



Ontwerp Omgevingsvergunning

- 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'
- 'Bouwen'

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:

8245663/OMV.23.12.00053

Datum:

6 augustus 2024

Aanvrager:

VOF OCDB
T.a.v. S.M.A. Waterdrinker
Poortweg 2
2612PA Delft
Aanvrager, b.waterdrinker@bpd.nl
Gemachtigde, m.bus@vanwijnen.nl

Alleen digitaal verstuurd:

Opmerkingen

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
- 8.1 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 6 december 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'

De aanvraag heeft betrekking op de locatie nabij Brede Hilledijk 99 (kadastraal adres: Gemeente: RTD05, Sectie P, Nummer 1768), 3072NB in Rotterdam. Het project betreft het realiseren van een woontoren met commerciële ruimtes in de plint en een parkeergarage.

Gezamenlijke voorbereidingsprocedure

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 ontwerp van dit besluit en de bijbehorende stukken hebben daarom van **dd** tot en met **dd** ter inzage gelegen. Waar dit voornemen met het bijbehorende ontwerpbesluiten ter inzage ligt en hoe zienswijzen kenbaar gemaakt kunnen worden, is opgenomen in de officiële bekendmaking.

2 Besluit

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

- 'Bouwen' (*Grondslag: Wabo, artikel 2.1, eerste lid, onder a, met toepassing van Bouwbesluit 2012: artikel 1.3 (gelijkwaardigheidsbepaling)*)
- 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'
(*Grondslag: Wabo, artikel 2.1, eerste lid, onder c, met toepassing van:*
 - *artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3*)

Crisis- en herstelwet

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

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

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan verwijzen wij u naar de 'Rechtsmiddelen' in dit document.

Bouwwerkzaamheden moeten tijdig vooraf worden gemeld, zie 'Start- en gereedmelding werkzaamheden' bij de aandachtspunten en opmerkingen.

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

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)*

Indien de sanering tussentijds is afgerond treedt dit besluit in werking met ingang van de dag na afloop van de bezwaartermijn 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)*

4 Project

De aanvraag heeft betrekking op de locatie nabij Brede Hilledijk 99 (kadastraal adres: Gemeente: RTD05, Sectie P, Nummer 1768), 3072NB in Rotterdam. Het project betreft het realiseren van twee woontorens met commerciële ruimtes in de plint en een parkeergarage.

De gebouwen hebben een oppervlakte van circa 3600m², een inhoud van circa 180775m³ en een hoogte van circa 76m en 67m.

In de gebouwen worden 482 appartementen gerealiseerd met diverse oppervlaktes tussen de circa 44m² en circa 132m².

De commerciële ruimtes bestaan uit: kantoor met een bvo van

- Kantoor 353 m² bvo
- Detailhandel 1.534 m² bvo
- Horeca 492 m² bvo

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 te voren, tenzij een afwijkende termijn wordt genoemd, moeten onderstaande gegevens voor de start van de desbetreffende werkzaamheden aan ons ter goedkeuring worden aangeboden via <https://omgevingswet.overheid.nl/home> onder kenmerk 8245663/OMV.23.12.00053, zoals beschreven op: <https://www.rotterdam.nl/omgevingsvergunning>.

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 brandveiligheid:

1. Ontruimingsalarminstallatie (inclusief het PvE);
2. Brandmeldinstallatie (inclusief het PvE);
3. Productcertificaat brandmeldinstallatie en ontruimingsalarminstallatie;
4. Droge blusleiding(en) (met capaciteitsberek);
5. Luchtbehandelingsinstallatie;
6. Sprinklerinstallatie PvE/BDB ;
7. Certificaten van puien, deuren en bouwdelen waarvoor eisen ten aanzien van de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag gelden, te weten: 30 WBDBO 60 WBDBO
8. Brandwerendheid voor de bouwconstructie, waarvoor een tijdsduur geldt met betrekking tot bezwijken, te weten: 120 min.
En alle vluchtroutes 30 min (incl. de constructies van de daken onder de daktuinen)
9. Huisinstallatie / type rookmelder;

Voor wat betreft de bouwplaats:

11. 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)
-De bijzondere tijdelijke (hulp)constructies;
-De kraanfundatie.

Voor wat betreft welstand:

14. Er moeten minimaal zes weken voorafgaand aan de gevelproductie gevelmock-up(s) van de volgende onderdelen gemaakt en voorgelegd te worden:
 - een technische uitwerking van het plan (hierin moeten de 'beelden zoals getoond in de laatste presentatie' worden waargemaakt);
 - de kleuren en texturen van de beeldbepalende gevelonderdelen en de wijze waarop deze op elkaar aansluiten.



15. Een reclameplan, waarin de posities, de grootte en de vormgeving van de reclame-uitingen op de gevel worden vastgelegd. Dit plan moet voor de start van de bouw worden toegevoegd aan de aanvraag omgevingsvergunning

Voor wat betreft bouwfysica

Er moeten minimaal 3 weken voor de ter inzagelegging van het definitieve besluit de volgende gegevens aangeleverd worden:

- een nadere notitie waaruit blijkt dat:

- a. het gezamenlijk geluid in verblijfsruimten van de woning bij gesloten ramen en deuren niet meer bedraagt dan 36 dB; en
- b. de totale geluidbelasting van industrielawaai, nestgeluid en scheepvaartgeluid in verblijfsruimten van de woning bij gesloten ramen en deuren niet meer bedraagt dan 35 dB(A); en
- c. de geluidbelasting van wegverkeerslawaaï in verblijfsruimten van de woning of een ander geluidgevoelig gebouw bij gesloten ramen en deuren niet meer bedraagt dan 33 dB; en
- d. de geluidwering van de gevel van verblijfsruimten van de woning bij gesloten ramen en deuren minimaal 20 dB/20 dB(A) bedraagt.

Voor oplevering / ingebruikname

Uiterlijk drie weken voor oplevering/ingebruikname, tenzij een afwijkende termijn wordt genoemd, moeten onderstaande gegevens aan ons ter goedkeuring worden aangeboden via <https://omgevingswet.overheid.nl/home> onder kenmerk 8245663/OMV.23.12.00053 zoals beschreven op: <https://www.rotterdam.nl/omgevingsvergunning>.

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 gezondheid en energiezuinigheid (bouwfysica):

- geregistreerde / afgemelde BENG-berekeningen (met door BCRG goedgekeurde kwaliteitsverklaring voor het collectieve energiesysteem voor warmte- en koudelevering).
- 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;
 - de volgens NEN 2686 bepaalde meetwaarde voor infiltratie d.m.v. een luchtdichtheidsmeting (blower door test) om aan te tonen dat de afwijkend aangehouden waarde (niet forfaitair) in de BENG-berekening (qv10) gehaald wordt.



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

Het meetrapport dient minimaal te bevatten:

- naam en adres uitvoerende instantie en naam van de contactpersoon;
- datum uitvoering meting;
- adres of projectgegevens van de woning of ander gebouw waarin de metingen zijn verricht;
- geluidsbelastingen en vanuit het Bouwbesluit vereiste waarden van de gevelgeluidwering;
- toegepaste meetapparatuur (merk/type/vervaldatum kalibratiecertificaat);
- beschrijving meetsituatie/bijzondere meetomstandigheden;
- resultaat van de meting.

De meetrapporten dienen vóór de eindoplevering bij de bouwinspecteur te zijn afgegeven.

Voor wat betreft de kwaliteit van de bodem:

1. 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*)

5.1.2 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. Voorwaarden en Correcties in verband met technisch toetst van het Bouwbesluit
Bij het definitieve besluit kan nog correcties, opmerkingen en voorwaarden worden aangegeven, deze geven aan hoe het plan moet (technisch) worden uitgevoerd zodat wordt voldaan aan de bouwregelgeving.
3. 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:

4. 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.

5. Openbare bluswatervoorziening en de bereikbaarheid
Bij de beoordeling van deze bouwaanvraag gaat de BrandPreventieCommissie er van uit dat:
- er openbare bluswatervoorziening en de bereikbaarheid via de openbare weg aanwezig is of wordt gerealiseerd, conform artikel 6.30 en 6.37 van het Bouwbesluit 2012.
6. De voorziening moet voldoen aan hoofdstuk 5 van het handboek 'Brandbeveiligingsinstallaties' van Brandweer Nederland (voormalige Nederlandse Vereniging voor Brandweertzorg en Rampenbestrijding).
7. Autom. OAI, icm BMI met ruimtebewaking bij doodlopende einden
wanneer er sprake is over doodlopende einde (zoals aangegeven in het brandveiligheidsrapport H.6.2 d.d. 1 juli 2024) dan moeten deze moeten worden voorzien van een automatische ontruimingsalarminstallatie en een brandmeldinstallatie met ruimtebewaking.
8. Nieuwe (omvang van de) brandmeldinstallatie
Het gebouw moet worden voorzien van een brandmeldinstallatie. De omvang van de bewaking van de brandmeldinstallatie moet voldoen aan:
De parkeergarage en fietsenstalling
volledige bewaking ZONDER / doormelding. (doormelding is via sprinkler)
ruimte bewaking met automatische melders in de aangegeven ruimten.
Indien de bijeenkomst functie (commerciële ruimte) (groter wordt dan 500m² dan niet automatische bewaking ZONDER doormelding (zie H. 6.2 van het brandveiligheidsrapport d.d. 1 juli 2024)
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.
9. Nieuwe (omvang van de) ontruimingsalarminstallatie
De ontruimingsalarminstallatie moet zijn van het type B/ LUID. Voordat u het gebouw in gebruik neemt moet de installatie door de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond/ Regionale Brandweer met positief resultaat zijn getest.
10. Blusleiding
De op de tekening aangegeven voedingspunten van de DROGE leidingen moeten worden vastgesteld in overleg met de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond/ Regionale Brandweer.
11. 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.



12. 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.
13. 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.
14. 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.
15. Vluchtdeuren
De op tekening met 'V', 'P' en/ of 'E' aangegeven deuren (alle vluchtdeuren) 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 panieksluiting; E= deur voorzien van automatische bediening).
De deuren moeten in de aangegeven richting draaien.
16. Noodverlichting
De verlichting van de op tekening met ANV aangegeven ruimten (incl. bij de de corridors, trappenhuizen en entrees van de woonfuncties) casco ruimtes 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.
17. Vluchtrouteaanduiding (De parkeergarage, De fietsenstalling, Alle vluchtroutes vanuit de kelder en de Casco commerciële ruimtes)
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 ANV aangegeven ruimten moeten zijn aangesloten op een voorziening voor noodstroom.

Vluchtroutes vanaf de daktuin en vanuit de trappenhuizen op de begane grond naar buiten te verduidelijken met vluchtroute aanduidingen. Niet verplichte vluchtrouteaanduidingen mogen worden uitgevoerd met een sticker
18. Brandslanghaspels (bijeenkomstfunctie en ruimte boven 500m²)
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.

19. Draagbare handblusmiddelen
Het pand moet worden voorzien van draagbare handblusmiddelen conform de NEN 4001.
Voordat het gebouw in gebruik wordt genomen in overleg met brandweer kan het pand worden voorzien van paar extra draagbare handblusmiddelen conform de NEN 4001.
De voorziening voor het bestrijden van brand worden duidelijk zichtbaar opgehangen of gemarkeerd met een pictogram als bedoeld in NEN 3011.
20. Rookmelders NEN 2555
De op tekening met RM aangegeven ruimten moeten zijn voorzien van rookmelders. Deze rookmelders dienen onderling te zijn gekoppeld. Voordat u het gebouw in gebruik neemt moet de installatie door ons met positief resultaat zijn getest.
21. Zelfsluitende woning toegangsdeuren
De zelfsluitende woningtoegangsdeuren moeten als vrijloopdeurdrangers worden uitgevoerd (aangestuurd door rookmelders op basis van de NEN2535 (bijlage C). Deze moeten voldoen aan R200 criteria.
eigenaren (VVE) moeten jaarlijkse (of volgens de kwaliteitsverklaringen van het product) uitgebreide controle en inspectie door erkende buro.

Voor wat betreft de parkeren:

22. 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.

Voor wat betreft de kwaliteit van de bodem:

23. Saneren van de bodem
De sanering van de bodem moet plaatsvinden conform de ingediende melding Saneren van de Bodem. (*Grondslag: Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), Paragraaf 4.121 en Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), Artikel 5.89ka, en Omgevingsplan Rotterdam, Artikel 22.29, eerste lid onder c)*

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 <https://omgevingswet.overheid.nl/home> onder kenmerk 8245663/OMV.23.12.00053, op de wijze als beschreven op: <https://www.rotterdam.nl/omgevingsvergunning>.

Ook alle andere later aan te leveren stukken moeten via dit omgevingsloket worden aangeboden. (*Grondslag: Bouwbesluit 2012, artikel 1.25*)

2. Archeologie

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

3. Container, steiger of ander voorwerp

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

4. Gebruiksmelding

Afhankelijk van het aantal personen dat aanwezig zal zijn in het bouwwerk moet u mogelijk een gebruiksmelding (brandveilig gebruik bouwwerken) indienen. Deze melding moet u ten minste vier weken voor het begin van het gebruik van het bouwwerk indienen via www.omgevingswet.overheid.nl. (*Grondslag: Bbl, artikel 6.7*)(= Bouwwerk brandveilig gebruiken - Melding (Rijk))

5. Beschermde soorten

Indien er bij de sloop- en/of bouwwerkzaamheden beschermde soorten als bedoeld in de Omgevingswet 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. Graven in de bodem

Als grond van de locatie wordt afgevoerd, moet dit gemeld worden volgens de wettelijke bepalingen. Bij het graven van meer dan 25 m³ grond is een melding MBA Graven (boven of onder interventiewaarde) nodig en moet bijbehorende informatie worden ingediend. Deze melding en het indienen van de informatie moet u doen via www.omgevingswet.overheid.nl.

Voor meer informatie over graven in de bodem bij meer dan 25 m³ verwijzen wij u naar: <https://iplo.nl/regelgeving/regels-voor-activiteiten/milieubelastende-activiteiten-hoofdstuk-3-bal/>.



Voor het graven van een bodemvolume van 25 m3 of minder (kleinschalig graven) gelden in sommige gevallen ook voorschriften en een informatieplicht. (Grondslag:

Omgevingsplan gemeente Rotterdam, paragraaf 22.3.7.2)

Voor meer informatie over kleinschalig graven verwijzen wij u naar:

<https://iplo.nl/thema/bodem/regelgeving/omgevingswet/wetsinstrumenten/omgevingsplan/kleinschalig-graven-bodem-25-m3/>

8. Privaatrechtelijke verplichtingen

Houdt er rekening mee dat anderen (zoals eigenaar, VVE, burens, 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. Maatregelen op maat (DCMR; voormalige AIM-melding)

Voor de beoogde planactiviteit(en) dient een melding Maatregelen op maat - Omgevingsloket (overheid.nl) te worden ingediend. Deze melding moet u indienen via www.omgevingswet.overheid.nl.

(= Melden van een gelijkwaardige maatregel bij een milieubelastende activiteit – Melding gelijkwaardige maatregel (Rijk))

11. 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/>

12. Uitrit aanvragen

Voor het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden dient u een aanvraag 'uitrit aanleggen of veranderen' aan te vragen.

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)



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.

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)*

Opschorting beslistermijn

Op 5 juni 2024 en 5 juli 2024 hebben wij, met instemming van de aanvrager, de beslistermijn met 6 weken opgeschort. *(Grondslag: Algemene wet bestuursrecht, artikel 4:15, tweede lid)*

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-Pols' van kracht is. De gronden hebben daarin de volgende bestemming(en):

Enkelbestemming(en)

- Bedrijf – 1 (artikel 3)
- Bedrijf – 2 (artikel 4)
- Maatschappelijk (artikel 9)

Dubbelbestemming(en)

Waarde – Archeologie (artikel 13)

Aanduiding(en)

Maatvoering: Maximale bouwhoogte 6 en 9 meter

Het project voldoet niet aan de volgende regels:

Het plan is strijdig met de artikelen 3 en 4 van het bestemmingsplan 'Katendrecht-Pols', omdat binnen genoemde bedrijfsbestemmingen uitsluitend bedrijven zijn toegestaan met bijbehorende erf- en werkterreinen.

Het plan is eveneens in strijd met artikel 9 omdat ter plaatse van de bestemming 'Maatschappelijk' alleen voorzieningen op het gebied van onderwijs, religie, gezondheidszorg, maatschappelijke dienstverlening en publieke dienstverlening zijn toegestaan. Daarnaast zijn hier ook gebouwde parkeervoorzieningen mogelijk, al dan niet geheel of ten dele ondergronds

Tevens wordt de op de plankaart aangegeven maximale bouwhoogte van 6 en 9 meter overschreden.



Dubbelbestemming Waarde-Archeologie

De noodzaak van het uitvoeren van een archeologisch (voor)onderzoek in het kader van de voorgenomen grondwerkzaamheden is nader beoordeeld. De plannen geven geen aanleiding tot archeologisch vooronderzoek (bureauonderzoek en/of inventariserend veldonderzoek) op de planlocatie. 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 14 februari 2024 onder kenmerk AS24/01627-24/0008550. Deze brief maakt onderdeel uit van dit besluit. (*Grondslag: bestemmingsplan 'Katendrecht-Pols', artikel 13*)

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.

Motivering

Het project De Bund voorziet in de bouw van 482 woningen en commerciële ruimtes. De nieuwbouw bestaat feitelijk uit twee gebouwen, beide bestaand uit een onderbouw (basement) met daarop een hoogteaccent van ca. 66 en 74 meter. De onderbouwen van resp. 15 en 18 meter hoog, bevatten naast woningen ook entrees en ruimtes voor (commerciële) voorzieningen, zoals detailhandel, kantoren en maatschappelijke voorzieningen. Ook bevinden zich hier toegangen voor expeditie en parkeren.

Het project De Bund is gelegen in de zogenoemde 'Pols van Katendrecht'. Dit gebied vormt de entree van het schiereiland dat momenteel volop in ontwikkeling is. De gemeente streeft ernaar om het gebied te herontwikkelen tot een gemengd stedelijk gebied, met wonen als meest voorname functie. Het is de intentie om hoogstedelijk wonen in robuuste gebouwen te realiseren, gecombineerd met bedrijvigheid en uitzicht op de omringende havenbekkens. De geschiedenis van het gebied en de bijzondere kwaliteiten van de locatie liggen aan de basis van de ontwikkelingen, die inmiddels in volle gang zijn. Diverse gebouwen zijn reeds gerealiseerd of bevinden zich in de realisatiefase. De beoogde realisatie van De Bund is daarin een volgende stap.

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

Hierbij is mede in overweging genomen dat er in het vigerende bestemmingsplan 'Katendrecht-Pols' ter hoogte van het projectgebied een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee 'binnenplannen' een wijziging is toegestaan naar de bestemming 'Gemengd - 4'. Binnen deze bestemming zijn dan maximaal 490 woningen met bijbehorende voorzieningen toegestaan, alsook kantoren, bedrijven t/m milieucategorie 2, horeca, detailhandel en gebouwde parkeervoorzieningen. Om van deze wijzigingsbevoegdheid gebruik te kunnen maken, dient voldaan te worden aan de gestelde wijzigingsvoorwaarden. Omdat het nu



voorliggende bouwplan de maximaal toegestane bouwhoogte en het aantal woningen in combinatie met de andere woningbouwprojecten binnen de wijzigingsbevoegdheid overschrijdt wordt voor deze ontwikkeling een andere planologische procedure gevolgd. Als onderdeel van de aanvraag is een ruimtelijke onderbouwing (met bijbehorende onderzoeken) ingediend die door de gemeente Rotterdam wordt onderschreven en onderdeel is van deze omgevingsvergunning.

Verklaring van geen bedenkingen

Het plan valt onder categorie 1 van de door de gemeenteraad aangewezen categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen vereist is.

M.e.r.-beoordelingsbesluit

Er is één m.e.r.-beoordelingsbesluit opgesteld voor alle beoogde samenhangende ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied Karendrecht-Pols-Noord. Het project De Bund maakt daar ook deel van uit. Dit m.e.r.-beoordelingsbesluit is op 2 juli 2024 vastgesteld. Uit het m.e.r.-beoordelingsbesluit blijkt dat er geen belangrijke nadelige effecten te verwachten zijn voor het milieu en dat er daarom geen MER opgesteld hoeft te worden.

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 276 autoparkeerplaatsen. De berekening van deze parkeereis ziet er als volgt uit:

Woonfunctie(s)	Aantal	Norm	Eis
40 tot 65 m ²	293 woningen	0,40 per woning	117,20
65 tot 85 m ²	79 woningen	0,60 per woning	47,40
85 tot 120 m ²	102 woningen	1,00 per woning	102,00
≥ 120 m ²	8 woningen	1,20 per woning	9,60

Autoparkeereis o.b.v. woonfunctie(s) 276 (276,20)

De autoparkeereis met betrekking tot niet-woningen, is volgens tabel 4.2 uit De Beleidsregeling 2022, bepaald op 5 autoparkeerplaatsen. De berekening deze parkeereis ziet er als volgt uit:

Niet-Woonfunctie(s)	Aantal	Norm	Eis
Werken			
Kantoor	353 m ² bvo	0,76 per 100 m ²	2,68

Winkelen

Detailhandel (incl. kringloopwinkel en apotheek)



	1.534 m ² bvo	0,38 per 100 m ²	5,83
Horeca			
Cafetaria/snackbar	246 m ² bvo	0,40 per 100 m ²	0,98
Restaurant	246 m ² bvo	1,60 per 100 m ²	3,94
Autoparkeereis o.b.v. niet-woonfunctie(s)			13 (13,43)
Totale autoparkeereis (woonfunctie(s) + niet woonfunctie(s))			290 (289,63)

Artikel 5. Dubbelgebruik

Bij deze bouwvraag is er sprake van verschillende functies. Daarbij zijn de parkeervoorzieningen toegankelijk voor alle mogelijke gebruikers. Er kan daarom een korting van 13,43 worden gegeven op de autoparkeereis. Er is besloten deze korting toe te kennen.

Autoparkeereis na correctie, dubbelgebruik	276 (276,20)
--	--------------

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

De ontwikkeling ligt binnen een straal van 0-400m (respectievelijk 295m) vanaf metrostation Rijnhaven. Hierdoor komt de ontwikkeling in aanmerking voor een korting op de autoparkeereis van 30%. Dit resulteert in een verlaging van 82,86. Er is besloten deze korting toe te kennen.

Autoparkeereis na korting, nabijheid OV-halte	193 (193,34)
---	--------------

Artikel 13 lid 1. Korting van de parkeereis voor gebouwen met een bijbehorende of toegewezen parkeervoorziening: betaald parkeergebied

Er worden 44 extra fietsparkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein, voor de langparkeerders (bewoners, werkers, studenten). De ontwikkeling komt daarmee in aanmerking voor een korting van 9%. Dit resulteert in een vermindering van 25,50 ten opzichte van de autoparkeereis. Er is besloten deze korting toe te passen onder de voorwaarden dat deze fietsparkeerplaatsen voldoen aan de kwantitatieve en kwalitatieve eisen, zoals opgesteld in het Advies Fietsparkeren.

Autoparkeereis na korting, extra fietsparkeerplaatsen	168 (167,84)
---	--------------

Parkeeroplossing autoparkeereis

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

Er zijn 172 autoparkeerplaatsen beschikbaar op eigen terrein. Hiermee wordt voldaan aan de autoparkeereis van 168.

Conclusie autoparkeereis

Het plan voldoet aan de autoparkeereis.

Berekening fietsparkeereis

Er worden 482 woningen gerealiseerd.

Woonfunctie(s) Aantal



Appartement	40 tot 65 m ²	202 woning(en)
Appartementen	40 tot 65m ²	91 woning (en)
Appartement	65 tot 85 m ²	79 woning(en)
Appartement	85 tot 120 m ²	102 woning(en)
Appartement	≥ 120 m ²	8 woning(en)

Bergingen (Besluit bouwwerken leefomgeving)

Conform Bouwbesluit 2012 worden er voor 280 woningen bergingen van minimaal 5m² gerealiseerd.

De fietsparkeereis met betrekking tot woningen, is volgens bijlage 2 uit De Beleidsregeling 2022, bepaald op 404 fietsparkeerplaatsen. De berekening van deze parkeereis ziet er als volgt uit:

Woonfunctie(s)	Aantal	Norm	Eis
Appartement	40 tot 65 m ²	202 woning(en) 2 per woning	404
Fietsparkeereis o.b.v. woonfunctie(s)			404

Extra fietsparkeereis niet-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 44.

Fietsparkeereis o.b.v. woonfunctie(s) 448

Fietsparkeereis woonfunctie(s) (incl. buitenmodelpercentages)

448 fietsparkeren (afgesloten, wind- en weersbestendig), waarvan:

- 60% reguliere fpp = 269
- 35% beperkt afwijkend = 157 (parkeervakken met afmetingen breedte van 0,5m of rekken)
- 5% sterk afwijkend = 22 (parkeervakken met afmetingen breedte van 1m)

Parkeeroplossing fietsparkeereis (wonen)

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

Er zijn 492 fietsparkeerplaatsen beschikbaar op eigen terrein, waarvan 285 reguliere fietsen, 185 beperkt afwijkende fietsen, 22 sterk afwijkende fietsen. Hiermee wordt kwantitatief wel voldaan aan de fietsparkeereis.

De fietsparkeereis met betrekking tot niet-woningen, is volgens tabel 4.3 uit De Beleidsregeling 2022, bepaald op 95 fietsparkeerplaatsen. Hiervan zijn 21 voor lang stallen en 74 voor kort stallen bedoeld. De berekening deze parkeereis ziet er als volgt uit:

Niet-Woonfunctie(s)	Aantal	Norm	Eis
Kantoor	353 m ² bvo	2,00 per 100 m ²	7/0
Detailhandel (incl. kringloopwinkel en apotheek)	1534 m ² bvo	2,70 per 100 m ²	41/35
Cafetaria/snackbar	246 m ² bvo	9,00 per 100 m ²	22/20
Restaurant	246 m ² bvo	10,00 per 100 m ²	25/20
Fietsparkeereis o.b.v. niet-woonfunctie(s)			95



Waarvan aandeel kort stallen

74

Fietsparkeereis langparkeren (incl. buitenmodelpercentages)

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

- 60% reguliere fpp = 13
- 35% beperkt afwijkend = 6 (parkeervakken met afmetingen breedte van 0,5m of rekken)
- 5% sterk afwijkend = 2 (parkeervakken met afmetingen breedte van 1m)

Fietsparkeereis kortparkeren (incl. buitenmodelpercentages)

74 kortparkeren (openbaar toegankelijk), waarvan:

- 60% reguliere fpp = 44
- 35% beperkt afwijkend = 26 (parkeervakken met afmetingen breedte van 0,5m of rekken)
- 5% sterk afwijkend = 4 (parkeervakken met afmetingen breedte van 1m)

Parkeeroplossing fietsparkeereis (niet-woningen)

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

Er zijn 102 fietsparkeerplaatsen beschikbaar op eigen terrein, waarvan 62 reguliere fietsen, 34 beperkt afwijkende fietsen, 6 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 zijn oplaadvoorzieningen gerealiseerd.

De toegang naar de stalling(en) voor wonen verloopt via een tag. De toegang naar de stalling voor commerciële bezoekers verloopt via een drukknop.

Conclusie fietsparkeereis

Het plan voldoet wel aan de fietsparkeereis, omdat niet voldaan wordt aan de kwalitatieve en de kwantitatieve eisen.

(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 ontwerpisen (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

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 het volgende uitgangspunt:

- Nieuwbouw *(Grondslag: Bouwbesluit 2012)*

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

1000 m² (Parkeergarage- sprinkler)

Uw aanvraag voldoet niet aan de afdeling 'Beperking van uitbreiding van brand' van het Bouwbesluit, omdat de oppervlakte van het brandcompartiment de grenswaarde overschrijdt. De parkeergarage op kelderlagen -1 en -2 vormen, inclusief de bergingen en de fietsenstalling op laag -1 en op de begane grond 1 brandcompartiment van ongeveer 7000 m².

Door het toepassen van een sprinklerinstallatie in de parkeergarage met zodanige voorzieningen wordt uitgevoerd dat een brand kan worden bestreden op een wijze die leidt tot een mate van brandveiligheid die gelijkwaardig aan de genoemde prestatie-eis.

(Grondslag: Bouwbesluit 2012: artikel 2.83 (prestatie-eis) en artikel 1.3 (gelijkwaardigheid))

Toepassing systeem met terugslagkleppen

Voor wat betreft het realiseren van de vereiste rookscheidingen tussen de woningen en de schachten, is bij dit project gekozen voor een systeem met zgn. terugslagkleppen in de ventilatiekanalen. Deze toepassing is beoordeeld door het bevoegd gezag als best beschikbare oplossing om invulling te geven aan de NEN 6075. Het gekozen systeem, zoals uitgewerkt in de brandveiligheidsrapportage d.d. 1 juli 2024 behorend bij dit besluit, is



zodoende voldoende acceptabel om te kunnen voldoen aan artikel 2.94a van het Bouwbesluit 2012.

8.2.2 Bouwverordening Rotterdam 2010 (Bodem)

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

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.

Melding Saneren van de bodem

U heeft reeds een volledige melding gedaan. Hiermee is aannemelijk gemaakt dat sanerende of andere beschermde maatregelen worden getroffen. *(Grondslag: Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), Paragraaf 4.121, Artikel 4.1236)*

Naar aanleiding van dit advies zijn voorschriften in deze omgevingsvergunning opgenomen.

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 31 januari 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)*

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

	Datum	Bestandsnaam	Docnum	Cor
1	6-12-2023	DO-001- Situatie nieuw.pdf	4329498	
2	6-12-2023	DO-200-205-Gevelaanzichten.pdf	4329500	
3	6-12-2023	DO-300-302-Doorsneden.pdf	4329501	
4	6-12-2023	DO-150 - Woningtype.pdf	4329503	
5	6-12-2023	De Bund AI.pdf	4329510	
6	8-12-2023	231120 Bodemrapporten DE BUND.pdf	4330842	
7	8-12-2023	ER20210916v01_QS_DeBund_EcoresultBV.pdf	4330843	
8	13-12-2023	4948_BENG Oost Plint_231205.pdf	4332940	
9	13-12-2023	4948_BENG Oost Wonen_231130.pdf	4332941	
10	13-12-2023	4948_Ventilatie_231130_yk.pdf	4332943	
11	13-12-2023	J1032 - DO - Constructieve uitgangspunten_v1.2.pdf	4332944	
12	13-12-2023	4948_BENG West Plint_231205.pdf	4332997	
13	15-12-2023	De Bund BLVC 231124.pdf	4333850	
14	12-1-2024	DO-400 - Details v02.pdf	4348156	
15	12-1-2024	DO-MPG_berekening_231220.pdf	4348157	
16	9-2-2024	240129 4.7 Brede Hilledijk 97-99_pres_Cie	4360334	
17	9-2-2024	Advies welstand OMV.23.12.00053 Brede Hilledijk 99	4360341	
18	4-3-2024	10c Stikstof DE BUND aanleg-gebruik v04.pdf	4370219	
19	17-4-2024	AS24.01627-24.0008550 beoordeling A2024060 Brede Hilledijk 97-99	4392411	
20	23-4-2024	02 Parkeren_DE BUND_DEFv3 240416.pdf	4394584	
21	23-4-2024	09A ER20220704v01_NO_De_Bund_Rotterdam_EcoresultBV.pdf	4394585	
22	23-4-2024	4948_Oost Toren plint_240308.pdf	4394586	
23	23-4-2024	4948_Oost Toren wonen_240308.pdf	4394587	
24	23-4-2024	4948_Oost West plint_240308.pdf	4394588	
25	23-4-2024	4948_Oost West wonen_240308.pdf	4394589	



26	23-4-2024	240417_DeBund_Fietsenstalling.pdf	4394590	
27	23-4-2024	20240321_18235_RAP_OMV De Bund_V003_DEF_bouwfysica en akoestiek.pdf	4394591	
28	5-6-2024	Advies Mobiliteit OMV.23.12.00053-01 - nabij Brede Hilledijk 99	4417255	
29	23-7-2024	ME23379c1 De Bund zonering s2-zetting en kv2-waarden.pdf	4443083	
30	23-7-2024	J1032 - DO - Constructieve uitgangspunten_v1.8.pdf	4443084	
31	23-7-2024	20240701_18235_RAP_OMV De Bund_V004_DEF_Brandveiligheid.pdf	4443085	
32	23-7-2024	NT23379a1 Analyse s2-zettingen De Bund.pdf	4443087	
33	1-8-2024	DO-098-124-Plattegronden Update 240618(met opm bpc)	4447500	X
34	1-8-2024	HW Ontwerpbesluit Rdam	4447516	
35	1-8-2024	O 17183-2-RA-001	4447518	
36	1-8-2024	20240723_18235_RAP_OMV De Bund_V005_DEF_bouwfysica en akoestiek (5)	4447520	
37	2-7-2024	Mer-beoordelingsbesluit Katendrecht-Pols Noord	2520237-6018761	
38	5-8-2024	GRO met bijlagen		

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.