enkele vluchtroute vanaf de woningtoegangsdeur van de woning niet langs andere woningtoegangsdeuren mag lopen (m.u.v. de direct tegenovergelegen woningtoegangsdeur). In dit bouwplan is dat wel op diverse locaties het geval. Dit noemt men een 'doodlopend einde'.
In dit geval kan toepassing worden gegeven aan artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012, omdat er installatietechnische voorzieningen zijn getroffen. Dit heeft betrekking op de aanwezigheid van een slow-whoop conform de NEN 2575 en de aansturing van de vrijloopdrangers van de woningtoegangsdeuren (uitsluitend door brandmelders zoals beoogd in de NEN 2535 bijlage C in de Extra Beschermde Vluchtroute). Met oog op onderhoud en inspectie moeten de vrijloopdrangers van betreffende woningtoegangsdeuren worden geplaatst aan de zijde van de gemeenschappelijke gang. Dit biedt een mate van veiligheid welke als gelijkwaardig is beoordeeld aan het beoogde met genoemde artikelen.

Gelijkwaardigheid uit het oogpunt van brandveiligheid (groot brandcompartiment parkeergarage kavel 1.0)
De aanvraag voldoet niet aan de afdeling 'Beperking van uitbreiding van brand' van het Bouwbesluit, omdat de oppervlakte van het brandcompartiment de grenswaarde overschrijdt. Door het toepassen van het reken- en beslismodel uit de NEN6060 (waarbij invulling is gegeven aan het maatregelenpakket IV), wordt een mate van beheersbaarheid geboden die wordt gezien als gelijkwaardig aan de oorspronkelijke prestatie-eis. Daarom wordt een vergroting van de gebruiksoppervlakte van het brandcompartiment toegekend tot een grote van circa 3.500 m2.
(Grondslag: Bouwbesluit 2012: artikel 2.83 (prestatie-eis) en artikel 1.3 (gelijkwaardigheid))

Gelijkwaardigheid uit het oogpunt van brandveiligheid (afwezigheid brandmeldinstallatie parkeergarage kavel 1.0)
De aanvraag voldoet ter plaatse van de parkeergarage niet aan de artikel 6.20 van het Bouwbesluit, omdat er geen brandmeldinstallatie met automatische bewaking aanwezig is. Bij dit specifieke ontwerp wordt door middel van een 'quick-response' sprinklerinstallatie, in combinatie met handbrandmelders, met een mate van branddetectie geboden die wordt gezien als gelijkwaardig aan de oorspronkelijke prestatie-eis.
(Grondslag: Bouwbesluit 2012: artikel 6.20 (prestatie-eis) en artikel 1.3 (gelijkwaardigheid))

Gelijkwaardigheid uit het oogpunt van brandveiligheid (brandwerende deuren zonder zelfsluitendheid)
Het bouwplan voldoet v.w.b. de zelfsluitendheid van meterkastdeuren, CVZ-kasten, flatkasten, Ziggo- en KPN-ruimten, grenzend met de deuren aan een Extra Beschermde Vluchtroute niet aan de eisen als gesteld in artikel 6.26 van het

ONTWERP

Bouwbesluit. Deze deuren maken namelijk wel onderdeel uit van een brandscheiding, maar zijn niet zelfsluitend uitgevoerd.
Wij geven in dit geval toepassing aan artikel 1.3 van het Bouwbesluit omdat, door de wijze waarop het gebruik plaatsvind, een mate van brandveiligheid wordt geboden die als gelijkwaardig wordt beoordeeld aan het beoogde met genoemd artikel.
(Grondslag: Bouwbesluit 2012: artikel 6.26 (prestatie-eis) en artikel 1.3 (gelijkwaardigheid))

Gelijkwaardigheid uit het oogpunt van veiligheid (opstapmogelijkheid bij vloerafscheiding kavel 1.0)
De aanvraag voldoet voor wat betreft de overklauterbaarheid bij vloerafscheiding niet aan de voorschriften uit het Bouwbesluit 2012.

Bij kavel 1.0 is er ter plaatse van het daklandschap op de 3e verdieping bij het hekwerk in de voorgevel sprake van een opstapmogelijkheid tussen 0,2 m en 0,7 m boven de daktuinvloer, namelijk op 0,235 m en 0,290 m (resp. bovenkant aluminium afdekkap en bovenkant onderregel metalen gaashekwerk). Dit is uitgewerkt in detail 27.001.

Een voor personen bestemde vloer heeft bij een rand een niet beweegbare vloerafscheiding van tenminste 1 m vanaf de vloer. Daarbij mogen er ter voorkoming van overklauteren geen opstapmogelijkheden zijn tussen 0,2 m en 0,7 m boven een vloer, een tredevlak of een vloer van een hellingbaan. *(Grondslag: Bouwbesluit 2012, afdeling 2.3, artikel 2.18 eerste lid in combinatie met artikel 2.20 eerste lid)*

Als er een opstapmogelijkheid is tussen de 0,2 en 0,7 m kan onder voorwaarden een gelijkwaardigheid worden toegepast. In dat geval wordt voor de berekening van de minimale hoogte van de vloerafscheiding het verschil tussen de minimaal vereiste hoogte (artikel 2.18 van het Bouwbesluit 2012) minus de maximaal toegestane opstapmogelijkheid van 0,2 m (artikel 2.20 van het Bouwbesluit 2012) bij de hoogste opstapmogelijkheid opgeteld. Bij een vloerafscheiding van ten minste 1 m is dat: 1 m -/- 0,2 m = 0,8 m boven de hoogste opstap.

In dit geval kan toepassing worden gegeven aan de gelijkwaardigheidsbepaling.
(Grondslag: Bouwbesluit 2012, afdeling 2.3, artikel 2.20 eerste lid en artikel 1.3 (gelijkwaardigheid))

De hoogste opstapmogelijkheid is gelegen op een hoogte van 0,290 m boven de daktuinvloer. Hierboven is een afscheiding aanwezig van 1,0 m hoog. Er zijn geen opstapmogelijkheden aanwezig zijn tussen de fictieve 0,2 en 0,7 m (0,7-0,2=0,5 m). De vloerafscheiding met een totale hoogte van 1,29 m boven de daktuinvloer mag daarom als gelijkwaardig worden beschouwd.

Gelijkwaardigheid uit het oogpunt van veiligheid (kiepraam als vloerafscheiding kavel 1.0)
De aanvraag voldoet voor wat betreft de vloerafscheiding ter plaatse van de kiepramen niet aan de voorschriften uit het Bouwbesluit 2012.

Bij kavel 1.0 worden op diverse plaatsen verdiepingshoge kiepramen als vloerafscheiding voorgesteld:
- 9 kiepramen tussen as 3' en 7 op de 1e verdieping in de achtergevel
- 1 kiepraam tussen as 5 en 6 op de 4e verdieping in de achtergevel
- 1 kiepraam tussen as 11 en 12 op de 4e verdieping in de achtergevel

ONTWERP

- 1 kiepraam tussen as 4 en 5 op de 6e verdieping in de achtergevel
- 11 kiepramen tussen as C en H op de 1e verdieping in de rechtergevel

Voor de principe-uitwerking zie detail 21.052e (kiepraam 1e verdieping in de achtergevel).

Een voor personen bestemde vloer heeft bij een rand een niet beweegbare afscheiding als die rand meer dan 1 m hoger ligt dan een aansluitende vloer, het aansluitende terrein of het aansluitende water. *(Grondslag: Bouwbesluit 2012, afdeling 2.3, artikel 2.17 eerste lid)*
Deze vloerafscheiding mag niet beweegbaar zijn. Een kiepraam voldoet hier niet aan.

Een kiepraam kan in dit geval onder voorwaarden als gelijkwaardige oplossing worden aangemerkt. De voorwaarden betreffen:
- De ramen inclusief constructie moeten in zowel geopende als gesloten toestand doorvalveilig en voldoende sterk zijn in beide richtingen *(Bouwbesluit 2012, afdeling 2.1)*;
- In geopende toestand is op een hoogte van 0,7 m boven de vloer geen opening aanwezig die groter is dan 35 mm, zodat van overklauteren geen sprake is *(Bouwbesluit 2012, afdeling 2.3, artikel 2.20, eerste lid)*;
- In geopende toestand kan op een hoogte van 0,7 m tot 1 m boven de vloer geen bol passeren met een doorsnede groter dan 0,2 m *(Bouwbesluit 2012, afdeling 2.3, artikel 2.19, eerste lid)*.

In dit geval kan toepassing worden gegeven aan de gelijkwaardigheidsbepaling, omdat aan de bovenstaande voorwaarden wordt voldaan. Er wordt doorvalveilig glas toegepast en er wordt voldaan aan de eisen m.b.t. de openingen op een hoogte van 0,7 m tot 1 m vanaf de vloer. De voorgestelde kiepramen mogen daarom voor deze aanvraag omgevingsvergunning als gelijkwaardig worden beschouwd. *(Grondslag: Bouwbesluit 2012, artikel 1.3 (gelijkwaardigheid))*

Gelijkwaardigheid uit het oogpunt van bruikbaarheid (buitenberging)
Voor de gebruiksfunctie wonen wordt een niet gemeenschappelijke afsluitbare berging voorgeschreven van minimaal 5 m^2. Deze moet vanaf de openbare weg rechtstreeks bereikbaar zijn via het aansluitende terrein of een gemeenschappelijke verkeersruimte. De aanvraag voldoet voor de 76 huurwoningen op kavel 1.0, voor de 107 huurwoningen op kavel 4.0 en voor de 8 koopwoningen op kavel 4.0 voor wat betreft een buitenberging niet aan de eis gesteld in het Bouwbesluit 2012. *(Grondslag: Bouwbesluit 2012, artikel 4.30, eerste lid en artikel 4.31 eerste en derde lid)*

In dit geval kan toepassing worden gegeven aan de gelijkwaardigheidsbepaling van het Bouwbesluit 2012, omdat de betreffende woningen zijn voorzien van een individuele berging per woning, in combinatie met een gemeenschappelijke (fietsen)stalling. De individuele berging ligt in de woning. Deze berging is in één ruimte gerealiseerd en heeft een oppervlakte van tenminste 2,7 m^2 met een hoogte van ten minste 2,3 meter boven de vloer. Er bevinden zich geen gebouwgebonden installaties in het vereiste oppervlak.

De gemeenschappelijke (fietsen)stalling ligt in de directe nabijheid van de woningen. De stalling voldoet aan de ontwerpeisen opgenomen in het parkeerbeleid.

ONTWERP

Deze oplossing biedt een mate van bruikbaarheid, welke als gelijkwaardig wordt beoordeeld aan het beoogde doel in de genoemde artikelen. *(Grondslag: Bouwbesluit 2012, artikel 1.3 (gelijkwaardigheidsbepaling) en Beleidsregeling Parkeernormen voor auto en fiets gemeente Rotterdam 2022, artikel 17 en 19, bijlage 1 en 2)*

Voor de toepassing van de bovengenoemde gelijkwaardigheidsoplossingen worden aan deze vergunning een aantal voorwaarden verbonden welke zijn opgenomen in de voorschriften.

5.2.2 Bouwverordening Rotterdam 2010 (Bodem)

Bij de aanvraag zijn onderstaande stukken ingediend en beoordeeld door de Milieudienst Rijnmond, DCMR Bodem:

- het rapport 'Verkennend bodemonderzoek en asbestonderzoek in bodem ter plaatse van de Vijverhofstraat, Teilingerstraat, Zomerhofstraat en Almondestraat, Rotterdam (ZoHo)' van 19 januari 2021 met kenmerk C19-523-O, opgesteld door Arnicon B.V.;
- het rapport 'Verkennend en nader bodemonderzoek ter plaatse van de Schoterbosstraat en Zomerhofstraat (ZOHO blokken 4.2 en 5.0)' van 1 juni 2021 met kenmerk C21-077-N, opgesteld door Arnicon B.V.;
- het rapport 'Verkennend en nader bodemonderzoek ter plaatse van de Schoterbosstraat, Rotterdam (ZOHO kavel 1.0 en 4.0)' van 29 maart 2023 met kenmerk 23-0171-O, opgesteld door Arnicon B.V.;
- het rapport 'Plan van aanpak bodemsanering nieuw geval bodemverontreiniging met PFAS voor een locatie aan de Schoterbosstraat, Rotterdam (ZOHO kavel 4.0)' van 6 juni 2023 met kenmerk 23-0375-S, opgesteld door Arnicon B.V.

De bodemadviezen van de DCMR d.d. 3 mei 2023 en 22 juni 2023 zijn als bijlage bijgevoegd bij dit besluit (documentnummer 4232495 en 4255908). Hieruit dient het volgende geconcludeerd te worden.

Voor wat betreft kavel 1.0:
De bodemkwaliteit is nog niet geschikt voor het voorgenomen gebruik, omdat eerst een aanvullend onderzoek en een sanering dient te worden uitgevoerd ter plaatse van de locatie. Conform artikel 2.4.2 van de gemeentelijke bouwverordening kan de omgevingsvergunning in werking treden, onder voorwaarde dat het onderstaande wordt ingediend bij het bevoegd gezag:

- een aanvullend bodemonderzoek conform NEN 5707, na sloop van de bestaande bebouwing, voorafgaande aan de bouw; en
- een saneringsplan of een BUS-melding, als bedoelt in artikel 39 van de Wet bodembescherming (via: https://www.dcmr.nl/onderwerpen/meldingen-en-formulieren.html).

Voor wat betreft kavel 4.0:
De bodemkwaliteit is nog niet geschikt voor het voorgenomen gebruik, omdat eerst een sanering dient te worden uitgevoerd ter plaatse van de locatie. Conform artikel 2.4.2 van de gemeentelijke bouwverordening kan de omgevingsvergunning in werking treden, onder voorwaarde dat het evaluatieverslag van de uitgevoerde sanering wordt ingediend bij het bevoegd gezag.

Naar aanleiding hiervan zijn voorschriften in dit besluit opgenomen. *(Grondslag: Bouwverordening Rotterdam 2010, artikel 2.1.5, vijfde lid en Regeling omgevingsrecht: artikel 2.7, derde lid)*
Dit heeft gevolgen voor de inwerkingtreding van dit besluit. *(Grondslag: Wabo, artikel 6.2c)*

5.2.3 Bestemmingsplan

De toetsing van het project aan het bestemmingsplan is opgenomen bij de toets ruimtelijke aspecten.

5.2.4 Advies van de commissie voor Welstand en Monumenten

Op 26 juni 2023 heeft de Commissie voor Welstand en Monumenten een positief (onder voorwaarde) advies gegeven, het advies is overgenomen. Het project voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Daarbij geldt de voorwaarde dat er nadere gegevens moeten worden aangeleverd en goedgekeurd. Naar aanleiding van dit advies zijn voorschriften in deze omgevingsvergunning opgenomen. *(Grondslag: Wabo, artikel 2.10, eerste lid onder d en Woningwet, artikel 12)*

Het advies van de Commissie voor Welstand en Monumenten is als bijlage bijgevoegd bij dit besluit (documentnummer 4259692).

5.2.5 Wet natuurbescherming

In het kader van de Wet natuurbescherming moeten effecten op gebieds- en soorten bescherming als gevolg van het project inzichtelijk worden gemaakt.

Stikstofdepositie
Het projectgebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Op basis van de ingediende AERIUS-berekeningen kan geconcludeerd worden dat wordt voldaan aan de gestelde eisen. Dit houdt in dat er hiervoor geen natuurvergunning nodig is en er geen validatie hoeft te worden gedaan.

Soortenbescherming
Voor het uitvoeren van de sloop- en nieuwbouw werkzaamheden is een ontheffing noodzakelijk voor wat betreft het opzettelijk verstoren van de gewone dwergvleermuis alsmede het beschadigen of vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis. De ontheffing is onder voorwaarden verleend door de provincie Zuid-Holland op 19 april 2022 met kenmerk ODH282116 (documentnummer 4195126).

5.3 Activiteit 'Uitrit aanleggen of veranderen'

De aanvraag is voor wat betreft de activiteit 'Uitrit aanleggen of veranderen' getoetst aan de van toepassing zijnde beoordelingscriteria. *(Grondslag: Wabo, artikel 2.18 in samenhang met de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) Rotterdam 2012, artikel 2:12)*

De aanvraag voor de activiteit 'Uitrit aanleggen of veranderen' heeft betrekking op het aanleggen van een in-/uitrit ten behoeve van de parkeergarage (mobiliteitshub) op kavel 1.0 op de locatie Zomerhofstraat in Rotterdam.

Er wordt getoetst aan de volgende criteria:
a. De bruikbaarheid van de weg;
b. Het veilig en doelmatig gebruik van de weg;

ONTWERP

c. De bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving;
d. De bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente.

Op 8 juni 2023 heeft de gemeente Rotterdam aangegeven geen weigeringsgronden te vinden in uw plan. De in-/uitrit dient conform de situatietekening '12093_B5B.K1.001_situatietekening.pdf' (documentnummer 4254950) aangelegd te worden.

De overwegingen hierbij zijn:

5.3.1 De bruikbaarheid van de weg

In het kader van de bruikbaarheid van de weg is er geen reden tot het geven van een negatief advies voor een inrit, omdat;

- Er geen verzamelpunt van afval (containers) verloren gaat;
- Er geen vermindering van het aantal openbare parkeerplaatsen ontstaat;
- De doorstroming op een gebied ontsluitende weg of op een weg die deel uitmaakt van de hoofdwegenstructuur niet negatief beïnvloed wordt;
- De bij het ontwerpen van de wijkstructuur gemaakte afbakening tussen voetgangers- en autogebied niet wordt aangetast.

5.3.2 Het veilig en doelmatig gebruik van de weg

In het kader van het veilig en doelmatig gebruik van de weg is er geen reden tot het geven van een negatief advies voor een inrit, omdat;

- De in-/uitrit niet binnen een afstand van 50 meter aansluit nabij een verkeersregelinstallatie;
- De in-/uitrit niet binnen een afstand van 50 meter aansluit nabij een verkeersregelinstallatie;
- De in-/uitrit niet binnen een afstand van 5 meter aansluit op een kruispunt of T-splitsing;
- Er wordt niet over een afstand gereden waarbij gebruik wordt gemaakt van een fietsvoorziening of voetpad om de openbare ruimte en de parkeerplek op eigen terrein te bereiken. Er wordt weliswaar een voetpad gekruist. Maar dat is in deze situatie geen probleem;
- De in-/uitrit niet komt te liggen in of nabij een bocht, binnen 10 meter gemeten van het snijpunt van rijbaankanten;
- De in-/uitritten niet komt te liggen op de plaats van opstelstroken dan wel voorsorteervakken;
- De in-/uitrit niet komt te liggen op een plaats waar de opstelruimte op het betreffende perceel voor het plaatsen van een personenauto minder bedraagt dan 5 meter diep bij 2,5 meter breed, gemeten haaks op de rijbaan;
- De in-/uitrit niet komt te liggen op een plaats waar belemmeringen ontstaan voor het in-en uitrijden met een personenauto van één of meer bestaande garages;
- De in-/uitrit komt niet te liggen op een plaats waar de aanliggende rijbaan zodanig smal is dat de inrit wegens te beperkte manoeuvreerruimte met een personenauto niet direct kan worden ingereden;
- Er geen lantaarnpaal ter hoogte van de beoogde in-/uitrit staat;
- De in-/uitrit komt niet te kort te liggen bij een helling van de weg.

ONTWERP

5.3.3 De bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving
De in-/uitrit wordt aangelegd volgens de geldende Standaard Wegenbouw Details van Rotterdam en zijn daarom passend in de omgeving.

5.3.4 De bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente
Het aanleggen van de in-/uitrit gaat niet ten koste van de groenstructuur.

5.3.5 Conclusie
Met inachtneming van de voorschriften bij deze vergunning is voldoende aannemelijk gemaakt dat het project voldoet aan de eisen. *(Grondslag: APV, artikel 2:12, tweede lid)*

De omgevingsvergunning (activiteit uitrit aanleggen of veranderen) kan in voorkomende gevallen worden ingetrokken of gewijzigd *(Grondslag: Artikel 1:6 lid 1 van de Algemene Plaatselijke Verordening Rotterdam 2012)*

5.4 Activiteit 'Reclame'
De aanvraag is voor wat betreft de activiteit 'Handelsreclame' getoetst aan de van toepassing zijnde beoordelingscriteria. *(Grondslag: APV, artikel 4:15, eerste lid en Nadere regels voor reclame met verlichting Rotterdam 2020)*

De aanvraag voor de activiteit 'Reclame' heeft betrekking op het plaatsen van een permanente herkenbare kunstuiting (ZOHO logo) op het dak van het hoogste gebouw (toren A) van kavel 1.0. Het betreft 1 object bestaande uit de letters ZOHO met de volgende afmetingen breedte x hoogte (gemeten vanaf dakrand) x diepte: ca. 11,25m x 6,15m x 0,35m.

Er wordt getoetst aan de volgende criteria:
a. Veiligheid van het verkeer;
b. Constructieve - of brandveiligheid;
c. Hinder, overlast of gevaar voor de omgeving;
d. Redelijke eisen van welstand;
e. Overlast voor gebruikers van een in de nabijheid gelegen onroerende zaak;
f. Openbare orde of de goede zeden.

5.4.1 Verkeersveiligheid
De aanvraag is getoetst aan de hand van de 'Nadere Regels voor reclame met verlichting Rotterdam 2020'. *(Grondslag: APV, artikel 4:15, eerste lid, onder a en Nadere regels voor reclame met verlichting Rotterdam 2020, artikel 2 en 4)*

Het is voldoende aannemelijk gemaakt dat de reclame met het beoogde gebruik geen hinder of gevaar voor het veilig en doelmatig gebruik van de weg veroorzaakt.

5.4.2 Constructieve - of brandveiligheid;
De toetsing van het project aan dit criterium is opgenomen onder de activiteit 'Bouwen'. *(Grondslag: APV, artikel 4:15, eerste lid, onder b en Bouwbesluit 2012)*

5.4.3 Lichthinder
De aanvraag is getoetst aan de hand van de Nadere Regels voor reclame met verlichting Rotterdam 2020. *(Grondslag: APV, artikel 4:15, eerste lid, onder c en Nadere regels voor reclame met verlichting Rotterdam 2020, artikel 2 en 3)*

ONTWERP

De locatie waar de aanvraag betrekking op heeft is gelegen in omgevingszone E3 (gebieden met een gemiddelde omgevingshelderheid).

De te plaatsen verlichting betreffen doosletters. De doosletters hebben een verlicht oppervlak van 3,2 m^2. Dit betekent dat de reclameverlichting in categorie 2 tot 5 m2 valt. De maximale toegestane oppervlakte luminantie is 300 cd/m^2. Uit de aanvraag blijkt dat de verlichting niet dynamisch is. Een correctie hoeft niet te worden toegepast.

Naar aanleiding hiervan zijn voorschriften (activiteit 'Reclame') in deze omgevingsvergunning opgenomen.

5.4.4 Advies van de commissie voor Welstand en Monumenten
De toetsing van het project aan dit criterium is opgenomen onder de activiteit 'Bouwen'. *(Grondslag: APV, artikel 4:15, eerste lid, onder d en Bouwbesluit 2012)*

5.4.5 Overlast voor gebruikers van een in de nabijheid gelegen onroerende zaak
Het is voldoende aannemelijk gemaakt dat de reclame geen overlast veroorzaakt voor gebruikers van een in de nabijheid gelegen onroerende zaak. *(Grondslag: APV, artikel 4:15, eerste lid, onder e)*

5.4.6 Openbare orde of de goede zeden.
Het is voldoende aannemelijk gemaakt dat de reclame niet in strijd is met de openbare orde of de goede zeden. *(Grondslag: APV, artikel 4:15, eerste lid, onder f)*

6 Documenten behorend bij dit besluit
De aanvraag is beoordeeld op basis van de onderstaande stukken. De documenten heeft u al in uw bezit.

Datum	Bestandsnaam	Docnum
17-2-2023	3379.01_ZOHO_K1_DO_daklandschap.pdf	4195063
17-2-2023	0779_K1_Plattegronden-2023-02-17.pdf	4195066
17-2-2023	0779_K1_Wanden-2023-02-17.pdf	4195067
17-2-2023	ZOHO_Sonderingen_peilbuizen-1.pdf	4195068
17-2-2023	ZOHO_K1_20717-1mm1-blok1.pdf	4195069
17-2-2023	ZOHO_K1_20717-2.pdf	4195070
17-2-2023	ZOHO_K4_SN_118_KMS_230217.pdf	4195079
17-2-2023	0779_K4_Plattegronden_2023-02-17.pdf	4195081
17-2-2023	0779_K4_Wanden_2023-02-17.pdf	4195082
17-2-2023	0779-K4_Nota Uitgangspunten Constructie 17-02-2023.pdf	4195083
17-2-2023	ZOHO_K4_Voorlopig funderingsadvies.pdf	4195084
17-2-2023	1912 ZOHO_K4_Bouwveiligheidsplan.pdf	4195087
17-2-2023	ZOHO_K4_checklist-veilig-onderhoud-2012-17-02-2023.pdf	4195091
17-2-2023	ZOHO_K4_K5_Nader bodemonderzoek.pdf	4195092
17-2-2023	ZOHO_K4_Natuurinclusief advies.pdf	4195093
17-2-2023	ZOHO_K4_AERIUS_projectberekening_Bouw2024.pdf	4195097
17-2-2023	ZOHO_K4_AERIUS_projectberekening_Bouw2025.pdf	4195098
17-2-2023	O039-ZOHO Kavel 1.0-plintboek.pdf	4195122

CONCEPT

17-2-2023	210212 Uitgiftepeilen ZOHO.pdf	4195123
17-2-2023	ZOHO_BOORrapporten 701_Optimized.pdf	4195124
17-2-2023	ZOHO_K1_Besluit op aanvraag Wnb 00618781-ODH282116.pdf	4195126
17-2-2023	1912_ZOHO_K1_Bouwveiligheidsplan.pdf	4195128
17-2-2023	230217_ZOHO_K1_Checklist_Veilig_onderhoud_2012.pdf	4195129
17-2-2023	ZOHO_K1_melding_activiteitenbesluit.pdf	4195132
17-2-2023	ZOHO_K1_K4_Bodemonderzoek.pdf	4195133
17-2-2023	ZOHO_K1_Natuurinclusief advies.pdf	4195134
17-2-2023	ZOHO_K1_K4_Quick scan flora en fauna.pdf	4195135
17-2-2023	ZOHO_K1_K4_Nader ecologisch onderzoek.pdf	4195136
17-2-2023	ZOHO_K1_Activiteitenplan -11710.004.pdf	4195137
17-2-2023	ZOHO_K1_Memo aanvullende vragen -11710.004.pdf	4195138
17-2-2023	ZOHO_K1_AERIUS_projectberekening_Sloop.pdf	4195141
17-2-2023	ZOHO_K1_AERIUS_projectberekening_Bouw.pdf	4195142
17-2-2023	3379_SMP_ZOHO-KAVELS 1_2_4_5_v03.pdf	4195144
24-2-2023	0779-S3-Zoho_k1_Nota Uitgangspunten Constructie.pdf	4199019
30-3-2023	12093_B5.K1.000_og_situatietekening_bestaand.pdf	4215992
30-3-2023	O039-ZOHO_K1-230329-KMS_exterieur.pdf	4215999
30-3-2023	O039_ZOHO-K1_230322-logo hoogste dak.pdf	4216000
30-3-2023	0779_K1_aanvulling_2023-03-29.pdf	4216002
30-3-2023	ZOHO_K1_K4_Notitie_gemeenschappelijke_installatie.pdf	4216007
30-3-2023	1912-7.4_ZOHO_K1_230322 Overzicht m2 GO_VVO_BVO.xlsx	4216008
30-3-2023	Foto bestaande locatie in-_uitrit.jpg	4216011
30-3-2023	230329_ZOHO_K1_ChecklistReclameMetVerlichting.pdf	4216013
30-3-2023	12093_B4.K4.000_og_Situatietekening_bestaand.PDF	4216017
30-3-2023	1912-7.4_ZOHO_K4_ Overzicht m2 GO_VVO_BVO.xlsx	4216027
30-3-2023	ZOHO_K4_melding_activiteitenbesluit.pdf	4216029
4-4-2023	ZOHO_K1_K4_23-0171-O.pdf	4218228
11-4-2023	AS23.03299-23.0006768 rapportbeoordeling.pdf	4221120
11-4-2023	ZOHO_K1_K4_Rapport archeologie fase 2 _def.pdf	4221121
4-5-2023	2076062 bouwadvies _OMV.23.02.00248_ AA059938101	4232495
15-5-2023	ZOHO-230510-aanvullende onderbouwing Welstand	4238195
20-6-2023	12093_B5B.K1.001_situatietekening.pdf	4254950
20-6-2023	12093_B5A.K1.900_Bouwbesluittoetsing.pdf	4254959
20-6-2023	Stikstofdepositieberekening kavel 1.pdf	4254978
20-6-2023	Stikstofdepositieberekening cumulatie 1 en 4.pdf	4254980
20-6-2023	3379_berekening waterberging K1_v02.pdf	4254982
20-6-2023	12093_B4B.K4.004_Situatietekening_nieuw.PDF	4254987
20-6-2023	12093_B4C.K4.200_gevelaanzichten.pdf	4254991
20-6-2023	12093_B4D.K4.300_doorsneden.pdf	4254993
20-6-2023	12093_B4D.K4.700_details.pdf	4254995
20-6-2023	4617.147.ur.nbu OVB-K4 BRAND.pdf	4254998
20-6-2023	4617.150.ur.nbu OVB-K4 BFY.pdf	4255001
20-6-2023	4617.151.ur.nbu OVB-K4 BENG_MPG.pdf	4255003
20-6-2023	23-0375-S.pdf	4255007
20-6-2023	Stikstofdepositieberekening kavel 4.pdf	4255008
20-6-2023	3379_berekening waterberging K4_v02.pdf	4255009
22-6-2023	23-06-21 Mobiliteit in ZOHO	4255872

CONCEPT

22-6-2023	Beoordelingsbrief algemeen Plan van Aanpak Schoterbosstraat Rotterdam.docx	4255908
29-6-2023	Advies welstand 23.02.00248a Zomerhofstraat 71	4259692
14-7-2023	12093_B5.K1.100D_plattegronden.pdf	4267913
14-7-2023	12093_B5.K1.200C_gevelaanzichten.pdf	4267914
14-7-2023	12093_B5.K1.300C_doorsneden.pdf	4267916
14-7-2023	12093_B5.K1.700C_Principedetails.pdf	4267917
14-7-2023	230712_ZOHO_K1_Notitie_parkeerbehoefte.pdf	4267918
14-7-2023	230712_ZOHO_K1_Notitie_gelijkwaardigheid_bergingen.pdf	4267919
14-7-2023	12093_B4.K4.900B_Bouwbesluittoetsing.pdf	4267922
14-7-2023	13072023 Notitie_parkeerbehoefte.pdf	4267924
14-7-2023	13072023_Notitie_gelijkwaardigheid_bergingen.pdf	4267925
18-7-2023	4617.157.ur.mme - OVB KAVEL 1 - BRAND.pdf	4269039
18-7-2023	4617.158.ur.mme - OVB KAVEL 1 - BFA.pdf	4269042
18-7-2023	12093_B4D2.K4.100_plattegronden.pdf	4269045
8-8-2023	AERIUS_berekening_Bouw_K1_2024	4278185

7 Rechtsmiddelen

7.1 Beroep

De gezamenlijk gecoördineerde besluiten worden voor de mogelijkheid van beroep als één besluit aangemerkt. *(Grondslag: Wro, artikel 8.3)*

Binnen zes weken na de eerste dag van de terinzagelegging van dit besluit kan beroep worden ingesteld.

Het beroepschrift moet worden gericht aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. Het beroepschrift kan door burgers tevens digitaal worden gericht aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State middels deze website: https://loket.raadvanstate.nl/digitaal-loket/.

Het beroepschrift dient te zijn ondertekend en dient ten minste te bevatten:
- de naam en het adres van de indiener;
- de dagtekening;
- een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht, dat wil zeggen in ieder geval de vermelding van het bestuursorgaan dat het besluit heeft genomen en, zo mogelijk, de datum en het kenmerk van het besluit;
- een opgave van de redenen waarom u zich niet met het besluit kunt verenigen.

Tevens dient ten behoeve van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, zo mogelijk, een afschrift van het besluit waartegen het beroep is gericht te worden overgelegd.

Op dit besluit is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat in het beroepschrift de beroepsgronden gericht tegen het besluit moeten worden opgenomen. Het beroepschrift wordt niet-ontvankelijk verklaard indien de beroepsgronden niet binnen de beroepstermijn van zes weken zijn ingediend. Na afloop van de beroepstermijn kunnen beroepsgronden niet meer worden aangevuld.
(Grondslag: Crisis- en herstelwet, artikel 1.6, lid 2 en artikel 1.6a)

ONVERR

Vermeld in het beroepschrift dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Als gevolg van de uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 14 april 2021 en 4 mei 2021 kunnen ook niet-belanghebbenden die tijdig een zienswijze tegen het ontwerpbesluit hebben ingediend, beroep tegen het vaststellingsbesluit instellen. Ook belanghebbenden die geen zienswijze hebben ingediend tegen het ontwerpbesluit kunnen tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen.

7.2 Voorlopige voorziening

Het instellen van beroep schorst de werking van de besluiten niet.
Indien beroep is ingesteld, kan een verzoek worden gedaan tot het treffen van een voorlopige voorziening, bijvoorbeeld inhoudende een schorsing van het besluit. Het verzoek om een voorlopige voorziening moet worden ingediend bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag, of (door burgers) digitaal middels deze website: https://digitaalloket.raadvanstate.nl.
Bij het verzoek moet een afschrift van het beroepschrift worden overgelegd.

Het verzoek dient te zijn ondertekend en ten minste het volgende te bevatten:
- de naam en het adres van de indiener;
- de dagtekening;
- een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht, dat wil zeggen in ieder geval de vermelding van het bestuursorgaan dat het besluit heeft genomen en de datum en het nummer of kenmerk van het besluit;
- de gronden van het verzoek (motivering).

Voor het indienen van een beroepschrift en/of een verzoekschrift om een voorlopige voorziening is griffierecht verschuldigd.

Deze omgevingsvergunning (met de bijbehorende bijlagen) ligt gedurende deze periode ter inzage. Het besluit met de bijbehorende stukken is beschikbaar via de website: www.overheid.nl. De stukken kunnen geraadpleegd worden door te zoeken op de postcode '3032 CK' en huisnummer '71' bij 'Berichten over uw buurt'.

Bovengenoemde stukken kunt u na het maken van een afspraak inzien bij het Concern Informatiecentrum gemeente Rotterdam, Timmerhuis, Halvemaanpassage 1, 3011 AH Rotterdam. U kunt een afspraak maken via telefoonnummer 010 267 2514 of via e-mail: bir@rotterdam.nl. De openingstijden zijn dinsdag, woensdag en donderdag van 09.00 tot 13.00 uur.

ONTWERP