



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:	8304525/OMV.23.12.00385/Z2023-002624
Datum:	29 december 2025
Aanvrager:	Aan Riederwaard C.V. [Redacted] Graafsebaan 65 5248JT Rosmalen
Alleen digitaal verstuurd:	Aanvrager en gemachtigde [Redacted]
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 '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 22 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'

De aanvraag heeft betrekking op het kadastraal perceel CLS00-I-1634-GO / nabij Gooilandsingel 5, in Rotterdam.

Het project betreft het realiseren van een horecapaviljoen van ca. 220 m<sup>2</sup> en ca. 3,4 m hoog.

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.

## 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.

### Zienswijzen

De ontwerpbeschikking met bij behorende stukken heeft van 11 november 2025 tot en met 23 december 2025 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

### 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 het kadastraal perceel CLS00-I-1634-GO / nabij Gooilandsingel 5, in Rotterdam.  
Het project betreft het realiseren van een horecapaviljoen van ca. 220 m<sup>2</sup> en ca. 3,4 m hoog

### 5 Aandachtspunten en opmerkingen

1. 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.
2. 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>.
3. Sloopmelding  
Het voornemen tot slopen (sloopmelding) waarbij naar redelijke inschatting de hoeveelheid sloopaafval 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: Bbl, artikel 7.10)*  
*(= Slopen van een bouwwerk of gedeelte daarvan of asbest verwijderen - Melding (Rijk))*
4. 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.
5. 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.



6. 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/>

7. Privaatrechtelijke verplichtingen

Gemeentelijke grond - Privaatrechtelijke bouw- en gebruiksbepalingen Het plan is gesitueerd op openbaar gebied/ gemeentelijke grond. Naast de omgevingsvergunning zal men voor de realisatie moeten kunnen beschikken over de grond. Voor het aankopen van de grond kan de initiatiefnemer zich wenden tot de afdeling Gebiedsexploitatie, Markt & Contractspecialisten ([mencuitgiftecapaciteitSO@rotterdam.nl](mailto:mencuitgiftecapaciteitSO@rotterdam.nl)).

8. Horeca/ Exploitatievergunning

Naast de aanvraag omgevingsvergunning dient u ook te beschikken over de vergunning "Exploitatievergunning". Deze vergunning regelt het exploiteren van een horecaonderneming. De aanvraag kunt u indienen via [www.rotterdam.nl/loket/exploitatievergunning](http://www.rotterdam.nl/loket/exploitatievergunning).

9. DCMR - maatregelen op maat (AIM-melding)

Voor de beoogde planactiviteit(en) dient een melding Maatregelen op maat - Omgevingsloket (overheid.nl) te worden ingediend.



#### 10. 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/>.

#### 11. Omgevingsvergunning, overige omgevingsplanactiviteit(en)

Voor het uitvoeren van het project heeft u ook een omgevingsvergunning nodig voor de omgevingsplanactiviteit(en):

- Bouwwerken (= *Bouwactiviteit (omgevingsplan)* - *Aanvraag vergunning (Gemeente)*)

Deze aanvraag (of aanvragen) moet u indienen via [www.omgevingswet.overheid.nl](http://www.omgevingswet.overheid.nl).

U wordt verzocht deze in te dienen onder hetzelfde project.

#### 12. Omgevingsvergunning technische bouwactiviteit

Voor het uitvoeren van het project heeft u ook een omgevingsvergunning nodig voor de technische bouwactiviteit (gevolgklasse 2 en 3). (= *Bouwactiviteit (technisch)* - *Aanvraag vergunning (Rijk)*).

Deze aanvraag (of aanvragen) moet u indienen via [www.omgevingswet.overheid.nl](http://www.omgevingswet.overheid.nl).

U wordt verzocht deze in te dienen onder hetzelfde project.

## 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*)



## 7 Overwegingen

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

#### 7.1.1 Bestemmingsplan

De locatie waar de aanvraag betrekking op heeft, ligt in het gebied waar het bestemmingsplan "Hart van Zuid" van kracht is.

De gronden zijn aangewezen voor:

- Artikel 13 Verkeer - Verblijfsgebied
- Artikel 19 Waarde - Archeologie
- Functieaanduiding: openbaar vervoerstation

Het project voldoet niet aan de volgende regels:

- Artikel 13.1, omdat voor op 'Verkeer – Verblijfsgebied' aangewezen gronden een horecapaviljoen niet is toegestaan.

Dubbelbestemming waarde archeologie

Het plan heeft geen gevolgen voor de bestemming 'Waarde – Archeologie'.

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)*

Motivering

Het plan kan ook mogelijk worden gemaakt door initiatiefnemer een projectmatige wijziging van het omgevingsplan op te laten stellen dat door BWT (na beoordeling) in procedure kan worden gebracht.

Aan het plan kan medewerking worden verleend, omdat er vanuit ruimtelijk oogpunt geen bezwaar tegen bestaat. Het paviljoen draagt bij aan de levendigheid van de Gooilandsingel en versterkt de openbare ruimte door een comfortabele en uitnodigende ruimte te bieden voor wachtende reizigers. De opzet van het paviljoen sluit goed aan bij de eerder gemaakte afspraken en draagt bij aan de verbetering van de omgeving. Door de zorgvuldige inpassing in de bestaande context wordt de functie van het paviljoen goed geïntegreerd in de omgeving, zonder afbreuk te doen aan de ruimtelijke kwaliteit.

Gelet op het bovenstaande is de ruimtelijke impact van het (bouw)plan op de omgeving gering en de ontwikkeling zodoende aanvaardbaar. Om die reden wordt toepassing gegeven aan een afwijking van de regels uit het bestemmingsplan.

#### 7.1.2 Parkeren

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: 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 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
18-7-2024	Planvorming 20210315 Paviljoen	4440773
18-7-2024	240422_AO-SI_00 Paviljoen	4440772
22-12-2023	Bijlage 2 AERIUS_projectberekening_20231221094419_AanlegfaseS57GvymYDFsv.pdf	4339900
22-12-2023	RO-BP-62011530-TOTAAL-ON06.pdf	4339899
22-12-2023	Bijlage 3 AERIUS_projectberekening_20231221094533_GebruiksfaseRv1mc6crkaC9.pdf	4339898
25-1-2024	Situatietekening 20220513 Paviljoen.pdf	4353187
25-1-2024	Bijlage 1 - stikstofonderzoek 13 maart 2023.pdf	4353186
25-1-2024	Bijlage 2 - verkennend bodemonderzoek - Certicon 11 dec 2020.pdf	4353185





## 9 Rechtsmiddelen

### 9.1 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

### 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.*