



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:

7307097/OMV.23.09.00278

Datum:

25 juli 2024

Aanvrager:

Heijmans Vastgoed B.V.

Postbus 4422

3006AK Rotterdam

Aanvrager

Alleen digitaal verstuurd:



Inhoudsopgave van besluit

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



1 Aanvraag

Op 25 september 2023 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo), ontvangen voor de volgende activiteiten:

- 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'
- 'Bouwen'
- 'Uitrit aanleggen of veranderen'

De aanvraag heeft betrekking op de locatie nabij Maashavenkade 225 (kadastraal adres: Gemeente: Charlois, Sectie E, Perceelnummer 5334 en 5525), 3072ES in Rotterdam. Het project betreft het oprichten van een multifunctioneel gebouw (project De Scharnier).

Coördinatieregeling

Op grond van de Coördinatieverordening Rotterdam 207 is op het project De Scharnier de gemeentelijke coördinatieregeling van toepassing. Dit besluit is gecoördineerd voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure.

Gezamenlijke voorbereidingsprocedure

De besluiten worden gezamenlijk voorbereid volgens Afdeling 3.4 Uniforme openbare voorbereidingsprocedure Awb. De ontwerpbesluiten worden gezamenlijk ter inzage gelegd van donderdag 1 augustus 2024 tot en met woensdag 11 september 2024, gedurende welke termijn in één keer op alle gecoördineerde besluiten zienswijzen ingediend kunnen worden. Waar dit voornemen met het bijbehorende ontwerpbesluiten ter inzage ligt en hoe zienswijzen kenbaar gemaakt kunnen worden, is opgenomen in de officiële bekendmaking.

Crisis- en herstelwet

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

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))
- '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 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)

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,

[Redacted signature]

afdelingshoofd Bouw- en Woningtoezicht

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

3 Inwerkingtreding

Er is sprake van een redelijk vermoeden dat ter plaatse van het project sprake is van ernstige bodemverontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming. Dit besluit treedt daarom niet eerder in werking dan nadat het traject van de (mogelijke) sanering van de bodem is doorlopen. *(Grondslag: Wabo, artikel 6.2c, eerste of tweede lid)*

4 Project

De aanvraag heeft betrekking op de locatie nabij Maashavenkade 225 (kadastraal adres: Gemeente: Charlois, Sectie E, Perceelnummer 5334 en 5525), 3072ES in Rotterdam. Het project betreft het oprichten van een multifunctioneel gebouw (project De Scharnier).

Met de ontwikkeling van De Scharnier worden 118 woningen, een kinderdagverblijf/BSO, 9 leslokalen voor basisonderwijs en een kleinschalige horeca locatie gerealiseerd.

De voorgestelde massa heeft een gebouwhoogte van circa 57 meter en bestaat uit:

- een plint van circa 12,5 meter (inclusief parkeerlaag op 2e)
- een laagbouw van circa 3 meter;
- een middenbouw van circa 12,5 meter;
- een bovenbouw van circa 28 meter;
- een kroon van 1 à 2 meter;

Het project betreft ook het aanpassen van een in-/uitrit ten behoeve van een autolift van het gebouw.



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 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

5.1.1 Voorschrift nog aan te leveren gegevens

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 onder kenmerk 7307097/OMV.23.09.00278. U kunt het bouwwerk pas opleveren als u heeft voldaan aan alle voorschriften en de aanvullende gegevens door ons zijn goedgekeurd.

U moet nog de volgende gegevens indienen:

Voor wat betreft parkeren:

1. Het definitieve contract deelauto's.

5.1.2 Voorschriften uitvoering

Voor wat betreft parkeren:

1. Deelauto's

Bij ingebruikname van de woningen in het gebouw dienen minimaal 4 deelauto's, zoals voorzien in dit bouwplan, beschikbaar te zijn voor de bewoners. De 4 deelauto's dienen minimaal 10 jaar, na ingebruikname van het gebouw voor de woonfunctie, beschikbaar te blijven voor de bewoners. Middels een daartoe gesloten contract met een provider van deelauto's wordt geborgd dat alle 4 deelauto's vierentwintig uur per dag, 7 dagen per week (24/7) beschikbaar zijn en blijven.

5.2 Voorschriften activiteit 'Bouwen'

5.2.1 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 7307097/OMV.23.09.00278. 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.

Voor wat betreft de brandveiligheid:

10. Ontruimingsalarminstallatie (inclusief het PvE);
11. Brandmeldinstallatie (inclusief het PvE);
12. Productcertificaat brandmeldinstallatie en ontruimingsalarminstallatie;
13. Droge blusleiding(en) (met capaciteitsberekening);
14. Bovengrondse brandkra(a)n(en) (inclusief capaciteitsberekening en afnametest): 30 m³/uur;
15. Certificaten van puien, 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;
16. Brandwerendheid voor de bouwconstructie, waarvoor een tijdsduur geldt met betrekking tot bezwijken, te weten: 30 minuten (vluchtwegen) en 120 minuten (overige draagconstructies);
17. Huisinstallatie/type rookmelder;

Voor wat betreft gezondheid en energiezuinigheid (bouwfysica):

18. Er moeten minimaal 3 weken voor de ter inzagelegging van het definitieve besluit de volgende gegevens aangeleverd worden:
 - Aangepast rapport '20240614 -DO fasedocument Arup omgevingsvergunning v4 inclusief bijlagen', waarin bijlage B3 is afgestemd op bijlage 1 van dit rapport en bijlage 3 compleet is.
 - Een nadere notitie bouwfysica, waaruit blijkt dat de verschillende typen af te sluiten loggia's (buitenruimten/wintertuinen) voldoen aan de ventilatie-eisen uit het Bouwbesluit 2012 en aan de uitgangspunten in het rapport '20240614 -DO fasedocument Arup omgevingsvergunning v4 inclusief bijlagen'.
 - Een aangepaste bouwkundige set, afgestemd op de uitgangspunten in bijlage 1 en 3 van rapport '20240614 -DO fasedocument Arup omgevingsvergunning v4 inclusief bijlagen'.

Voor wat betreft de bouwplaats (verdere uitwerking iom toezichthouder):

19. 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)



- 20. De bijzondere tijdelijke (hulp)constructies;
- 21. De kraanfundatie.

Voor wat betreft welstand:

- 22. Er moeten minimaal zes weken voorafgaand aan de gevelproductie gevelmock-up(s) van de volgende onderdelen gemaakt en voorgelegd te worden:

- De werking van de steen en de voeg in relatie tot de architectonische eenheid, evenals de mate van onderscheid met de omgeving.
- Het beoordelen van het verschil tussen het grid en de invulling inclusief kleur, afwerking en glansniveau, evenals het samengaan van de materialen.

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 onder kenmerk 7307097/OMV.23.09.00278. U kunt het bouwwerk pas opleveren als u heeft voldaan aan alle voorschriften en de aanvullende gegevens door ons zijn goedgekeurd.

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

Voor wat betreft gezondheid en energiezuinigheid (bouwfysica):

- 23. 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-geluidsniveauverschil (DnT,A,k), voor de geluidsoverdracht van een besloten ruimte naar een verblijfsgebied van een aangrenzende woonfunctie;
- Het volgens NEN 5077 bepaalde gewogen contactgeluidsniveau (LnT,A), voor de geluidsoverdracht van een besloten ruimte naar een verblijfsgebied van een aangrenzende woonfunctie;
- De capaciteit van het ventilatiesysteem.

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

Het meetrapport moet minimaal bevatten:

- Naam en adres uitvoerende instantie en naam van de contactpersoon;
- Datum uitvoering meting;
- Adres of projectgegevens van de woning of ander gebouw waarin de metingen zijn verricht;
- Geluidsbelastingen en vanuit het Bouwbesluit vereiste waarden van de gevelgeluidwering;



- Toegepaste meetapparatuur (merk/type/vervaldatum calibratiecertificaat);
- Beschrijving meetsituatie/bijzondere meetomstandigheden;
- Resultaat van de meting.

De meetrapporten moeten vóór de eindoplevering ingediend en goedgekeurd zijn.

Voor wat betreft de kwaliteit van de bodem:

24. Informeren wijze geschikt maken van de bodem

Het gebouw, of een gedeelte daarvan, mag pas in gebruik worden genomen als u ons heeft geïnformeerd over de wijze waarop er een of meer sanerende of andere beschermende maatregelen zijn getroffen. (*Grondslag: Omgevingsplan Rotterdam, Artikel 22.31*)

5.2.2 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:

3. Brandkraan

U moet op de plaatsen waar op de tekening een bluswatervoorziening is aangegeven brandkranen laten aanbrengen (zie paragraaf 5.15.2 in het brandpreventief rapport, behorend bij dit besluit). De voorziening moet op het drinkwaterleidingnet zijn aangesloten (of gelijkwaardig).

U mag het gebouw pas in gebruik nemen als de voorziening in staat is minstens 60 m³/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

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

Voor wat de parkeergarage: Volledige bewaking zonder doormelding naar de R.A.C.



Voor wat betreft het schoolgebouw: Niet automatische bewaking zonder doormelding naar de R.A.C.

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

11. 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.

12. Draagbare handblusmiddelen

De parkeergarage moet, in afstemming met het bevoegd gezag, worden voorzien van draagbare handblusmiddelen.

13. Rookmelders

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

Voor wat betreft de parkeren:

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

5.3 Voorschriften activiteit 'Uitrit aanleggen of veranderen'

5.3.1 Voorschriften uitvoering

1. Kosten uitvoering

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.

U dient zelf contact op te nemen over de uitvoering van de werkzaamheden met het cluster Stadsbeheer, gebied Feijenoord. Het telefoonnummer van het gebiedskantoor is 010 2670000 keuze 2 en het e-mailadres is GebiedskantoorZuidOost@rotterdam.

Na afloop van de werkzaamheden ontvangt u van ons een nota. U dient de nota binnen 4 weken na verzending te betalen. (Grondslag: Wabo, artikel 5.19)

2. Legeskosten

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

3. Aanpassingen openbare ruimte

Eventuele aanpassingen aan de openbare ruimte die nodig ten behoeve van de in-/uitrit worden door de gemeente uitgevoerd op kosten van de aanvrager. Daarvoor dient contact worden opgenomen met het Gebiedskantoor. Als er een obstakel verplaatst moet worden, mag u dit niet zelf doen. Dit moet volgens de geldende richtlijnen gebeuren. U dient hiervoor contact op te nemen met de wegbeheerder. Eventuele kosten komen voor de rekening van de aanvrager.



4. Nutsvoorzieningen
Eventuele aanpassingen aan de nutsvoorzieningen ten behoeve van aanleg van de in-/uitrit worden uitgevoerd op kosten van de aanvrager.
5. Start werkzaamheden
Pas nadat de bezwaartermijn van 6 weken is verstreken, kan de in-/uitrit voor u worden aangelegd. Als 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.
6. Vergunning tonen
De omgevingsvergunning moet door de vergunninghouder op aanvraag aan de politie, dan wel aan vertegenwoordigers van de bevoegde organen van de gemeente, worden getoond.
7. Verkeersveiligheid
De zichtlijnen dienen te allen tijde gewaarborgd te zijn.
8. In-/uitrit verwijderen
Als u de in-/uitrit niet meer gebruikt dient u het gebiedskantoor hiervan schriftelijk in kennis stellen. De kosten voor het verwijderen van de in-/uitrit komen voor uw rekening.
9. Het trottoir dient vrij te blijven van obstakels in de zichtlijnen. Ook dient er aan de gevel een object te komen in verband met de schrikafstand tussen de voetgangers en het verkeer wat uit de garage komt.

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 bouwwerkzaamhedenDeze vindt u op de website: <https://www.rotterdam.nl/omgevingsvergunning-bouwen-aanvragen> bij 'Na de aanvraag'. 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 (7307097/OMV.23.09.00278).
Ook alle andere later aan te leveren stukken moeten via het omgevingsloket worden aangeboden. (Grondslag: Bouwbesluit 2012, artikel 1.25)

Let op: Vanaf 1 juli 2024 is het Omgevingsloket online (OLO) niet meer beschikbaar. Hebt u voor 1 januari 2024 een omgevingsvergunning aangevraagd via het Omgevingsloket online, dan is het belangrijk om de aanvullingen via het nieuwe Omgevingsloket <https://omgevingswet.overheid.nl/home>. Hoe u dat doet, leest u in de handleiding op de pagina Omgevingsvergunning: <https://www.rotterdam.nl/omgevingsvergunning>



2. Archeologie
In het geval van het aantreffen van toevalsvondsten moet melding worden gedaan bij het bevoegd gezag gemeente Rotterdam, Archeologie Rotterdam (BOOR), via telefoon 010-489 8500 of e-mail archeologie@rotterdam.nl onder vermelding van het adres.
3. Container, steiger of ander voorwerp
Voor het tijdelijk plaatsen van een container, steiger of ander voorwerp op, boven of langs de openbare weg/water heeft u een vergunning nodig van de afdeling stadsbeheer. Hiervoor verwijzen wij u naar de website <https://www.rotterdam.nl/loket/vergunning-gebruik-weg>.
4. 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. 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.
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. Horeca
U heeft (vermoedelijk) een exploitatievergunning nodig. Hiervoor verwijzen wij u naar: <https://www.rotterdam.nl/loket/exploitatievergunning/>.
8. 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.



Coördinatieregeling

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is een coördinatieregeling (Afdeling 3.6 Wro) opgenomen. Op basis hiervan kan besluitvorming die nodig is voor de realisatie van ontwikkelingen en projecten in één voorbereidingstraject gebundeld worden. Hiermee is het mogelijk om benodigde uitvoeringbesluiten te coördineren.

Op grond van de Coördinatieverordening Rotterdam 2017 is het project De Scharnier door het college van Burgemeester en Wethouders aangemerkt als een project waarvoor de coördinatieregeling kan worden toegepast. Dit is bij brief van 7 november 2023 (23bb007435) gemeld aan de gemeenteraad.

Gezamenlijke voorbereidingsprocedure

Gelet op de coördinatieregeling is dit besluit volgens de uitgebreide procedure tot stand gekomen en gecoördineerd voorbereid met:

- de omgevingsvergunning handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
- de omgevingsvergunning voor de activiteit 'Uitrit aanleggen of veranderen'
- het besluit hogere waarden Wet geluidhinder

Ter inzagelegging (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 met de relevante stukken hebben daarom gedurende een termijn van zes weken van woensdag 1 augustus 2024 tot en met woensdag 11 september 2024 ter inzage gelegen. Er zijn *wel / geen* zienswijzen naar voren gebracht.

Crisis- en herstelwet

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

Aanvullende gegevens

Wij hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid om aanvullende gegevens op te vragen. Op 6 oktober 2023 is er om aanvullende gegevens verzocht. Deze hebben wij op 27 oktober 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)

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 'Katendrecht Zuid' van kracht is. De gronden hebben daarin de volgende bestemmingen:



Enkelbestemming:

- Artikel 4 'Gemengde bebouwing V'
- Artikel 10 'Verblijfsgebied'

Dubbelbestemming:

- Artikel 14 'Archeologisch Waardevol Gebied A'

Het project voldoet niet aan de volgende regels:

Het plan is strijdig met artikel 4, lid 5 omdat de gronden bestemd zijn voor bedrijven, kantoren, maatschappelijke voorzieningen (exclusief gezondheidszorg), gebouwde parkeervoorzieningen, bergingen, tuin, erf, groen, water en ontsluitingswegen. Woningen en horeca niet zijn toegestaan. Tevens overschrijdt het plan de maximum toegestane bouwhoogte van 26 meter met circa 31 meter. De ontwikkeling past wel binnen het bouwvlak van de bestaande bestemming.

Het bouwplan is tevens strijdig met artikel 10 van de bestemming 'Verblijfsgebied', omdat alleen voorzieningen ten behoeve van rijdende en stilstaande voertuigen, wandelen en groenvoorzieningen zijn toegestaan.

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)*

Dubbelbestemming Archeologisch Waardevol Gebied A

De noodzaak van het uitvoeren van een archeologisch (voor)onderzoek in het kader van de voorgenomen grondwerkzaamheden is nader beoordeeld en naar aanleiding van de plannen zijn er geen redenen tot archeologisch vooronderzoek (bureauonderzoek en/of inventariserend veldonderzoek) op de projectlocatie. De locatie kan voor de voorgenomen ontwikkeling worden vrijgegeven zonder archeologische bemoeienis.

De beoordeling met motivering van Archeologie Rotterdam (BOOR) is opgenomen in de brief van 30 maart 2022 onder kenmerk AS22/03691-22/0007372. Deze brief is opgenomen als bijlage 2 bij de ruimtelijke onderbouwing en maakt onderdeel uit van dit besluit. *(Grondslag: bestemmingsplan 'Katendrecht-Zuid', artikel 14)*

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

Procedure afwijken bestemmingsplan

Om het plan mogelijk te maken dient een afwijking te worden toegestaan met toepassing van artikel 2.12 lid 1, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Motivering

Aan het plan kan medewerking worden verleend omdat het past in het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.



Het project De Scharnier voorziet in de ontwikkeling van 118 woningen, 9 leslokalen voor basisonderwijs ten behoeve van de basisschool De Globetrotter, een kinderdagverblijf/BSO en kleinschalige horeca.

Het project Scharnier maakt deel uit van de gebiedsontwikkeling en transformatieopgave Katendrecht. Het doel van deze transformatieopgave is om de voormalige bedrijfs- en havenlocaties te herontwikkelen tot stedelijke woon- en werkgebieden. Het project levert een belangrijke bijdrage aan de woningbouwopgave waar de gemeente Rotterdam voor staat. Met de toevoeging van woningen aan de stad zullen ook bijbehorende voorzieningen op peil gehouden moeten worden. Een prognose heeft aangetoond dat de huidige scholen niet voldoende capaciteit hebben om de groei op Katendrecht op te kunnen vangen. De in dit project opgenomen uitbreiding van de school De Globetrotter draagt daaraan bij.

De ontwikkeling ligt aan het einde van de zuidzijde van Katendrecht daar waar de kade een knik maakt. De Scharnier, zoals de naam al aangeeft, is de schakel die zich bevindt tussen het parkkwartier en het toekomstige rivierkwartier. Het gebouw markeert het scharnierpunt ('de knik') van het schiereiland.

Het bestemmingsplan 'Katendrecht-Zuid' staat op deze locatie al bebouwing toe. De betreffende gronden hebben in dat bestemmingsplan de bestemming 'Gemengde bebouwing V'. Daarin zijn bedrijven, kantoren, maatschappelijke voorzieningen (exclusief gezondheidszorg), gebouwde parkeervoorzieningen, bergingen, tuin, erf, groen, water en ontsluitingswegen toegestaan. De nu voorgenomen ontwikkeling past echter niet geheel binnen de bestemming. De maximale bouwhoogte van 26 meter wordt namelijk overschreden. Daarnaast zijn de functies wonen en horeca hier niet toegestaan. De ontwikkeling past wel binnen het bouwvlak van de bestaande bestemming. Deze nu voorziene functies zoals wonen en een school passen in de gebiedsontwikkeling van Katendrecht.

Voor wat betreft de nu voorziene bouwhoogte van circa 57 meter wordt opgemerkt dat het belangrijk is dat de zuidkade van Katendrecht een gedifferentieerd beeld krijgt. Daarom worden op bijzondere plekken verbijzonderingen in de vorm van pleinen en bebouwingsaccenten toegevoegd. De Scharnier locatie is zo'n bijzondere plek direct aan het water in de knik tussen Parkkwartier, Rivierkwartier en de doorlopende as van Buizenpark naar de Maashaven (Staalstraat). De voorziene hoogte van De Scharnier sluit aan bij de andere accenten langs de Maashaven, de fabriekscomplexen en het Havenkwartier. Daarnaast blijf je met deze bouwhoogte ondergeschikt aan het hoogste accent in de zuidzijde van de Pols waar zich het hoogstedelijke deel van Katendrecht zich bevindt. Voor dit plan bestaat een goede ruimtelijke onderbouwing (met bijbehorende onderzoeken) waaruit blijkt dat het plan voldoet aan de geldende wet- en regelgeving. Deze ruimtelijke onderbouwing wordt onderschreven en maakt deel uit van dit besluit.

Verklaring van geen bedenkingen

Het plan valt onder categorieën 3 en 4 van de door de gemeenteraad aangewezen categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen vereist is.

M.e.r.-beoordelingsbesluit

Voor dit project is op 2 juli 2024 een m.e.r.-beoordelingsbesluit vastgesteld waaruit blijkt er geen belangrijke nadelige effecten te verwachten zijn voor het milieu en dat er daarom geen MER opgesteld hoeft te worden.



CONCEPT



8.1.2 Parkeren

Locatie

Artikel 2. Gebiedstypen

De locatie waar de aanvraag betrekking op heeft is ook gelegen in het bestemmingsplan "Paraplusherziening parkeernormering Rotterdam". 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 80 autoparkeerplaatsen. De berekening van deze parkeereis ziet er als volgt uit:

Woonfunctie(s)	Aantal	Norm	Eis
40 tot 65 m ²	50 woning(en)	0,40 per woning	20,00
65 tot 85 m ²	25 woning(en)	0,60 per woning	15,00
85 tot 120 m ²	34 woning(en)	1,00 per woning	34,00
≥ 120 m ²	9 woning(en)	1,20 per woning	10,80
Autoparkeereis o.b.v. woonfunctie(s)			80 (79,80)

De autoparkeereis met betrekking tot niet-woningen, is volgens tabel 4.2 uit De Beleidsregeling 2022, bepaald op 8 autoparkeerplaatsen. De berekening deze parkeereis ziet er als volgt uit:

Niet-Woonfunctie(s)	Aantal	Norm	Eis
Horeca			
Café/bar	225 m ² bvo	0,40 per 100 m ²	0,90
Crèche, peuterspeelzaal, kinderdagverblijf	404 m ² bvo	0,80 per 100 m ²	3,23
Basisonderwijs	9 lokalen	0,40 per lokaal	3,60
Autoparkeereis o.b.v. niet-woonfunctie(s)			8 (7,73)
Totale autoparkeereis (woonfunctie(s) + niet woonfunctie(s))			88 (87,53)

Artikel 5. Dubbelgebruik

Bij deze bouw aanvraag is er sprake van verschillende functies. Daarbij zijn de parkeervoorzieningen toegankelijk voor alle mogelijke gebruikers. Er kan daarom een korting van 7,73 worden gegeven op de autoparkeereis. Er is besloten deze korting toe te kennen.

Autoparkeereis na correctie, dubbelgebruik 80 (79,80)

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



De ontwikkeling ligt binnen een straal van 800-1200m (respectievelijk 1200m) vanaf metrostation Maashaven. Hierdoor komt de ontwikkeling in aanmerking voor een korting op de autoparkeereis van 10%. Dit resulteert in een verlaging van 7,98. Er is besloten deze korting toe te kennen.

Autoparkeereis na korting, nabijheid OV-halte 72 (71,82)

Artikel 13 lid 2. Korting van de parkeereis voor gebouwen met een bijbehorende of toegewezen parkeervoorziening: betaald parkeergebied.
Voor de woonfunctie(s) worden ten minste 4 commerciële deelauto's minimaal 10 jaar beschikbaar gesteld, op geoormerkte deelautoparkeerplaatsen, op eigen terrein. Om deze reden komt het woninggedeelte van de bouwvraag in aanmerking voor een korting van 20%. Dit resulteert in een korting van 15,69 op de autoparkeereis voor de woonfunctie(s). Er is besloten deze korting toe te passen.

Autoparkeereis na korting, deelauto's (woonfunctie) 56 (55,86)
Waarvan ten minste geoormerkt als deelautoparkeerplaats(en) 4

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 15,96 op de autoparkeereis. Er is besloten deze korting toe te passen.

Autoparkeereis na korting, Mobility as a Service (MaaS) 40 (39,90)

Bij oplevering zijn deelauto's beschikbaar en worden na gelang de behoefte per type meer of minder aangeboden. Op deze manier is er vanaf het begin een divers aanbod en zal het tijdens het gebruik dynamisch worden afgestemd op de werkelijke behoefte van de bewoners.

Naast deelauto's kunnen bewoners ook gebruik maken van e-bikes, e-bakfietsen en e-scooters, via de app van We Drive Solar zijn al deze aanbieders (Felix, Check, Tier, DonkeyRepublic, en BaQme) voor de bewoners van De Scharnier ontsloten. Aanvullend is de ontwikkelaar voornemens met aanbieders van scooters, steps en bakfietsen te werken, die een aantal voertuigen aan het gebouw toewijzen en in het gebouw op de 2e verdieping te plaatsen. Daarmee zijn scooters, steps en bakfietsen direct ter beschikking zijn voor de bewoners/gebruikers van het gebouw. Gedacht wordt aan de volgende aanbieders en aantallen: Tier: 5 scooters, 10 steps, BaQme: 5 elektrische bakfietsen. Als alternatief zouden mogelijk andere aanbieders voertuigen in het gebouw kunnen plaatsen. In elk geval zijn deze aanbieders ook ontsloten via de app van We Driver Solar: Felix (scooters), Check (scooter), DonkeyRepublic (fietsen) Naast deelmobiliteit is ook het openbaar vervoer (RET, NS en HTM) ontsloten via de app van We Drive Solar."

Parkeeroplossing autoparkeereis

Artikel 3, lid 6 De parkeereis wordt volledig op eigen terrein gerealiseerd.
Er zijn 46 autoparkeerplaatsen, waarvan 9 geoormerkt als deelautoparkeerplaats(en), beschikbaar op eigen terrein. Hiermee wordt voldaan aan de autoparkeereis van 40 waarvan ten minste 4 geoormerkt als deelautoparkeerplaats(en).



Conclusie autoparkeereis
Het plan voldoet aan de autoparkeereis.

Berekening fietsparkeereis
Voor deze ontwikkeling worden 118 woningen gerealiseerd:

Woonfunctie(s)	Aantal
Appartement 40 tot 65 m ²	50 woning(en)
Appartement 65 tot 85 m ²	25 woning(en)
Appartement 85 tot 120 m ²	34 woning(en)
Appartement ≥ 120 m ²	9 woning(en)

Bergingen (Bouwbesluit 2012)
Conform het bouwbesluit 2012 worden voor de grootste woningen 31 bergingen van minimaal 5m² gerealiseerd.

De fietsparkeereis volgens de Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018, is bepaald op 310 fietsparkeerplaatsen. De berekening van deze parkeereis ziet er als volgt uit:

Woonfunctie(s)	Aantal	Norm	Eis
Appartement 40 tot 65 m ²	50 woning(en)	3 per woning	150
Appartement 65 tot 85 m ²	25 woning(en)	4 per woning	100
Appartement 85 tot 120 m ²	12 woning(en)	5 per woning	60

Extra fietsparkeereis woonfunctie(s) (artikel 13)
Door toepassing van het artikel "Korting van de parkeereis voor gebouwen met een bijbehorende of toegewezen parkeervoorziening: betaald parkeergebied" zal de fietsparkeereis stijgen met 18.

Fietsparkeereis o.b.v. woonfunctie(s) 328

Fietsparkeereis woonfunctie(s) (incl. buitenmodelpercentages)
328 fietsparkeren (afgesloten, wind- en weersbestendig), waarvan:

- 80% reguliere fpp = 262
- 15% beperkt afwijkend = 49 (parkeervakken met afmetingen breedte van 0,5m of rekken)
- 5% sterk afwijkend = 16 (parkeervakken met afmetingen breedte van 1m)

Parkeeroplossing fietsparkeereis (wonen)
Artikel 3, lid 6 De parkeereis wordt volledig op eigen terrein gerealiseerd.
Er zijn 335 fietsparkeerplaatsen beschikbaar op eigen terrein, waarvan 266 reguliere fietsen, 53 beperkt afwijkende fietsen, 16 sterk afwijkende fietsen. Hiermee wordt kwantitatief wel voldaan aan de fietsparkeereis.

De fietsparkeereis met betrekking tot niet-woningen, is volgens De Beleidsregeling 2018, bepaald op 73 fietsparkeerplaatsen. Hiervan zijn 19 voor lang stallen en 54 voor kort stallen bedoeld. De berekening deze parkeereis ziet er als volgt uit:



Niet-Woonfunctie(s)	Aantal	Norm	Eis
Cafetaria/snackbar	225 m ² bvo	9,00 per 100 m ²	20/18
Crèche, peuterspeelzaal, kinderdagverblijf	404 m ² bvo	1,90 per 100 m ²	8/0 (minimaal 3 bakfietsen)
Basisonderwijs	9 lokalen	5,00 per lokaal	45/36
Fietsparkeereis o.b.v. niet-woonfunctie(s)			73
Waarvan aandeel kort stallen			54

Fietsparkeereis langparkeren (incl. buitenmodelpercentages)

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

- 80% reguliere fpp = 15
- 15% beperkt afwijkend = 3 (parkeervakken met afmetingen breedte van 0,5m of rekken)
- 5% sterk afwijkend = 1 plus 3 bakfietsen (parkeervakken met afmetingen breedte van 1m)

Fietsparkeereis kortparkeren (incl. buitenmodelpercentages)

54 kortparkeren (openbaar toegankelijk), waarvan:

- 80% reguliere fpp = 43
- 15% beperkt afwijkend = 8 (parkeervakken met afmetingen breedte van 0,5m of rekken)
- 5% sterk afwijkend = 3 (parkeervakken met afmetingen breedte van 1m)

Parkeeroplossing fietsparkeereis (niet-woningen)

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

Er zijn 23 fietsparkeerplaatsen beschikbaar op eigen terrein, waarvan 16 reguliere fietsen, 3 beperkt afwijkende fietsen en 4 sterk afwijkende fietsen.

Vrijstelling voorzieningen met veel bezoekers (artikel 10)

Op basis van artikel 10 van de Beleidsregeling 2018 kan afgeweken worden van het realiseren van de fietsparkeereis op eigen terrein. Het schoolplein wordt in de openbare ruimte gerealiseerd. Om gebruikers- en veiligheidsredenen is het wenselijk om de fietsparkeerplaatsen op maaiveld te realiseren. Omdat het schoolplein in de openbare ruimte gerealiseerd wordt, worden de fietsparkeerplaatsen van de leerlingen en horeca ook in de openbare ruimte gerealiseerd.

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)



Opmerkingen

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.

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).

8.1.3 Conclusie

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

Naar aanleiding van het bovenstaande zijn aan deze vergunning een aantal voorwaarden verbonden welke zijn opgenomen in de voorschriften.

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 uit het oogpunt van brandveiligheid

Vluchten langs woningtoegangsdeuren 4^e t/m 16^e verdieping

Uw aanvraag voldoet voor wat betreft het vluchten langs woningtoegangsdeuren niet op alle locaties in het pand aan de eis gesteld in artikel 2.104, tweede lid van het Bouwbesluit 2012. Artikel 2.104, lid 2, van het Bouwbesluit schrijft bij deze gebruiksfunctie namelijk voor dat een enkele vluchtroute vanaf de woningtoegangsdeur van de woning niet langs andere woningtoegangsdeuren mag lopen (m.u.v. de direct tegenover-gelegen woningtoegangsdeur). In dit bouwplan is dat wel op diverse locaties het geval. Dit noemt men een 'doodlopend einde'.

In dit geval kan toepassing worden gegeven aan artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012, omdat er bouwkunige en installatietechnische voorzieningen zijn getroffen. Dit heeft betrekking op o.a. de aanwezige wbdbo van 60 minuten en de aansturing van de vrijloopdrangers van de woningtoegangsdeuren (uitsluitend door brandmelders zoals beoogd in de NEN 2535 bijlage C in de Extra Beschermde Vluchtroute). Met oog op onderhoud en inspectie moeten de vrijloopdrangers van betreffende woningtoegangsdeuren worden geplaatst aan de zijde van de gemeenschappelijke gang. Dit biedt een mate van veiligheid welke als gelijkwaardig is beoordeeld aan het beoogde met genoemde artikelen.

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

8.2.2 Bouwverordening Rotterdam 2010 (Bodem)

Bij de aanvraag is het onderstaande document ingediend en beoordeeld door de Milieudienst Rijnmond, DCMR Bodem:

- Het rapport "Verkennd bodemonderzoek aan de Maashavenkade ong. te Rotterdam" van 28 april 2022 met kenmerk 22MP0061-adv-01, opgesteld door Inpijn-Blokpoel.

Hieruit wordt geconcludeerd dat er een redelijk vermoeden van een geval van ernstige bodemverontreiniging is.

Sinds 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Voor deze aanvraag is er wat betreft het onderdeel bodem geen sprake van een overgangsregeling. Daarom wordt voor dit specifieke onderdeel aansluiting gezocht bij de bepalingen van de Omgevingswet. Hieruit volgt dat het bouwen van het bodemgevoelig gebouw op de bodemgevoelige locatie alleen toegelaten is als de sanerende of andere beschermende maatregelen zijn getroffen.

Gelet hierop moet in verband met de overschrijding van de toelaatbare kwaliteit van de bodem aannemelijk worden gemaakt dat sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen. (*Grondslag: Besluit Kwaliteit Leefomgeving (Bkl) artikel 5.89 ka, Omgevingsplan Rotterdam, artikel 22.29*)

8.2.3 Bestemmingsplan

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



8.2.4 Advies van de commissie voor Welstand en Monumenten

Op 6 december 2023 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)

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.

Beschermde soorten

In het kader van de Wet natuurbescherming moeten effecten op beschermde soorten als gevolg van het project inzichtelijk worden gemaakt. Bij de aanvraag is een quickscan Wet natuurbescherming ingediend.

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.

8.3 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 30 oktober 2023 heeft de gemeente Rotterdam aangegeven geen weigeringsgronden te vinden in uw plan.

8.3.1 De bruikbaarheid van de weg

De in-/uitrit past binnen de inrichting van de omgeving en heeft geen invloed op de status 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 aansluiting is op een straat met een maximumsnelheid van 30 km/h
- De bij het ontwerpen van de wijkstructuur gemaakte afbakening tussen voetgangers- en autogebied niet wordt aangetast.

8.3.2 Het veilig en doelmatig gebruik van de weg

Door het aanleggen van de in-/uitrit wordt de verkeersveiligheid niet in gevaar gebracht. 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 inrit niet binnen een afstand van 5 meter aansluit op een kruispunt of T-splitsing.
- De in-/uitrit komt te liggen in of nabij een flauwe bocht binnen 10 meter gemeten van het snijpunt van rijbaankanten.
- De inrit niet komt te liggen op de plaats van opstelstroken dan wel voorsorteervakken.
- De 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.
- De in-/uitrit niet komt te liggen kort bij een helling van de weg, waardoor onoverzichtelijke en/of onveilige situaties kunnen ontstaan.
- Er geen gebruik wordt gemaakt van een fietsvoorziening of voetpad om de openbare ruimte en de parkeerplek op eigen terrein te bereiken.
- Met in achtneming van voorschrift 9 er sprake is van voldoende zicht op het overige verkeer waardoor er geen onoverzichtelijke en/of onveilige verkeerssituaties kunnen ontstaan.
- Er staat geen lichtmast ter hoogte van de inrit.

8.3.3 De bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving

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

8.3.4 De bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente

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

8.3.5 Conclusie

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

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



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	
1	25-9-2023	09. GB-00_Gebruiksfuncties.pdf	4297932	
2	25-9-2023	16. VG plan Totaal - wijz. A.pdf	4297933	
3	25-9-2023	01. SI-00_01_Situatie bestaand-nieuw.pdf	4297934	
4	25-9-2023	07. BVO-00_Bruto vloeroppervlaktes.pdf	4297940	
5	25-9-2023	08. GO-00_gebruiksoppervlaktes_revisie A.pdf	4297941	
6	25-9-2023	11. IT-00_Integrale toegankelijkheid.pdf	4297944	
7	25-9-2023	12. Bergingstaat.pdf	4297945	
8	25-9-2023	14. Woningtelling.pdf	4297946	
9	25-9-2023	15. Fotoboek bestaande situatie.pdf	4297948	
10	25-9-2023	17. Checklist Veilig Onderhoud 2012 - 3248-01.pdf	4297949	
11	25-9-2023	20221204_HEk - Berekening Ventilatie algemene ruimten.pdf	4298002	
12	25-9-2023	20221204_HEk - Ventilatiebalanstekeningen.pdf	4298003	
13	25-9-2023	PS-01.pdf	4298012	
14	25-9-2023	Technisch overzicht de Scharnier.pdf	4298013	
15	25-9-2023	Bijlagen_Bijlage 8 Ecologische quickscan.pdf	4298026	
16	25-9-2023	Bijlagen_Bijlage 9 Verkennend bodemonderzoek.pdf	4298027	
17	27-10-2023	G.105868_SCHARNIER_BLV-Plan-V6defind-171023 [bouwveiligheidsplan]	4311585	
18	1-11-2023	AS22.03691-22.0007372 beoordeling A2022082 Maashavenkade Scharnier	4313265	
19	23-11-2023	231122_Windhinderonderzoek de Scharnier	4324043	
20	15-12-2023	Advies welstand OMV.23.09.00278 Maashavenkade 225	4333708	
21	15-12-2023	231204 4.1 Maashavenkade 225_pres_Cie	4333709	
22	15-2-2024	C1_De Scharnier_DO_Tekeningen_Brand	4362943	
23	15-2-2024	C3_De Scharnier_Brandoverslag	4362952	
24	15-2-2024	02. PG-00-17_Plattegronden(wordt aangepast obv advies bouwfysica)	4362965	
25	15-2-2024	03. AD-01-05 - aanzichten(wordt aangepast obv advies bouwfysica)	4362966	
26	15-2-2024	04. AD-11-12_Doorsneden(wordt aangepast obv advies bouwfysica)	4362968	
27	15-2-2024	10. VG-00_Verblijfsgebieden	4362970	
28	15-2-2024	DT-Principedetails WABO(wordt aangepast obv advies bouwfysica)	4362971	
29	23-2-2024	AERIUS_projectberekening_20240105112512_BouwfaseDeScharnierRxfHs6rYFdS4	4366448	
30	23-2-2024	AERIUS_projectberekening_20240105112527_GebruiksfaseScharnierS3BLcvG2EmBJ	4366449	
31	23-2-2024	Memo Stikstof De Scharnier 2024	4366450	
32	26-2-2024	SCHA_ZON_2021-068_do plattegronden.pdf	4367349	
33	26-2-2024	SCHA_ZON_2021-068_do doorsneden.pdf	4367350	



34	26-2-2024	SCHA_ZON_2021-068_do-099_Details_2024.01.09.pdf	4367351	
35	26-2-2024	ZI 2021068_TO1c - De Scharnier DO_09012024.pdf	4367352	
36	27-2-2024	Bovenwettelijk advies: elektrische voertuigen in parkeergarages BrwNL	4367984	x
37	22-4-2024	20240422 mobiliteits_concept v5 De Scharnier	4394062	
38	28-5-2024	Advies MOB OMV.23.09.00278-03 - Maashavenkade 225	4412688	x
39	30-5-2024	bouwadvies bodem - locatie Maashaven Rotterdam.docx	4413842	x
40	7-6-2024	Informatie waterretentie.pdf	4419081	
41	7-6-2024	20240528 stikstofberekening De Scharnier v4.pdf	4419082	
42	25-6-2024	20240601AO-Scharnier Akoestisch Onderzoek R4.pdf	4428047	
43	25-6-2024	GRO De Scharnier_20220073.pdf	4428049	
44	25-6-2024	20240614 -DO fasedocument Arup omgevingsvergunning v4 inclusief bijlagen.pdf	4428050	
45	3-7-2024	Plattegronden(enkel voor opm bpc)	4432077	x
46	2-7-2024	Mer-beoordelingsbesluit	2593500-6202618	
47	17-7-2024	Ontwerp-besluit hogere waarden Wet geluidhinder	2652830-6253595	

10 Rechtsmiddelen

10.1 Beroep

Aangezien sprake is van een gecoördineerde procedure 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.

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

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.

10.2 Voorlopige voorziening

Het beroepschrift heeft geen schorsende werking. Indien beroep wordt ingesteld kan tevens een verzoek om een voorlopige voorziening (schorsing) worden ingediend bij de Voorzitter



van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Hiervoor is griffierecht verschuldigd.

CONCEPT