



**Gemeente
Rotterdam**

Ontwerp Omgevingsvergunning

- 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'
- 'Bouwen'

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:	8274005/OMV.23.12.00176/Z2023-002177
Datum:	DATUM
Aanvrager:	B.V. Beleggingsmaatschappij Bogem [REDACTED] Hoflaan 82 3062JK Rotterdam
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 Beroep
- 10.2 Voorlopige voorziening



1 Aanvraag

Op 15 december 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'

De aanvraag heeft betrekking op de locatie nabij Binnenrotte 75A, 3011HB te Rotterdam. Het project betreft het realiseren van een horecapaviljoen (Meentpaviljoen in het Groen).

2 Besluit

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

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

4 Project

De aanvraag heeft betrekking op de locatie nabij Binnenrotte 75A, 3011HB te Rotterdam. Het project betreft het realiseren van een horecapaviljoen (Meentpaviljoen in het Groen).

Het paviljoen bestaat uit één bouwlaag met een grondoppervlak van circa 15 bij 10 meter en afgedekt met een ronde kap. De maximum bouwhoogte bedraagt 8,5 meter. Rondom het paviljoen is ruimte voor een terras.

5 Voorschriften

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden.

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

5.1 Voorschriften activiteit 'Bouwen'

5.1.1 Voorschrift nog aan te leveren gegevens

Voor aanvang werkzaamheden

Uiterlijk drie weken van tevoren, tenzij een afwijkende termijn wordt genoemd, moeten onderstaande gegevens voor de start van de desbetreffende werkzaamheden aan ons ter goedkeuring worden aangeboden via <https://omgevingswet.overheid.nl/home> onder kenmerk 8274005/OMV.23.12.00176, 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 (**definitieve uitvoeringsdocumenten**):

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



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

Voor wat betreft de **bouwplaats**:

10. 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)

Voor wat betreft **welstand**:

Minimaal zes weken voorafgaand aan de gevelproductie moeten de bemonsteringen van de relevante geveldelen op locatie worden voorgelegd aan het secretariaat van de commissie zoals:

- Het hout;
- Het glas met print;
- Het glas met PV-panelen.

5.1.2 Voorschriften uitvoering

In het **algemeen**:

1. Correcties in rood

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

2. Rooilijn / bebouwingsgrens / uitgiftepeil

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

Voor wat betreft de **brandveiligheid**:

3. Noodverlichting

Het gebouw moet worden voorzien van noodverlichting. 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 het nieuwe omgevingsloket zoals hierboven omschreven.



4. Vluchtrouteaanduiding
De op tekening aangegeven vluchtrouteaanduiding (zie bijlage brandveiligheidsrapport DWA, behorend bij dit besluit) geeft de minimaal vereiste vluchtrouteaanduidingen 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. Vluchtrouteaanduidingen in de ruimten welke zijn voorzien van noodverlichting, moeten zijn aangesloten op een voorziening voor noodstroom.
5. Vluchtdeuren
De op tekening aangegeven vluchtdeuren (zie bijlage brandveiligheidsrapport DWA, behorend bij dit besluit) moeten over de minimaal vereiste breedte kunnen worden ontgrendeld zonder dat gebruik moet worden gemaakt van een sleutel of ander los voorwerp.
6. Draagbare handblusmiddelen
Het pand moet, in afstemming met het bevoegd gezag, worden voorzien van draagbare handblusmiddelen.

5.1.3 Voorschriften gebruik

Voor wat betreft **geluid**:

1. Muziekgeluid
In het pand van de horecafunctie is achtergrondmuziek mogelijk met een muziekgeluidniveau (LAeq) van ten hoogste 70 dB(A), onder voorwaarde dat:
 - Bij het ten gehore brengen van de achtergrondmuziek de ramen en buitendeuren gesloten moeten zijn, tenzij voor direct doorlaten van bezoekers of goederen;
 - De deuren zoveel mogelijk voorzien worden van drangers of dat de deuren op een andere wijze zelfsluitend zijn.

De overige voorwaarden voor de exploitatie zijn:

- In het pand van de horecafunctie is geen versterkte levende muziek mogelijk;
- Op de terrassen mag geen muziekgeluid ten gehore worden gebracht.

Indien in het pand van de horecafunctie een muziekgeluidniveau (LAeq) van meer dan 70 dB(A) gewenst is, is er conform het Omgevingsplan Rotterdam een onderzoeksverplichting vereist.

Voor wat betreft **het terras**:

2. Terrasinrichting
De terrasinrichting op de situatietekening is indicatief. De definitieve terrasinrichting moet voldoen aan de kwaliteitseisen zoals deze zijn opgesteld in de Horecanota van de gemeente Rotterdam. De beoordeling van het terras is onderdeel van de procedure met betrekking tot de aanvraag exploitatievergunning (zie tevens aandachtspunt 9 hieronder).



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 8274005/OMV.23.12.00176, 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. Gebruiksmelding

Afhankelijk van het aantal personen dat aanwezig zal zijn in het bouwwerk moet u mogelijk een gebruiksmelding (brandveilig gebruik bouwwerken) indienen. Deze melding moet u ten minste vier weken voor het begin van het gebruik van het bouwwerk indienen via www.omgevingswet.overheid.nl. (*Grondslag: Bbl, artikel 6.7*)(= Bouwwerk brandveilig gebruiken - Melding (Rijk))

5. Beschermden soorten

Indien er bij de sloop- en/of bouwwerkzaamheden beschermden 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 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/>

8. Privaatrechtelijke verplichtingen

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

9. Horeca

U heeft een exploitatievergunning nodig. Hiervoor verwijzen wij u naar: <https://www.rotterdam.nl/loket/exploitatievergunning/>.

10. Maatregelen op maat (DCMR; voormalige AIM-melding)

Voor de beoogde planactiviteit(en) dient een melding Maatregelen op maat - Omgevingsloket (overheid.nl) te worden ingediend. Deze melding moet u indienen via www.omgevingswet.overheid.nl.

(= Melden van een gelijkwaardige maatregel bij een milieubelastende activiteit – Melding gelijkwaardige maatregel (Rijk))

11. 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/>

12. Gemeentelijke grond – Privaatrechtelijke bouw- en gebruiksbepalingen

Het project ligt in het openbaar gebied. Naast de omgevingsvergunning moet u voordat u het project wilt gaan realiseren, beschikken over de grond. Voor het huren of aankopen van de grond kunt u contact opnemen met de afdeling Gebieds-exploitatie, Markt & Contractspecialisten mencauitgiftcapaciteitSO@rotterdam.nl.



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.

Uitgebreide voorbereidingsprocedure

Op uw aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing.

(Grondslag: Wabo, paragraaf 3.3, Wet ruimtelijke ordening, afdeling 3.6 en de Algemene wet bestuursrecht (hierna Awb), afdeling 3.4)

Ter inzage legging (ontwerp)besluit

Om medewerking te verlenen heeft het bouwplan met het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken van **DATUM** tot en met **DATUM** ter inzage gelegen. Er zijn **wel/geen** zienswijzen ingediend. *(Grondslag: Wabo, artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° en artikel 3.10, eerste lid, onder a)*

Aanvullende gegevens

Wij hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid om aanvullende gegevens op te vragen. Op 31 januari 2024 is er om aanvullende gegevens verzocht. Deze hebben wij op 29 juni 2024 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)*

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 'Laurenskwartier' van kracht is. De gronden hebben daarin de volgende bestemming(en):

Enkelbestemming(en)

- Artikel 7 Verkeer - Verblijfsgebied

Dubbelbestemming(en)

- Artikel 10 Waarde - Archeologie - 1

Aanduiding(en)

- Artikel 19 wro-zone - wijzigingsgebied - 2



Het project voldoet niet aan de volgende regel:

- Artikel 7.1, omdat een horecapaviljoen niet is toegestaan binnen de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied.

Dubbelbestemming waarde archeologie

De noodzaak van het uitvoeren van een archeologisch (voor)onderzoek in het kader van de voorgenomen grondwerkzaamheden is nader beoordeeld en naar aanleiding van de plannen zijn er geen redenen tot archeologisch vooronderzoek (bureauonderzoek en/of inventariserend veldonderzoek) op de projectlocatie. De locatie kan voor de voorgenomen ontwikkeling worden vrijgegeven zonder archeologische bemoeienis.

De beoordeling met motivering van Archeologie Rotterdam (BOOR) is opgenomen in de brief van 15 juli 2024 onder kenmerk AS24/06843-24/0018443. Deze brief maakt onderdeel uit van dit besluit. *(Grondslag: bestemmingsplan 'Laurenskwartier', artikel 10.2)*

In het geval van het aantreffen van toevalsvondsten moet melding worden gedaan bij de gemeente Rotterdam, Archeologie Rotterdam (BOOR). *(Grondslag: Erfgoedwet 2016, artikel 5.10)*

Afwijkingsmogelijkheid

Wanneer een activiteit in strijd is met de regels van het bestemmingsplan, moet het bevoegd gezag nagaan in hoeverre op andere wijze vergunningverlening toch mogelijk is. De omgevingsvergunning kan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing (hierna GRO) bevat. Bij de aanvraag is een GRO aangeleverd die onderdeel uitmaakt van deze omgevingsvergunning. *(Grondslag: Wabo, artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3)*

Verklaring van geen bedenkingen

Een verklaring van geen bedenkingen is een instemming van de gemeenteraad voor het verlenen van de omgevingsvergunning. Zonder de verklaring van geen bedenkingen kan de omgevingsvergunning niet worden verleend. *(Grondslag: Wabo, artikel 2.27 en Besluit ruimtelijke ordening, artikel 6.5, eerste lid)*

Algemene verklaring van geen bedenkingen

De gemeenteraad heeft categorieën van gevallen aangewezen waarin deze verklaring niet is vereist. Op 23 juni 2011 heeft de gemeenteraad een zogenaamde "algemene verklaring van geen bedenkingen" afgegeven. Het project valt onder deze algemene verklaring van geen bedenkingen. *(Grondslag: Besluit ruimtelijke ordening, artikel 6.5, derde lid)*

Motivering

Aan het project kan medewerking worden verleend, omdat het wenselijke ontwikkeling betreft. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is hier geen bezwaar tegen. De ontwikkeling is zowel ruimtelijk als functioneel aanvaardbaar, en er is sprake van een goede ruimtelijke inpassing.

Het paviljoen is onderdeel van de transformatie van de parkeergelegenheid aan de noordzijde van de Meent, ter hoogte van de kruising met de Binnenrotte naar een groene verblijfsplek. Het gebied vormt een belangrijke schakel tussen de Binnenrotte en Pompenburg, maar betreft op dit moment een weinig inspirerend en nagenoeg volledig geasfalteerd terrein. Met deze ontwikkeling wordt een kwaliteitsverbetering van het gebied naar een parkachtige omgeving gerealiseerd.



Het paviljoen is reeds voorzien in het vigerende bestemmingsplan 'Laurenskwartier' middels een wijzigingsbevoegdheid. De groene inrichting van het gebied is rechtstreeks toegestaan binnen de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied. De locatie is zeer centraal gelegen, goed bereikbaar en de Meent heeft zich het afgelopen decennium ontwikkeld tot een van de meest levendige straten in het centrum van Rotterdam. Het paviljoen is van wezenlijk belang voor het activeren van de nieuwe parkachtige omgeving waarin het komt te staan. Het past dan ook goed in de ambitie van de gemeentelijke 'Visie Openbare Ruimte 2019-2029'. Daarin wordt gestreefd naar een duurzame, groene en gezonde openbare ruimte die bijdraagt aan een prettig leefklimaat voor bewoners, bezoekers en ondernemers. Doordat de stad verdicht neemt de druk op de buitenruimte toe. Meer buitenruimte is belangrijk. Het voornemen speelt daar goed op in, omdat het paviljoen in samenhang met de buitenruimte is ontworpen.

Het paviljoen krijgt één bouwlaag met een opvallende ronde kap. Er wordt gebruik gemaakt van duurzame materialen, met hout als belangrijkste blikvanger. Dat zorgt niet alleen voor een warme, natuurlijke uitstraling, maar versterkt ook de ecologische duurzaamheid van het ontwerp. Grote glaspartijen zorgen ervoor dat het daglicht goed naar binnen valt en sprake is van een sterke binding met het omliggende groen. De omvang van het gebouw is dusdanig dat er voldoende verblijf ruimte en ruimte voor vergroening rondom het gebouwtje overblijft. Met een maximale bouwhoogte van circa 8,5 meter blijft het paviljoen mooi in verhouding tot de schaal van de omgeving. Rondom het paviljoen is er ruimte om zorgvuldig een terras in te richten volgens de kwaliteitseisen van de Horecanota Rotterdam.

De projectlocatie betreft gemengd gebied/ gebied met functiemenging. Dit zijn gebieden met stadscentra, winkelcentra, horecaconcentratiegebieden etc. In deze gebieden is een combinatie van wonen en werken mogelijk, vaak aanpandig of naast elkaar. In het paviljoen is reguliere horeca (maximaal categorie 2 van de Horecanota gemeente Rotterdam) toegestaan. Horeca is een functie die aansluit bij het winkel-/recreatiegebied aan de Meent en Binnenrotte en zal de bestaande functies versterken.

De dichtstbijzijnde woningen zijn op een afstand van ca. 10 meter gelegen. Ten behoeve van de ontwikkeling is akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er met inachtneming van de voorschriften in deze omgevingsvergunning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de dichtstbijzijnde woningen.

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

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 'Beleidsregel Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2025' is op 30 april 2025 in werking getreden. Omdat de aanvraag omgevingsvergunning is ingediend voor de inwerkingtreding van de nieuwe beleidsregel wordt de aanvraag afgedaan op grond van de Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022 (hierna: beleidsregeling). (*Grondslag: Beleidsregel Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2025, artikel 23, eerste lid*)



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)

8.1.3 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: Wabo, artikel 2.1, eerste lid, onder c)

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

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 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.

8.2.2 Bouwverordening Rotterdam 2010 (Bodem)

Er is geen vermoeden dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming.

8.2.3 Bestemmingsplan

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

8.2.4 Advies van de commissie voor Welstand en Monumenten

Op 13 oktober 2025 heeft de Commissie voor Welstand en Monumenten een positief (onder voorwaarde) advies gegeven, het standpunt is overgenomen. Het project voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Daarbij geldt de opmerking dat er nadere gegevens moeten worden aangeleverd en goedgekeurd. Naar aanleiding van dit advies zijn voorschriften in deze omgevingsvergunning opgenomen. (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.

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

9 Documenten behorend bij dit besluit

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

Alleen de documenten gemarkeerd met "X" zijn bij dit besluit meegezonden. Deze bevatten correcties of betreffen stukken die nog niet in uw bezit zijn.

	Datum	Bestandsnaam	Doc. Nr.	
1	15-7-2024	AS24.06843-24.0018443 beoordeling A2024103 Meent paviljoen R'dam	4438190	X
2	17-9-2025	BOG001-01-05sp Rapport Meentpaviljoen Rotterdam_dBvision_Pahlplatz_20250910 incl bijlagen [akoestisch onderzoek]	4656788	
3	17-9-2025	AOV2-801_Oppervlaktestaat GO-VG-VR.pdf	4656796	
4	17-9-2025	AOV2-800_Oppervlaktestaat BVO-BI.pdf	4656797	
5	17-9-2025	AOV2-600_Kleur- en materiaalstaat.pdf	4656799	
6	17-9-2025	AOV2-400-serie [detailboek]	4656802	
7	17-9-2025	AOV2-300-serie [gevels]	4656803	
8	17-9-2025	AOV2-200-serie [doorsneden]	4656806	
9	17-9-2025	AOV2-100-serie [plattegronden]	4656807	
10	17-9-2025	AOV2-000-serie [situatie]	4656808	
11	17-9-2025	250903_DWA_Meent Paviljoen bouwfysica en akoestiek.pdf	4656809	
12	17-9-2025	250820_DWA_Meent Paviljoen brandveiligheid_v3.pdf	4656810	
13	17-9-2025	G181-NLD_250818_Meentpaviljoen_definitief [constructietekeningen houtbouw]	4656785	
14	17-9-2025	G181-NLD_250807_Meentpaviljoen_rapport-DO [constructierapport hout]	4656786	
15	17-9-2025	22202-2fun [rapport fundering GEOMET]	4656811	
16	17-9-2025	10542-NOT 01.3 [constructierapport]	4656812	
17	17-9-2025	10542_DO_CONS_A_X_200-E [constructietekening]	4656813	



18	17-9-2025	EOP notitie - 231098 - Quicksan Binnenrotte Rotterdam.pdf	4656787	
19	17-9-2025	Advies Cie O+CE Z2023-002177 OMV.23.12.00176 Binnenrotte 75	D2025-114505	X
20	15-10-2025	2501 AERIUS_extra_beoordeling_20251008163216_Rnd38Jwf UCiU_Bouw-engebruiksfase_v2	D2025-114289	
21	15-10-2025	2501 Notitie stikstofdepositie Meentpaviljoen_v2	D2025-114290	
22	15-10-2025	2501 AERIUS_projectberekening_20251008163216_Rnd38Jwf UCiU_Bouw-engebruiksfase_v2	D2025-114292	
23	11-11-2025	GRO_Meent_paviljoen(5 september 2025)	D2025-127531	

10 Rechtsmiddelen

10.1 Beroep

Belanghebbenden kunnen binnen zes weken na de eerste dag van de terinzagelegging van dit besluit een beroepschrift indienen.

U moet het beroepschrift richten aan:
Rechtbank Rotterdam
sector Bestuursrecht
Postbus 50951
3007 BM ROTTERDAM
Hiervoor is griffierecht verschuldigd.

Deze omgevingsvergunning (met de bijbehorende bijlagen) ligt gedurende deze periode ter inzage bij Stadsontwikkeling te Rotterdam (na telefonische afspraak 010 – 489 5241). De omgevingsvergunning (met bijbehorende bijlagen) is tevens beschikbaar via de gemeentelijke website www.rotterdam.nl/rotterdambericht.

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.