



Gemeente
Rotterdam

Ontwerp Omgevingsvergunning

Gemeente:	Rotterdam, Stadsontwikkeling, Bouw en woningtoezicht Postbus 6575, 3002 AN Rotterdam Telefoon: 14010 E-mail: bwt-vergunningen@rotterdam.nl
Namens:	Het College van Burgemeester en Wethouders
Kenmerk:	7695191/OMV.23.04.00064
Datum:	6 mei 2025
Aanvrager:	[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 Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'
- 8.2 Activiteit 'Bouwen'
- 9 Documenten behorend bij dit besluit
- 10 Rechtsmiddelen
- 10.1 Bezwaar
- 10.2 Voorlopige voorziening



1 Aanvraag

Op 6 april 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'
- 'Slopen op grond van ruimtelijke regels'

De aanvraag heeft betrekking op de locatie nabij Kleine Schoolstraat 8, Kadastrale sectie B, Perceelnummer 5050, 3151AD in Hoek van Holland. Het project betreft het realiseren van 3 woningen.

2 Besluit

Wij besluiten de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteiten:

- 'Bouwen' (*Grondslag: Wabo, artikel 2.1, eerste lid, onder a)*
- 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' (*artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3)*
- 'Slopen op grond ruimtelijke regels' (*Grondslag: Wabo, artikel 2.1, eerste lid, onder g in samenhang met bestemmingsplan 'Hoek van Holland - Woongebied', artikel 29)*

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

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

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

Ondertekening

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

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

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



3 Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na haar bekendmaking. *(Grondslag: Wabo, artikel 6.1, eerste lid)*

4 Project

De aanvraag heeft betrekking op de locatie nabij Kleine Schoolstraat 8, Kadastrale sectie B, Perceelnummer 5050, 3151AD in Hoek van Holland. Het project betreft het realiseren van 3 woningen.

Gezien uw aanvraag is het de bedoeling om 3 woningen op te richten op de locatie nabij Kleine Schoolstraat 8 B te Hoek van Holland.

Woning 1 en 3 hebben een BVO van circa 172,3 m² en een hoogte van circa 10,1 m.
Woning 2 heeft een BVO van circa 165,0 m² en een hoogte van circa 10,1 m.

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 7695191/OMV.23.04.00064, 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. Certificaten van puilen, deuren en bouwdelen waarvoor eisen ten aanzien van de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (WBDBO) / weerstand tegen rookdoorgang (WRD) gelden, te weten: 30 en 60 minuten WBDBO;
2. Huisinstallatie / type rookmelder;
3. Brandwerendheid voor de bouwconstructie, waarvoor een tijdsduur geldt met betrekking tot bezwijken, te weten: 60 min

Voor wat betreft de bouwplaats:

4. 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)

5. De bijzondere tijdelijke (hulp)constructies;

Voor wat betreft de parkeren:

6. Informatieplicht geen recht op parkeervergunning
Op grond van het Uitvoeringsbesluit parkeren is er voor de gebruikers van dit project in beginsel geen recht op een parkeervergunning op straat binnen het betaald parkeergebied. Dit geldt ook als op de locatie pas na vergunningverlening betaald parkeren wordt ingevoerd. Wij wijzen u erop dat u de toekomstige eigenaren en gebruikers hierover tijdig en voldoende moet informeren.

5.1.2 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 uitgiftepeil moet +3.40 NAP

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. 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 7695191/OMV.23.04.00064, 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. Sloopmelding

Het voornemen tot slopen (sloopmelding) waarbij naar redelijke inschatting de hoeveelheid sloopaafval 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. 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. 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.

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. 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/>

9. 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.

10. Aanleg van laadinfrastructuur op eigen terrein

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

11. Ontheffing Wet natuurbescherming



U moet de werkzaamheden uitvoeren binnen de regelgeving van de Wet natuurbescherming. Onder de Wet natuurbescherming moet u (laten) onderzoeken of ruimtelijke ingrepen effect hebben op beschermde soorten, beschermde gebieden en beschermde bosopstanden. Denkt u hierbij aan de aanwezigheid van bijvoorbeeld (vogel) nesten of vleermuizen.

12. Ontheffing Wet natuurbescherming

U mag pas gebruik maken van de vergunning als u:

- Of van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO)/Omgevingsdienst Haaglanden (ODH) een ontheffing Wet natuurbescherming hebt ontvangen;
- Of als de RVO/ODH een verklaring heeft afgegeven dat een ontheffing niet nodig is;
- Of als de RVO/ODH een verklaring heeft afgegeven waarin zij u toestemming geven om uw plan uit te voeren lopende de ontheffingsaanvraag.

13. Ontheffing Wet natuurbescherming

U mag pas gebruik maken van deze omgevingsvergunning als u van de Omgevingsdienst Haaglanden (ODH) een ontheffing Wet natuurbescherming hebt ontvangen.

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 3.2*)

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*)

Aanvullende gegevens

Wij hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid om aanvullende gegevens op te vragen. Op 17 april 2023 is er om aanvullende gegevens verzocht. Deze hebben wij op 9 mei 2023 ontvangen. (*Grondslag: Algemene wet bestuursrecht, artikel 4:5 in samenhang met artikel 4:15, eerste lid*)

Ontvankelijkheid

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



Opschorting beslistermijn

Op 17 oktober 2023, 25 januari 2024, 27 mei 2024, 30 augustus 2024, 7 oktober 2024 en 23 januari 2025 hebben wij de beslistermijn 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 'Hoek van Holland - Woongebied' van kracht is. De gronden hebben daarin de volgende bestemmingen:

De gronden zijn aangewezen voor:

- Artikel 18 Tuin
- Artikel 29 Waarde - Cultuurhistorie

Het project voldoet niet aan de volgende regels:

- Artikel 18.1, omdat op de voor op "Tuin" bestemde gronden wonen niet is toegestaan.

Dubbelbestemming waarde cultuurhistorie

Het project heeft geen gevolgen voor deze dubbelbestemming.

Afwijkingsmogelijkheid

In het bestemmingsplan is geen afwijkingsmogelijkheid opgenomen. Er kan daarom worden afgeweken van het bestemmingsplan. (artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3)

Motivering

Aan het plan kan medewerking worden verleend, omdat er vanuit ruimtelijk oogpunt geen bezwaar tegen bestaat. Ruimtelijk gezien zijn drie woningen op de kavel mogelijk omdat er genoeg ruimte ontstaat tussen het monumentale voormalige postkantoor en de nieuwe woningen. Bovendien zullen drie goede woningen in het centrum worden toegevoegd.

De ommuring van de tuin is op een vriendelijke manier voorgesteld met een gemetselde muur van 1,2 m hoog en een poortje. Achter het postkantoor gebouw wordt geparkeerd, bestaande beeldbepalende kastanjeboom wordt gehandhaafd en wordt ook een grote boom gepland bij de tuinmuur. In de kopgevels zijn kleine ramen toegevoegd. Om die reden wordt toepassing gegeven aan een afwijking van het bestemmingsplan.

Als onderdeel van de aanvraag is een ruimtelijke onderbouwing ingediend die door de gemeente Rotterdam wordt onderschreven en onderdeel is van deze omgevingsvergunning.

8.1.2 Parkeren

Locatie

Artikel 2. Gebiedstypen

De locatie waar de aanvraag betrekking op heeft is ook gelegen in het bestemmingsplan



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

Berekening nieuwe autoparkeereis

De autoparkeereis met betrekking tot woningen, is volgens tabel 4.1 uit De Beleidsregeling 2022, bepaald op 5 autoparkeerplaatsen. De berekening van deze parkeereis ziet er als volgt uit:

Woonfunctie(s)	Aantal	Norm	Eis
≥ 120 m ²	3 woning(en)	1,8 per woning	5,40
Autoparkeereis o.b.v. woonfunctie(s)			5,40

Parkeeroplossing autoparkeereis

Parkeeroplossing wordt wel gerealiseerd op eigen terrein. De autoparkeereis is 5. Er zijn 6 autoparkeerplekken beschikbaar.

Conclusie autoparkeereis

Het plan voldoet wel aan de autoparkeereis.

Berekening nieuwe fietsparkeereis

In de ontwikkeling worden 3 woningen gerealiseerd met de volgende m2 gbo:

Woonfunctie(s)	Aantal
Rij- en vrijstaande woningen	3 woning(en)

Bergingen (Besluit bouwwerken leefomgeving)

Conform het Besluit bouwwerken leefomgeving worden voor 3 woningen (3 woningen ≥ 120m²) bergingen gerealiseerd.

Conclusie fietsparkeereis

Het plan voldoet wel aan de fietsparkeereis, omdat er aan het besluit bouwwerken leefomgeving (voorheen bouwbesluit 2012) is voldaan. (Grondslagen: Parapluherziening

parkeernormering Rotterdam, de Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022 artikel 2 en Artikel 3. Lid 6)

Opmerkingen

- Artikel 16. Parkeervergunning op straat

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



artikel 8 of artikel 15. Bij het toepassen van artikel 15 wordt in de omgevingsvergunning gemotiveerd naar het parkeren op straat verwezen.

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

De fietsparkeervraag van gebruikers (bewoners, werknemers, etc.) en bezoekers dient in beginsel binnen de plangrenzen van de ontwikkeling te worden gefaciliteerd en te voldoen aan de ontwerpeisen (routing, hellingspercentage, sociale veiligheid, afstanden, etc.). Voor het fietsparkeren voor bezoekers is het belangrijk dat deze stallingsplaatsen openbaar toegankelijk zijn en op loopafstand liggen van de bestemming conform de uitgangspunten van de Beleidsregeling. Voor zowel bewoners, werknemers en bezoekers is het van belang onderscheid te maken in fietsparkeren van de normale/standaard fiets (60% van de vraag) en voor gemiddeld 40% buitenmodelfietsen, waarvan 10% sterk afwijkende buitenmodelfietsen (scooters, bakfietsen, etc.), 15% beperkt afwijkende fietsen (elektrische fietsen, fietsen met kratjes, etc.) en 15% sterk of beperkt afwijkende fietsen (te bepalen op basis van doelgroep).

8.1.3 Conclusie

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

8.2 Activiteit 'Slopen op grond van ruimtelijke regels en/of slopen in een beschermd stads- of dorpsgezicht'

De aanvraag is voor wat betreft de activiteit slopen op grond van ruimtelijke regels getoetst aan de van toepassing zijnde beoordelingscriteria. *(Grondslag: Wabo artikel 2.16)*

8.2.1 Bestemmingsplan

De toetsing van het project aan het bestemmingsplan is opgenomen bij de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'. *(Grondslag: Wabo art 2.1 eerste lid onder g)*

8.2.2 Advies van de commissie voor Welstand en Monumenten

Gelet op het positieve advies van de Commissie voor Welstand en Monumenten kan medewerking worden verleend aan het slopen van het bestaande pand met betrekking tot de activiteit 'Slopen op grond van ruimtelijke regels'.

8.2.3 Herbouw na sloop

Het is aannemelijk dat op de plaats van het te slopen bouwwerk een ander bouwwerk kan of zal worden gebouwd. *(Grondslag: Wabo art 2.16)*

8.2.4 Wet natuurbescherming

In het kader van de Wet natuurbescherming moeten effecten op beschermde soorten als gevolg van het project inzichtelijk worden gemaakt. Er is een ontheffing noodzakelijk, deze ontheffing is aangevraagd.



8.3 Activiteit 'Bouwen'

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

8.3.1 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 heeft u voldoende aannemelijk gemaakt dat het project voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012.

8.3.2 Bouwverordening Rotterdam 2010 (Bodem)

Op basis van het ingediende bodemonderzoeksrapport en het advies daarover van de Milieudienst Rijnmond, DCMR Bodem, hebben wij geen vermoeden dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming.

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

- het rapport "Actualiserend verkennend en inkaderend bodemonderzoek Kleine Schoolstraat 8b te Hoek van Holland" van 31 maart 2023 met kenmerk 20221164_b1RAP, opgesteld door Geofoxx.

Hieruit kan het volgende worden geconcludeerd: De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het in werking laten treden van een omgevingsvergunning. In de grond wordt geen overschrijding van de toelaatbare waarde en in het grondwater wordt geen overschrijding van de voorkeurswaarde aangetroffen. De locatie is geschikt voor het voorgenomen gebruik wonen met tuin.

8.3.3 Bestemmingsplan

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

8.3.4 Advies van de commissie voor Welstand en Monumenten

Op 27 juni 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*)

8.3.5 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.

Er is een ontheffing noodzakelijk, deze ontheffing is aangevraagd onder 35083.

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	9-5-2023	3597_checklist_veilig_onderhoud.pdf	4235040	
2	9-5-2023	3597_VEILIGHEIDSPAN_CONCEPT.pdf	4235042	
3	12-5-2023	3597_Slopen o.g.v. ruimtelijke regels.pdf	4237641	
4	16-5-2024	22-163_SB01_2024-05-07.pdf	4406487	
5	30-5-2024	2240831 - Rap. Bouwbesluittoetsing V1.0_30-05-2024.pdf	4413732	
6	30-5-2024	2240831 - Rap. BENG-berekening V2.0_30-05-2024.pdf	4414090	
7	30-5-2024	280720348_685C6907280148D5A36C71BCB140577E.pdf	4414091	
8	30-5-2024	755507850_ADE3B485688F4A4F8F7E49AD83110FCD.pdf	4414092	
9	30-5-2024	822144920_C921BEDC129F40FD85E44A7B63723799.pdf	4414093	
10	26-6-2024	3597_MEMO reactie aanvraag 3 woningen.pdf	4428419	
11	18-7-2024	20221164_c1RAP	4440373	
12	18-7-2024	119833 Hoek van Holland stalen buispalen heel ondiep	4440375	
13	4-9-2024	22-163_001_2024-08-20_C.pdf	4461735	
14	4-9-2024	22-163_002W_2024-08-20_B.pdf	4461736	
15	25-11-2024	23-09943.N03 Installatiegeluid.pdf	4502328	
16	15-1-2025	AO-050_PLATTEGRONDEN-GEVELS-DOORSNEDEN_dd 15-01-2025.pdf	4526530	
17	15-1-2025	23-09943.R02.V03 Onderzoek naar de geluidwering van de gevel.pdf	4526532	
18	24-2-2025	AO-050_PLATTEGRONDEN-GEVELS-DOORSNEDEN_dd 18-04-2024(enkel voor opm bpc)	4546366	
19	13-3-2025	HW Ontwerpbesluit Rdam	4556489	
20	29-4-2025	Ruimtelijke onderbouwing 3 woningen nabij Kleine Schoolstraat 8b, Hoek van Holland (29-04-2025).pdf	4580337	
21	29-4-2025	Bijlage 5 - Quickscan Flora en fauna.pdf	4580338	
22	29-4-2025	Bijlage 4 - Quickscan milieuzonering.pdf	4580339	
23	29-4-2025	Bijlage 2 - Akoestisch onderzoek geluidwering gevel.pdf	4580340	
24	29-4-2025	Bijlage 1 - Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai.pdf	4580341	
25	29-4-2025	Bijlage 7 - Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling.pdf	4580342	
26	29-4-2025	Bijlage 6 - AERIUS-berekening.pdf	4580343	
27	29-4-2025	Bijlage 3 - Actualiserend bodemonderzoek.pdf	4580344	



10 Rechtsmiddelen

10.1 Bezwaar

Belanghebbenden kunnen tegen dit besluit binnen zes weken na datum van verzending ervan een bezwaarschrift indienen.

(Grondslag: Algemene wet bestuursrecht, hoofdstukken 6 en 7)

Het bezwaarschrift moet ondertekend zijn en moet ten minste bevatten:

- naam en adres van de indiener;
- datum bezwaarschrift;
- de gronden van het bezwaar;
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar zich richt. Wij verzoeken u ook een kopie van dit besluit mee te zenden.

U moet het bezwaarschrift zenden aan:

Het college van Burgemeester en Wethouders
t.a.v. de Algemene Bezwaarschriftencommissie
Postbus 1011
3000 BA te ROTTERDAM
Faxnummer: 010 - 267 6300

U kunt uw bezwaarschrift ook online, via internet indienen, met de knop:

- “Bezwaar indienen” voor burgers, of
- “Bezwaar indienen - Bedrijf” voor advocaten, bedrijven en instanties.

Dit is te vinden onder <https://www.rotterdam.nl/bezwaar-overig-indienen#online-bezwaar-maken>. U heeft daarvoor wel een DigiD-code, of als bedrijf een E-herkenning, nodig. Deze kunt u aanvragen via www.digid.nl, respectievelijk www.eherkenning.nl.

10.2 Voorlopige voorziening

Het bezwaarschrift heeft geen schorsende werking. Dat betekent dat dit besluit in werking treedt, ook als u bezwaar maakt. Als u dit niet wilt, kunt u de rechtbank verzoeken een voorlopige voorziening te treffen. Dit kan alleen als u tijdig bezwaar heeft gemaakt en uw zaak spoed heeft. *(Grondslag: Algemene wet bestuursrecht, hoofdstuk 8,*

titel 8.3)

U kunt dit verzoek om voorlopige voorziening indienen bij:

Rechtbank Rotterdam
Sector Bestuursrecht
Postbus 50951
3007 BM ROTTERDAM

Hiervoor is griffierecht verschuldigd.