



## **ONTWERP Omgevingsvergunning**

### **Aanvrager:**

Stichting Koninklijke Rotterdamse Diergaarde

Van Aerssenlaan 49  
3039KE Rotterdam

Dit besluit is alleen digitaal verstuurd aan:

- Aanvrager, [XXXX@diergaardeblijdorp.nl](mailto:XXXX@diergaardeblijdorp.nl)
- RCE, [omgevingsvergunning@cultureelerfgoed.nl](mailto:omgevingsvergunning@cultureelerfgoed.nl)

### **Aanvraag**

Op 22 december 2023 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo), ontvangen voor de volgende activiteit(en):

- 'Bouwen'
- 'Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten'

De aanvraag heeft betrekking op de locatie Van Aerssenlaan 47, 3039 KE te Rotterdam. Het project betreft de herbestemming van de vleermuisgrot met vliegkooi naar Langoeren verblijf. Het terrein is een rijksmonument (monumentnummer: 530738 (complex) 530739 (tuinaanleg)) en is gelegen in het beschermd stadsgezicht Blijdorp-Bergpolder.

Het plan omvat het herbestemmen van de vleermuisgrot met de hieraan verbonden vliegkooi met publieksroute naar een verblijf voor de Langoer apen met een nieuwe publieksroute.

### **Besluit**

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

- 'Bouwen' (*Grondslag: Wabo, artikel 2.1, eerste lid, onder a*)
- 'Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten' (*Grondslag: Wabo, artikel 2.1, eerste lid onder f in samenhang met artikel 9.1 van de Erfgoedwet en artikel 11 van de Monumentenwet 1988*)

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.



### **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*)

### **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.*



## Inhoudsopgave van besluit

Aanvraag.....	1
Besluit.....	1
Inwerkingtreding.....	2
Ondertekening.....	2
1 Project.....	4
2 Voorschriften.....	4
2.1 Voorschriften activiteit 'Bouwen' .....	4
3 Aandachtspunten en opmerkingen .....	5
4 Procedure.....	6
5 Overwegingen .....	6
5.1 Toets ruimtelijke aspecten .....	6
5.2 Activiteit 'Bouwen' .....	7
5.3 Activiteit 'Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten' .....	8
6 Documenten behorend bij dit besluit .....	9
7 Rechtsmiddelen .....	10
7.1 Beroep .....	10
7.2 Voorlopige voorziening.....	10



## 1 Project

De aanvraag heeft betrekking op de locatie Van Aerssenlaan 47, 3039 KE te Rotterdam. Het project betreft de herbestemming van de vleermuisgrot met vliegkooi naar Langoeren verblijf. Het terrein is een rijksmonument (monumentnummer: 530738 (complex) 530739 (tuinaanleg)) en is gelegen in het beschermd stadsgezicht Blijdorp-Bergpolder.

Het plan omvat het herbestemmen van de vleermuisgrot met de hieraan verbonden vliegkooi met publieksroute naar een verblijf voor de Langoer apen met een nieuwe publieksroute.

Het betreft een onderdeel van een grotere aanpak voor het realiseren van een nieuw olifantenverblijf, verspreid over meerdere aanvragen.

## 2 Voorschriften

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden.

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

### 2.1 Voorschriften activiteit 'Bouwen'

#### 2.1.1 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 [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl). 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 **bouwplaats**:

1. 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)*



### 2.1.2 Voorschriften uitvoering

Voor wat betreft de **brandveiligheid**:

1. Vluchtdeuren

De op tekening met aangegeven vluchtdeuren moeten over de minimaal vereiste breedte kunnen worden ontgrendeld zonder dat gebruik moet worden gemaakt van een sleutel of ander los voorwerp.

2. Noodverlichting

De verlichting van de op tekening met ANV aangegeven ruimten 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.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl)

3. 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 de met ANV aangegeven ruimten moeten zijn aangesloten op een voorziening voor noodstroom.

4. Draagbare handblusmiddelen

Daar waar geen dekking aanwezig is van brandslanghaspels, zal het pand moeten worden voorzien van draagbare handblusmiddelen. Dit in overleg met bevoegd gezag.

## 3 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 [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl) onder het huidige aanvraag/dossiernummer (kenmerk).

Ook alle andere later aan te leveren stukken moeten via het omgevingsloket worden aangeboden. (Grondslag: Bouwbesluit 2012, artikel 1.25)

2. Onvoorziene werkzaamheden monument

Voor de uitvoering van werkzaamheden die niet onder deze vergunning vallen moet contact worden opgenomen via [monumenten@rotterdam.nl](mailto:monumenten@rotterdam.nl) met vermelding van ons kenmerk. Er zal worden beoordeeld of nadere plangoedkeuring nodig is. Dit geldt ook als tijdens de uitvoering tot dan toe onbekende onderdelen van het monument, die mogelijk (cultuur)historische waarde bezitten, worden aangetroffen.



### 3. Brandveilig gebruik

In het kader van het onderwerp brandveilig gebruik bouwwerken zijn mogelijk nog andere toestemmingen vereist. (*Grondslag gebruiksmelding / melding veilig in gebruikname: Bouwbesluit 2012, artikel 1.18, of grondslag vergunning voor brandveilig gebruik: Besluit omgevingsrecht, artikel 2.2*)

### 4. Beschermde soorten

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.

## 4 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.

Op uw aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing.

(*Grondslag: Wabo, artikel 3.10, lid 1 onder d*)

De ontwerpbeschikking met bij behorende stukken heeft van **DATUM** tot en met **DATUM** ter inzage gelegen. Er zijn **wel/geen** zienswijzen ingediend.

### Ontvankelijkheid

Er zijn voldoende gegevens en bescheiden ingediend, 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*)

## 5 Overwegingen

### 5.1 Toets ruimtelijke aspecten

#### 5.1.1 Bestemmingsplan

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

Enkelbestemming(en)

- Artikel 7 Cultuur en ontspanning - Dierentuin

Dubbelbestemming(en)

- Artikel 33 Waarde - Archeologie
- Artikel 34 Waarde - Cultuurhistorie

Het project voldoet aan de regels van het bestemmingsplan.

#### Dubbelbestemming waarde archeologie

Het project heeft geen gevolgen voor deze dubbelbestemming.



### **Dubbelbestemming waarde cultuurhistorie**

Het project heeft geen gevolgen voor deze dubbelbestemming.

#### **5.1.2 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*)

Het project is hiermee niet in strijd, omdat het niet voorziet in een toename van de plaatselijke parkeerdruk.

#### **5.1.3 Conclusie**

Uw aanvraag is getoetst aan de van toepassing zijnde bestemmingsplannen. Uw project voldoet aan de planregels.

## **5.2 Activiteit 'Bouwen'**

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

### **5.2.1 Bouwbesluit 2012**

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

- Verbouw (*Grondslag: Bouwbesluit 2012, artikel 1.12*)

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

### **5.2.2 Bouwverordening Rotterdam 2010 (Bodem)**

Uw aanvraag is geaccepteerd zonder onderzoeksrapport naar de gesteldheid van de bodem. Het betreft (bouw)werkzaamheden waarbij geen bodemroerende werkzaamheden plaatsvinden of waarbij het bestaande niet-wederrechtelijke gebruik wordt gehandhaafd. (*Grondslag: Bouwverordening Rotterdam 2010, artikel 2.4.1, onder b*)

### **5.2.3 Bestemmingsplan**

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

### **5.2.4 Advies van de commissie voor Welstand en Monumenten**

Het advies van de commissie voor Welstand en Monumenten voor het project is opgenomen in het hoofdstuk overwegingen van de activiteit 'Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten'.



## 5.3 Activiteit 'Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten'

De aanvraag is voor wat betreft de activiteit 'Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten' getoetst aan de van toepassing zijnde beoordelingscriteria.

*(Grondslag: Wabo, artikel 2.15, Erfgoedwet artikel 9.1 en Monumentenwet 1988 artikel 15)*

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

Het advies van de commissie voor Welstand en Monumenten van 8 mei 2024 is positief onder voorwaarde. Een afschrift van het advies is bij dit besluit gevoegd.

### 5.3.2 Advies van de staatssecretaris van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap

De staatssecretaris van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap heeft op 2 juli 2024 positief geadviseerd. Een afschrift van het advies van de staatssecretaris aan de Gemeente Rotterdam is bij dit besluit gevoegd.

### 5.3.3 Motivering

Wij volgen de adviezen van de commissie voor Welstand en Monumenten en de staatssecretaris van Onderwijs Cultuur en Wetenschap.

De ruimtelijke opzet voor dit deel van de tuinaanleg blijft behouden met de herbestemming van de vliegkooi en de vleermuisgrot. De historische padenstructuur uit 1940 wordt niet gewijzigd. De huidige invulling van het gebied binnen de padenstructuur heeft geen cultuurhistorische waarden omdat de oorspronkelijke bizonweide geheel is verdwenen.

De aanpassingen van de vleermuisgrot vallen grotendeels aan de binnenzijde en hebben geen invloed op de monumentale waarden van de beschermde aanleg. De vliegkooi, die geen monumentale waarde heeft, wordt vervangen door een kleiner buitenverblijf voor de Langoer apen. Hiervoor wordt wel weer een netconstructie aangebracht, maar omdat deze lager en ondergeschikter is dan de huidige vliegkooi is dit een verbetering ten opzichte van de huidige situatie.

De inpassing van de nieuwe looproute wordt gecamoufleerd op een wijze die in lijn is met andere invullingen binnen de beschermde aanleg en is daarom acceptabel.

Met dit plan wordt aannemelijk gemaakt dat er voldoende rekening wordt gehouden met de monumentwaarden.





## 6 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.

1-11-2024	Advies Cie O+CE OMV.23.12.00433 Van Aerssenlaan 49	4491280	X
31-5-2024	37373-4-BA010-Maatvoering-situatie.pdf	4414861	
31-5-2024	37373-4-BA008-Vergunningspercelen.pdf	4414860	
31-5-2024	37373-4-BA004-Monumentaal.pdf	4414859	
31-5-2024	37373-4-BA001-Nieuw.pdf	4414858	
31-5-2024	37373-4-BA000-Bestaand.pdf	4414857	
31-5-2024	37373-1-FL-BA-600-principedetails.pdf	4414855	
31-5-2024	37373-1-FL-BA-310-Decor_interieur.pdf	4414854	
31-5-2024	37373-1-FL-BA-100-Plattegronden nieuw.pdf	4414852	
31-5-2024	37373-1-FL-BA-090-Plattegronden bestaand_en_sloop.pdf	4414851	
31-5-2024	37373-1-FL-BA-080-Terrein.pdf	4414850	
31-5-2024	37373-1-FL-BA-201-301-Gevels en doorsneden-zonder-decor.pdf	4414853	
31-5-2024	37373-1-FL-BA-053-054-Aanzichten-situatie-nieuw.pdf	4414849	
31-5-2024	22138_BG00_0_Langoerverblijf UPD.pdf	4414843	
31-5-2024	22138_BG00_0_Langoerverblijf tekeningen.pdf	4414842	



## 7 Rechtsmiddelen

### 7.1 Beroep

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

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

U moet het beroepschrift schriftelijk of digitaal indienen. Een schriftelijk verzoek stuurt u aan:

Rechtbank Rotterdam  
Sector Bestuursrecht  
Postbus 50951  
3007 BM ROTTERDAM

Uw digitale beroepschrift dient u in via de website <https://mijn.rechtspraak.nl/start/burger> onder het kopje 'in (hoger) beroep tegen een beslissing van de overheid'. U heeft voor het digitaal indienen een DigiD-code of (als bedrijf) een E-herkenning nodig. Deze kunt u aanvragen op [www.digid.nl](http://www.digid.nl), of [www.eherkenning.nl](http://www.eherkenning.nl).

Hiervoor is griffierecht verschuldigd.

### 7.2 Voorlopige voorziening

Het beroepschrift heeft geen schorsende werking. U kunt daarom, als u beroep heeft ingesteld tegen de omgevingsvergunning, ook een verzoek om voorlopige voorziening indienen. *(Grondslag: Algemene wet bestuursrecht, hoofdstuk 8, titel 8.3)*

U moet het verzoek om een voorlopige voorziening schriftelijk of digitaal indienen. Een schriftelijk verzoek stuurt u aan:

Rechtbank Rotterdam  
Sector Bestuursrecht  
Postbus 50951  
3007 BM ROTTERDAM

U digitale verzoek om een voorlopige voorziening dient u in via de website <https://www.rotterdam.nl/bezwaar-maken-tegen-omgevingsvergunning-bouwen> <https://mijn.rechtspraak.nl/start/burger> onder het kopje 'in (hoger) beroep tegen een beslissing van de overheid'. U heeft voor het digitaal indienen een DigiD-code of (als bedrijf) een E-herkenning nodig. Deze kunt u aanvragen via [www.digid.nl](http://www.digid.nl) of [www.eherkenning.nl](http://www.eherkenning.nl).

Hiervoor is griffierecht verschuldigd.