



Gemeente  
Rotterdam

## Omgevingsvergunning

Gemeente:	Rotterdam, Stadsontwikkeling, Bouw en woningtoezicht Postbus 6575, 3002 AN Rotterdam Telefoon: 14010 E-mail: <a href="mailto:bwt-vergunningen@rotterdam.nl">bwt-vergunningen@rotterdam.nl</a>
Namens	Het College van Burgemeester en Wethouders
Kenmerk:	8276411/OMV.23.12.00230
Datum:	6 november 2024
Aanvrager:	T.a.v. [REDACTED] [REDACTED]
Alleen digitaal verstuurd:	Aanvrager, [REDACTED] Gemachtigde, [REDACTED]
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 Toets ruimtelijke aspecten
- 8.2 Activiteit 'Bouwen'
- 9 Documenten behorend bij dit besluit
- 10 Rechtsmiddelen
- 10.1 Beroep
- 10.2 Voorlopige voorziening



## 1 Aanvraag

Op 19 december 2023 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo), ontvangen voor de volgende activiteiten:

- 'Bouwen'

De aanvraag heeft betrekking op de locatie Bergse Linker Rottekade 202, 3056LE in Rotterdam. Het project betreft het bouwen van een grondgebonden woning (Kavel 3).

### Coördinatie

Voor het project zijn 5 aanvragen omgevingsvergunning ingediend. Dat betreft: de onderhavige aanvraag voor de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' en vier afzonderlijke aanvragen voor de activiteit 'bouwen' voor elk van de woningen die gepland zijn op de betreffende kavels.

Op grond van de Coördinatieverordening Rotterdam 207 is op het project de gemeentelijke coördinatieverordening van toepassing. Dit betekent dat de besluiten voor de 5 aanvragen gezamenlijk worden voorbereid volgens Afdeling 3.4 Uniforme openbare voorbereidingsprocedure Algemene wet bestuursrecht.

### Gezamenlijke voorbereidingsprocedure

De ontwerpbesluiten voor de 5 aanvragen (met de volgende kenmerken: OMV.23.11.00123, OMV.23.11.00164, OMV.23.11.00166, OMV.23.11.00382 en OMV.23.12.00230) worden gezamenlijk ter inzage gelegd van vrijdag 6 september 2024 tot en met donderdag 24 oktober 2024, gedurende welke termijn in één keer op alle gecoördineerde besluiten zienswijzen ingediend kunnen worden. Waar dit voornemen met het bijbehorende ontwerpbesluiten ter inzage ligt en hoe zienswijzen kenbaar gemaakt kunnen worden, is opgenomen in de officiële bekendmaking. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

## 2 Besluit

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

- 'Bouwen' (*Grondslag: Wabo, artikel 2.1, eerste lid, onder a*)

### Ondertekening

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam,  
namens deze,  
concerndirecteur Stadsontwikkeling,  
voor deze,

drs. A.F.C.M. Mulder,  
afdelingshoofd Bouw- en Woningtoezicht

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



### 3 Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de betermijn 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 Bergse Linker Rottekade 202, 3056LE te Rotterdam. Het project betreft het bouwen van een grondgebonden woning (kavel 3)

### 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 8276411/OMV.23.12.00230, 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 constructie:

1. Een grondonderzoeksrapport en grondmechanisch advies t.b.v. de fundering;
2. De gewichts- en stabiliteitsberekening;
3. De toe te passen palen en het palenplan;
4. De constructies van beton;
5. De constructies van metaal;
6. De constructies van hout;
7. De constructies van steenachtig materiaal;
8. De constructies van glas (inclusief voorgeschreven beproeving);



9. De constructies van geprefabriceerde elementen één en ander met inbegrip van bevestigingsmiddelen en (eventuele) hijsvoorzieningen.

Voor wat betreft de brandveiligheid:

10. 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)*

12. De kraanfundatie.

## 5.1.2 Voorschriften uitvoering

In het algemeen:

1. Rooilijn / bebouwingsgrens / uitgiftepeil

Het bouwwerk moet worden opgetrokken binnen de door Stadsbeheer-Basisinformatie uit te zetten rooilijn en/of bebouwingsgrens. Daarvoor kunt u contact opnemen via telefoonnummer 010-4899494 en/of via e-mail [landmeten@rotterdam.nl](mailto:landmeten@rotterdam.nl). Ook moeten het bouwwerk en bouwperceel voldoen aan het door de gemeente vastgestelde beoogde uitgiftepeil ter plaatse. Het uitgiftepeil (en andere maatvoering) is opgenomen in het Stedenbouwkundig Maten Plan (SMP) van Stadsontwikkeling-Ruimte & Wonen. Niet bij alle bouwprojecten wordt een SMP opgesteld. Als geen SMP wordt opgesteld, moet voor het uitgiftepeil contact worden opgenomen met de uitgiftepeilencommissie, via [uitgiftepeilen@rotterdam.nl](mailto:uitgiftepeilen@rotterdam.nl). Ook voor vragen over vastgestelde uitgiftepeilen kan contact worden opgenomen via dit e-mailadres. Tijdens het uitzetten van de rooilijn en/of bebouwingsgrens wijst Basisinformatie ook een vast hoogtepunt (t.o.v. NAP) aan, waarmee de hoogtes van het bouwwerk ten opzichte van uitgiftepeil kunnen worden uitgezet. *(Grondslag: Bouwbesluit 2012, artikel 1.24)*

Voor wat betreft de brandveiligheid:

2. Rookmelders NEN 2555

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



## 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 8276411/OMV.23.12.00230, 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](mailto:archeologie@rotterdam.nl) onder vermelding van het adres.

### 3. Container, steiger of ander voorwerp

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

### 4. Sloopmelding

Het voornemen tot slopen (sloopmelding) waarbij naar redelijke inschatting de hoeveelheid sloopafval meer dan 10 m<sup>3</sup> zal bedragen of asbest wordt verwijderd, moet u ten minste 4 weken voor de voorgenomen aanvang van de sloopwerkzaamheden indienen via <https://omgevingswet.overheid.nl/home>. *(Grondslag: Bouwbesluit 2012, artikel 1.26)*

### 5. Rookmelders

U wordt geadviseerd rookmelders die voldoen aan de NEN2555 in de verkeersruimtes (zoals gang, hal etc.) van de woningen aan te brengen om veilig te kunnen vluchten bij brand.

### 6. Privaatrechtelijke verplichtingen

Houdt er rekening mee dat anderen (zoals eigenaar, VVE, buren, erfverpachter) mogelijk rechten hebben waardoor u de omgevingsvergunning niet kunt gebruiken. Controleer uw rechten en plichten volgens het Burgerlijk Wetboek (boek 5, [titel 4](#) e/o [titel 5](#)) en zorg voor benodigde toestemmingen zoals in bijvoorbeeld een huur- of erfpachtcontract.



## 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*)

### 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

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

##### Enkelbestemming(en)

- Art. 4 'bedrijf-2'

##### Dubbelbestemming(en)

- Art. 37 'Waarde – Archeologie 5'

##### Aanduiding(en)

- 1 Maatvoering: max. bebouwingspercentage 30%
- 2 Max. bouwhoogte 6m
- 3 Gebiedsaanduiding: vrijwaringzone – molenbiotoop 1
- 4 Gebiedsaanduiding: wetgevingszone – wijzigingsgebied 2

Het project voldoet niet aan de volgende regels:

- Artikel 4, omdat het realiseren van een woning hier niet is toegestaan;

##### Dubbelbestemming waarde archeologie

De afdeling Archeologie van de gemeente Rotterdam (BOOR) heeft het project beoordeeld en geeft aan dat de werkzaamheden binnen de toegestane verstoringmarges blijven van het bestemmingsplan 'Terbregge', met uitzondering van de heipalen en de kelder. In verband met de geringe verstoring (klein oppervlak van de kelder en het niet intensieve palenplan) is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht. De beoordeling met motivering van Archeologie Rotterdam (BOOR) is opgenomen in de brief van 25 januari 2024 onder kenmerk AS24/00785 – 24/0001743. De brief maakt onderdeel uit van dit besluit.



Omdat het plan niet past in het ter plaatse geldende bestemmingsplan wordt een procedure gevolgd om af te wijken van het bestemmingsplan. Deze procedure wordt gecoördineerd gevoerd met onderhavige procedure. De ontwerp-omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan met kenmerk OMV.23.11.00123 ligt tegelijkertijd met deze ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage.

### 8.1.2 Parkeren

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

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

#### Parkeereis auto

Per gebiedstype gelden andere parkeernormen. Het project ligt in het gebied waar gebiedstype B Stadwijken gebied van kracht is.

De normen worden gebruikt voor het berekenen van de parkeereis.

*(Grondslag: Beleidsregeling, Artikel 2, bijlage 3 en bijlage 4)*

Op het eigen terrein zijn 2 parkeerkeerplaatsen aanwezig.

- Er wordt voldaan aan de parkeereis.

#### Parkeereis fiets woonfunctie

Voor de parkeereis van het stallen van fietsen van de woonfunctie wordt verwezen naar de ter zake geldende voorschriften uit het Bouwbesluit 2012.

*(Grondslag: beleidsregeling, artikel 17)*

### 8.1.3 Conclusie

Uw aanvraag is getoetst aan de van toepassing zijnde bestemmingsplannen. Voor het plan wordt een procedure gevolgd om af te wijken van het bestemmingsplan met kenmerk OMV.23.11.00123. Uw aanvraag past daarin.

## 8.2 Activiteit 'Bouwen'

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

### 8.2.1 Bouwbesluit 2012

De aanvraag is getoetst aan het Bouwbesluit 2012 met de volgende uitgangspunt(en):

- Nieuwbouw *(Grondslag: Bouwbesluit 2012)*

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

### 8.2.2 Bouwverordening Rotterdam 2010 (Bodem)

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

- Verkennend bodemonderzoek inclusief asbestonderzoek in bodem ter plaatse van de





Bergse Linker Rottekade 201A en 202 van 8 juni 2023 met kenmerk Rapport 23-0064-O, opgesteld door Arnicon B.V..

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

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

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

### 8.2.3 Bestemmingsplan

De toetsing van het project aan het bestemmingsplan is opgenomen bij de toets ruimtelijke aspecten.

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

Op 22 februari 2024 heeft de Commissie voor Welstand en Monumenten advies gegeven, het standpunt is overgenomen. Het project voldoet aan redelijke eisen van welstand.

*(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.

Voorwaarden m.b.t. Stikstofrapport:

- het juiste N2000-gebied wordt aangepast in het rapport;

#### 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 zijn een quickscan Wet natuurbescherming ingediend.

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



## 9 Documenten behorend bij dit besluit

De aanvraag is beoordeeld op basis van de onderstaande stukken. De documenten heeft u al in uw bezit.

Datum	Bestandsnaam	Docnum
19-12-2023	230282-b01 - Stat berek bovenbouw - r0.pdf	4336016
19-12-2023	B23.003_BA_001 - Situatie Bestaand.pdf	4336020
19-12-2023	B23.003_BA_002 - Situatie Nieuw.pdf	4336021
19-12-2023	B23.003_BA_100 - Begane grond.pdf	4336022
19-12-2023	B23.003_BA_101 - 1e verdieping.pdf	4336023
19-12-2023	B23.003_BA_102 - 2e verdieping.pdf	4336024
19-12-2023	B23.003_BA_103 - Dak verdieping.pdf	4336025
19-12-2023	B23.003_BA_200 - Voor- en Zijgevel rechts.pdf	4336026
19-12-2023	B23.003_BA_201 - Achter- en Zijgevel links.pdf	4336027
19-12-2023	B23.003_BA_300 - Doorsnede A - B en C.pdf	4336028
19-12-2023	B23.003_BA_400 - Principedetails.pdf	4336029
19-12-2023	K-M-staat_20231211.pdf	4336032
4-3-2024	B23.003_BA_002 - Situatie Nieuw_V3.pdf	4369964
4-3-2024	WPAC-geluid_V2020_0.pdf	4369965



## 10 Rechtsmiddelen

### 10.1 Beroep

Aangezien sprake is van een gecoördineerde procedure kunnen belanghebbenden binnen zes weken na de eerste dag van de terinzagelegging van dit besluit een beroepschrift indienen.

U moet het beroepschrift richten aan:

Raad van State  
Afdeling Bestuursrechtspraak  
Postbus 20019  
2500 EA DEN HAAG

Hiervoor is griffierecht verschuldigd.

### 10.2 Voorlopige voorziening

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