



**Gemeente
Rotterdam**

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: 7901031/OMV.23.09.00176

Datum: 7 november 2024

Aanvrager: REDC Rijnhaven Ontwikkeling B.V.
[Redacted]
Antoine Platekade 1000
3072ME Rotterdam

Alleen digitaal verstuurd: Aanvrager [Redacted] [@red-company.nl](mailto:[Redacted]@red-company.nl)
Gemachtigde, [Redacted] [@powerhouse-company.com](mailto:[Redacted]@powerhouse-company.com)

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**
 - 8.2 Activiteit 'Bouwen'
- 9 Documenten behorend bij dit besluit**
- 10 Rechtsmiddelen**
 - 10.1 Beroep



1 Aanvraag

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

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

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

2 Besluit

Wij besluiten de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteiten:

- 'Bouwen' (*Grondslag: Wabo, artikel 2.1, eerste lid, onder a, met toepassing van Bouwbesluit 2012: artikel 1.3 (gelijkwaardigheidsbepaling)*)

Crisis- en herstelwet

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

Coördinatieregeling

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is een coördinatieregeling (Afdeling 3.6 Wro) opgenomen. Op basis hiervan kan besluitvorming die nodig is voor de realisatie van ontwikkelingen en projecten, in één voorbereidingstraject gebundeld worden. Hiermee is het mogelijk om de benodigde uitvoeringsbesluiten, zoals omgevingsvergunningen Wabo, te coördineren. In de raadsvergadering van 21 december 2023 heeft de raad besloten de coördinatieregeling ex artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing te verklaren op de besluiten die genomen dienen te worden ten behoeve van de realisatie van het project 'Codrico' op de locatie Rijnhaven Z.z. 15 te Rotterdam.

Gezamenlijke voorbereidingsprocedure

De besluiten worden gezamenlijk voorbereid volgens Afdeling 3.4 Uniforme openbare voorbereidingsprocedure Awb. De ontwerpbesluiten zijn met het ontwerpbestemmingsplan 'Codrico terrein' gezamenlijk ter inzage gelegd van 29 december 2023 tot en met 8 februari 2024. Gedurende deze termijn zijn 28 zienswijzen ingediend - namens 21 verschillende reclamanten - tegen de gecoördineerde besluiten. Deze zienswijzen zijn van een reactie voorzien in de Nota van Zienswijzen die onderdeel uitmaakt van het vaststellingbesluit van het bestemmingsplan 'Codrico terrein'.



Het ontwerpbestemmingsplan is mede naar aanleiding van enkele zienswijzen gewijzigd vastgesteld. Deze wijzigingen zijn beschreven in de Nota van Wijzigingen die onderdeel uitmaakt van het vaststellingbesluit van het bestemmingsplan 'Codrico terrein'. De zienswijzen hebben niet geleid tot wijziging van de ontwerp-omgevingsvergunningen.

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, conerndirecteur 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

Het definitieve besluit treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn van zes weken, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend. Als van deze mogelijkheid gebruik wordt gemaakt, treedt dit besluit niet in werking voordat op dit verzoek is beslist. *(Grondslag: Wabo, artikel 6.1, tweede lid, onder a)*

Uitgestelde inwerkingtreding bij mogelijke bodemvervuiling

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

4 Project

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

Het project betreft het realiseren van een 'mixed-use' wooncomplex (Codrico Wandblok) ten behoeve van 455 woningen en verschillende functies die worden ontsloten vanuit een 2-laags parkeerkelder. In de 2-laags parkeerkelder komen een parkeergarage, fietsenstalling,



afvalopslag en diverse ruimten ten behoeve technische installaties. Boven het maaiveld valt onderscheid te maken in een laagbouw en twee woontorens. In de plint (begane grond en 1^e verdieping) zijn er ruimten voor horeca, winkels, culturele voorzieningen en dienstverlening. De 1^e t/m de 4^e verdieping worden ingericht met kantoorruimten, dienstverlening en een kantoor gerelateerd restaurant.

De hele gebiedsontwikkeling Codrico bestaat uit een vijftal deelprojecten. Deze vijf projecten zijn: (1) het herbestemmen van het rijksmonument (2) het herbestemmen van het niet beschermde silogebouw uit 1966, (3) het (deels) slopen en realiseren van nieuwbouw van het niet als monument beschermde Wandblok, (4) het realiseren van een nieuwbouwtoren (Toren) en (5) het realiseren van een nieuwbouw volume op een groenvlak naast het monument (het Veldblok).

5 Voorschriften

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden.

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

5.1 Voorschriften activiteit 'Bouwen'

5.1.1 Voorschrift nog aan te leveren gegevens

Voor aanvang werkzaamheden

Uiterlijk drie weken van tevoren, tenzij een afwijkende termijn wordt genoemd, moeten onderstaande gegevens voor de start van de desbetreffende werkzaamheden aan ons ter goedkeuring worden aangeboden via www.omgevingswet.overheid.nl onder kenmerk 7901031/OMV.23.09.00176. U kunt pas beginnen met de desbetreffende werkzaamheden als u heeft voldaan aan alle voorschriften en de aanvullende gegevens door ons zijn goedgekeurd.

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

Voor wat betreft de **constructie** (definitieve uitvoeringsdocumenten):

1. Een grondonderzoeksrapport en grondmechanisch advies t.b.v. de fundering;
2. De gewichts- en stabiliteitsberekening;
3. De toe te passen palen en het palenplan;
4. De constructies van beton;
5. De constructies van metaal;
6. De constructies van hout;
7. De constructies van steenachtig materiaal;
8. De constructies van glas (inclusief voorgeschreven beproeving);
9. De constructies van geprefabriceerde elementen één en ander met inbegrip van bevestigingsmiddelen en (eventuele) hijsvoorzieningen.
10. Het document van de CC3-controle dient samen met de definitieve constructieve documenten te worden ingediend;



Voor wat betreft de **brandveiligheid**:

11. Ontruimingsalarminstallatie (inclusief het PvE);
12. Brandmeldinstallatie (inclusief het PvE);
13. Droge blusleiding(en) (met capaciteitsberekening);
14. Sprinklerinstallatie PvE/BDB;
15. Bovengrondse brandkra(a)n(en) (inclusief capaciteitsberekening en afnametest): 60 m³/uur;
16. 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;
17. Brandwerendheid voor de bouwconstructie, waarvoor een tijdsduur geldt met betrekking tot bezwijken, te weten: 120 minuten;
18. Huisinstallatie/type rookmelder;
19. Uitzondering termijn uitgangspuntendocument
Het aan te leveren uitgangspuntendocument (UPD) moet als uitzondering op de hierboven gestelde termijn uiterlijk 8 weken van tevoren aan ons worden aangeboden via www.omgevingswet.overheid.nl

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

20. Een aangepaste bouwkundige set, afgestemd op de benodigde gevelvoorzieningen in rapport 'B.2023.0386.22.R002 versie 007' (DGMR d.d. 17-10-2024) met titel 'Bouwfysica- en duurzaamheidsrapportage voor aanvraag omgevingsvergunning'.

Voor wat betreft de **bouwplaats**:

21. 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)

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

Voor wat betreft **archeologisch onderzoek**:

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

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

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

Voor wat betreft het **parkeren**:

26. Voorwaarde MaaS: de ontwikkelaar/vergunninghouder dient binnen 1 jaar na verlening van de omgevingsvergunning een plan van aanpak aan te leveren. Hierin wordt omschreven waar in de gebouwen het MaaS-aanbod (niet-zijnde deelauto's) een plek



- krijgt, wat de afspraken zijn, hoeveel en welke deelmobiliteiten terugkomen en hoe het aanbod voor een periode van minstens 10 jaar wordt gewaarborgd;
27. Minstens een half jaar voor oplevering overlegt de ontwikkelaar/vergunninghouder een intentieverklaring waarin de gemaakte afspraken met de deelaanbieder omschreven staan. Het aanbod (39 deelauto's) dient te worden gewaarborgd voor een periode van minstens 10 jaar;
28. Met de ontwikkelaar/vergunninghouder is afgesproken dat bij de kleinste woningcategorie (40-65m² GBO) niet 2 fietsplekken per woning gerealiseerd hoeven te worden op de onderste laag. Hier geldt het principe 1 hoog, 1 laag. Onduidelijk is of voor alle woningen aan deze voorwaarde wordt voldaan. De aanvrager maakt binnen 1 jaar na verlening van de omgevingsvergunning inzichtelijk dat wordt voldaan aan deze eis en past zo nodig het plan aan.

Voor aanvang oplevering / ingebruikname

Uiterlijk drie weken voor oplevering, tenzij een afwijkende termijn wordt genoemd, moeten onderstaande gegevens aan ons ter goedkeuring worden aangeboden via www.omgevingswet.overheid.nl onder kenmerk 7901031/OMV.23.09.00176, zoals beschreven op: <https://www.rotterdam.nl/omgevingsvergunning>.

U kunt het bouwwerk opleveren als u heeft voldaan aan alle voorschriften en de aanvullende gegevens door ons zijn goedgekeurd.

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

Voor wat betreft gezondheid en energiezuinigheid (bouwphysica):

1. Meetrapportages, waaruit blijkt dat de volgende zaken aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012 voldoen:
 - de volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie (GA,k);
 - het volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke installatie-geluidsniveau (LI,A,k);
 - het volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke lucht-geluidsniveaoverschil (DnT,A,k),
 - voor de geluidsoverdracht van een besloten ruimte naar een verblijfsgebied van een aangrenzende woonfunctie;
 - het volgens NEN 5077 bepaalde gewogen contactgeluidsniveau (LnT,A) voor de geluidsoverdracht van een besloten ruimte naar een verblijfsgebied van een aangrenzende woonfunctie;
 - de capaciteit van het ventilatiesysteem;
 - 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 bouwphysica 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.

5.1.2 Voorschriften uitvoering

In het **algemeen**:

1. Correcties in rood

De in rood aangebrachte correcties op de tekeningen geven aan hoe het project moet worden uitgevoerd zodat wordt voldaan aan de bouwregelgeving.

2. Rooilijn / bebouwingsgrens / uitgiftepeil

Het bouwwerk moet worden opgetrokken binnen de door Stadsbeheer-Basisinformatie uit te zetten rooilijn en/of bebouwingsgrens. Daarvoor kunt u contact opnemen via telefoonnummer 010-4899494 en/of via e-mail landmeten@rotterdam.nl. Ook moeten het bouwwerk en bouwperceel voldoen aan het door de gemeente vastgestelde beoogde uitgiftepeil ter plaatse. Het uitgiftepeil (en andere maatvoering) is opgenomen in het Stedenbouwkundig Maten Plan (SMP) van Stadsontwikkeling-Ruimte & Wonen. Niet bij alle bouwprojecten wordt een SMP opgesteld. Als geen SMP wordt opgesteld, moet voor het uitgiftepeil contact worden opgenomen met de uitgiftepeilencommissie, via uitgiftepeilen@rotterdam.nl. Ook voor vragen over vastgestelde uitgiftepeilen kan contact worden opgenomen via dit e-mailadres.

Tijdens het uitzetten van de rooilijn en/of bebouwingsgrens wijst Basisinformatie ook een vast hoogtepunt (t.o.v. NAP) aan, waarmee de hoogtes van het bouwwerk ten opzichte van uitgiftepeil kunnen worden uitgezet. (*Grondslag: Bouwbesluit 2012, artikel 1.24*)

Voor wat betreft de **brandveiligheid**:

3. Bovengrondse brandkraan

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

U mag het gebouw pas in gebruik nemen als de voorziening in staat is 60 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 parkeergarage en culturele ruimte

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

- Kantoorfuncties: niet automatische bewaking zonder doormelding naar de R.A.C.



- Garage: volledige bewaking zonder doormelding naar de R.A.C. (wel doormelding vereist vanuit aanwezigheid sprinklerinstallatie)
Voordat u het gebouw in gebruik neemt moet de brandmeldinstallatie zijn voorzien van een geldig inspectiecertificaat dat is afgegeven op grond van het CCV-inspectieschema Brandbeveiliging.
- 5. Omvang van de ontruimingsalarminstallatie
De ontruimingsalarminstallatie moet zijn van het type B. Voordat u het gebouw in gebruik neemt moet de installatie door de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond/ Regionale Brandweer met positief resultaat zijn getest.
- 6. 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. Sprinklerinstallatie
Voordat u het gebouw in gebruik neemt moet de sprinklerinstallatie zijn voorzien van een geldig inspectiecertificaat dat is afgegeven op grond van het CCV-inspectieschema Brandbeveiliging.
- 9. Vluchtdeuren
De op tekening met vluchtrouteaanduiding aangegeven deuren moeten over de minimaal vereiste breedte kunnen worden geopend zonder dat gebruik moet worden gemaakt van een sleutel of ander los voorwerp. De deuren moeten in de aangegeven richting draaien.
- 10. Noodverlichting
De verlichting van de op tekening met NV aangegeven ruimten moeten zijn aangesloten op een voorziening voor noodstroom. Voordat u het gebouw in gebruik neemt moet de noodverlichtingsinstallatie zijn getest middels een lichtsterktemeting. Van deze meting moet een rapportage worden opgesteld. Deze rapportage moet aan ons worden aangeboden via www.omgevingswet.overheid.nl



11. Vluchtrouteaanduiding

De op tekening aangegeven vluchtwegaanduiding geeft de minimaal vereiste vluchtwegaanduidingen weer op basis van de bouwkundige aspecten van het gebouw. Het gebruik van het gebouw en de daarbij behorende nadere inrichting kan leiden tot nader vereiste aan te brengen vluchtwegaanduidingen. Vluchtwegaanduidingen in de met NV aangegeven ruimten moeten zijn aangesloten op een voorziening voor noodstroom.

12. Brandslanghaspels

De op tekening aangegeven brandslanghaspels mogen een maximale lengte hebben van 30 meter en moeten een inwendige diameter hebben van 19 mm. De brandslanghaspels moeten op het drinkwaterleidingnet worden aangesloten en tegen vorst zijn beschermd.

13. Draagbare handblusmiddelen

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

14. Rookmelders

De op tekening met RM aangegeven ruimten moeten zijn voorzien van rookmelders conform de NEN 2555. De op tekening met BM aangegeven ruimten moeten zijn voorzien van rookmelders zoals beoogd in bijlage C van de NEN 2535.

Voor wat betreft de **bouwtechnische toets**:

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

Voor wat betreft **welstand**:

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

Voor wat betreft het **parkeren**:

17. Informatieplicht geen recht op parkeervergunning

Gebruikers van ontwikkelingen met een omgevingsvergunning op basis van deze beleidsregeling hebben ingevolge het Uitvoeringsbesluit parkeren in beginsel geen recht op een parkeervergunning op straat binnen het betaald parkeergebied. Dit geldt ook voor ontwikkelingen op locaties waar pas ná vergunningverlening betaald parkeren wordt ingevoerd. De ontwikkelaar informeert toekomstige eigenaren en gebruikers hierover tijdig en voldoende. Uitzonderingen op deze regel kunnen worden gemaakt wanneer het parkeren op straat wordt opgelost door toepassing van artikel 4, artikel 6, eerste lid, onderdeel b, artikel 8 of artikel 15. Bij het toepassen van artikel 15 wordt in de omgevingsvergunning gemotiveerd naar het parkeren op straat verwezen.

18. Bouwbesluit 2012 en beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022, artikel 19, 17, artikel 3 lid 6 en bijlage 1 (ontwerpeisen fietsenstalling)

De fietsparkeervraag van gebruikers (bewoners, werknemers, etc.) en bezoekers dient in beginsel binnen de plangrenzen van de ontwikkeling te worden gefaciliteerd en te voldoen aan de ontwerpeisen (routing, hellingspercentage, sociale veiligheid, afstanden, etc.). Voor het fietsparkeren voor bezoekers is het belangrijk dat deze stallingsplaatsen openbaar toegankelijk zijn en op loopafstand liggen van de bestemming conform de



uitgangspunten van de Beleidsregeling. Voor zowel bewoners, werknemers en bezoekers is het van belang onderscheid te maken in fietsparkeren van de normale/standaard fiets (60% van de vraag) en voor gemiddeld 40% buitenmodelfietsen, waarvan 10% sterk afwijkende buitenmodelfietsen (scooters, bakfietsen, etc.), 15% beperkt afwijkende fietsen (elektrische fietsen, fietsen met kratjes, etc.) en 15% sterk of beperkt afwijkende fietsen (te bepalen op basis van doelgroep).

6 Aandachtspunten en opmerkingen

1. Start- en gereedmelding werkzaamheden

U moet de start van de werkzaamheden uiterlijk twee dagen voordat u begint aan ons melden. Hetzelfde geldt voor het gereed melden van de werkzaamheden.

Hiervoor gebruikt u de onderstaande formulieren:

- Melding aanvang bouwwerkzaamheden
- Gereedmelding bouwwerkzaamheden

Deze vindt u op de website: <https://www.rotterdam.nl/omgevingsvergunning-bouwen-aanvragen> bij 'Na de aanvraag'. Na het invullen geeft u de documenten exact dezelfde bestandsnaam als hierboven genoemd.

De formulieren moeten vervolgens worden ingediend via www.omgevingswet.overheid.nl onder kenmerk 7901031/OMV.23.09.00176, op de wijze als beschreven op: <https://www.rotterdam.nl/omgevingsvergunning>.

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

2. Archeologie

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

3. Container, steiger of ander voorwerp

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

4. Sloopmelding

Het voornemen tot slopen (sloopmelding) waarbij naar redelijke inschatting de hoeveelheid sloopafval meer dan 10 m³ zal bedragen of asbest wordt verwijderd, moet u ten minste 4 weken voor de voorgenomen aanvang van de sloopwerkzaamheden indienen via <https://omgevingswet.overheid.nl/home> (Grondslag: Bouwbesluit 2012, artikel 1.26)

5. Brandveilig gebruik

In het kader van het onderwerp brandveilig gebruik bouwwerken zijn mogelijk nog andere toestemmingen vereist. (Grondslag gebruiksmelding / melding veilig in gebruikname: Bouwbesluit 2012, artikel 1.18, of grondslag vergunning voor brandveilig gebruik: Besluit omgevingsrecht, artikel 2.2)



6. Beschermde soorten
Indien er bij de sloop- en/of bouwwerkzaamheden beschermde soorten als bedoeld in de Wet natuurbescherming worden aangetroffen moet u dit melden bij het bevoegd gezag.
7. KLIC-melding
U wordt geadviseerd voor aanvang van de werkzaamheden een KLIC-melding te doen. Voor meer informatie hierover kunt u de website <https://zakelijk.kadaster.nl/klic-melding-kabel-en-leidinginformatie> raadplegen.
8. Privaatrechtelijke verplichtingen
Houdt er rekening mee dat anderen (zoals eigenaar, VVE, 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. Vergunning Inname openbare grond
Voor het plaatsen van voorwerpen (zoals reclamezuilen en billboards, reclame-uitingen aan lichtmasten of aan bouwsteigers, straatmeubilair, fietsenstalling, plantenbakken, vlaggenmasten, etc.) op of boven de openbare weg heeft u een vergunning inname openbare grond nodig van Bureau Overige Vergunningen (Bouw- en Woningtoezicht). Hiervoor verwijzen wij u naar: <https://www.rotterdam.nl/loket/vergunning-inname-openbare-grond/>

7 Procedure

Wettelijk kader

Het besluit is gebaseerd op de door u ingediende aanvraag, de Wabo en andere afgeleide regelgeving. In de betreffende onderdelen van dit besluit vindt u de overwegingen die tot de verlening van de omgevingsvergunning hebben geleid.

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

Crisis- en herstelwet

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



Ontvankelijkheid

Naar het oordeel van Bouw- en Woningtoezicht zijn er voldoende gegevens en bescheiden overlegd, waardoor aannemelijk is gemaakt dat de aanvraag voldoet aan de indieningsvereisten. (Grondslag: Wabo artikel 2.8, Besluit omgevingsrecht paragraaf 4.2 en de Regeling omgevingsrecht)

8 Overwegingen

8.1 Toets ruimtelijke aspecten

8.1.1 Bestemmingsplan

De locatie waar de aanvraag betrekking op heeft, ligt in het gebied waar het bestemmingsplan 'Codrico terrein' van kracht is. De gronden hebben daarin de volgende bestemmingen:

Enkelbestemmingen

- Artikel 3 'Gemengd'
- Artikel 4 'Verkeer – Verblijfsgebied'

Dubbelbestemmingen

- Artikel 5 'Waarde – Archeologie'

Aanduidingen

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

Het project voldoet aan de regels van het bestemmingsplan

Dubbelbestemming waarde archeologie

Omdat het plangebied deel uitmaakt van een archeologisch kansrijk gebied is een archeologisch vooronderzoek op deze locatie noodzakelijk. De beoordeling met motivering van Archeologie Rotterdam (BOOR) is opgenomen in de brief van 23 oktober 2023 onder kenmerk AS23/09868-23/0019436. Naar aanleiding hiervan zijn voorschriften in deze omgevingsvergunning opgenomen. De brief maakt onderdeel uit van dit besluit. (Grondslag: bestemmingsplan 'Codrico terrein', artikel 5.3.5, lid b)

8.1.2 Parkeren

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

(Grondslag: bestemmingsplan Codrico terrein, artikel 10.1)

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

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

Berekening nieuwe autoparkeereis

Deze ontwikkeling is opgesplitst in 5 aanvragen:



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

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

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

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

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

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



Artikel 5. Dubbelgebruik

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

Autoparkeereis na correctie, *dubbelgebruik* 854,20

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

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

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

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

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

Voorwaarde deelmobiliteiten

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

Autoparkeereis na korting, *deelauto's (woonfunctie)* 441,94
Waarvan geormerkt als deelautoparkeerplaats(en) 39

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

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

Voorwaarde MaaS

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

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

Totaal 271



Parkeeroplossing autoparkeereis

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

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

Conclusie autoparkeereis

Het plan voldoet onder voorwaarde aan de autoparkeereis.

Berekening nieuwe fietsparkeereis

Deze ontwikkeling is opgesplitst in 5 aanvragen:

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

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

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

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

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



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

Artikel 5. Dubbelgebruik

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

fietsparkeereis na correctie, *dubbelgebruik* 4219

Fietsparkeereis langparkeren (incl. buitenmodelpercentages)

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

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

Fietsparkeereis kortparkeren (incl. buitenmodelpercentages)

302 kortparkeren (openbaar toegankelijk), waarvan:

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



Parkeeroplossing fietsparkeereis

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

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

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

De fietsparkeeroplossing voorziet in de buitenmodelpercentages.

De fietsparkeeroplossing voor langparkeerders is overdekt via de bovenkant.

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

De fietsparkeeroplossing voor langparkeerders is afsluitbaar.

Voorwaarde Fietsparkeren

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

Conclusie fietsparkeereis

Het plan voldoet onder voorwaarde aan de fietsparkeereis.

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

8.1.3 Conclusie

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

8.2 Activiteit 'Bouwen'

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

8.2.1 Bouwbesluit 2012

De aanvraag is getoetst aan het Bouwbesluit 2012 met de volgende uitgangspunten:

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

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



Gelijkwaardigheid brandveiligheid

Grote brandcompartiment parkeergarage

De aanvraag voldoet niet aan de afdeling 'Beperking van uitbreiding van brand' van het Bouwbesluit, omdat de oppervlakte van het brandcompartiment de grenswaarde overschrijdt. Door het toepassen van het reken- en beslismodel uit de NEN6060 (waarbij invulling is gegeven aan het maatregelenpakket 4, wordt een mate van beheersbaarheid geboden die wordt gezien als gelijkwaardig aan de oorspronkelijke prestatie-eis. Daarom wordt een vergroting van de gebruiksoppervlakte van het brandcompartiment toegekend tot een grote van circa 8.900m² (*Grondslag: Bouwbesluit 2012: artikel 2.83 (prestatie-eis) en artikel 1.3*

(gelijkwaardigheid))

Grote brandcompartiment parkeergarage

De aanvraag voldoet niet aan de afdeling 'Beperking van uitbreiding van brand' van het Bouwbesluit, omdat de oppervlakte van het brandcompartiment de grenswaarde overschrijdt. Door het toepassen van het reken- en beslismodel uit de NEN6060 (waarbij invulling is gegeven aan het maatregelenpakket 4, wordt een mate van beheersbaarheid geboden die wordt gezien als gelijkwaardig aan de oorspronkelijke prestatie-eis. Daarom wordt een vergroting van de gebruiksoppervlakte van het brandcompartiment toegekend tot een grote van ca. 13.800m² (*Grondslag: Bouwbesluit 2012: artikel 2.83 (prestatie-eis) en artikel 1.3*

(gelijkwaardigheid))

Vluchten langs woningtoegangsdeuren

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

In dit geval kan toepassing worden gegeven aan artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012, omdat er installatietechnische voorzieningen zijn getroffen. Dit heeft betrekking op o.a. de aansturing van de vrijloopdrangers van de woningtoegangsdeuren (uitsluitend door brandmelders zoals beoogd in de NEN 2535 bijlage C in de Extra Beschermd Vlachtroute). Met oog op onderhoud en inspectie moeten de vrijloopdrangers van betreffende woningtoegangsdeuren worden geplaatst aan de zijde van de gemeenschappelijke gang. Dit biedt een mate van veiligheid welke als gelijkwaardig is beoordeeld aan het beoogde met genoemde artikelen (*Grondslag: Bouwbesluit 2012: artikel 2.104 lid 2 (prestatie-eis) en artikel 1.3*

(gelijkwaardigheid))

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

8.2.2 **Bouwverordening Rotterdam 2010 (Bodem)**

Voor de realisatie van het project moeten eerst bouwwerken worden gesloopt. Als de bestaande bebouwing is gesloopt moeten, voorafgaande aan de bouw, aanvullende bodem- en asbestonderzoeken plaatsvinden. Naar aanleiding hiervan zijn voorschriften in dit besluit opgenomen. Dit heeft gevolgen voor de inwerkingtreding van dit besluit. (*Grondslag:*

Bouwverordening Rotterdam 2010, artikel 2.1.5, vijfde lid en Regeling omgevingsrecht: artikel 2.7, derde lid)



8.2.3 Bestemmingsplan

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

8.2.4 Advies van de commissie voor Welstand en Monumenten

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

Een afschrift van het welstandsadvies is bij dit besluit gevoegd.

8.2.5 Wet natuurbescherming

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

Stikstof

Het projectgebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Op basis van de ingediende AERIUS-berekeningen, kan geconcludeerd worden dat met de aanlegfase en gebruiksfase wordt voldaan aan de gestelde eisen. Dit houdt in dat er geen natuurvergunning nodig is en er geen validatie hoeft te worden gedaan.

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

9 Documenten behorend bij dit besluit

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

| | Datum | Bestandsnaam | Docnum | |
|----|------------|---|---------|---|
| 1 | 21-12-2023 | B2023038621R002v3 Wandblok [opm BPC] | 4339140 | X |
| 2 | 21-12-2023 | OV.W.0000 Situatie Aanvulling 4.pdf (met opmerking) | 4339138 | X |
| 3a | 17-10-2024 | OV.W.0100 Plattegronden.pdf | 4483151 | |
| 4 | 18-12-2023 | OV.W.2010 KMST Aanvulling 4.pdf | 4335505 | |
| 5 | 18-12-2023 | OV.W.0500 Details Aanvulling 4.pdf | 4335500 | |
| 6 | 18-12-2023 | OV.W.0400 Fragmenten Aanvulling 4.pdf | 4335499 | |
| 7a | 17-10-2024 | OV.W.0300 Gevels.pdf | 4483150 | |
| 8 | 18-12-2023 | OV.W.0200 Doorsneden Aanvulling 4.pdf | 4335497 | |
| 9a | 18-12-2023 | B2023038622R002v7 OV Wandblok bof.pdf | 4483149 | |
| 10 | 18-12-2023 | jve23-022rp6349 - Rapportage technische installaties voor aanvraag omgevingsvergunning v2.pdf | 4335490 | |



| | | | | |
|-----|------------|---|---------|---|
| 11 | 18-12-2023 | Parkeerbalansen per gebouw Codrico 1512.pdf | 4335489 | |
| 12 | 15-12-2023 | 231214 Mobiliteit Aanvulling.pdf | 4333659 | |
| 13 | 29-11-2023 | jve23-022no6308- Addendum rapportage technische installaties Aanvulling.pdf | 4326732 | |
| 14 | 17-11-2023 | Rapportage Verkeersonderzoek Codrico Rotterdam.pdf | 4321501 | |
| 15 | 17-11-2023 | R2300795-04 - Project Codrico - wandblok voorlopig funderingsadvies.pdf | 4321500 | |
| 16a | 18-12-2023 | B1-23005-20230915_rev B_20231214.pdf | 4335494 | |
| 17 | 13-11-2023 | (vervallen; zie versie 10 d.d. 11-09-2024 als bijlage van Definitief HW besluit hogere waarden Codrico) Bijlage 8 Akoestisch onderzoek | 4318801 | |
| 18a | 05-11-2024 | HA 8751-4-RA-004 [rapport stikstof] | 4493005 | |
| 19 | 27-10-2023 | Bijlage 5 Onderzoek verkeersafwikkeling.pdf | 4311567 | |
| 20 | 27-10-2023 | Bijlage 4 Verkeersaantrekkende werking en parkeren.pdf | 4311566 | |
| 21 | 27-10-2023 | Beoordeling BOOR Rijnhaven Codrico.pdf | 4311565 | X |
| 22 | 15-9-2023 | M2300795-05 - Project Codrico - oriënterend bemalingsadvies.pdf | 4294361 | |
| 23 | 15-9-2023 | M2300795-04 - Project Codrico - oriënterend damwandadvies.pdf | 4294360 | |
| 24 | 15-9-2023 | Checklist Veilig Onderhoud - Wandblok.pdf | 4294342 | |
| 25 | 20-12-2023 | Advies welstand OMV.23.09.00176 Rijnhaven Z.z. 15 | 4340984 | X |
| 26' | 23-10-2024 | H 8751-10-NO | 4485993 | |
| 27' | 23-10-2024 | Definitief HW besluit hogere waarden Codrico.pdf | 4485994 | X |
| 28' | 28-10-2024 | [24bb004627] Bijlage 5 behorende bij 24bb006595 over nota zienswijzen Codrico terrein (met bijlage) | 4488550 | X |

10 Rechtsmiddelen

10.1 Beroep

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

U moet het beroepschrift richten aan:

Raad van State
Afdeling Bestuursrechtspraak
Postbus 20019
2500 EA DEN HAAG

Hiervoor is griffierecht verschuldigd.

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

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