

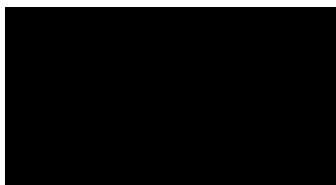
Bezoekadres: Wilhelminakade 179
3072 AP Rotterdam
Postadres: Postbus 6575
3002 AN Rotterdam

Website: www.rotterdam.nl
E-mail: bwt-vergunningen@rotterdam.nl

Afdeling: Bouw- en Woningtoezicht

Ons kenmerk: 5395639 / OMV.20.08.00399
Betreft: Besluit aanvraag omgevingsvergunning
Datum: 30 juni 2025

Aan:



Geachte



Op 27 augustus 2020 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor de activiteiten "Bouwen", "Reclame" en "Uitrit aanleggen of veranderen" op de locatie aan de Driemanssteeweg 15 te Rotterdam. De aanvraag is ingediend voor inwerkingtreden van de Omgevingswet per 1 januari 2024 zodat de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en daarmee verband houdende regelgeving nog op deze aanvraag van toepassing is.

Er wordt geen omgevingsvergunning verleend voor de activiteit "Reclame". Het betreft een activiteit die niet omgevingsvergunningplichtig is waardoor deze geen onderdeel uitmaakt van dit besluit:

- (Handels)reclame voeren (*Grondslag: artikel 2.2, eerste lid onder h van de Wabo en artikel 4:15, eerste lid van de APV Rotterdam 2012*).

Hierbij ontvangt u de door aangevraagde omgevingsvergunning.

Besluit

Wij besluiten, gelet op de aanvraag en de hierop gebaseerde overwegingen die zijn opgenomen in deze beschikking en gelet op het gestelde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen voor de locatie aan de Driemanssteeweg 15 te Rotterdam voor de activiteiten:

- **Bouwen** (*Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.1, eerste lid, onder a in samenhang met artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening met toepassing van artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012 (gelijkwaardigheidsbepaling)*)
- **Uitrit aanleggen of veranderen** (*Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.2, eerste lid, onder e juncto artikel 2:12 van de Algemene Plaatselijke Verordening Rotterdam 2012 in samenhang met artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening*)

Aan deze omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden.



Inwerkingtreding besluit

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn, tenzij een voorlopige voorziening is ingediend. Als van deze mogelijkheid gebruik wordt gemaakt, treedt dit besluit niet in werking voordat hierop is beslist. (Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 6.1, tweede lid, onder b)

In verband met de bodemverontreiniging heeft artikel 6.2c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een aanvullende werking op de inwerkingtreding van het besluit.

Dit houdt in dat de omgevingsvergunning niet eerder in werking treedt dan nadat:

- op grond van artikel 29, eerste lid, in samenhang met artikel 37, eerste lid, van de Wet bodembescherming is vastgesteld dat geen sprake is van een geval van ernstige verontreiniging ten aanzien waarvan spoedige sanering noodzakelijk is **en het betreffende besluit in werking is getreden, óf**
- op grond van artikel 39, tweede lid, van de Wet bodembescherming met het saneringsplan, bedoeld in het eerste lid van dat artikel, is ingestemd en het **desbetreffende besluit in werking is getreden, óf**
- een melding van een voornemen tot sanering als bedoeld in artikel 39b, derde lid, van de Wet bodembescherming is gedaan en de bij of krachtens het vierde lid van dat artikel gestelde termijn is verstreken.

Wij verwachten u hiermede voor dit moment voldoende te hebben geïnformeerd en zullen u uiteraard op de hoogte houden van het verdere verloop van de procedure en de eventuele gevolgen voor uw aanvraag.

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 opgesteld en daarom niet ondertekend.*

Als u nog vragen heeft over de verschillende onderdelen, kunt u contact nemen met:

- activiteit Bouwen:
mevrouw [REDACTED]
- activiteit Uitrit aanleggen of veranderen:
mevrouw [REDACTED]

Start en gereedmelding werkzaamheden

Begin en beëindiging werkzaamheden

U moet het begin van de bouwwerkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, uiterlijk twee werkdagen voordat u begint aan ons melden.

De beëindiging van de werkzaamheden wordt uiterlijk op de eerste werkdag na de dag van beëindiging van de werkzaamheden aan ons gemeld.



U dient deze informatie in op het omgevingsloket, www.omgevingswet.overheid.nl, door in het project van deze vergunningsaanvraag, bij "Kies activiteiten" de activiteit "Bouwactiviteit (technisch) – Informatie / Rijk" te selecteren en de bijbehorende velden in te vullen. Bij "Verzoeknummer" vult u het verzoeknummer in. *(Grondslag: Bbl, artikel 7.7) (= Bouwactiviteit (technisch) - Informatie (Rijk))*

Alle later aan te leveren stukken moeten eveneens via het omgevingsloket te worden aangeboden via de betreffende bouwactiviteit.

Project

Hornbach Holding B.V. is voornemens een bouw- en tuinmarkt met drive-in te realiseren op het bedrijventerrein Charloisse Poort, op het adres Driemanssteeweg 15. Er worden parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein op het maaiveld en op het parkeerdek. De ontsluiting vindt plaats via de Driemanssteeweg.

Procedure

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 uit de ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

(Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht artikel 2.8, Besluit omgevingsrecht paragraaf 4.2 en de Ministeriele regeling omgevingsrecht)

Toets aan het bestemmingsplan / Coördinatieregeling

De besluitvorming valt onder de coördinatieregeling zoals vastgelegd in de Coördinatieverordening Rotterdam 2017, welke door de gemeenteraad van Rotterdam is vastgesteld op 2 februari 2017. Deze regeling maakt het mogelijk om gecoördineerd over deze aanvraag omgevingsvergunning en het (project)bestemmingsplan "Driemanssteeweg 15" te besluiten.

In dit kader is toepassing gegeven aan de uitgebreide voorbereidingsprocedure.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft met het ontwerp van dit besluit en de bijbehorende stukken van vrijdag 22 december 2023 tot en met donderdag 1 februari 2024 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen hebben voornamelijk betrekking op het ontwerp bestemmingsplan 'Driemanssteeweg 15'. Wel wordt in de zienswijzen gesteld dat omdat de Raad zou moeten afzien van de vaststelling van het bestemmingsplan daarom de omgevingsvergunning ook niet verleend kan worden. Ook wordt gesteld dat de te realiseren ontsluiting van het perceel zal leiden tot opstoppen op de Driemanssteeweg, in zuidelijke richting. De uitweg draagt volgens reclamant bij aan die opstoppen. De aanvraag had volgens reclamant daarom geweigerd moeten worden. Nu de zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan ongegrond zijn verklaard en het bestemmingsplan op 19 juni 2025 door de gemeenteraad is vastgesteld is er geen beletsel deze omgevingsvergunning definitief te verlenen.

In een zienswijze wordt erop gewezen dat bij de beoordeling van de gelijkwaardigheid (Bouwbesluit 2012) geen (kenbare) aandacht is besteed aan het verhoogde groepsrisico en de door de Veiligheidsregio gegeven adviezen. Dat had volgens de zienswijze wel voor de hand gelegen. Naar aanleiding van deze zienswijze is **volledigheidshalve voorschrift nummer 15 in deze omgevingsvergunning opgenomen.** Tenslotte is als gevolg van het vastgestelde bestemmingplan voorschrift 14 aan deze omgevingsvergunning toegevoegd.



Ingevolge artikel 3.30 lid 3, van de Wet ruimtelijke ordening is uw aanvraag getoetst aan het op 19 juni 2025 vastgestelde bestemmingsplan "Driemanssteeweg 15" (NL.IMRO.0599.BP2238Driemansst15).

Het bestemmingsplan "Driemanssteeweg 15" maakt een bouwmarkt mogelijk met een bruto vloeroppervlak (bvo) van maximaal 10.500 m², een tuincentrum met 4.600 m² bvo, een drive-in met 5.300 m² bvo en niet-zelfstandige horeca, met een maximale oppervlakte van 250 m² bvo, alsmede bijbehorende parkeerplaatsen. Uw aanvraag is hiermee in overeenstemming.

Parkeren

Gezien de datum waarop de aanvraag omgevingsvergunning is ingediend en de locatie waar de aanvraag betrekking op heeft is de Beleidsregeling parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018 van toepassing.

De locatie van het plan ligt in gebiedstype C. Overig gebied als bedoeld op Kaart 3.1 Gebiedsindeling Beleidsregeling. Parkeernormen voor auto en fiets gemeente Rotterdam 2018.

Parkeereis auto

De aanvraag bestaat uit realisatie van een bouwmarkt, tuincentrum en drive-in winkel. Conform de parkeernormen zijn hiervoor 364 parkeerplaatsen op eigen terrein vereist. Het plan voorziet in de realisatie van 586 parkeerplaatsen (incl. 9 gehandicapten parkeerplaatsen) op eigen terrein, verdeeld over maaiveld en parkeerdek. Daarnaast wordt in 8 laadpalen voorzien en loze leidingen naar 110 parkeervakken ter voorbereiding op het kunnen laden waarmee aan Bouwbesluit Artikel 5.15 oplaadpunten en leidingdoorvoeren (vh EV-ready eis) wordt voldaan.

Fietsparkeren

De locatie waar de aanvraag betrekking op heeft wordt voorzien van fietsparkeerplaatsen conform de gemeentelijke norm.

In totaal zijn dit 52 voor kort parkeren en 22 voor lang parkeren (personeel) bedoeld. Er wordt voorzien in 74 fietsparkeerplaatsen waarbij rekening is gehouden met ruimte voor afwijkende fietsmaten.

De fietsenstalling is voor alle klanten toegankelijk en ligt binnen 75m1 van de hoofdingang en bevindt zich op maaiveld niveau. De toegang is niet voorzien van hellingbanen of overige verhogingen/ hellingbanen.

(Grondslag: Parapluherziening parkeernormering Rotterdam en de Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018)

Archeologie

Advies van het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR)

Op 8 mei 2020 heeft het BOOR ons in een archeologisch advies bijlage nr. AS19/06540-19/0009637 aangegeven dat er geen reden is tot het laten uitvoeren van een archeologisch vooronderzoek.



Activiteit Bouwen

Overwegingen

De aanvraag is getoetst aan de van toepassing zijnde beoordelingscriteria. (*Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht artikel 2.10*)

Bouwverordening Rotterdam 2010 (Bodem)

Uw aanvraag is geaccepteerd zonder onderzoeksrapport naar de gesteldheid van de bodem omdat voor de realisatie van uw plannen eerst bouwwerken moeten worden gesloopt. Het onderzoeksrapport dient later via het omgevingsloket te worden ingediend. Dit heeft gevolgen voor de inwerkingtreding van dit besluit.

(*Grondslag: Bouwverordening Rotterdam 2010: artikel 2.1.5, vijfde lid en Ministeriële regeling omgevingsrecht: artikel 2.4 en artikel 6.2c Wet Algemene bepalingen Omgevingsrecht (Wabo)*).

Advies van de commissie voor Welstand en Monumenten

Op 19 oktober 2020 heeft de Commissie voor Welstand en Monumenten een positief advies gegeven. Wij nemen dit advies over. Daarbij geldt de volgende opmerking. U moet het plan gewijzigd uitvoeren. Hiervoor wordt een voorschrift verbonden aan dit besluit.

(*Grondslag Wet bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.10, eerste lid onder d en Woningwet, artikel 14*)

Bouwbesluit 2012

Uw aanvraag is getoetst aan het Bouwbesluit nieuwbouw niveau.

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

Groot brandcompartiment 'Bouwmarkt'

Uw aanvraag voldoet voor wat betreft beperking van uitbreiding van brand niet aan de eis gesteld in artikel 2.83, eerste lid van het Bouwbesluit 2012. Artikel 2.83, eerste lid van het Bouwbesluit schrijft bij deze gebruiksfunctie namelijk voor dat een brandcompartiment geen groter gebruiksoppervlakte mag hebben als de in de tabel 2.81 aangegeven grenswaarde.

In dit geval kan toepassing gegeven worden aan artikel 1.3 van het Bouwbesluit, omdat het te grote brandcompartiment geheel is uitgewerkt conform de NEN 6060, waarbij gekozen is voor het 'Maatregelenpakket IV'.

De toepassing van dit maatregelenpakket biedt een mate van beperking van uitbreiding van brand welke als gelijkwaardig is beoordeeld aan het beoogde in artikel 2.83, eerste lid. Daarom wordt een vergroting van de gebruiksoppervlakte van het brandcompartiment toegekend tot een grootte van maximaal c.a. 13.050 m².



Groot brandcompartiment 'Drive-In'

Uw aanvraag voldoet voor wat betreft beperking van uitbreiding van brand niet aan de eis gesteld in artikel 2.83, eerste lid van het Bouwbesluit 2012. Artikel 2.83, eerste lid van het Bouwbesluit schrijft bij deze gebruiksfunctie namelijk voor dat een brandcompartiment geen groter gebruiksoppervlakte mag hebben als de in de tabel 2.81 aangegeven grenswaarde.

In dit geval kan toepassing gegeven worden aan artikel 1.3 van het Bouwbesluit, omdat het te grote brandcompartiment geheel is uitgewerkt conform de NEN 6060, waarbij gekozen is voor het 'Maatregelenpakket IV'.

De toepassing van dit maatregelenpakket biedt een mate van beperking van uitbreiding van brand welke als gelijkwaardig is beoordeeld aan het beoogde in artikel 2.83, eerste lid. Daarom wordt een vergroting van de gebruiksoppervlakte van het brandcompartiment toegekend tot een grootte van maximaal c.a. 2.610 m².

Groot niet-besloten brandcompartiment 'Parkeerdek'

Uw aanvraag voldoet voor wat betreft beperking van uitbreiding van brand niet aan de eis gesteld in artikel 2.83, eerste lid van het Bouwbesluit 2012. Artikel 2.83, eerste lid van het Bouwbesluit schrijft bij deze gebruiksfunctie namelijk voor dat een brandcompartiment geen groter gebruiksoppervlakte mag hebben als de in de tabel 2.81 aangegeven grenswaarde.

In dit geval kan toepassing gegeven worden aan artikel 1.3 van het Bouwbesluit, omdat het voldoende aannemelijk is dat (gezien dit specifieke ontwerp en gebruik) er sprake zal zijn van een 'traveling-fire', waarbij er geen volledige brandcompartiment-brand zal ontstaan.

Dit specifieke ontwerp en gebruik is gelijkwaardig is beoordeeld aan het beoogde in artikel 2.83, eerste lid. Daarom wordt een vergroting van de gebruiksoppervlakte van het brandcompartiment toegekend tot een grootte van maximaal c.a. 8.378 m².

Lange loopafstanden

Uw aanvraag voldoet voor wat betreft de maximale loopafstand niet op alle locaties in het bouwwerk aan de eis gesteld in artikel 2.102 van het Bouwbesluit 2012.

Artikel 2.102, lid 5 van het Bouwbesluit schrijft bij deze gebruiksfunctie namelijk voor dat de maximale loopafstand niet langer mag zijn dan 30 meter.

In dit geval kan toepassing worden gegeven aan artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012, omdat door middel van een vultijdenmodel is aangetoond, dat de vluchtroute een grotere afstand dan 30 meter veilig is te gebruiken. Deze mate van veiligheid is als gelijkwaardig beoordeeld aan het beoogde met genoemd artikel. Daarom wordt voor **betreffende locaties een verlenging van de daadwerkelijke maximale loopafstand** toegekend tot circa 68 meter.

Aard en omvang van de brandmeldinstallatie

Uw aanvraag voldoet voor wat betreft de aard en omvang van de brandmeldinstallatie niet aan de eis gesteld in artikel 6.20, eerste lid van het Bouwbesluit 2012. Artikel 6.20, lid 1, van het Bouwbesluit schrijft bij deze gebruiksfunctie namelijk voor dat er een brandmeldinstallatie moet worden gerealiseerd met de aard en omvang; 'gedeeltelijke bewaking'.

In dit geval kan toepassing worden gegeven aan artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012, omdat er, naast een niet automatische bewaking, een sprinklersysteem wordt toegepast met 'quick-response'-sprinklerkoppen. Dit biedt een mate van branddetectie welke als gelijkwaardig is beoordeeld aan het beoogde met genoemde artikelen.



Aansluiting brandslanghaspels

Uw aanvraag voldoet voor wat betreft de aansluiting op het drinkwaternet niet aan de eis gesteld in artikel 6.28 lid 4 van het Bouwbesluit 2012. Artikel 6.28, lid 4, van het Bouwbesluit schrijft bij deze gebruiksfunctie namelijk voor dat de brandslanghaspels zijn aangesloten op het drinkwaternet als bedoeld in artikel 6.12.

In dit geval kan toepassing worden gegeven aan artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012, omdat de brandslanghaspels worden gevoed door de sprinklerinstallatie-tanks.

Daarbij is de druk en watercapaciteit zodanig, dat de sprinklerinstallatie en brandslanghaspels gelijktijdig en doelmatig kunnen functioneren, gedurende ten minste 60 minuten. Dit biedt een mate van bestrijdbaarheid welke als gelijkwaardig is beoordeeld aan het beoogde met genoemde artikelen.

Ontbreken brandslanghaspels 'Drive-In'

Uw aanvraag voldoet voor wat betreft de aanwezigheid van brandslanghaspels niet aan de eis gesteld in artikel 6.28 lid 1 van het Bouwbesluit 2012. Artikel 6.28, lid 1, van het Bouwbesluit schrijft bij deze gebruiksfunctie namelijk voor dat de 'Drive-In' wordt voorzien van een dekkend patroon door brandslanghaspels. Dit is onmogelijk gezien brandslanghaspels onbetrouwbaar zijn in een buitenklimaat.

Gezien het specifieke ontwerp en gebruik van de Drive-In en de aanwezigheid van voldoende handblussers zoals beoogd in de NEN 4001, kan in dit geval toepassing worden gegeven aan artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012.

Deze oplossing biedt een mate van bestrijdbaarheid welke als gelijkwaardig is beoordeeld aan het beoogde met genoemde artikelen.

Voorschriften

Aan dit onderdeel van de vergunning worden de volgende voorschriften verbonden (Grondslag artikel 2.7 van de Ministeriele regeling omgevingsrecht):

1. Correcties in rood

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

2. Aanvullende gegevens moeten uiterlijk drie weken voor de start van de werkzaamheden aan ons ter goedkeuring worden aangeboden via www.omgevingswet.overheid.nl. U kunt pas beginnen met de werkzaamheden als u heeft voldaan aan alle voorschriften en de aanvullende gegevens door ons zijn goedgekeurd.

U moet nog de volgende gegevens indienen:

Voor wat betreft de bouwplaats:

- De kraanfundatie;
- De voorzieningen t.b.v. de bouwput;
- De bijzondere tijdelijke constructies.



Voor wat betreft de constructie:

- Een grondonderzoeksrapport en grondmechanisch advies t.b.v. de fundering;
- De gewichts- en stabiliteitsberekening;
- De toe te passen palen en het palenplan;
- De constructies van beton;
- De constructies van metaal;
- De constructies van glas (inclusief voorgeschreven beproeving) indien van toepassing;
- De constructies van geprefabriceerde elementen één en ander met inbegrip van bevestigingsmiddelen en (eventuele) hijsvoorzieningen.

Voor wat betreft de brandveiligheid:

- Ontruimingsalarminstallatie (inclusief het PvE);
- Brandmeldinstallatie (inclusief het PvE);
- Sprinklerinstallatie PvE/BDB;
- Bovengrondse brandkra(a)n(en) (inclusief capaciteitsberekening en afnametest): 30 m³/uur;
- Certificaten van puien, deuren en bouwdelen waarvoor eisen ten aanzien van de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag gelden, te weten: 30 WBDBO en / of 60 WBDBO;
- Brandwerendheid voor de bouwconstructie, waarvoor een tijdsduur geldt met betrekking tot bezwijken, te weten: 60 minuten.

3. Brandkraan

U moet op de plaatsen waar op de tekening een bluswatervoorziening is aangegeven brandhydranten 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 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

Het gebouw moet worden voorzien van een brandmeldinstallatie. De omvang van de bewaking van de brandmeldinstallatie moet voldoen aan: niet automatische bewaking zonder doormelding naar de R.A.C. (in samenhang met de volledige bewaking welke wordt gerealiseerd door de sprinklerinstallatie)

5. Omvang van de ontruimingsalarminstallatie

De ontruimingsalarminstallatie moet zijn van het type A. Voordat u het gebouw in gebruik neemt moet de installatie door de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond/ Regionale Brandweer met positief resultaat zijn getest.

6. 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.



7. Vluchtdeuren

De op tekening met vluchtroute-aanduiding 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.

8. Noodverlichting

Dit project moet worden voorzien van noodverlichting. Deze armaturen 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.

9. 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 ruimten waar noodverlichting is vereist, moeten zijn aangesloten op een voorziening voor noodstroom.

10. 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.

11. Draagbare handblusmiddelen

Het pand moet ter plaatse van de 'Drive-In' worden voorzien van draagbare handblusmiddelen conform de NEN 4001.

12. Het Stedenbouwkundig Maten Plan (SMP)

Het bouwwerk moet worden opgetrokken in de door Stadsbeheer aan te wijzen rooilijn en/of bebouwingsgrens en/of volgens de maatvoering van het definitieve Stedenbouwkundige Maten Plan (SMP) van Stadsontwikkeling. Voor het uitzetten van de rooilijn en/of bebouwingsgrens kunt u contact opnemen met de afdeling Basisinformatie. Telefoonnummer 010-4899494 en/of via email maatvoeringgw@rotterdam.nl.

13. Advies van de commissie voor Welstand en Monumenten

Het voorstel voldoet aan redelijke eisen van welstand onder voorwaarde dat: De omkleiding van de vluchtrappen die aan de buitenzijde zichtbaar zijn worden uitgevoerd in dezelfde antraciet kleur van de gevel (RAL 7015).

14. Het in gebruik nemen van de bouwmarkt, het tuincentrum en de overige

functies zoals bedoeld in artikel 3.1 onder a tot en met e van het bestemmingsplan is toegestaan indien is voldaan aan de voorwaarde dat de ontsluiting van het plangebied op de Driemanssteeweg is gerealiseerd door middel van een rotonde met vrij liggend fietspad aan de Driemanssteeweg ter hoogte van de Aploniastraat.



15. Er dient te worden voldaan aan de adviezen 1 tot en met 4 van de Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond (VRR) zoals vastgelegd in de brief van de VRR gedateerd 18 oktober 2023 met kenmerk z162999/d609209)

Opmerkingen

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

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 www.omgevingswet.overheid.nl.

Voor het in gebruik nemen van het bouwwerk moet u op basis van artikel 1.18 van het Bouwbesluit 2012 minimaal vier weken voor de voorgenomen aanvang van het gebruik een melding brandveilig gebruik indienen via www.omgevingswet.overheid.nl.

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.

Documenten behorend bij dit besluit

De aanvraag is beoordeeld op basis van de onderstaande stukken. Enkel de documenten met correcties worden als bijlage bij dit besluit toegezonden.

Datum	Bestandsnaam	Docnum	Correcties
27-8-2020	T20107-rapportage-14-08-2020 (Bouwbesluit)	3669970	
27-8-2020	BVP_HB-ROT_20200827 (Bouwveiligheidsplan)	3669971	
28-8-2020	Masterplan brandveiligheid_v03-Bijlage A1	3670458	
28-8-2020	Masterplan brandveiligheid_v03-Bijlage A2	3670459	
28-8-2020	Masterplan brandveiligheid_v03-Bijlage A3	3670460	
28-8-2020	Masterplan brandveiligheid_v03-Bijlage A4	3670461	
28-8-2020	Masterplan brandveiligheid_v03-Bijlage B1	3670462	
28-8-2020	Masterplan brandveiligheid_v03-Bijlage B2	3670463	
28-8-2020	Masterplan brandveiligheid_v03-Bijlage B3	3670464	
28-8-2020	Masterplan brandveiligheid_v03-Bijlage C	3670465	
28-8-2020	Masterplan brandveiligheid_v03-Bijlage D	3670466	
23-9-2020	H-NL-R_BA_AR_4001-situatie_nieuw	3682678	
23-9-2020	H-NL-R_BA_AR_4002-situatie_kleur	3682679	
23-9-2020	H-NL-R_BA_AR_4003-situatie_in_uitritten	3682680	
23-9-2020	H-NL-R_BA_AR_4011-soc_ruimten-bgg-verd	3682682	
23-9-2020	H-NL-R_BA_AR_4012-2e_verdieping	3682683	
23-9-2020	H-NL-R_BA_AR_4020-doorsneden	3682684	
23-9-2020	H-NL-R_BA_AR_4030_gevels_noord_west	3682685	
23-9-2020	H-NL-R_BA_AR_4031_gevels_zuid_oost	3682686	
23-9-2020	H-NL-R_BA_AR_4051_detail_gevel_bouwmarkt	3682687	
23-9-2020	H-NL-R_BA_AR_4052_detail_gevel_sociale_ruimten	3682688	
23-9-2020	H-NL-R_BA_AR_4053_detail_gevel_tuinmarkt	3682689	
23-9-2020	H-NL-R_BA_AR_4054_detail_gevel_tuinmarkt_onoverdekt	3682690	



23-9-2020	H-NL-R_BA_AR_4055_detail_gevel_drive-in	3682691	
23-9-2020	H-NL-R_BA_AR_4056_detail_nooduitgang	3682692	
23-9-2020	H-NL-R_BA_AR_4057_detail_binnentrap_sociale_ruimten	3682693	
23-9-2020	H-NL-R_BA_AR_4058_noodtrap	3682694	
23-9-2020	H-NL-R_BA_AR_4059_detail_hekwerk	3682695	
23-9-2020	H-NL-R_BA_AR_4060_detail_auto_schuifdeur	3682696	
23-9-2020	H-NL-R_BA_AR_4061_detail_gevel_cafeteria	3682697	
23-9-2020	H-NL-R_BA_AR_4062_detail_gevel_drive_in2	3682698	
23-9-2020	H-NL-R_BA_AR_4063_detail_gevel_loadhouse_luifel	3682699	
23-9-2020	H-NL-R_BA_AR_4064_detail_gevel_tuinmarkt_onoverdekt2	3682700	
23-9-2020	H-NL-R_BA_AR_4065_portal_drive-in	3682701	
23-9-2020	H-NL-R_BA_AR_4066_oprit	3682702	
23-9-2020	H-NL-R_BA_AR_4067_detail hekwerk	3682703	
23-9-2020	H-NL-R_WA_AR_4001_Situatie_reclame_bewegw	3682704	
23-9-2020	H-NL-R_WA_AR_4002_gevels_reclame_bewegw	3682705	
23-9-2020	BOOR_archeologie_20190508	3682708	
12-10-2020	Rapportage NEN 6090_v01 + BPC correcties	3695214	x
12-10-2020	Rapportage grote brandcompartimenten_v01 + BPC correcties	3695216	x
12-10-2020	Masterplan brandveiligheid_v03 + BPC correcties	3695217	x
13-10-2020	H-NL-R_BA_AR_4010-plattegrond + BPC correcties	3695974	x
19-10-2020	Advies Welstand 20.08.00399 Driemanssteeweg 15	3699815	
25-6-2025	44. M.e.r.-beoordelingsbesluit Driemanssteeweg 18 maart 2025 (1)	4606843	
25-6-2025	45 Definitieve zendbrief - Driemanssteeweg 15 VRR	4606844	



Activiteit Uitrit aanleggen of veranderen

Bij dit besluit komen achtereenvolgens aan de orde:

- Werkzaamheden
- Overwegingen
- **Voorschriften**
- Besluit

Werkzaamheden

De reden voor uw aanvraag is het aanleggen van 3-tal in-/uitritten ten behoeve van de nieuwbouw van een bouw- en tuinmarkt met drive-in en parkeerplaatsen op locatie Driemanssteeweg 15 in Rotterdam. Dit dient conform de situatietekening "H-NL-R_BA_AR_4003-situatie_in-_uitritten" aangelegd te worden.

Overwegingen

Uw aanvraag is getoetst op de volgende criteria:

- de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) Rotterdam 2012;

Op grond van artikel 2:12 lid 2 APV kan een vergunning worden geweigerd in het belang van:

- a. de bruikbaarheid van de weg;
- b. het veilig en doelmatig gebruik van de weg;
- c. de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving;
- d. de bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente.

Op 18 september 2020 heeft de gemeente Rotterdam aangegeven geen weigeringsgronden te vinden in uw plan. De overwegingen hierbij zijn:

De bruikbaarheid van de weg;

Er behoeven geen openbare parkeerplaatsen opgeheven te worden. De rotonde wordt de hoofdontsluiting van het parkeerterrein voor bezoekers. Deze vorm van een ontsluiting zorgt voor een correcte en verkeersveilige afwikkeling van het verkeer dat het parkeerterrein op- en afrijdt.

Het veilig en doelmatig gebruik van de weg;

Door het aanleggen van de in-/uitritten wordt de verkeersveiligheid niet in gevaar gebracht.

De in-/uitrit sluit niet aan op kruispunt of T-splitsing, voorsorteervakken, opstelstroken of nabij een verkeersregelininstallatie op dezelfde weg. Er is voldoende zicht en manoeuvreerruimte bij in- en uitrijden. Het uitzicht bij het verlaten van de in-/uitritten is voldoende. De zichtlijnen op het voetpad en rijbaan dient gevrijwaard te blijven.

De bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving;

De in-/uitrit wordt aangelegd volgens de geldende Standaard Wegenbouw Details van Rotterdam en is daarom passend in de omgeving.

De bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente.

De aanleg van de in-/uitrit gaat niet ten koste van de groenstructuur.

De in artikel 2:12 lid 2 APV genoemde weigeringsgronden zijn voor dit plan niet van toepassing.



Voorschriften

Aan dit onderdeel van de vergunning worden de volgende voorschriften verbonden:

1. De gemeente voert de aanleg van de in-/uitritten voor u uit en zorgt ook voor het onderhoud van de in-/uitrit in de toekomst.
Deze kosten zijn voor rekening van aanvrager. U als vergunninghouder mag deze werkzaamheden niet zelf uitvoeren omdat de gemeente als wegeigenaar en wegbeheerder verantwoordelijk is voor de staat van de openbare weg. Voor informatie over de uitvoering van de werkzaamheden kunt u contact opnemen met het cluster Stadsbeheer, gebied Charlois. Het telefoonnummer van het gebiedskantoor is 010 489 89 00 en het e-mail is GebiedskantoorZuidWest@rotterdam.nl. U dient de nog te ontvangen nota binnen drie maanden na datum van de verzending te betalen, anders wordt deze vergunning ingetrokken op grond van artikel 5.19 Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht.
2. Naast de kosten voor het aanleggen dient u ook legeskosten te voldoen.
3. Eventuele aanpassingen aan de openbare ruimte die nodig zijn ten behoeve van de in-/uitrit worden door de gemeente uitgevoerd op kosten van de aanvrager. Daarvoor dient contact te worden opgenomen met het Gebiedskantoor Zuidwest.
4. De gemeente zal de in-/uitrit niet eerder voor u aanleggen dan nadat de bezwaartermijn van 6 weken is verstreken. Indien een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de voorzieningenrechter, zal de gemeente pas na afwijzing van dit verzoek door de rechter aan de werkzaamheden beginnen.
5. De omgevingsvergunning moet door de vergunninghouder op aanvraag aan de politie, dan wel aan vertegenwoordigers van de bevoegde organen van de gemeente, worden getoond.
6. Als u de in-/uitritten niet meer gebruikt dient u het gebiedskantoor Charlois hiervan schriftelijk in kennis stellen. De kosten voor het verwijderen van de in-/uitrit komen voor uw rekening.
7. De vergunning of ontheffing kan in voorkomende gevallen worden ingetrokken of gewijzigd. (*Grondslag: Artikel 1:6 lid 1 van de Algemene Plaatselijke Verordening Rotterdam 2012*)

Documenten behorend bij dit besluit

De aanvraag is beoordeeld op basis van de onderstaande stukken.

Datum	Bestandsnaam	Docnum
23-9-2020	H-NL-R_BA_AR_4003-situatie_in- _uitritten	3682680



Rechtsmiddelen

Beroep definitieve besluit(en)

De gezamenlijk gecoördineerde besluiten worden voor de mogelijkheid van beroep als één besluit aangemerkt. (*Grondslag: Wro, artikel 8.3*)

Tegen het vaststellingsbesluit en tegen de omgevingsvergunning kan van zaterdag 5 juli tot en met vrijdag 15 augustus beroep worden ingesteld door:

- belanghebbenden die tijdig hun zienswijze over het ontwerp naar voren hebben gebracht;
- belanghebbenden die kunnen aantonen daartoe redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest;
- belanghebbenden die bezwaren hebben tegen wijzigingen die bij de vaststelling van het bestemmingsplan zijn aangebracht

Als gevolg van de uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 14 april 2021 en 4 mei 2021 kunnen ook niet-belanghebbenden die tijdig een zienswijze tegen het ontwerpbesluit hebben ingediend, beroep tegen het vaststellingsbesluit instellen. Ook belanghebbenden die geen zienswijze hebben ingediend tegen het ontwerpbesluit kunnen tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen.

Het beroep moet schriftelijk worden ingesteld bij 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.

Voor zowel het beroepschrift als het verzoekschrift is griffierecht verschuldigd. Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning treden in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend. Het besluit treedt dan niet in werking alvorens op het verzoek is beslist.