



**Gemeente  
Rotterdam**

## **ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING**

|                                   |                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Gemeente:</b>                  | Rotterdam, Stadsontwikkeling,<br>Bouw en woningtoezicht<br>Postbus 6575, 3002 AN Rotterdam<br>Telefoon: 14010<br>E-mail: bwt-vergunningen@rotterdam.nl |
| <b>Namens:</b>                    | Het College van Burgemeester en Wethouders                                                                                                             |
| <b>Kenmerk:</b>                   | 7901031/OMV.23.09.00176                                                                                                                                |
| <b>Datum:</b>                     | xxxxxxxx                                                                                                                                               |
| <b>Aanvrager:</b>                 | REDC Rijnhaven Ontwikkeling B.V.<br>T.a.v. [redacted]<br>Antoine Platekade 1000<br>3072ME Rotterdam                                                    |
| <b>Alleen digitaal verstuurd:</b> | Aanvrager [redacted]<br>Gemachtigde, [redacted]                                                                                                        |
| <b>Opmerkingen</b>                | N.V.T.                                                                                                                                                 |



## **Inhoudsopgave van besluit**

- 1      Aanvraag**
- 2      Besluit**
- 3      Inwerkingtreding**
- 4      Project**
- 5      Voorschriften**
  - 5.1    Voorschriften activiteit 'Bouwen'
- 6      Aandachtspunten en opmerkingen**
- 7      Procedure**
- 8      Overwegingen**
  - 8.2    Activiteit 'Bouwen'
- 9      Documenten behorend bij dit besluit**
- 10     Rechtsmiddelen**
  - 10.1   Beroep



## 1 Aanvraag

Op 15 september 2023 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo), ontvangen voor de activiteit 'Bouwen'.

De aanvraag heeft betrekking op de locatie Rijnhaven Z.z. 15, 3072AJ in Rotterdam.

Het project betreft het realiseren van een 'mixed-use' wooncomplex (Codrico Wandblok) ten behoeve van 455 woningen en verschillende functies die worden ontsloten vanuit een 2-laags parkeerkelder. In de 2-laags parkeerkelder komen een parkeergarage, fietsenstalling, afvalopslag en diverse ruimten ten behoeve technische installaties. Boven het maaiveld valt onderscheidt te maken in een laagbouw en twee woontorens. In de plint (begane grond en 1<sup>e</sup> verdieping) zijn er ruimten voor horeca, winkels, culturele voorzieningen en dienstverlening. De 1<sup>e</sup> t/m de 4<sup>e</sup> verdieping worden ingericht met kantoorruimten, dienstverlening en een kantoor gerelateerd restaurant.

## 2 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)*)

### **Crisis- en herstelwet**

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

### **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 de benodigde uitvoeringsbesluiten, zoals omgevingsvergunningen Wabo, te coördineren. In de raadsvergadering van 21 december 2023 heeft de raad 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 'Codrico' op de locatie Rijnhaven Z.z. 15 te Rotterdam.

### **Gezamenlijke voorbereidingsprocedure**

De besluiten worden gezamenlijk voorbereid volgens Afdeling 3.4 Uniforme openbare voorbereidingsprocedure Awb. De ontwerpbesluiten worden met het ontwerpbestemmingsplan 'Codrico terrein' gezamenlijk ter inzage gelegd van 29 december 2023 tot en met 8 februari 2024, gedurende welke termijn in één keer ten aanzien van de gecoördineerde besluiten zienswijzen ingediend kunnen worden.



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.

### **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.

## **3 Inwerkingtreding**

Het definitieve 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 a)*

### **Uitgestelde inwerkingtreding bij mogelijke bodemvervuiling**

Dit besluit treedt tevens niet eerder in werking dan nadat het traject van de bodem is doorlopen. In verband met het nog in te dienen (aanvullend) bodemonderzoek is er sprake van een uitgestelde inwerkingtreding van het besluit. Het bodemonderzoek en de daaruit mogelijk voortvloeiende trajecten moeten eerst zijn doorlopen. *(Grondslag: Wabo, artikel 6.2c)*

## **4 Project**

De aanvraag heeft betrekking op de locatie Rijnhaven Z.z. 15, 3072AJ in Rotterdam.

Het project betreft het realiseren van een 'mixed-use' wooncomplex (Codrico Wandblok) ten behoeve van 455 woningen en verschillende functies die worden ontsloten vanuit een 2-laags parkeerkelder. In de 2-laags parkeerkelder komen een parkeergarage, fietsenstalling, afvalopslag en diverse ruimten ten behoeve technische installaties. Boven het maaiveld valt onderscheidt te maken in een laagbouw en twee woontorens. In de plint (begane grond en 1<sup>e</sup> verdieping) zijn er ruimten voor horeca, winkels, culturele voorzieningen en dienstverlening. De 1<sup>e</sup> t/m de 4<sup>e</sup> verdieping worden ingericht met kantoorruimten, dienstverlening en een kantoor gerelateerd restaurant.



## 5 Voorschriften

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden.

*(Grondslag: Wabo, artikel 2.22, tweede lid, derde lid en Regeling omgevingsrecht)*

### 5.1 Voorschriften activiteit 'Bouwen'

#### 5.1.1 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](http://www.omgevingsloket.nl) onder kenmerk 7901227/OMV.23.09.00175. 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 gewichts- en stabiliteitsberekening;
3. De toe te passen palen en het palenplan;
4. De constructies van beton;
5. De constructies van metaal;
6. De constructies van hout;
7. De constructies van steenachtig materiaal;
8. De constructies van glas (inclusief voorgeschreven beproeving);
9. De constructies van geprefabriceerde elementen één en ander met inbegrip van bevestigingsmiddelen en (eventuele) hijsvoorzieningen.
10. Het document van de CC3-controle dient samen met de definitieve constructieve documenten worden ingediend;

Voor wat betreft de **brandveiligheid**:

11. Ontruimingsalarminstallatie (inclusief het PvE);
12. Brandmeldinstallatie (inclusief het PvE);
13. Droge blusleiding(en) (met capaciteitsberekening);
14. Sprinklerinstallatie PvE/BDB;
15. Bovengrondse brandkra(a)n(en) (inclusief capaciteitsberekening en afnametest): 60 m<sup>3</sup>/uur;
16. Certificaten van puin, deuren en bouwdelen waarvoor eisen ten aanzien van de weerstand tegen rook, branddoorslag en brandoverslag gelden, te weten: 30 WBDBO, 60 WBDBO, Ra en/of R200-rookcriterium;
17. Brandwerendheid voor de bouwconstructie, waarvoor een tijdsduur geldt met betrekking tot bezwijken, te weten: 120 minuten;
18. Huisinstallatie/type rookmelder;
19. Uitzondering termijn uitgangspuntendocument



Het aan te leveren uitgangspuntendocument (UPD) moet als uitzondering op de hierboven gestelde termijn uiterlijk 8 weken van tevoren aan ons worden aangeboden via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl)

Voor wat betreft de **bouwplaats**:

20. 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)*

21. De bijzondere tijdelijke (hulp)constructies;
22. De kraanfundatie.

Voor wat betreft **archeologisch onderzoek**:

23. Een archeologisch vooronderzoek 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](mailto:archeologie@rotterdam.nl) onder vermelding van het OMV-nummer en adres.

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

24. Een verkennend bodemonderzoek ter plaatse van de huidige bebouwing (na sloop van de huidige bebouwing). Op de gehele locatie is asbestonderzoek noodzakelijk.

Voor wat betreft het **parkeren**:

25. Voorwaarde MaaS: de ontwikkelaar/vergunninghouder dient binnen 1 jaar na verlening van de omgevingsvergunning een plan van aanpak aan te leveren. Hierin wordt omschreven waar in de gebouwen het MaaS-aanbod (niet-zijnde deelauto's) een plek krijgt, wat de afspraken zijn, hoeveel en welke deelmobiliteiten terugkomen en hoe het aanbod voor een periode van minstens 10 jaar wordt gewaarborgd;
26. Minstens een half jaar voor oplevering overlegt de ontwikkelaar/vergunninghouder een intentieverklaring waarin de gemaakte afspraken met de deelaanbieder omschreven staan. Het aanbod (39 deelauto's) dient te worden gewaarborgd voor een periode van minstens 10 jaar;
27. Met de ontwikkelaar/vergunninghouder is afgesproken dat bij de kleinste woningcategorie (40-65m<sup>2</sup> GBO) niet 2 fietsplekken per woning gerealiseerd hoeven te worden op de onderste laag. Hier geldt het principe 1 hoog, 1 laag. Onduidelijk is of voor alle woningen aan deze voorwaarde wordt voldaan. De aanvrager maakt binnen 1 jaar na verlening van de omgevingsvergunning inzichtelijk dat wordt voldaan aan deze eis en past zo nodig het plan aan.

## 5.1.2 Voorschriften uitvoering

In het **algemeen**:

1. Correcties in rood  
De in rood aangebrachte correcties op de tekeningen geven aan hoe het project 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](mailto: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](mailto: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. Bovengrondse brandkraan

U moet op de plaatsen waar op de tekening (zie bijlage rapportage) een bluswatervoorziening is aangegeven bovengrondse brandkranen laten aanbrengen. De voorziening moet op het drinkwaterleidingnet zijn aangesloten (of gelijkwaardig).

U mag het gebouw pas in gebruik nemen als de voorziening in staat is 60 m<sup>3</sup>/uur water met een (aangetoonde) dynamische overdruk van 100kPa te leveren. De voorziening moet voldoen aan hoofdstuk 5 van het handboek 'Brandbeveiligingsinstallaties' van Brandweer Nederland (voormalige Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding).

4. Omvang van de brandmeldinstallatie parkeergarage en culturele ruimte

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

- Kantoorfuncties: niet automatische bewaking zonder doormelding naar de R.A.C.
- Garage: volledige bewaking zonder doormelding naar de R.A.C. (wel doormelding vereist vanuit aanwezigheid 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.

5. 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.

6. 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.

7. 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 Brandweezorg 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.

8. 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.

9. Vluchtdeuren

De op tekening met vluchtrouteaanduiding 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.

10. 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](http://www.omgevingsloket.nl)

11. 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. Vluchtwegaanduidingen in de met NV aangegeven ruimten moeten zijn aangesloten op een voorziening voor noodstroom.

12. 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.

13. Draagbare handblusmiddelen

Het pand moet, in afstemming met het bevoegd gezag, worden voorzien van draagbare handblusmiddelen.



#### 14. 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 bijlage C van de NEN 2535.

Voor wat betreft de **bouwtechnische toets**:

15. Het aantal toiletten voor de niet-woonfuncties dient te voldoen aan de afdeling 4.2 van het Bouwbesluit 2012.

Voor wat betreft **bouwfysica**:

16. Voorschriften en eventuele gelijkwaardigheden worden nog na nadere uitwerking van de ontwerpprincipes nader bepaald.

Voor wat betreft **welstand**:

17. Er moet worden voldaan aan de voorschriften van de Commissie voor Welstand en Monumenten zoals opgenomen in het verslag van 20 december 2023. Een afschrift van dit verslag is als bijlage bij dit besluit gevoegd.

#### 18. Voor wat betreft het **parkeren**:

- Het bouwwerk mag pas in gebruik worden genomen als de parkeervoorzieningen zijn gerealiseerd en tevens in gebruik kunnen worden genomen.
- *Informatieplicht geen recht op parkeervergunning*  
Gebruikers van ontwikkelingen met een omgevingsvergunning op basis van deze beleidsregeling hebben ingevolge het Uitvoeringsbesluit parkeren in beginsel geen recht op een parkeervergunning op straat binnen het betaald parkeergebied. Dit geldt ook voor ontwikkelingen op locaties waar pas ná vergunningverlening betaald parkeren wordt ingevoerd. De ontwikkelaar informeert toekomstige eigenaren en gebruikers hierover tijdig en voldoende. Uitzonderingen op deze regel kunnen worden gemaakt wanneer het parkeren op straat wordt opgelost door toepassing van artikel 4, artikel 6, eerste lid, onderdeel b, artikel 8 of artikel 15. Bij het toepassen van artikel 15 wordt in de omgevingsvergunning gemotiveerd naar het parkeren op straat verwezen.
- *Bouwbesluit 2012 en beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022, artikel 19, 17, artikel 3 lid 6 en bijlage 1 (ontwerpeisen fietsenstalling)*  
De fietsparkeervraag van gebruikers (bewoners, werknemers, etc.) en bezoekers dient in beginsel binnen de plangrenzen van de ontwikkeling te worden gefaciliteerd en te voldoen aan de ontwerpeisen (routing, hellingspercentage, sociale veiligheid, afstanden, etc.). Voor het fietsparkeren voor bezoekers is het belangrijk dat deze stallingsplaatsen openbaar toegankelijk zijn en op loopafstand liggen van de bestemming conform de uitgangspunten van de Beleidsregeling. Voor zowel bewoners, werknemers en bezoekers is het van belang onderscheid te maken in fietsparkeren van de normale/standaard fiets (60% van de vraag) en voor gemiddeld 40% buitenmodelfietsen, waarvan 10% sterk afwijkende buitenmodelfietsen (scooters, bakfietsen, etc.), 15% beperkt afwijkende fietsen (elektrische fietsen, fietsen met kratjes, etc.) en 15% sterk of beperkt afwijkende fietsen (te bepalen op basis van doelgroep).



## 6 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:

- 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](http://www.omgevingsloket.nl) onder het huidige aanvraag/dossiernummer (7901227/OMV.23.09.00175).

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](mailto: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<sup>3</sup> zal bedragen of asbest wordt verwijderd, moet u ten minste 4 weken voor de voorgenomen aanvang van de sloopwerkzaamheden indienen via [www.omgevingsloket.nl](http://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. Beschermde soorten

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

### 7. 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.



8. **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.
9. **Horeca**  
U heeft (vermoedelijk) een exploitatievergunning nodig. Hiervoor verwijzen wij u naar: <https://www.rotterdam.nl/loket/exploitatievergunning/>.
10. **Vergunning Inname openbare grond**  
Voor het plaatsen van voorwerpen (zoals reclamezuilen en billboards, reclame-uitingen aan lichtmasten of aan bouwsteigers, straatmeubilair, 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/>

## 7 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.

Dit besluit is voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure (*Grondslag: Wabo, paragraaf 3.3*)

### 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

Naar het oordeel van Bouw- en Woningtoezicht zijn er 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*)

## 8 Overwegingen

### 8.1 Toets ruimtelijke aspecten



### 8.1.1 Bestemmingsplan

De locatie waar de aanvraag betrekking op heeft, ligt in het gebied waar het bestemmingsplan 'Katendrecht Pols' van kracht is. De aanvraag is in strijd met de regels van het bestemmingsplan.

Voor deze afwijking is de uitgebreide procedure noodzakelijk. Wegens de grootte van het plan is hiervoor een projectbestemmingsplan in voorbereiding. Dit plan kan alleen mogelijk worden gemaakt tegelijk of na vaststelling van het projectbestemmingsplan. Vervolgens kan onderstaande minimale overschrijding middels een binnenplanse reguliere procedure worden afgeweken. Zodoende wordt alleen het gewijzigde deel van het plan aan het projectbestemmingsplan getoetst.

### 8.1.2 Projectbestemmingsplan

Voor de locatie waar de aanvraag betrekking op heeft, wordt tevens een projectbestemmingsplan voor opgesteld 'Codrico terrein' en heeft hierin de volgende bestemmingen:

Enkelbestemmingen

- Artikel 4 'Gemengd'
- Artikel 5 'Verkeer – Verblijfsgebied'

Dubbelbestemmingen

- Artikel 6 'Waarde – Archeologie'

Aanduidingen

- Bouwvlak
- Maximum bouwhoogte: 25m, 40m, 50m en 75 meter

Het project voldoet aan de regels van het bestemmingsplan

#### **Dubbelbestemming waarde archeologie**

Omdat het plangebied deel uitmaakt van een archeologisch kansrijk gebied is een archeologisch vooronderzoek op deze locatie noodzakelijk. De beoordeling met motivering van Archeologie Rotterdam (BOOR) is opgenomen in de brief van 23 oktober 2023 onder kenmerk AS23/09868-23/0019436. Naar aanleiding hiervan zijn voorschriften in deze omgevingsvergunning opgenomen. De brief maakt onderdeel uit van dit besluit. *(Grondslag: bestemmingsplan 'Codrico terrein', artikel 6.3.5, lid b)*

### 8.1.3 Parkeren

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

*(Grondslag: bestemmingsplan Codrico terrein, artikel 11)*

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

De locatie van het plan ligt in gebiedstype A als bedoeld in artikel 2, tweede lid van de Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022.



### Berekening nieuwe autoparkeereis

De autoparkeereis met betrekking tot woningen, is volgens tabel 4.1 uit De Beleidsregeling 2022, bepaald op 854 autoparkeerplaatsen. De berekening van deze parkeereis ziet er als volgt uit:

| <u>Woonfunctie(s)</u>                       | <u>Aantal</u>  | <u>Norm</u>     | <u>Eis</u> |
|---------------------------------------------|----------------|-----------------|------------|
| 40 tot 65 m <sup>2</sup>                    | 779 woning(en) | 0,40 per woning | 311,60     |
| 65 tot 85 m <sup>2</sup>                    | 499 woning(en) | 0,60 per woning | 299,40     |
| 85 tot 120 m <sup>2</sup>                   | 230 woning(en) | 1,00 per woning | 230        |
| ≥ 120 m <sup>2</sup>                        | 11 woning(en)  | 1,20 per woning | 13,20      |
| <u>Autoparkeereis o.b.v. woonfunctie(s)</u> |                |                 | 854,20     |

De autoparkeereis met betrekking tot niet-woningen, is volgens tabel 4.2 uit De Beleidsregeling 2022, bepaald op 193 autoparkeerplaatsen. De berekening deze parkeereis ziet er als volgt uit:

| <u>Niet-Woonfunctie(s)</u>                                          | <u>Aantal</u>                   | <u>Norm</u>                 | <u>Eis</u> |
|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|------------|
| <i>Werken</i>                                                       |                                 |                             |            |
| Kantoor                                                             | 10999 m <sup>2</sup> <u>bvo</u> | 0,76 per 100 m <sup>2</sup> | 83,59      |
| Bedrijfsverzamelgebouw/Atelier                                      | 290 m <sup>2</sup> <u>bvo</u>   | 0,72 per 100 m <sup>2</sup> | 2,09       |
| Arbeidsintensief/bezoekersextensief bedrijf                         | 2345 m <sup>2</sup> <u>bvo</u>  | 0,67 per 100 m <sup>2</sup> | 15,71      |
| <i>Winkelen</i>                                                     |                                 |                             |            |
| Detailhandel (incl. kringloopwinkel en apotheek)                    | 875 m <sup>2</sup> <u>bvo</u>   | 0,38 per 100 m <sup>2</sup> | 3,33       |
| <i>Sport en recreatie</i>                                           |                                 |                             |            |
| Dansstudio, sportschool                                             | 884 m <sup>2</sup> <u>bvo</u>   | 0,1 per 100 m <sup>2</sup>  | 0,88       |
| <i>Cultuur</i>                                                      |                                 |                             |            |
| Museum                                                              | 1546 m <sup>2</sup> <u>bvo</u>  | 0,02 per 100 m <sup>2</sup> | 0,31       |
| <i>Horeca</i>                                                       |                                 |                             |            |
| Café/bar                                                            | 1000 m <sup>2</sup> <u>bvo</u>  | 0,40 per 100 m <sup>2</sup> | 4,00       |
| Restaurant                                                          | 1047 m <sup>2</sup> <u>bvo</u>  | 1,60 per 100 m <sup>2</sup> | 16,75      |
| Hotel                                                               | 82 kamer(s)                     | 0,50 per kamer              | 41,00      |
| <i>Zorg</i>                                                         |                                 |                             |            |
| 1e <u>lijns</u> gezondheidscentra (huisarts, etc.)                  | 48 kamers                       | 0,53 per kamer              | 25,44      |
| <u>Autoparkeereis o.b.v. niet-woonfunctie(s)</u>                    |                                 |                             | 193,10     |
| <u>Totale autoparkeereis (woonfunctie(s) + niet woonfunctie(s))</u> |                                 |                             | 1047,30    |

### Artikel 5. Dubbelgebruik

Bij deze bouwaanvraag is er sprake van verschillende functies. Daarbij zijn de parkeervoorzieningen toegankelijk voor alle mogelijke gebruikers. Er kan daarom een korting van 193,10 worden gegeven op de autoparkeereis. Er is besloten deze korting toe te kennen.

Autoparkeereis na correctie, dubbelgebruik 854,20

Artikel 12. Korting van de parkeereis voor gebouwen met bijbehorende of toegewezen parkeervoorziening: nabijheid OV-halte



De ontwikkeling ligt binnen een straal van 000-400m (respectievelijk 250m) vanaf metrostation Rijnhaven. Hierdoor komt de ontwikkeling in aanmerking voor een korting op de autoparkeereis van 30%. Dit resulteert in een verlaging van 256,26. Er is besloten deze korting toe te kennen.

|                                               |        |
|-----------------------------------------------|--------|
| Autoparkeereis na korting, nabijheid OV-halte | 597,94 |
|-----------------------------------------------|--------|

*Artikel 13 lid 2. Korting van de parkeereis voor gebouwen met een bijbehorende of toegewezen parkeervoorziening: betaald parkeergebied*

Voor de woonfunctie(s) worden 39 commerciële deelauto's minimaal 10 jaar beschikbaar gesteld, op geoormerkte deelautoparkeerplaatsen, op eigen terrein. Om deze reden komt het woninggedeelte van de bouwaanvraag in aanmerking voor een korting van 18%. Dit resulteert in een korting van 156,00 op de autoparkeereis voor de woonfunctie(s). Er is besloten deze korting toe te passen.

*Voorwaarde deelmobiliteiten*

Minstens een half jaar voor oplevering overlegt de aanvrager/ontwikkelaar een intentieverklaring waarin de gemaakte afspraken met de deelaanbieder omschreven staan. Het aanbod (39 deelauto's) wordt gewaarborgd voor een periode van minstens 10 jaar

|                                                     |        |
|-----------------------------------------------------|--------|
| Autoparkeereis na korting, deelauto's (woonfunctie) | 441,94 |
| Waarvan geoormerkt als deelautoparkeerplaats(en)    | 39     |

*Artikel 13 lid 3. Korting van de parkeereis voor gebouwen met een bijbehorende of toegewezen parkeervoorziening: betaald parkeergebied*

Ten minste 10 jaar wordt MaaS beschikbaar gesteld, voor alle toekomstige gebruikers van de ontwikkeling. Als gevolg hiervan kan de autoparkeereis met ten hoogste 20% worden verlaagd. De ontwikkeling komt hiermee in aanmerking voor een maximale korting van 170,84 op de autoparkeereis. Er is besloten deze korting toe te passen.

*Voorwaarde MaaS*

De aanvrager/ontwikkelaar dient binnen 1 jaar na verlening van de omgevingsvergunning een plan van aanpak aan te leveren. Hierin wordt omgeschreven waar in de gebouwen het MaaS-aanbod (niet-zijnde deelauto's) een plek krijgt, wat de afspraken zijn, hoeveel en welke deelmobiliteiten terugkomen en hoe het aanbod voor een periode van minstens 10 jaar wordt gewaarborgd.

|                                                         |        |
|---------------------------------------------------------|--------|
| Autoparkeereis na korting, Mobility as a Service (MaaS) | 271,10 |
|---------------------------------------------------------|--------|

|        |     |
|--------|-----|
| Totaal | 271 |
|--------|-----|

### **Parkeeroplossing autoparkeereis**

*Artikel 3, lid 6 De parkeereis wordt volledig op eigen terrein gerealiseerd*

Er zijn 367 autoparkeerplaatsen, waarvan 39 geoormerkt als deelautoparkeerplaats(en), beschikbaar op eigen terrein. Hiermee wordt wel voldaan aan de autoparkeereis van 271 waarvan 39 geoormerkt als deelautoparkeerplaats(en).

Deze ontwikkeling is opgesplitst in 5 aanvragen:

- OMV.23.09.00175 Rijnhaven Z.z. 15 (CODRICO VELDBLOK)
- OMV.23.09.00176 Rijnhaven Z.z. 15 (CODRICO WANDBLOK)



- OMV.23.09.00179 Rijnhaven Z.z. 15 (CODRICO TOREN)
- OMV.23.11.00207 Rijnhaven Z.z. 15 (CODRICO MONUMENT, gebouwdelen A&B)
- OMV.23.11.00208 Rijnhaven Z.z. 15 (CODRICO SILOGEBOUW 1966, gebouwdelen C1&&C2)

Voor deze ontwikkeling is één geheel advies opgesteld, dat van toepassing is op alle vijf de genoemde vergunningaanvragen.

#### *Voorwaarde autoparkeren*

De bouwwerken in de genoemde vergunningaanvragen mogen pas in gebruik worden genomen als de parkeervoorzieningen zijn gerealiseerd en tevens in gebruik kunnen worden genomen.

#### **Conclusie autoparkeereis**

Het plan voldoet onder voorwaarde aan de autoparkeereis.

#### **Berekening nieuwe fietsparkeereis**

De fietsparkeereis met betrekking tot woningen, is volgens bijlage 2 uit De Beleidsregeling 2022, bepaald op 3789 fietsparkeerplaatsen. De berekening van deze parkeereis ziet er als volgt uit:

| <u>Woonfunctie(s)</u>                        | <u>Aantal</u>  | <u>Norm</u>  | <u>Eis</u> |
|----------------------------------------------|----------------|--------------|------------|
| Appartement 40 tot 65 m <sup>2</sup>         | 779 woning(en) | 2 per woning | 1558       |
| Appartement 65 tot 85 m <sup>2</sup>         | 499 woning(en) | 3 per woning | 1497       |
| Appartement 85 tot 120 m <sup>2</sup>        | 230 woning(en) | 3 per woning | 690        |
| Appartement ≥ 120 m <sup>2</sup>             | 11 woning(en)  | 4 per woning | 44         |
| <u>Fietsparkeereis</u> o.b.v. woonfunctie(s) |                |              | 3789       |

De fietsparkeereis met betrekking tot niet-woningen, is volgens tabel 4.3 uit De Beleidsregeling 2022, bepaald op 621 fietsparkeerplaatsen. Hiervan zijn 319 voor lang stallen en 302 voor kort stallen bedoeld. De berekening deze parkeereis ziet er als volgt uit:



| <u>Niet-Woonfunctie(s)</u>                                           | <u>Aantal</u>            | <u>Norm</u>                  | <u>Eis</u> |
|----------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------------|------------|
| Kantoor                                                              | 10999 m <sup>2</sup> bvo | 2,00 per 100 m <sup>2</sup>  | 219,98     |
| Bedrijfsverzamelgebouw/Atelier (min. 10 fpp)                         | 290 m <sup>2</sup> bvo   | 2,00 per 100 m <sup>2</sup>  | 10,00      |
| Arbeidsintensief/bezoekersextensief bedrijf                          | 2345 m <sup>2</sup> bvo  | 1,00 per 100 m <sup>2</sup>  | 23,45      |
| <i>Winkelen</i>                                                      |                          |                              |            |
| Detailhandel (incl. kringloopwinkel en apotheek)                     | 875 m <sup>2</sup> bvo   | 2,70 per 100 m <sup>2</sup>  | 23,63      |
| <i>Sport en recreatie</i>                                            |                          |                              |            |
| Dansstudio, sportschool                                              | 884 m <sup>2</sup> bvo   | 5,00 per 100 m <sup>2</sup>  | 44,20      |
| <i>Cultuur</i>                                                       |                          |                              |            |
| Museum                                                               | 1546 m <sup>2</sup> bvo  | 0,90 per 100 m <sup>2</sup>  | 13,91      |
| <i>Horeca</i>                                                        |                          |                              |            |
| Café/bar                                                             | 1000 m <sup>2</sup> bvo  | 10,00 per 100 m <sup>2</sup> | 100,00     |
| Restaurant                                                           | 1047 m <sup>2</sup> bvo  | 10,00 per 100 m <sup>2</sup> | 104,70     |
| Hotel                                                                | 82 kamer(s)              | 0,40 per kamer               | 32,80      |
| <i>Zorg</i>                                                          |                          |                              |            |
| 1e lijns gezondheidscentra (huisarts, etc.)                          | 48 kamers                | 1,00 per kamer               | 48,00      |
| <u>Fietsparkeereis o.b.v. niet-woonfunctie(s)</u>                    |                          |                              | 620,67     |
| <i>Waarvan aandeel kort stallen</i>                                  |                          |                              | 302,31     |
| <u>Totale Fietsparkeereis (woonfunctie(s) + niet woonfunctie(s))</u> |                          |                              | 4409,67    |
| <u>Totaal</u>                                                        |                          |                              | 4410       |
| <i>Waarvan aandeel kort stallen</i>                                  |                          |                              | 302        |

#### *Artikel 5. Dubbelgebruik*

Bij deze bouwaanvraag is er sprake van verschillende functies. Daarbij zijn de parkeervoorzieningen toegankelijk voor alle mogelijke gebruikers. Er kan daarom een korting van 190,42 worden gegeven op de fietsparkeereis. Er is besloten deze korting toe te kennen.

fietsparkeereis na correctie, *dubbelgebruik* 4219

#### Fietsparkeereis langparkeren (incl. buitenmodelpercentages)

3917 langparkeren (afgesloten, wind- en weersbestendig), waarvan:

- 60% reguliere fpp = 2350
- 15% beperkt afwijkend = 588 (parkeervakken met afmetingen breedte van 0,5m of rekken)
- 15% sterk en/of beperkt o.b.v. doelgroep = 588
- 10% sterk afwijkend = 391 (parkeervakken met afmetingen breedte van 1m)

#### Fietsparkeereis kortparkeren (incl. buitenmodelpercentages)

302 kortparkeren (openbaar toegankelijk), waarvan:

- 60% reguliere fpp = 182
- 15% beperkt afwijkend = 45 (parkeervakken met afmetingen breedte van 0,5m of rekken)
- 15% sterk en/of beperkt afwijkend o.b.v. doelgroep = 45
- 10% sterk afwijkend = 30 (parkeervakken met afmetingen breedte van 1m)



### **Parkeeroplossing fietsparkeereis**

*Artikel 3, lid 6 De parkeereis wordt volledig op eigen terrein gerealiseerd*

Er zijn 4374 fietsparkeerplaatsen beschikbaar op eigen terrein. Hiermee wordt kwantitatief wel voldaan aan de fietsparkeereis van 4291.

*Artikel 19. Ontwerpkwaliteit van stallingen & Bijlage 1. Ontwerpeisen voor stallingen fiets en scooter*

De fietsparkeeroplossing voorziet in de buitenmodelpercentages.

De fietsparkeeroplossing voor langparkeerders is overdekt via de bovenkant.

De fietsparkeeroplossing voor langparkeerders is weer- en windbestendig, via afschermingen aan de zijkanten.

De fietsparkeeroplossing voor langparkeerders is afsluitbaar.

### *Voorwaarde Fietsparkeren*

Met de aanvrager/ontwikkelaar is afgesproken dat bij de kleinste woningcategorie (40-65GBO) niet 2 fietsplekken per woning gerealiseerd hoeven worden op de onderste laag. Hier geldt het principe 1 hoog, 1 laag. Onduidelijk is of voor alle woningen aan deze voorwaarde wordt voldaan. De aanvrager maakt binnen 1 jaar inzichtelijk dat wordt voldaan aan deze eis en past zonodig het plan aan.

### **Conclusie fietsparkeereis**

Het plan voldoet onder voorwaarde aan de fietsparkeereis.

Deze ontwikkeling is opgesplitst in 5 aanvragen:

- OMV.23.09.00175 Rijnhaven Z.z. 15 (CODRICO VELDBLOK)
- OMV.23.09.00176 Rijnhaven Z.z. 15 (CODRICO WANDBLOK)
- OMV.23.09.00179 Rijnhaven Z.z. 15 (CODRICO TOREN)
- OMV.23.11.00207 Rijnhaven Z.z. 15 (CODRICO FABRIEKSGEBOUW, gebouwdelen A&B)
- OMV.23.11.00208 Rijnhaven Z.z. 15 (CODRICO SILOGEBOUW 1966, gebouwdelen C1&C2)

Voor deze ontwikkeling is één geheel advies opgesteld, dat van toepassing is op alle vijf de genoemde vergunningaanvragen.

*(Grondslagen: Parapluherziening parkeernormering Rotterdam, de Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022 artikel 2, Artikel 3, Artikel 5, Artikel 12, Artikel 13 en Artikel 19)*

#### **8.1.4 Conclusie**

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



## 8.2 Activiteit 'Bouwen'

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

### 8.2.1 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 brandveiligheid

##### *Grote brandcompartiment parkeergarage*

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 4, 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 8.900m<sup>2</sup> (*Grondslag: Bouwbesluit 2012: artikel 2.83 (prestatie-eis) en artikel 1.3 (gelijkwaardigheid)*)

##### *Grote brandcompartiment parkeergarage*

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 4, 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 ca. 13.800m<sup>2</sup> (*Grondslag: Bouwbesluit 2012: artikel 2.83 (prestatie-eis) en artikel 1.3 (gelijkwaardigheid)*)

##### *Vluchten langs woningtoegangsdeuren*

De aanvraag voldoet voor wat betreft het vluchten langs woningtoegangsdeuren niet op alle locaties in het pand aan de eisen van het Bouwbesluit 2012, omdat bij een woonfunctie een enkele vluchtroute vanaf de woningtoegangsdeur van de woning niet langs andere woningtoegangsdeuren mag lopen (m.u.v. de direct tegenover-gelegen woningtoegangsdeur). In dit bouwplan is dat wel op diverse locaties het geval. Dit wordt een 'doodlopend einde' genoemd.

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 o.a. 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 (*Grondslag: Bouwbesluit 2012: artikel 2.104 lid 2 (prestatie-eis) en artikel 1.3 (gelijkwaardigheid)*)

Voor de toepassing van de bovengenoemde gelijkwaardigheidso oplossingen worden aan deze omgevingsvergunning een aantal voorwaarden verbonden welke zijn opgenomen in de voorschriften.

#### **8.2.2 Bouwverordening Rotterdam 2010 (Bodem)**

Voor de realisatie van het project moeten eerst bouwwerken worden gesloopt. Als de bestaande bebouwing is gesloopt moeten, voorafgaande aan de bouw, aanvullende bodem- en asbestonderzoeken plaatsvinden. Naar aanleiding hiervan zijn voorschriften in dit besluit opgenomen. Dit heeft gevolgen voor de inwerkingtreding van dit besluit. (*Grondslag: Bouwverordening Rotterdam 2010, artikel 2.1.5, vijfde lid en Regeling omgevingsrecht: artikel 2.7, derde lid*)

#### **8.2.3 Bestemmingsplan**

De toetsing van het project aan het bestemmingsplan is opgenomen bij de 'Toets ruimtelijke aspecten', onder punt 8.1.

#### **8.2.4 Advies van de commissie voor Welstand en Monumenten**

Op 20 december 2023 heeft de Commissie voor Welstand en Monumenten advies gegeven, het standpunt is overgenomen. Het project voldoet aan redelijke eisen van welstand onder voorwaarde dat het project conform de genoemde voorschriften wordt uitgevoerd. (*Grondslag: Wabo, artikel 2.10, eerste lid onder d en Woningwet, artikel 12*)

Een afschrift van het welstandsadvies is bij dit besluit gevoegd.

#### **8.2.5 Wet natuurbescherming**

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

##### **Stikstof**

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 met de aanlegfase en gebruiksfase wordt voldaan aan de gestelde eisen. Dit houdt in dat er geen natuurvergunning nodig is en er geen validatie hoeft te worden gedaan.

Het voorgenomen gebruik leidt niet tot negatieve effecten op beschermde natuurgebieden of beschermde soorten. Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor het project. Het project is uitvoerbaar binnen het gestelde in de Wet natuurbescherming.



## 9 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.

|    | Datum      | Bestandsnaam                                                                                  | Docnum  |   |
|----|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---|
| 1  | 21-12-2023 | B2023038621R002v3 Wandblok [opm BPC]                                                          | 4339140 | X |
| 2  | 21-12-2023 | OV.W.0000 Situatie Aanvulling 4.pdf (met opmerking)                                           | 4339138 | X |
| 3  | 18-12-2023 | OV.W.0100 Plattegronden Aanvulling 4.pdf                                                      | 4335506 |   |
| 4  | 18-12-2023 | OV.W.2010 KMST Aanvulling 4.pdf                                                               | 4335505 |   |
| 5  | 18-12-2023 | OV.W.0500 Details Aanvulling 4.pdf                                                            | 4335500 |   |
| 6  | 18-12-2023 | OV.W.0400 Fragmenten Aanvulling 4.pdf                                                         | 4335499 |   |
| 7  | 18-12-2023 | OV.W.0300 Gevels Aanvulling 4.pdf                                                             | 4335498 |   |
| 8  | 18-12-2023 | OV.W.0200 Doorsneden Aanvulling 4.pdf                                                         | 4335497 |   |
| 9  | 18-12-2023 | B2023038622R002v4 OV Wandblok bof.pdf                                                         | 4335491 |   |
| 10 | 18-12-2023 | jve23-022rp6349 - Rapportage technische installaties voor aanvraag omgevingsvergunning v2.pdf | 4335490 |   |
| 11 | 18-12-2023 | Parkeerbalansen per gebouw Codrico 1512.pdf                                                   | 4335489 |   |
| 12 | 15-12-2023 | 231214 Mobiliteit Aanvulling.pdf                                                              | 4333659 |   |
| 13 | 29-11-2023 | jve23-022no6308- Addendum rapportage technische installaties Aanvulling.pdf                   | 4326732 |   |
| 14 | 17-11-2023 | Rapportage Verkeersonderzoek Codrico Rotterdam.pdf                                            | 4321501 |   |
| 15 | 17-11-2023 | R2300795-04 - Project Codrico - wandblok voorlopig funderingsadvies.pdf                       | 4321500 |   |
| 16 | 17-11-2023 | B1-23005-20230915_rev A_20231117.pdf                                                          | 4321484 |   |
| 17 | 13-11-2023 | Bijlage 8 Akoestisch onderzoek                                                                | 4318801 |   |
| 18 | 27-10-2023 | Bijlage 6 Stikstofdepositieonderzoek.pdf                                                      | 4311568 |   |
| 19 | 27-10-2023 | Bijlage 5 Onderzoek verkeersafwikkeling.pdf                                                   | 4311567 |   |
| 20 | 27-10-2023 | Bijlage 4 Verkeersaantrekkende werking en parkeren.pdf                                        | 4311566 |   |
| 21 | 27-10-2023 | Beoordeling BOOR Rijnhaven Codrico.pdf                                                        | 4311565 | X |
| 22 | 15-9-2023  | M2300795-05 - Project Codrico - orienterend bemalingsadvies.pdf                               | 4294361 |   |
| 23 | 15-9-2023  | M2300795-04 - Project Codrico - orienterend damwandadvies.pdf                                 | 4294360 |   |
| 24 | 15-9-2023  | Checklist Veilig Onderhoud - Wandblok.pdf                                                     | 4294342 |   |
| 25 | 20-12-2023 | Advies welstand OMV.23.09.00176 Rijnhaven Z.z. 15                                             | 4340984 | X |



## 10 Rechtsmiddelen

### 10.1 Beroep

Aangezien sprake is van een gecoördineerde procedure met het bestemmingsplan 'Codrico terrein' kunnen belanghebbenden binnen zes weken na de eerste dag van de terinzagelegging van dit besluit een beroepschrift indienen.

U moet het beroepschrift richten aan:

Raad van State  
Afdeling Bestuursrechtspraak  
Postbus 20019  
2500 EA DEN HAAG

*Hiervoor is griffierecht verschuldigd.*

Het beroepschrift heeft geen schorsende werking. U kunt daarom, als u beroep heeft ingesteld tegen de omgevingsvergunning, ook een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de hiervoor genoemde rechtbank. Hiervoor is griffierecht verschuldigd.

Op het besluit is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat u in het beroepschrift moet aangeven welke beroepsgronden u aanvoert tegen het besluit. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd. Vermeld in het beroepschrift dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.