Gemeente Rotterdam

Ontwerp Omgevingsvergunning

Gemeente:	Rotterdam, Stadsontwikkeling, Bouw en woningtoezicht Postbus 6575, 3002 AN Rotterdam Telefoon: 14010 E-mail: bwt-vergunningen@rotterdam.nl
Namens	Het College van Burgemeester en Wethouders
Kenmerk:	8147937/OMV.23.10.00285
Datum:	4 juli 2024
Aanvrager:	Stichting HABION [redacted] Parijsboulevard 143 G 3541CS Utrecht
Alleen digitaal verstuurd:	Aanvrager, [redacted]@duravermeer.nl Gemachtigde, [redacted]@duravermeer.nl
Opmerkingen	N.V.T.

Inhoudsopgave van besluit

1 Aanvraag
2 Besluit
3 Inwerkingtreding
4 Project
5 Voorschriften
5.1 Voorschriften activiteit 'Bouwen'
2. Draagbare handblusmiddelen
6 Aandachtspunten en opmerkingen
7 Procedure
8 Overwegingen
8.1 Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'
8.2 Activiteit 'Bouwen'
9 Documenten behorend bij dit besluit
10 Rechtsmiddelen
10.1 Beroep
10.2 Voorlopige voorziening

1 Aanvraag

Op 24 oktober 2023 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo), ontvangen voor de volgende activiteit:
- 'Bouwen'

De aanvraag heeft betrekking op de locatienabij Apollostraat 60, 3054TA in Rotterdam. Het project betreft het oprichten van 75 zorgwoningen over twee bouwblokken.

Omdat het project in strijd is met de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 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)*

2 Besluit

Wij besluiten de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteit(en):
- 'Bouwen' *(Grondslag: Wabo, artikel 2.1, eerste lid, onder a);*
- 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' (*Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht artikel 2.1, eerste lid, onder c juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3, juncto artikel 3.10, eerste lid, onder a.).*

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,

drs. A.F.C.M. Mulder,
afdelingshoofd Bouw- en Woningtoezicht
*Dit document is digitaal vastgesteld en daarom niet voorzien van een fysieke handtekening.

3 Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn, 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)*

4 Project

De aanvraag heeft betrekking op de locatienabij Apollostraat 60, 3054TA in Rotterdam. Het project betreft het oprichten van 75 zorgwoningen over twee bouwblokken.

De twee bouwblokken bestaan uit 4 bouwlagen met een hoogte van ca. 13,6 meter.
- Bouwblok A heeft een afmeting van ca. 63,95 x 14,35 meter;
- Bouwblok B heeft een afmeting van ca. 65,3 x 14,35 meter.

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 onder kenmerk 8147937/OMV.23.10.00285. 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**:
1. Certificaten van puien, deuren en bouwdelen waarvoor eisen ten aanzien van de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (WBDBO) / weerstand tegen rookdoorgang (WRD) gelden, te weten: 30 en 60 minuten WBDBO en RA/R2000;
2. Brandwerendheid voor de bouwconstructie, waarvoor een tijdsduur geldt met betrekking tot bezwijken, te weten: 30 en 90 minuten;
3. Huisinstallatie / type rookmelder.

Voor wat betreft **gezondheid en energiezuinigheid (bouwfysica)**:
1. Meetrapportages aanleveren, waaruit blijkt dat de volgende zaken aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012 voldoen:
   - Geregistreerde/ afgemelde BENG-berekening(en) met door BCRG goedgekeurde kwaliteitsverklaring voor de externe warmtelevering..

Voor wat betreft de **bouwplaats**:
1. 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)
2. De kraanfundatie.

Voor wat betreft **welstand**:
1. De bemonstering van het metselwerk inclusief de voeg en de kleur van de kozijnen dienen minimaal zes weken voor de start van de bouw van de gevels op locatie worden voorgelegd aan Bureau Omgevingskwaliteit, ter beoordeling in hoeverre deze overeenkomen met de getoonde beelden.

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. 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**:

1. Vluchtdeuren
   De op tekening met 'V', 'P' en/ of 'E' aangegeven deuren moeten over de minimaal vereiste breedte kunnen worden geopend zonder dat gebruik moet worden gemaakt van een sleutel of ander los voorwerp. (V= vluchtdeur; P= paniekdeur voorzien van paniekssluiting; E= deur voorzien van automatische bediening).
   De deuren moeten in de aangegeven richting draaien.

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

4. Rookmelders NEN 2555
   De op tekening met RM aangegeven ruimten moeten zijn voorzien van rookmelders conform de NEN 2555. Deze rookmelders dienen onderling te zijn gekoppeld. Voordat u het gebouw in gebruik neemt moet de installatie door ons met positief resultaat zijn getest.

Voor wat betreft de **parkeren**:

5. 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 na vergunningverlening betaald parkeren wordt ingevoerd. Wij wijzen u erop dat u de toekomstige eigenaren en gebruikers hierover tijdig en voldoende moet informeren.

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 onder het huidige aanvraag/dossiernummer (8147937/OMV.23.10.00285).
   Ook alle andere later aan te leveren stukken moeten via het omgevingsloket 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. 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)*

4. 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.

5. 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/

6. Flora en Fauna
   Indien de werkzaamheden voor de broedvogels in het broedseizoen worden uitgevoerd dient er eerst een onderzoek te worden gedaan door een ecologisch deskundige op het gebied van vogels om de aanwezigheid van broedvogels uit te sluiten. Er kan ook voor gekozen worden om het plangebied ruim vóór het broedseizoen ongeschikt te maken voor vogels. De gekozen werkwijze dient beschreven te worden in een ecologisch werkprotocol.

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

8. Artikel 16. Parkeervergunning op straat
   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.

9. 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)

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: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3)*

Aanvullende gegevens
Wij hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid om aanvullende gegevens op te vragen. Op 10 november 2023 is er om aanvullende gegevens verzocht. Deze hebben wij op 22 november 2023 ontvangen. *(Grondslag: Algemene wet bestuursrecht, artikel 4:5 in samenhang met artikel 4:15, eerste lid)*

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)*

Ter inzage legging
Op uw aanvraag is op grond van artikel 3.10, lid 1, sub d, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. Het plan heeft daarom met het ontwerp van dit besluit en de bijbehorende stukken van dd tot en met dd ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn wel/geen zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn in een zienswijzenrapportage van een reactie voorzien.

8 Overwegingen

8.1 Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

8.1.1 Bestemmingsplan
Het project ligt in het gebied waar het bestemmingsplan 'Honderdentienmorgen' van kracht is. De gronden hebben daarin de volgende bestemming(en):

Enkelbestemming(en)
- Artikel 20 Uit te werken woongebied.
-

Dubbelbestemming(en)
- Artikel 23 Waarde - Archeologie 2.

Het project voldoet niet aan de volgende regels:
- Artikel 20, onder 1, omdat woningen met zorg (zorgwoningen) niet zijn toegestaan op de bestemming Uit te werken woongebied.

Dubbelbestemming waarde archeologie
Archeologie Rotterdam (BOOR) heeft aangegeven dat de noodzaak van het uitvoeren van een archeologisch (voor)onderzoek in het kader van de voorgenomen grondwerkzaamheden nader beoordeeld is en naar aanleiding van de plannen er geen reden is tot archeologisch vooronderzoek (bureauonderzoek en/of inventariserend veldonderzoek) op de projectlocatie. De locatie kan voor de voorgenomen ontwikkeling worden vrijgegeven zonder archeologische bemoeienis.

Uitgebreide voorbereidingsprocedure
Het is mogelijk om een afwijking van het bestemmingsplan toe te staan met de uitgebreide voorbereidingsprocedure wanneer het besluit wordt gemotiveerd met een goede ruimtelijke onderbouwing. *(Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3)*

Motivering
Aan het plan kan medewerking worden verleend, omdat er vanuit ruimtelijk oogpunt geen bezwaar tegen bestaat. Zorgwoningen zouden ervoor zorgen dat er een mix ontstaat in de omgeving tussen de verschillende doelgroepen. Door het verloop van diverse groepen ontstaat een gezonde mix, die een positieve invloed zou hebben op de wijk.
Bovendien hebben seniorenwoningen lagere parkeernormen. Hierdoor zou de al bestaande parkeerdrukte op straten niet toenemen en er is ruimte om meer te vergroenen. Dat zou een positieve invloed hebben op het straatprofiel.

In Rotterdam geldt ook het “Langer Thuis Akkoord”, dat houdt in dat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig in hun huis blijven wonen. Een seniorencomplex biedt de mogelijkheid om het akkoord door te zetten en te bevorderen. Om die reden wordt toepassing gegeven aan een afwijking van het omgevingsplan.

Verklaring van geen bedenkingen
Ingevolge artikel 6.5, lid 1, van het Besluit ruimtelijke ordening, wordt de omgevingsvergunning niet verleend dan nadat de gemeenteraad van de gemeente waar het project geheel of in hoofdzaak zal worden of wordt uitgevoerd heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft. Volgens artikel 6.5, lid 3 van het Besluit ruimtelijke ordening kan de gemeenteraad categorieën gevallen aanwijzen waarin deze verklaring niet is vereist. Op 23 juni 2011 heeft de gemeenteraad een zogenaamde “algemene verklaring van geen bedenkingen” afgegeven. Uw aanvraag valt onder categorieën 3 en 5 van deze algemene verklaring van geen bedenkingen.

DCMR
DCMR heeft op 1 december 2023 in een advies aangegeven dat er zijn geen belangrijke nadelige effecten te verwachten voor het milieu en daarom hoeft geen MER opgesteld te worden. Dit advies is als bijlage aan dit besluit toegevoegd.

8.1.2 Parkeren

Het project ligt in het gebied waar het bestemmingsplan 'Parapluherziening parkeernormering Rotterdam' van kracht is. *(Grondslag: Parapluherziening parkeernormering Rotterdam artikel 2 en artikel 3)*

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

Locatie

Artikel 2. Gebiedstypen

De locatie van het plan ligt in gebiedstype C 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 46 autoparkeerplaatsen. De berekening van deze parkeereis ziet er als volgt uit:

Woonfunctie(s)	Aantal	Norm	Eis
Sociale huurwoning	76 woning(en)	0,60 per woning	45,60
Autoparkeereis o.b.v. woonfunctie(s)			45,60

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

De ontwikkeling ligt binnen een straal van 400-800m (respectievelijk 450m) vanaf tramhalte Bergse Dorpstraat. Hierdoor komt de ontwikkeling in aanmerking voor een korting op de autoparkeereis van 00%. Dit resulteert in een verlaging van 2,28. Er is besloten deze korting toe te kennen.

Autoparkeereis na korting, *nabijheid OV-halte*	43,32
Totaal	44

Parkeeroplossing autoparkeereis

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

Er zijn 44 autoparkeerplaatsen. Hiermee wordt wel voldaan aan de autoparkeereis van 44.

Conclusie autoparkeereis

Het plan voldoet **wel** aan de autoparkeereis.

Berekening nieuwe fietsparkeereis
De fietsparkeereis met betrekking tot woningen, is volgens bijlage 2 uit De Beleidsregeling 2022, bepaald op 172 fietsparkeerplaatsen (86 per woonblok). De berekening van deze parkeereis ziet er als volgt uit:

Woonfunctie(s) Blok A	Aantal	Norm	Eis
Appartement 40 tot 65 m²	28 woning(en)	2 per woning	56
Appartement 65 tot 85 m²	10 woning(en)	3 per woning	30

Woonfunctie(s) Blok B	Aantal	Norm	Eis
Appartement 40 tot 65 m²	28 woning(en)	2 per woning	56
Appartement 65 tot 85 m²	10 woning(en)	3 per woning	30

Fietsparkeereis o.b.v. woonfunctie(s) 172

Fietsparkeereis woonfunctie(s) **per woonblok** (incl. buitenmodelpercentages)
86 fietsparkeren (afgesloten, wind- en weersbestendig), waarvan:

- 60% reguliere fpp = 52)
- 30% beperkt afwijkend = 26 (parkeervakken met afmetingen breedte van 0,5m of rekken);
- 10% sterk afwijkend = 8 (parkeervakken met afmetingen breedte van 1m).

Parkeeroplossing fietsparkeereis (wonen)
Artikel 3, lid 6 De parkeereis wordt volledig op eigen terrein gerealiseerd.
Voor bouwblok A zijn er 86 fietsparkeerplaatsen beschikbaar op eigen terrein, waarvan 52 reguliere fietsen, 26 beperkt afwijkende fietsen, 8 sterk afwijkende fietsen. Hiermee wordt kwantitatief wel voldaan aan de fietsparkeereis. Voor bouwblok B zijn er 86 fietsparkeerplaatsen beschikbaar op eigen terrein, waarvan 52 reguliere fietsen, 26 beperkt afwijkende fietsen, 8 sterk afwijkende fietsen. Hiermee wordt kwantitatief **wel** voldaan aan de fietsparkeereis.

Artikel 19. Ontwerpkwaliteit van stallingen & Bijlage 1. Ontwerpeisen voor stallingen fiets en scooter
Er wordt voldaan aan de kwaliteitseisen.

Conclusie fietsparkeereis
Het plan voldoet **wel** aan de fietsparkeereis.

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

8.1.3 Conclusie
Uw aanvraag is getoetst aan de van toepassing zijnde bestemmingsplannen. Uw project voldoet niet aan de planregels. De activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' is van toepassing. *(Grondslag: Wabo, artikel 2.1, eerste lid, onder c)*

Er wordt toepassing gegeven aan het afwijken van de regels uit het bestemmingsplan, zoals beschreven in de vorige paragrafen.

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 uitgangspunt(en):

- Nieuwbouw *(Grondslag: Bouwbesluit 2012).*

Met inachtneming van de voorschriften bij deze vergunning heeft u voldoende aannemelijk gemaakt dat het project voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012.
Bouwbesluit 2012.

8.2.2 Bestemmingsplan

De toetsing van het project aan het bestemmingsplan is opgenomen bij de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

8.2.3 Advies van de commissie voor Welstand en Monumenten

Op 25 maart 2024 heeft de Commissie voor Welstand en Monumenten een positief (onder voorwaarde) advies gegeven, het standpunt 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)*

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. Bij een bestandsgrootte van meer dan 10 MB worden deze via een aparte service verzonden, zodat u deze kunt downloaden.

Datum	Bestandsnaam	Docnum	
24-10-2023	DO-020 - Renvooi.pdf	4309923	
4-10-2023	DO-030 - Kleur- en materiaalstaat.pdf	4309924	
24-10-2023	DO-400 - Details.pdf	4309938	
24-10-2023	3736 cu-01 constructieve uitgangspunten.pdf	4309939	
24-10-2023	3736 ov-01 Overzichtstekeningen blok A.pdf	4309940	
24-10-2023	3736 ov-02 Overzichtstekeningen blok B.pdf	4309941	
24-10-2023	AA21975-1 Rapport betreffende fundering nieuwbouw 110Morgen aan de Apollostraat.pdf	4309942	
24-10-2023	2023-10-19_BBR_110Morgen_20221059 rapp.pdf	4309945	
24-10-2023	2023-10-19_BENG-berekeningen_110Morgen_20221059.pdf	4309946	
24-10-2023	231002 RUIMTELIJKE ONDERBOUWING APOLLOSTRAAT DEF.pdf	4309951	
10-11-2023	AERIUS_projectberekening_20230216131337_bouwfaseRd6knyiVatwp.pdf	4317391	
10-11-2023	AERIUS_projectberekening_20230216131416_gebruiksfaseRWzfEyGJnJeF.pdf	4317392	
10-11-2023	Onderzoek stikstofdepositie nieuwbouw 80 woningen te Rotterdam - 16-2-2023.pdf	4317393	
22-11-2023	DO-003 - Situatie_aanv.pdf	4323093	
4-12-2023	DO-301A - Doorsnede A tm C - Blok A.pdf	4328255	
4-12-2023	DO-301B - Doorsnede A tm C - Blok B.pdf	4328256	
19-12-2023	Defintief m.e.r. beoordelingsbesluit Apollostraat Rotterdam.	4335809	X
12-2-2024	2024-02-02 - MPG - Blok B_Test PV-panelen.pdf	4361254	
19-3-2024	DO-201A - Gevels Blok A_240312.pdf	4377352	
19-3-2024	DO-201B - Gevels Blok B_240312.pdf	4377353	
25-3-2024	Advies welstand 23.10.00285b Apollostraat 60	4379991	X
28-6-2024	DO-100A - Plattegronden blok A 240613 correcties	4429848	X
28-6-2024	DO-100B - Plattegronden blok B 240613 correcties	4429849	X

10 Rechtsmiddelen

10.1 Beroep

Belanghebbenden kunnen binnen zes weken na de eerste dag van de terinzagelegging van dit besluit een beroepschrift indienen. U kunt alleen beroep aantekenen als u op tijd tegen het ontwerpbesluit zienswijzen heeft ingebracht, of als u aantoont dat u hiertoe redelijkerwijs niet in staat bent geweest.

U moet het beroepschrift richten aan:

Rechtbank Rotterdam
Sector Bestuursrecht
Postbus 50951
3007 BM ROTTERDAM

10.2 Voorlopige voorziening

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.

U kunt dit verzoek om voorlopige voorziening indienen bij:

Rechtbank Rotterdam
Sector Bestuursrecht
Postbus 50951
3007 BM ROTTERDAM

Hiervoor is griffierecht verschuldigd.