



Omgevingsvergunning

Aanvrager:

Scheepmakershaven Rotterdam B.V.

Ringvaartlaan 4
2914VJ Nieuwerkerk aan den IJssel

Dit besluit is alleen digitaal verstuurd aan:

- Aanvrager, [REDACTED]

Aanvraag

Op 14 april 2022 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo), ontvangen voor de volgende activiteit(en):

- 'Bouwen'
- 'Slopen op grond van ruimtelijke regels'
- 'Uitrit aanleggen of veranderen'

De aanvraag heeft betrekking op de locatie RTD10 AH 62 G nabij Scheepmakershaven 27 A, 3011 VA, in Rotterdam. Het project, bekend onder de naam RIVA, betreft het oprichten van een woongebouw met kantoor en commerciële ruimten.

Omdat de technische ruimte in het project de maximale bouwhoogte overschrijdt, wordt de aanvraag ook aangemerkt als een verzoek om omgevingsvergunning voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'. (Grondslag: Wabo, artikel 2.10, tweede lid)

Besluit

Wij besluiten de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteit(en):

- 'Bouwen' (Grondslag: Wabo, artikel 2.1, eerste lid, onder a, met toepassing van Bouwbesluit 2012: artikel 1.3 (gelijkwaardigheidsbepaling))
- 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' (Grondslag: Wabo, artikel 2.1, eerste lid, onder c, met toepassing van:
 - artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 1, in samenhang met bestemmingsplan 'RIVA', artikel 9.2))
- 'Slopen op grond ruimtelijke regels' (Grondslag: Wabo, artikel 2.1, eerste lid, onder g in samenhang met bestemmingsplan 'RIVA', artikel 5.3.1 en 5.3.3)
- 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)

Coördinatieregeling

Op het plan is op grond van de Coördinatieverordening Rotterdam 2017 de gemeentelijke coördinatieregeling van toepassing verklaard.

Crisis- en herstelwet

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



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)*

Ondertekening

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


afdelingshoofd Bouw- en Woningtoezicht

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

Inhoudsopgave van besluit

Aanvraag.....	1
Besluit.....	1
Inwerkingtreding.....	2
Ondertekening.....	2
1 Project.....	3
2 Voorschriften.....	3
2.1 Voorschriften activiteit 'Bouwen'	3
2.2 Voorschriften activiteit 'Uitrit aanleggen of veranderen'	8
3 Aandachtspunten en opmerkingen	9
4 Procedure.....	11
5 Overwegingen	12
5.1 Toets ruimtelijke aspecten.....	12
5.2 Activiteit 'Bouwen'.....	18
5.3 Activiteit 'Slopen op grond van ruimtelijke regels'	20
5.4 Activiteit 'Uitrit aanleggen of veranderen'	20
6 Documenten behorend bij dit besluit	22
7 Rechtsmiddelen	23
7.1 Beroep.....	23



1 Project

De aanvraag heeft betrekking op de locatie RTD10 AH 62 G nabij Scheepmakershaven 27 A, 3011 VA, in Rotterdam. Het project, bekend onder de naam RIVA, betreft het oprichten van een woongebouw met kantoor en commerciële ruimten.

Voor de realisatie van RIVA wordt een groot deel van de bestaande bebouwing op de locatie gesloopt. De bedoeling is om het hoekpand van kavel 198, inclusief een zone van 4-5 meter van de gebouwconstructie erachter, te behouden. De gesloopte gevels worden in dezelfde ontwerptaal nieuw teruggebouwd en opgenomen in het project. De ontwikkeling betreft een gebouw van 20 bovengrondse bouwlagen. De bovenkant van de dakrand is gelegen op een hoogte van 65,3 meter. De bovenkant van de technische ruimte op het dak ligt op een hoogte van 67,8 meter. In het gebouw worden woningen, kantoorruimten en een commerciële plint gerealiseerd. Daarnaast wordt in 4 bouwlagen parkeergelegenheid gerealiseerd. Op eerste tot en met de derde verdieping autoparkeren en fietsparkeren op de begane grond.

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. Droge blusleiding(en) (met capaciteitsberek);
14. Certificaten van puien, deuren en bouwdelen waarvoor eisen ten aanzien van de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag gelden, te weten: 30 WBDBO en/of 60 WBDBO;
15. Brandwerendheid voor de bouwconstructie, waarvoor een tijdsduur geldt met betrekking tot bezwijken, te weten:
 - 60 minuten voor de bestaande constructie en
 - 120 minuten voor de nieuwe constructie.

Voor wat betreft de **bouwplaats**:

16. 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 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)
17. De bijzondere tijdelijke (hulp)constructies;
18. De kraanfundatie.

Voor wat betreft **archeologisch onderzoek**:

19. Een archeologisch (voor)onderzoek op basis van een door Archeologie Rotterdam (BOOR) opgesteld Programma van Eisen (PvE).
Voor het opstellen van het PvE moet contact worden opgenomen met Archeologie Rotterdam (BOOR), via e-mail archeologie@rotterdam.nl onder vermelding van het OMV-nummer en adres.

Voor wat betreft **welstand**:

20. Er moet minimaal zes weken voorafgaand aan de gevelproductie een gevelmock-up worden voorgelegd aan de commissie van het volgende onderdeel:
 - Positie mock-up zie tekening 0359-mock-up fragment-220607.pdf.

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:

U moet nog de volgende gegevens indienen:

Voor wat betreft **parkeren**:

1. Het definitieve contract 'Mobility as a Service' (MaaS).



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

21. 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 (LI,A,k);
- Het volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke lucht-geluidsniveaoverschil (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.

In overleg met de bouwinspecteur uitvoeringscontrole en de adviseur bouwphysica 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 kalibratiecertificaat);
- 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. Correcties / opmerkingen in rood

De in rood aangebrachte correcties en/of opmerkingen op de documenten geven aan hoe het plan moet worden uitgevoerd zodat wordt voldaan aan de bouwregelgeving.

2. 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**:

3. Omvang van de brandmeldinstallatie

Het gebouw moet worden voorzien van een brandmeldinstallatie. De omvang van de bewaking van de brandmeldinstallatie moet voldoen aan:

- Voor wat betreft de garage: volledige bewaking zonder doormelding naar de R.A.C.;
- Voor wat betreft de kantoorfuncties: niet automatische bewaking zonder doormelding naar de R.A.C.

4. Omvang van de ontruimingsalarminstallatie

De ontruimingsalarminstallatie in de garage en kantoorfunctie 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.

5. Blusleiding

De op de tekening aangegeven voedingspunten van de droge leidingen 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.

6. 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 Brandweertzorg en Rampenbestrijding.

Voordat u het gebouw in gebruik neemt moeten de brandweerliften door het Liftinstituut zijn goedgekeurd. Daarnaast moeten de voeding en de ventilatie moet door de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond/ Regionale Brandweer met positief resultaat zijn getest.

7. Vluchtdeuren

De gemeenschappelijke vluchtdeuren moeten over de minimaal vereiste breedte kunnen worden geopend zonder dat gebruik moet worden gemaakt van een sleutel of ander los voorwerp. Een aantal deuren zijn benadrukt met een 'V' en/ of 'E' -aanduiding (V= vluchtdeur; E= deur voorzien van automatische bediening).

8. Noodverlichting

De verlichting van de op tekening met NV 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 (al dan niet middels een correctie) 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. Vluchtwegaanduidingen in de met NV 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. Rookmelders

De op tekening met RM aangegeven ruimten moeten zijn voorzien van rookmelders conform de NEN 2555.

12. Brandmelders bij 'doodlopende einden'

Zie de Extra Beschermd Vluchtrouten ter plaatse van de woningtoegangsdeuren op de 1e t/m 4e verdieping: De op tekening met RM 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

In het **algemeen**:

1. Kosten uitvoering werkzaamheden
De gemeente voert de aanleg van de in-/uitrit voor u uit en zorgt ook voor het onderhoud van de in-/uitrit in de toekomst. Deze kosten zijn voor rekening van aanvrager. 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 Centrum. Het telefoonnummer van het gebiedskantoor is 010 2670000 en keuze 3 en het e-mailadres is GebiedskantoorCentrumDelfshaven@rotterdam.nl. U dient de nog te ontvangen nota binnen drie maanden na datum van de verzending te betalen, anders wordt deze vergunning ingetrokken op grond van artikel 5.19 Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht.
2. Legeskosten
Naast de kosten voor het aanleggen van de in-/uitritten 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 bezwaartermijn 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 Centrum 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 ten behoeve van de in-/uitrit (zoals onder voorschrift 8) worden door de gemeente uitgevoerd op kosten van de aanvrager. Daarvoor dient contact worden opgenomen met het Gebiedskantoor.
7. Verkeersveiligheid
De zichtlijnen dienen te allen tijde gewaarborgd te zijn.



8. Parkeerplaatsen

De twee parkeerplaatsen die vervallen aan de Bierstraat worden vervangen door twee parkeerplaatsen aan de Scheepmakershaven. Deze plaatsen zullen overdag in gebruik zijn als laad- en loszone.

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. Hiervoor kunt u gebruik maken van het formulier '[Aanvang Bouwwerkzaamheden](#)'. Voor de gereedmelding van de werkzaamheden kunt u gebruik maken van het formulier '[Gereedmelding Bouwwerkzaamheden](#)'. De formulieren moeten worden ingediend via www.omgevingsloket.nl onder het huidige aanvraag/dossiernummer (kenmerk), met de standaard bestandsnaam 'aanvangBouwwerkzaamheden.pdf' en 'gereedmeldingBouwwerkzaamheden.pdf'. Alle later aan te leveren stukken moeten eveneens via het omgevingsloket te worden aangeboden. (Grondslag: Bouwbesluit 2012, artikel 1.25)

2. 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>.

3. Sloopmelding

Het voornemen tot slopen (sloopmelding) waarbij naar redelijke inschatting de hoeveelheid sloopafval meer dan 10 m³ 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)

4. 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)

5. Beschermden soorten

Indien er bij de sloop- en/of bouwwerkzaamheden beschermden soorten als bedoeld in de Wet natuurbescherming worden aangetroffen moet u dit melden bij het bevoegd gezag.

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/>.
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. **Ontheffing Wet natuurbescherming**
U mag pas gebruik maken van deze omgevingsvergunning als u van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO)/Omgevingsdienst Haaglanden (ODH) een ontheffing Wet natuurbescherming hebt ontvangen of de RVO/ODH een verklaring heeft afgegeven dat een ontheffing niet nodig is of indien de RVO/ODH een verklaring heeft afgegeven waarin zij u toestemming geven om uw plan uit te voeren lopende de ontheffingsaanvraag.
11. **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 toepassing is, adviseren wij toch rekening te houden met de (toekomstige) aanleg van laadinfrastructuur op eigen terrein. Hiervoor verwijzen wij u naar 'laadkader Rotterdam, mei 2020': [Kader voor de plaatsing van laadinfrastructuur voor elektrische voertuigen \(rotterdam.nl\)](#)



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 "RIVA" 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 "RIVA". *(Grondslag: Wro, afdeling 3.6 en de Algemene wet bestuursrecht (hierna Awb), afdeling 3.4)*

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 van 14 oktober 2022 tot en met 24 november 2022 ter inzage gelegen. Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan "RIVA" en het daarmee gecoördineerde ontwerpbesluit zijn zienswijzen naar voren gebracht. De zienswijzen zijn weerlegd in een zienswijzenrapportage. Deze zienswijzenrapportage is onderdeel van deze omgevingsvergunning. *(Grondslag: Awb, artikel 3:11 in samenhang gezien met de Wro, artikel 3.31)*

Crisis- en herstelwet

Op deze omgevingsvergunning is de Crisis- en herstelwet van toepassing omdat de aanvraag betrekking heeft op een gebiedsontwikkeling en werken van lokaal of regionaal belang. *(Grondslag: Crisis- en herstelwet, artikel 1.1 eerste lid, in samenhang met Bijlage I)*

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 ontwerp bestemmingsplan 'RIVA' voor in procedure is gebracht. De gronden hebben daarin de volgende bestemming(en):

Enkelbestemming(en)

- Artikel 3 Centrum – 2
- Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

Dubbelbestemming(en)

- Artikel 5 Waarde - Archeologie 2
- Artikel 6 Waarde - Cultuurhistorie

Aanduiding(en)

- Maatvoering maximum bouwhoogte: 65,7 m
- Specifieke bouwaanduiding – balkon
- Onderdoorgang

Voorwaardelijke verplichtingen

- Waterberging
- Parkeren

Het project voldoet in hoofdzaak aan de regels van het bestemmingsplan.

Ter plaatse van de technische ruimte wordt de maximale bouwhoogte overschreden.

Hiermee voldoet het project niet aan de volgende regel:

- Artikel 3.2.2, onder a, omdat de maximale bouwhoogte met 2,1 meter overschreden ten behoeve van de technische ruimte.

Dubbelbestemming waarde archeologie

Omdat het plangebied deel uitmaakt van een archeologisch kansrijk gebied is een archeologisch (voor)onderzoek op deze locatie noodzakelijk. De beoordeling met motivering van Archeologie Rotterdam (BOOR) is opgenomen in de brief van 7 december 2021 onder kenmerk AS21/14128-21/0021870. Naar aanleiding hiervan zijn voorschriften in deze omgevingsvergunning opgenomen. De brief is opgenomen in het bestemmingsplan RIVA. *(Grondslag: Bestemmingsplan 'RIVA', artikel 4.2.2)*

Dubbelbestemming waarde cultuurhistorie

Wegens de ligging op voor waarde cultuurhistorische bestemde gronden, geldt een sloopverbod. Gelet hierop is de activiteit 'Slopen op grond van ruimtelijke regels' van toepassing. Van het sloopverbod kan worden afgeweken indien door het slopen het aanzien en/of de karakteristiek van het (totale) gevelbeeld niet of niet in betekende mate wordt geschaad. *(Grondslag: Bestemmingsplan 'RIVA', artikel 5.3.1)*

Er is in dit geval sprake van zwaarwegende maatschappelijke, technische, dan wel economische overwegingen. Tevens is nieuwbouw mogelijk op de plaats van het (gedeeltelijk) te slopen bouwwerk met inachtneming van de vanuit cultuurhistorisch oogpunt van belang zijnde stedenbouwkundige, bouwkundige, architectonische en ensemble waarden. *(Grondslag: Bestemmingsplan 'RIVA', artikel 5.3.3)*



Alvorens te beslissen op de aanvraag is advies van de commissie voor Welstand en Monumenten gevraagd. De commissie heeft 25 mei 2022 een positief (onder voorwaarde) advies gegeven waardoor wordt afgeweken van het sloopverbod.

(Grondslag: Bestemmingsplan 'RIVA', artikel 5.3.3, onder b)

Waterberging

Het totaal verharde kaveloppervlak bedraagt 815 m². Dit betekent dat er 40,75 m³ waterberging is vereist. De waterberging is voorzien op het achterdek van de 'huiskamerlaag', op de 5e verdieping, terras vanaf as C t/m E. Het gehele oppervlak van het achterdek (159 m²) zal worden voorzien van waterretentie-boxen met een totale hoogte van ca. 35 cm. Daarin wordt de vereiste 40,75 m³ aan regenwater gebufferd. Naast het regenwater dat op het achterdek valt, zal ook het regenwater dat op het voordek en dat op het hoge dak van appartemententoren valt, naar het retentie dak op het achterdek worden gebracht. Het project voldoet aan de voorwaardelijke verplichting voor waterberging. (Grondslag: Bestemmingsplan 'RIVA', artikel 3.4, aanhef en onder a)

Afwijkingsmogelijkheid

In de regels van het bestemmingsplan is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor 'Afwijking toegestane bouwhoogte techniek'. (Grondslag: Wabo, artikel 2.10, tweede lid en artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 1 en in samenhang met bestemmingsplan 'RIVA', artikel 9.2)

Motivering

Aan de overschrijding van de bouwhoogte voor de technische ruimte kan medewerking worden verleend, omdat het een wenselijke ontwikkeling betreft. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is hier geen bezwaar tegen. De ontwikkeling is zowel ruimtelijk als functioneel aanvaardbaar, en er is sprake van een goede ruimtelijke inpassing.

5.1.2 Parkeren

Het project moet voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen.

(Grondslag: bestemmingsplan RIVA, artikel 9)

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)
8	40-65m ²	0,40	3,2
21	65-85m ²	0,60	12,6



18	85-120m ²	1,00	18
9	>120m ²	1,20	10,8
56	TOTAAL Woonfunctie		44,6

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

Parkeereis auto niet-woonfunctie

Oppervlakte per functie m ² BVO	Niet-woonfuncties (eis per 100 m ² BVO, tenzij anders aangegeven)	Opmerking	Gebieds type A	Parkeereis overig (aant. plaatsen)
	Werken			
1407	Kantoor		0,76	14,07
	Horeca			
290	Café / bar		0,40	1,16
	TOTAAL Niet-woonfuncties		15,23	

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

Parkeereis auto's op eigen terrein	Aantal plaatsen
TOTAAL Woonfunctie	44,6
TOTAAL Niet-woonfuncties	15,23
TOTAAL	59,83

De bruto parkeereis voor het project is 59,83 autoparkeerplaatsen op eigen terrein.

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)

Per dagdeel is bepaald hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn, het hoogste aantal is maatgevend. Omdat is aangetoond dat de parkeervoorziening voor meerdere functies wordt gebruikt, resulteert dit in 15,23 autoparkeerplaatsen waarvoor dubbelgebruik kan worden toegepast. Wij maken gebruik van deze bijzondere bepaling. De parkeereis voor **auto's** na toepassing dubbelgebruik is 44,6 parkeerplaatsen.

Dit heeft gevolgen voor parkeervergunning (Grondslag: beleidsregeling, artikel 16)



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
Beurs, Blaak, Alexander en Schiedam Centrum	-40%	-30%	-20%

Motivering

De ontwikkeling bevindt zich binnen een straal van 400 meter van station Blaak. Dit resulteert in een korting van 40% = 17,84 autoparkeerplaatsen.

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 9 extra fietsparkeerplaatsen gerealiseerd. Dit resulteert in een korting van 10% = 4,46 autoparkeerplaatsen.

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

Indien bij een ontwikkeling in betaald parkeergebied gebied voor alle toekomstige gebruikers van MaaS, voor ten minste 10 jaar beschikbaar wordt gesteld, kan de autoparkeereis met ten hoogste 20% worden verlaagd. Bij deze ontwikkeling wordt de autoparkeereis met 9% (4,01 autoparkeerplaatsen) verlaagd.

De parkeereis na het toepassen van de bijzondere vrijstellingen is 18,29 autoparkeerplaatsen op eigen terrein. Er worden 18 parkeerplaatsen op eigen terrein



gerealiseerd. Met toepassing van deze bijzondere bepaling wordt voldaan aan het parkeerbeleid (Grondslag: Beleidsregeling, artikel 13)

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 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

Gemeenschappelijke stalling woonfunctie

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 (m ² gbo)	Aantal fietsparkeerplaatsen	Parkeereis wonen (aant. plaatsen)
8	Appartement 40 tot 65 m ²	2	16
21	Appartement 65 tot 85 m ²	3	63
18	Appartement 85 tot 120 m ²	3	54
9	Appartement ≥120 m ²	4	36
56	TOTAAL Woonfunctie		169

(Grondslag: beleidsregeling, normentabel fiets woonfunctie bijlage 2).



Parkeereis fiets niet-woonfunctie

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

Oppervlakte per functie m ² BVO	Functie	Opmerking	Aantal fietsparkeerplaatsen per 100 m ² bvo, tenzij anders bepaald in de opmerking.			
			Parkeereis		Aandeel kort stallen (bezoek)	
Werken						
1407	Kantoor		2	28,14	5%	1,4
Horeca						
290	Café / bar		10	29	90%	26,1
	TOTAAL Niet- woonfuncties			57,14		

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

Parkeereis fietsen op eigen terrein	Aantal plaatsen
TOTAAL Woonfunctie	169
TOTAAL Niet-woonfuncties	57,14
TOTAAL	226,14

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)

Per dagdeel is bepaald hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn, het hoogste aantal is maatgevend. Omdat is aangetoond dat de parkeervoorziening voor meerdere functies wordt gebruikt, resulteert dit in 46,65 fietsparkeerplaatsen waarvoor dubbelgebruik kan worden toegepast. Wij maken gebruik van deze bijzondere bepaling. De parkeereis voor **fiets** na toepassing dubbelgebruik is 179,6 fiets-parkeerplaatsen.



Extra fietsenparkeerplaatsen

Het project voorziet in 9 **extra fietsparkeerplaatsen** op eigen terrein en zijn bedoeld voor lang parkeren. Deze extra fietsparkeerplaatsen worden ingezet voor korting van de parkeereis auto. *(Grondslag: beleidsregeling, artikel 13, eerste lid)*

De parkeereis na correctie in verband met de extra fietsparkeerplaatsen is 186,6 fietsparkeerplaatsen op eigen terrein. Er worden 201 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Er wordt voldaan aan de parkeereis.

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 uitgangspunt(en):

- Nieuwbouw *(Grondslag: Bouwbesluit 2012)*
- Verbouw *(Grondslag: Bouwbesluit 2012, artikel 1.12)*
- Met toepassing van gelijkwaardigheidsbepaling *(Grondslag: Bouwbesluit 2012, artikel 1.3)*

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

Gelijkwaardigheid uit het oogpunt van brandveiligheid

Vluchten langs woningtoegangsdeuren.

Uw aanvraag voldoet voor wat betreft het vluchten langs woningtoegangsdeuren op de 1e t/m 4e verdieping in het pand niet aan de eis gesteld in het Bouwbesluit 2012. Het Bouwbesluit schrijft bij deze gebruiksfunctie namelijk voor dat een enkele vluchtroute vanaf de woningtoegangsdeur van de woning niet langs een 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'. *(Grondslag: Bouwbesluit 2012: 2.104, tweede lid, artikel 2.83, eerste lid, tabel 2.81)*

In dit geval kan toepassing worden gegeven aan de gelijkwaardigheidsbepaling van het Bouwbesluit 2012, omdat er bouwkundige en installatietechnische voorzieningen zijn getroffen. Dit heeft betrekking op de aansturing van de vrijloopdrangers van de woningtoegangsdeuren (middels brandmelders zoals beoogd in de NEN 2535 bijlage C in de Extra Beschermd Vluichtroute). 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. *(Grondslag: Bouwbesluit 2012: artikel 1.3 (gelijkwaardigheidsbepaling))*



Gelijkwaardigheid uit het oogpunt van bruikbaarheid

Buitenberging

Voor de gebruiksfunctie wonen wordt een niet gemeenschappelijke afsluitbare berging wordt voorgeschreven van minimaal 5 m². Deze moet vanaf de openbare weg rechtstreeks bereikbaar zijn via het aansluitende terrein of een gemeenschappelijke verkeersruimte. Uw aanvraag voldoet voor 56 woningen 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. Deze heeft een oppervlakte van tenminste 2,7 m² 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.

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 gelijkwaardigheidsoпlossingen worden aan deze vergunning een aantal voorwaarden verbonden welke zijn opgenomen in de voorschriften.

5.2.2 **Bouwverordening Rotterdam 2010 (Bodem)**

Op basis van het ingediende bodemonderzoeksrapport en het advies daarover van de Milieudienst Rijnmond, DCMR Bodem, hebben wij geen vermoeden dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming.

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 25 mei 2022 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 opmerking 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)*



5.3 Activiteit 'Slopen op grond van ruimtelijke regels'

De aanvraag is voor wat betreft de activiteit slopen op grond van ruimtelijke regels getoetst aan de van toepassing zijnde beoordelingscriteria. (*Grondslag: Wabo artikel 2.16*)

5.3.1 Bestemmingsplan

De toetsing van het project aan het bestemmingsplan is opgenomen bij de activiteit toets ruimtelijke aspecten. (*Grondslag: Bestemmingsplan 'RIVA', artikel 5.3.1*)

5.3.2 Advies van de commissie voor Welstand en Monumenten

Gelet op het positieve (onder voorwaarde) advies van de Commissie voor Welstand en Monumenten kan medewerking worden verleend aan het slopen van het bestaande pand met betrekking tot de activiteit 'Slopen op grond van ruimtelijke regels'. (*Grondslag: Bestemmingsplan 'RIVA', artikel 5.3.3, onder b*)

5.3.3 Herbouw na sloop

Het is aannemelijk dat op de plaats van het te slopen bouwwerk een ander bouwwerk kan of zal worden gebouwd.

5.3.4 Wet natuurbescherming

In het kader van de Wet natuurbescherming moeten effecten op beschermde soorten als gevolg van het project inzichtelijk worden gemaakt. Bij de aanvraag zijn een quickscan Wet natuurbescherming en een vleermuisonderzoek ingediend. Uit de stukken blijkt dat een ontheffing noodzakelijk is. Deze ontheffing is aangevraagd op 20 december 2021 en in behandeling genomen door de Omgevingsdienst Haaglanden (ODH) onder kenmerk ODH231563.

5.4 Activiteit 'Uitrit aanleggen of veranderen'

De aanvraag is voor wat betreft de activiteit 'Uitrit aanleggen of veranderen' uitvoeren 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*)

Er wordt getoetst aan de volgende criteria:

- a. De bruikbaarheid van de weg;
- b. Het veilig en doelmatig gebruik van de weg;
- c. De bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving;
- d. De bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente.

Op 31 mei 2022 heeft de gemeente Rotterdam aangegeven geen weigeringsgronden te vinden in uw plan.

De overwegingen hierbij zijn:

5.4.1 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 vermindering van het aantal openbare parkeerplaatsen ontstaat.
- Er geen verzamelpunt van afval (containers) verloren gaat.



- 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.

5.4.2 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 verkeersregelininstallatie.
- De in-/uitrit niet binnen een afstand van 5 meter aansluit op een kruispunt of T-splitsing.
- De in-/uitrit niet te liggen in of nabij een bocht, binnen 10 meter gemeten van het snijpunt van rijbaankanten.
- De in-/uitrit 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 niet komt 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 niet komt te liggen kort bij een helling van de weg.
- De inrit niet komt te kort te liggen bij een helling van de weg.

5.4.3 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.

5.4.4 De bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente

Het aanleggen van de in-/uitrit gaat niet ten koste van de groenstructuur.

5.4.5 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) of ontheffing kan in voorkomende gevallen worden ingetrokken of gewijzigd *(Grondslag: Artikel 1:6 lid 1 van de Algemene Plaatselijke Verordening Rotterdam 2012)*



6 Documenten behorend bij dit besluit

De aanvraag is beoordeeld op basis van de onderstaande stukken. De documenten heeft u al in uw bezit.

Alleen de documenten gemarkeerd met "X" zijn bij dit besluit meegezonden. Deze bevatten correcties of betreffen stukken die nog niet in uw bezit zijn. Bij een bestandsgrootte van meer dan 10 MB worden deze via een aparte service verzonden, zodat u deze kunt downloaden.

	Datum	Bestandsnaam	Docnum	
1	14-4-2022	01 Bodemonderzoek BK adviseurs.pdf	4047401	
2	14-4-2022	02 BIND bouwkundige gevels OV-400.pdf	4047410	
3	14-4-2022	02 BIND bouwkundige doorsneden OV-300.pdf	4047413	
4	14-4-2022	02 BIND bouwkundige details OV-500.pdf	4047414	
5	14-4-2022	02 Kleur- en materiaallijst gevels OV-800.pdf	4047415	
6	14-4-2022	02 Notitie materialisatie gevels en reclame OV-904.pdf	4047416	
7	14-4-2022	02 Parkeerbalansberekening auto en fiets Omega.pdf	4047424	
8	14-4-2022	03 BIND constructie doorsneden.pdf	4047431	
9	14-4-2022	03 BIND constructie details.pdf	4047432	
10	14-4-2022	03 Bouwput en bemalingsadvies Geomet.pdf	4047433	
11	14-4-2022	03 Zettingsadvies Geomet.pdf	4047434	
12	14-4-2022	03 Funderingsadvies Geomet.pdf	4047436	
13	14-4-2022	03 Monitoringsadvies kadeconstructie Geomet.pdf	4047437	
14	14-4-2022	04 Akoestisch onderzoek wegverkeer LBPsight.pdf	4047438	
15	14-4-2022	04 Rapportage toets en advies Bouwbesluit.pdf	4047439	
16	14-4-2022	04 Notitie verdunningsfactor huiskamerlaag.pdf	4047441	
17	14-11-2023	04 Rapportage toets en advies Brandveiligheid.pdf	4319631	X
18	20-6-2022	9826 - B001B - Gewichts- en stabiliteitsberekening - dd 16-06-2022s.pdf	4077248	
19	20-6-2022	9826 - Riva BA Plattegronden 09.06.2022 samengevoegd.pdf	4077250	
20	7-7-2022	Advies Welstand 22.04.00197a Nabij Scheepmakershaven 27A	4087889	X
21	9-9-2022	Parkeerbalans verkeersgeneratie Riva Rotterdam 02-09-2022- Adviesbureau Omega	4117341	
22	10-10-2022	02 BIND nwe situatie en gebouwplattegronden OV-200 v3.0.pdf	4131835	
23	15-11-2023	Reactie op zienswijze ontwerp-omgevingsvergunning OMV.22.04.00197 nabij Scheepmakershaven 27 A RIVA	4319809	X



7 Rechtsmiddelen

7.1 Beroep

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

Belanghebbenden kunnen binnen zes weken na de eerste dag van de terinzagelegging van dit besluit een beroepschrift indienen.

Het beroepschrift moet worden gericht aan:

- de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State
- Postbus 20019
- 2500 EA 's-Gravenhage

U kunt ook digitaal beroep instellen bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Kijk op www.raadvanstate.nl voor meer informatie over het instellen van digitaal beroep.

Degenen die bevoegd zijn beroep in te stellen kunnen naast het indienen van een beroepschrift een voorlopige voorziening aanvragen bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als van deze mogelijkheid gebruik wordt gemaakt, treden de besluiten niet in werking voordat op het verzoek om een voorlopige voorziening is beslist.

Op dit besluit is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat de belanghebbende in het beroepschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd. (*Grondslag: Crisis- en herstelwet, artikel 1.6, lid 2 en artikel 1.6a*)

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

Deze omgevingsvergunning (met de bijbehorende bijlagen) ligt gedurende deze periode ter inzage bij Stadsontwikkeling te Rotterdam (na telefonische afspraak 010 – 489 5241). De omgevingsvergunning (met bijbehorende bijlagen) is tevens beschikbaar via de gemeentelijke website www.rotterdam.nl/rotterdambericht.