



Gemeente  
Rotterdam

## Besluit 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:	8315157/OMV.23.12.00493
Datum:	9 mei 2025
Aanvrager:	<div style="background-color: black; width: 100px; height: 40px;"></div>
Alleen digitaal verstuurd:	Aanvrager <div style="background-color: black; width: 100px; height: 15px;"></div> Gemachtigde, <a href="mailto:info@buronico.nl">info@buronico.nl</a>
Opmerkingen:	N.V.T.



## Inhoudsopgave van besluit

- 1 Aanvraag
- 2 Besluit
- 3 Inwerkingtreding
- 4 Project
- 5 Aandachtspunten en opmerkingen
- 6 Procedure
- 7 Overwegingen
- 7.1 Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'
- 8 Documenten behorend bij dit besluit
- 9 Rechtsmiddelen
- 9.1 Beroep
- 9.2 Voorlopige voorziening



## 1 Aanvraag

Op 28 december 2023 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo), ontvangen voor de volgende activiteit:

- 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

De aanvraag heeft betrekking op de locatie aan de Schulpweg 226, 3084NJ in Rotterdam. Het project betreft het wijzigen van de bestemming ten behoeve van het oprichten van een woning van ca. 160m<sup>2</sup> met een bouwhoogte van ca. 7,7m en een goothoogte van ca. 3,1 m.

## 2 Besluit

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

- 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

*(Grondslag: Wabo, artikel 2.1, eerste lid, onder c, met toepassing van:*

- *artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3*

Dit besluit lichten wij op de volgende pagina's toe.

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 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)

### 4 Project

De aanvraag heeft betrekking op de locatie aan de Schulpweg 226, 3084NJ te Rotterdam. Het project betreft het wijzigen van de bestemming ten behoeve van het oprichten van een woning van ca. 160m<sup>2</sup> met een bouwhoogte van ca. 7,7m en een goothoogte van ca. 3,1 m.

### 5 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 8315157/OMV.23.12.00493, 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. Beschermde soorten

Indien er bij de sloop- en/of bouwwerkzaamheden beschermde soorten als bedoeld in de Omgevingswet worden aangetroffen moet u dit melden bij het bevoegd gezag.

6. KLIC-melding

U wordt geadviseerd voor aanvang van de werkzaamheden een KLIC-melding te doen. Voor meer informatie hierover kunt u de website <https://zakelijk.kadaster.nl/klic-melding-kabel-en-leidinginformatie> raadplegen.

7. Graven in de bodem

Als grond van de locatie wordt afgevoerd, moet dit gemeld worden volgens de wettelijke bepalingen. Bij het graven van meer dan 25 m<sup>3</sup> 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](http://www.omgevingswet.overheid.nl).

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

Voor het graven van een bodemvolume van 25 m<sup>3</sup> 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/omgeving-splan/kleinschalig-graven-bodem-25-m3/>

8. Privaatrechtelijke verplichtingen

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

9. 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/>



## 6 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: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° en artikel 3.10, eerste lid, onder a)*

### 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 4 januari 2024 is er om aanvullende gegevens verzocht. Deze hebben wij op 19 juli 2024 ontvangen. *(Grondslag: Algemene wet bestuursrecht, artikel 4:5 in samenhang met artikel 4:15, eerste lid)*

De ontwerpbeschikking met bij behorende stukken heeft van 11 maart 2025 tot en met 21 april 2025 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

## 7 Overwegingen

### 7.1 Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

#### 7.1.1 Bestemmingsplan

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

##### Enkelbestemming(en)

- Artikel 17 'Groen'

##### Dubbelbestemming(en)

- Artikel 25 'Archeologisch Waardevol Gebied A

Het project voldoet niet aan de volgende regels:

- Artikel 17, onder 1, omdat ter plaatse van de bestemming 'Groen' het realiseren van een woning niet is toegestaan.

##### Dubbelbestemming waarde archeologie

Het project heeft geen gevolgen voor deze dubbelbestemming.



### Afwijkingsmogelijkheid

Het is mogelijk om een afwijking van het bestemmingsplan toe te staan met de uitgebreide voorbereidingsprocedure wanneer het besluit wordt gemotiveerd met een goede ruimtelijke onderbouwing. (*Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3*)

### Verklaring van geen bedenkingen

Ingevolge artikel 6.5, lid 1, van het Besluit ruimtelijke ordening, wordt de omgevingsvergunning niet verleend dan nadat de gemeenteraad van de gemeente waar het project geheel of in hoofdzaak zal worden of wordt uitgevoerd heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft.

Volgens artikel 6.5, lid 3 van het Besluit ruimtelijke ordening kan de gemeenteraad categorieën gevallen aanwijzen waarin deze verklaring niet is vereist. Op 23 juni 2011 heeft de gemeenteraad een zogenaamde "algemene verklaring van geen bedenkingen" afgegeven. Uw aanvraag valt onder categorieën 3 van deze algemene verklaring van geen bedenkingen.

### Motivering

Aan het plan kan medewerking worden verleend. De inbreiding op locatie is stedenbouwkundig voorstelbaar omdat het perceel is ingesloten door de Wielewaal en de resterende open ruimte onvoldoende landschappelijke kwaliteit bezit om als zodanig bij te dragen aan het lintkarakter.

Het ingediende plan is aangepast ten opzichte van de eerdere aanvraag. Het woonhuis is zodanig gedraaid dat de voorzijde nu duidelijk naar de Schulpweg is gericht. Waarbij de kapriching aansluit op de al bestaande bebouwing. Deze aanpassing zorgt ervoor dat de woning visueel minder imposant overkomt, wat aansluit bij het eerdere advies om optisch te verkleinen door middel van architectonische aanpassingen. Daarom is het bouwplan vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar.

## 7.1.2 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*)

Kleine projecten zijn, onder bepaalde voorwaarden, volledig vrijgesteld van de parkeereis. Het project voldoet aan deze voorwaarden, daarom wordt geen (aanvullende) parkeereis gesteld. (*Grondslag: Beleidsregeling, artikel 4*)



### 7.1.3 Conclusie

Uw aanvraag is getoetst aan de van toepassing zijnde bestemmingsplannen. Uw project voldoet niet aan de planregels. De activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' is van toepassing. *(Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht artikel 2.1, eerste lid, onder a en c juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3, juncto artikel 3.10, eerste lid, onder a.)*

Er wordt toepassing gegeven aan het afwijken van de regels uit het bestemmingsplan, zoals beschreven in de vorige paragrafen.

### 7.1.4 Besluit Hogere waarden Wet Geluidhinder

Voor deze ontwikkeling is er een Besluit Hogere waarden Wet geluidhinder vastgesteld. Dit besluit is bijgevoegd als bijlage.

## 8 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
19-7-2024	Ruimtelijke onderbouwing Schulpweg 226	4441464
19-7-2024	Bijlage 1 - AS23.00543-23.0001161 beoordeling na veldwerk BR774 Schulpweg 226 R'dam	4441465
19-7-2024	Bijlage 2 - ANL24-8945 Rapportage Verkennend bodemonderzoek Schulpweg 226 te Rotterdam	4441466
19-7-2024	Bijlage 3 - rapport quickscan Wet natuurbescherming (20805.001) Schulpweg 226 te Rotterdam	4441467
19-7-2024	Bijlage 4 - AERIUS_projectberekening_20240416164955_RcXkGNShi5Vf_Aanleg-en gebruiksfase	4441468
19-7-2024	Bijlage 5 - Nieuwbouw woning Schulpweg 226 in Rotterdam_versie18juli2024	4441469
8-5-2025	HW Definitief Besluit Schulpweg 226.docx	4584841





## 9 Rechtsmiddelen

### 9.1 Beroep

Belanghebbenden kunnen binnen zes weken na de eerste dag van de terinzagelegging van dit besluit een beroepschrift indienen. U kunt alleen beroep aantekenen als u op tijd tegen het ontwerpbesluit zienswijzen heeft ingebracht, of als u aantoont dat u hiertoe redelijkerwijs niet in staat bent geweest.

U moet het beroepschrift richten aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA 's-Gravenhage. Indien beroep wordt ingesteld kan tevens een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. 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 Afdeling bestuursrechtspraak. Hiervoor is griffierecht verschuldigd.

### 9.2 Voorlopige voorziening

Het beroepschrift 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.*