



Gemeente
Rotterdam

Ontwerpbesluit Omgevingsvergunning

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:	8012161/OMV.23.08.00223
Datum:	11 maart 2025
Aanvrager:	Aan Lometi B.V. [Redacted] Aleidisstraat 52 3021SN Rotterdam
Alleen digitaal verstuurd:	Aanvrager, info@lometi.nl Gemachtigde [Redacted]
Opmerkingen:	N.V.T.



Inhoudsopgave van ontwerpbesluit

1	Aanvraag
2	(Ontwerp)Besluit
3	Inwerkingtreding
4	Project
5	Voorschriften
1.	Correcties in rood
2.	Vluchtdeuren
3.	Rookmelders
6	Aandachtspunten en opmerkingen
7	Procedure
8	Overwegingen
8.1	'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'
8.2	Activiteit 'Bouwen'
9	Documenten behorend bij dit ontwerpbesluit
10	Rechtsmiddelen
10.1	Beroep
10.2	Voorlopige voorziening



1 Aanvraag

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

- 'Bouwen'

De aanvraag heeft betrekking op het kadastraal perceel CLS00-E-3532-G0/Wolphaertstraat 43 A01, 3082BL in Rotterdam.

Het project betreft een transformatie van het bestaande pand met een industrie- en woonfunctie naar 8 appartementen en 4 duplexwoningen.

Omdat het project in strijd is met de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan wordt de aanvraag ook aangemerkt als een verzoek om omgevingsvergunning voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'. (*Grondslag: Wabo, artikel 2.10, tweede lid*)

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 (ontwerp)besluit lichten wij op de volgende pagina's toe. Aan deze omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden.

Bent u het niet eens met dit ontwerpbesluit? 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

Het betreft een ontwerpomgevingsvergunning. Dit ontwerp ligt op grond van het bepaalde in de wet gedurende zes weken (van 11 maart 2025 tot en met 21 april 2025) voor een ieder ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen schriftelijk gemotiveerde zienswijzen kenbaar worden gemaakt.



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 ontwerpbesluit 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 ontwerpbesluit niet in werking voordat op dit verzoek is beslist. *(Grondslag: Wabo, artikel 6.1, tweede lid, onder a)*

4 Project

De aanvraag heeft betrekking op de locatie aan de Wolphaertstraat 43 A01, 3082BL te Rotterdam. Het project betreft de transformatie van het bestaande pand met industrie- en woonfunctie naar 8 appartementen en 4 duplexwoningen.

De achtergevel van de bestaande bebouwing zal gelijkgetrokken worden en het pand wordt opgetopt met 1 extra bouwlaag. Het aantal woningen in het hoofdgebouw wordt verhoogd van 6 naar 8 (ca. 65,1 ~ 104,2 m²).

Op de begane grond wordt een afsluitbare onderdoorgang gecreëerd welke toegang biedt tot het achterliggende terrein en de entrees van de woningen in het achtererfgebied. Op de verdiepingen worden de bestaande erkers aan de voorzijde vervangen voor nieuwe erkers en aan de achterzijde worden afsluitbare balkons gerealiseerd. De bestaande bebouwing in het achtererfgebied wordt gesloopt en hiervoor in de plaats worden 4 duplexwoningen (ca. 65,1 ~ 70,1 m²) gerealiseerd.

Tussen het hoofdgebouw en de duplexwoningen wordt een gemeenschappelijke buitenruimte gerealiseerd. Ook wordt er aan de achterzijde van de duplexwoningen een gemeenschappelijke buitenruimte gerealiseerd. De extra bouwlaag (4e verdieping) wordt ca. 1,5 meter terugliggend uitgevoerd zowel aan de voorgevel als aan de achtergevel. De totale bouwhoogte wordt hiermee ca. 16 meter.



5 Voorschriften

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden.

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

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 8012161/OMV.23.08.00223 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 indienen:

Voor wat betreft de brandveiligheid:

1. Certificaten van puien, deuren en bouwdelen waarvoor eisen ten aanzien van de weerstand tegen rook, branddoorslag en brandoverslag gelden, te weten: WBDBO 30 WBDBO 60 Ra en/of R200-rookcriterium;
2. Huisinstallatie/type rookmelder;

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 hout;
- de constructies van steenachtig materiaal;
- de constructies van glas (inclusief voorgeschreven beproeving);
- de constructies van geprefabriceerde elementen één en ander met inbegrip van bevestigingsmiddelen en (eventuele) hijsvoorzieningen;
- Geotechnisch rapport met zettingsberekeningen.
- Er dient één coördinerend constructeur te zijn. Dat is qua verantwoordelijkheid nu niet goed ingericht en kan later leiden tot het stil leggen van de bouw op een later moment bij onvoldoende afstemming.

Voor wat betreft de bouwplaats:

- 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)

- De bijzondere tijdelijke (hulp)constructies;
- De kraanfundatie.
- Een trillings- en geluidsprognose incl. te nemen maatregelen.
- Hijsplan en bouwveiligheidszone conform richtlijnen uitwerken.

Voor wat betreft archeologisch onderzoek:

- Bij de beoordeling is uitgegaan van het behouden van de bestaande betonvloer. Als het niet mogelijk is om deze vloer te behouden, dan kan de beoordeling anders zijn (zie advies Boor onder document AS21/13547-21/0020838). Archeologie Rotterdam (BOOR), e-mail archeologie@rotterdam.nl vermeld het OMV-nummer en adres.

Voor wat betreft de gesteldheid van de bodem:

- De bodemkwaliteit is nog niet geschikt voor het voorgenomen gebruik (wonen zonder tuin), omdat eerst een sanering dient te worden uitgevoerd ter plaatse van de locatie. Conform artikel 2.4.2 van de gemeentelijke bouwverordening kan de omgevingsvergunning in werking treden, onder de voorwaarde dat een saneringsplan of BUS-melding, als bedoeld in artikel 39 van de Wet bodembescherming, wordt ingediend bij het bevoegd gezag (via <https://www.dcmr.nl/onderwerpen/meldingen-en-formulieren.html>).

5.1.2 Voorschriften uitvoering

In het algemeen:

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.

Voor wat betreft de brandveiligheid:

2. Vluchtdeuren

De op tekening met 'V' aangegeven deuren moeten over de minimaal vereiste breedte kunnen worden geopend zonder dat gebruik moet worden gemaakt van een sleutel of ander los voorwerp. (V= vluchtdeur). De deuren moeten in de aangegeven richting draaien.

3. Rookmelders

De op tekening met RM aangegeven ruimten moeten zijn voorzien van rookmelders conform de NEN 2555. Deze rookmelders dienen onderling te zijn gekoppeld.

De op tekening met AM aangegeven ruimten moeten zijn voorzien van rookmelders conform de NEN 2535, bijlage C (geen volledige brandmeldinstallatie).

Voordat u het gebouw in gebruik neemt moet de installatie door ons met positief resultaat zijn getest.



4. Zelfsluitende woning toegangsdeuren
De zelfsluitende woningtoegangsdeuren moeten aangestuurd worden door brandmelder vanuit de gemeenschappelijke gang en het toepassen van een rookcriterium R200.
Voordat u het gebouw in gebruik neemt moet de installatie door ons met positief resultaat zijn getest.
5. 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.
6. Wet natuurbescherming (Flora en Fauna)
De maatregelen die zijn beschreven in de aangeleverde quickscan ecologie dienen gevolgd te worden, namelijk:
 - Voor vleermuizen dient rekening gehouden te worden met mogelijk foeragerende of passerende individuen middels het juist toepassen van bouwverlichting óf door te werken buiten de schemerende en donkere dagdelen in de periode april t/m oktober. Voorbeelden van juiste verlichting: amber-/roodkleurige verlichting, beperkte hoogte van lichtmasten en verlichting naar beneden gericht en convergeren;
 - In verband met de potentie voor algemene vogelsoorten zoals turkse tortel, merel en overige kleine zangvogels werkzaamheden buiten het broedseizoen uitvoeren, medio maart t/m medio juli. Indien de werkzaamheden opgestart en uitgevoerd worden binnen het broedseizoen dient de locatie ongeschikt gemaakt te worden alvorens de aanvang van het broedseizoen. Indien nodig kan ook binnen het broedseizoen gewerkt worden door de planlocatie vlak voorafgaand aan de werkzaamheden te laten controleren op de aanwezigheid van in gebruik zijnde nesten;
 - Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (puin, takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om dieren die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, zich te laten verplaatsen naar een schuilplaats buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden;
 - In het kader van de Algemene Zorgplicht dient voorzichtig gehandeld te worden met alle aanwezige flora en fauna.



6 Aandachtspunten en opmerkingen

7. 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 8012161/OMV.23.08.00223, 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)

8. 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.

9. 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>.

10. Sloopmelding

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 <https://omgevingswet.overheid.nl/home>. (Grondslag: Bouwbesluit 2012, artikel 1.26)

11. 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.

12. 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.



13. 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/omgeving-splan/kleinschalig-graven-bodem-25-m3/>

14. 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.

15. 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/>

7 Procedure

Wettelijk kader

Het ontwerpbesluit is gebaseerd op de door u ingediende aanvraag, de Wabo en andere afgeleide regelgeving. In de betreffende onderdelen van dit ontwerpbesluit vindt u de overwegingen die tot de verlening van de omgevingsvergunning hebben geleid.

Dit ontwerpbesluit 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*)



8 Overwegingen

8.1 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

8.1.1 Bestemmingsplan

De locatie waar de aanvraag betrekking op heeft, ligt in het gebied waar het bestemmingsplan "Oud-Charlois" van kracht is en heeft hierin de bestemmingen "Gemengde bebouwing 1" (wonen is toegestaan), Aantal bouwlagen: 3, garagebedrijf toegestaan en 50 dB (A) contour industrieterrein Maashaven, (artikel 5) en "Tuin" (artikel 13) en dubbelbestemming 'Archeologisch Waardevol Gebied-A' (artikel 26). De aanvraag is in strijd met de regels van het bestemmingsplan.

Het plan is in strijd met:

- Artikel 2.2, omdat het aantal bouwlagen (5) het max. aantal bouwlagen (3) overschrijdt met 2 bouwlagen.
- Artikel 2.3, onder b, omdat de bouwhoogte (16 meter) de max. bouwhoogte (14,6 meter) overschrijdt met ca. 1,6 meter.
- Artikel 13.1, onder b, omdat op de voor 'Tuin' bestemde gronden bebouwing ten behoeve van wonen wordt gerealiseerd.
- De regels uit het bestemmingsplan laten voor alle strijdigheden geen ruimte voor het toestaan van afwijking.

Dubbelbestemming waarde archeologie

De plannen geven geen aanleiding tot archeologisch vooronderzoek (bureauonderzoek en/of inventariserend veldonderzoek) op de planlocatie. 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 23 november 2021 onder kenmerk AS21/13547-21/0020838. Deze brief maakt onderdeel uit van dit ontwerpbesluit.

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

Het is mogelijk om een afwijking van het bestemmingsplan toe te staan met de uitgebreide voorbereidingsprocedure wanneer het besluit wordt gemotiveerd met een goede ruimtelijke onderbouwing.

(Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3)

Verklaring van geen bedenkingen

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



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

Motivering

Aan het plan kan medewerking worden verleend, omdat er vanuit ruimtelijk oogpunt geen bezwaar tegen bestaat. De functie wonen is hier, in tegenstelling tot het eerdere garagebedrijf, wenselijk. Zodoende zijn de voorgestelde overschrijdingen passend bij het plan en op deze locatie passend.

Op de gehele kavel en dit blok is in de huidige situatie al “de hofjes typologie” aanwezig. De nieuwe woningen op het binnenterrein passen in deze huidige typologie. Er worden vergroende buitenruimten ingezet voor betere overgangen en meer privacy van bewoners. De begane grondwoning heeft een eigen voordeur gekregen. Om die redenen wordt toepassing gegeven aan een afwijking van het bestemmingsplan.

8.1.2 Parkeren

Locatie

De locatie waar de aanvraag betrekking op heeft is ook gelegen in het bestemmingsplan “Parapluherziening parkeernormering Rotterdam”. De locatie van het plan ligt in gebiedstype B als bedoeld in artikel 2, tweede lid van de Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022.

Berekening nieuwe autoparkeereis

De parkeereis voor auto's met betrekking tot woningen, volgens tabel 4.1 uit De Beleidsregeling 2022, is bepaald op 10 parkeerplaatsen. De berekening van deze parkeereis ziet er als volgt uit:

<u>Woonfuncties</u>	<u>Aantal</u>	<u>Norm</u>	<u>Eis</u>
65 tot 85 m ²	11	0,80	8,80
85 tot 120 m ²	1	1,00	1,00

Autoparkeereis o.b.v. woningfuncties 9,80

Parkeeroplossing parkeereis auto

Artikel 6. Salderen Lid b. parkeren op straat

Er is geen sprake geweest van leegstand in de afgelopen 5 jaar. De autoparkeereis voor de bestaande woningfunctie(s) (4 woningen van 40 tot 65m² en 2 woningen van 65 tot 85 m²) kan daarom worden gesaldeer t.o.v. de nieuwe woningfunctie(s). Dit resulteert in een correctie van 3,60

Er is door Mobiliteit besloten deze correctie toe te kennen.

Autoparkeereis na correctie o.b.v. saldering 6,20

Netto autoparkeereis (afgerond) 6



Artikel 12 korting van de parkeereis voor gebouwen met bijbehorende of toegewezen parkeervoorziening: nabijheid OV-halte.

Deze korting kan alleen toegepast worden bij gebouwen met een bijbehorende of toegewezen parkeervoorziening. Toepassing van de korting houdt immers in dat een project wordt uitgesloten van parkeervergunningen op straat. Er is dan ook geen combinatie mogelijk met parkeren op straat.

Artikel 13 lid 1. Korting van de parkeereis voor gebouwen met een bijbehorende of toegewezen parkeervoorziening: betaald parkeergebied

Deze korting kan alleen toegepast worden bij gebouwen met een bijbehorende of toegewezen parkeervoorziening. Toepassing van de korting houdt immers in dat een project wordt uitgesloten van parkeervergunningen op straat. Er is dan ook geen combinatie mogelijk met parkeren op straat.

Artikel 13 lid 2. Korting van de parkeereis voor gebouwen met een bijbehorende of toegewezen parkeervoorziening: betaald parkeergebied

Deze korting kan alleen toegepast worden bij gebouwen met een bijbehorende of toegewezen parkeervoorziening. Toepassing van de korting houdt immers in dat een project wordt uitgesloten van parkeervergunningen op straat. Er is dan ook geen combinatie mogelijk met parkeren op straat.

Artikel 13 lid 3. Korting van de parkeereis voor gebouwen met een bijbehorende of toegewezen parkeervoorziening: betaald parkeergebied

Deze korting kan alleen toegepast worden bij gebouwen met een bijbehorende of toegewezen parkeervoorziening. Toepassing van de korting houdt immers in dat een project wordt uitgesloten van parkeervergunningen op straat. Er is dan ook geen combinatie mogelijk met parkeren op straat.

Artikel 15. Bijzonder gemeentelijk belang

Zowel in de Omgevingsvisie Rotterdam, Ruimtelijke ontwikkelingsstrategie 2030, Binnenstad als City Lounge en de Woonvisie Rotterdam wordt de ambitie uitgesproken de (binnen)stad verder te verdichten door meer woningen aan de stad toe te voegen. Meer woningen draagt bij aan de opgave van een vernieuwde en gemengde woningvoorraad, onder meer gericht op het vasthouden en aantrekken van middeninkomens- en hoge inkomensgroepen en draagt bij aan een hoger draagvlak voor stedelijke voorzieningen en meer levendigheid in de stad, met de mogelijkheid om wooncarrière binnen de wijk te kunnen maken. Het onderhavige plan draagt bij aan het verwezenlijken van deze ambitie. Daarbij is de ontwikkeling gelegen in een gemengde stadswijk met dagelijkse voorzieningen en het openbaar vervoer nabij.

Zo ligt tramhalte Dorpsweg op 340 meter afstand en Station (naam ov-halte) en bevinden zich meerdere buslijnen op loopafstand. Daarnaast is autoparkeren op de kavel lastig of niet inpasbaar.

Mobiliteit gaat akkoord met een afwijking van de autoparkeereis via bijzonder gemeentelijk belang onder de voorwaarde dat er een fietsenstalling gerealiseerd wordt. Daarmee wordt (het restant van) de autoparkeereis van 6 autoparkeerplaatsen kwijtgescholden.



Via salderen op straat komen 4 woningen in aanmerking voor een parkeervergunning op straat. De aanvrager dient duidelijk 4 woningen (adressen) toe te wijzen aan deze straatparkeervergunningen.

De overige 8 woningen komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning op straat.

Conclusie autoparkeren

Het plan voldoet wel aan de autoparkeereis.

(Grondslag: Beleidsregeling Parkeernorm voor auto en fiets gemeente Rotterdam 2022, artikel 2, artikel 6 lid b, artikel 12, artikel 13 lid 1,2 en 3, artikel 15)

Opmerking(en)

- Gebruikers van ontwikkelingen met een omgevingsvergunning op basis van deze beleidsregeling hebben ingevolge het Uitvoeringsbesluit parkeren in beginsel geen recht op een parkeervergunning op straat binnen het betaald parkeergebied. Dit geldt ook voor ontwikkelingen op locaties waar pas ná vergunningverlening betaald parkeren wordt ingevoerd.

De ontwikkelaar informeert toekomstige eigenaren en gebruikers hierover tijdig en voldoende.

Uitzonderingen op deze regel kunnen worden gemaakt wanneer het parkeren op straat wordt opgelost door toepassing van artikel 4, artikel 6, eerste lid, onderdeel b, raadsvergadering van: 16 december 2021 raadsstuk 21bb16085 pagina 10, Artikel 8 of artikel 15. Bij het toepassen van artikel 15 wordt in de omgevingsvergunning gemotiveerd naar het parkeren op straat verwezen.

Motivering fietsparkeren

Voor deze aanvraag kan in beginsel geen (aanvullende) fietsparkeeroplossing worden geëist omdat het een transformatie van niet-wonen naar wonen betreft. Voor het toestaan van bijzonder gemeentelijk belang voor (een deel van) de autoparkeereis is de voorwaarde gesteld om aanvullende fietsparkeervoorzieningen te realiseren. Deze aanvullende fietsparkeervoorzieningen voldoen nog niet aan de gestelde eisen

Berekening fietsparkeereis

De parkeereis voor fietsen met betrekking tot woningen is, conform bijlage 2 uit De Beleidsregeling 2022, bepaald op 36 parkeerplaatsen. De berekening van deze parkeereis ziet er als volgt uit:

<u>Woonfuncties</u>	<u>Aantal</u>	<u>Norm</u>	<u>Eis</u>
65 tot 85 m ²	11	3,00	33
85 tot 120 m ²	1	3,00	3

Fietsparkeereis o.b.v. woningfuncties 36

Artikel 6. Salderen

De fietsparkeereis voor de bestaande woningfunctie(s) (4 woningen van 40 tot 65m² en 2 woningen van 65 tot 85 m²) kan worden gesaldeerde.

Fietsparkeereis na correctie o.b.v. saldering 22



Fietsparkeereis langparkeren (incl. buitenmodelpercentages)

22 langparkeren (afgesloten, wind- en weersbestendig), waarvan:

- 60% reguliere fpp = 13 (rekken of vakken: 400 mm hart-op-hart afstand)
- 30% beperkt afwijkend = 7 (rekken of vakken: 500 mm hart-op-hart afstand)
- 10% sterk afwijkend = 2 (vakken: 1000 mm hart-op-hart afstand)

Parkeeroplossing fietsparkeereis (wonen)

Artikel 3, lid 6 De parkeereis wordt volledig op eigen terrein gerealiseerd.

Er zijn 25 fietsparkeerplaatsen beschikbaar op eigen terrein, waarvan 13 reguliere fietsen, 10 beperkt afwijkende fietsen, 2 sterk afwijkende fietsen. Hiermee wordt kwantitatief wel voldaan aan de fietsparkeereis.

Artikel 19. Ontwerpkwaliteit van stallingen & Bijlage 1. Ontwerpeisen voor stallingen fiets en scooter

De fietsparkeeroplossing voorziet in de buitenmodelpercentages.

De fietsparkeeroplossing voor langparkeerders is overdekt via de bovenkant.

De fietsparkeeroplossing voor langparkeerders voorziet in weer- en windbestendigheid, via afschermingen aan de zijkanen.

Er is een fietsparkeeroplossing voor langparkeerders aangeleverd die duidelijk afsluitbaar is.

Conclusie fietsparkeereis

Het plan voldoet wel aan de fietsparkeereis, omdat er wordt voldaan aan de kwantitatieve – en kwaliteitseisen.

(Grondslag: de Parapluherziening parkeernormering Rotterdam, Beleidsregeling Parkeernorm voor auto en fiets gemeente Rotterdam 2022, artikel 2, artikel 6 lid b, artikel 19 en Afdeling 4.5 'Buitenberging' uit het Bouwbesluit 2012)

Opmerking(en)

• De fietsparkeervraag van gebruikers (bewoners, werknemers, etc.) en bezoekers dient binnen de plangrenzen van de ontwikkeling te worden gefaciliteerd en te voldoen aan de ontwerpeisen (routing, oplaadvoorziening, hellingspercentage, sociale veiligheid, afstanden, etc.). Wanneer de fietsparkeervraag voor bewoners in een gezamenlijke stalling gerealiseerd wordt moeten er per woning minimaal twee plaatsen in een laag rek beschikbaar zijn. Voor het fietsparkeren voor bezoekers is het belangrijk dat deze stallingsplaatsen openbaar toegankelijk zijn en op loopafstand liggen van de bestemming conform de uitgangspunten van de Beleidsregeling. Voor zowel bewoners, werknemers en bezoekers is het van belang onderscheid te maken in fietsparkeren van de normale/standaard fiets (60% van de vraag) en voor gemiddeld 40% buitenmodelfietsen, waarvan 10% sterk afwijkende buitenmodelfietsen (scooters, bakfietsen, etc.), 15% beperkt afwijkende fietsen (elektrische fietsen, fietsen met kratjes, etc.) en 15% sterk of beperkt afwijkende fietsen (te bepalen op basis van doelgroep). *Bouwbesluit 2012 en beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022, artikel 19, 17, artikel 3 lid 6 en bijlage 1 (ontwerpeisen fietsenstalling)*



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 de volgende uitgangspunt(en):

- Nieuwbouw (Grondslag: Bouwbesluit 2012)
- 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.

8.2.2 Bouwverordening Rotterdam 2010 (Bodem)

- De bodemkwaliteit is nog niet geschikt voor het voorgenomen gebruik (wonen zonder tuin), omdat eerst een sanering dient te worden uitgevoerd ter plaatse van de locatie. Conform artikel 2.4.2 van de gemeentelijke bouwverordening kan de omgevingsvergunning in werking treden, onder de voorwaarde dat een saneringsplan of BUS-melding, als bedoeld in artikel 39 van de Wet bodembescherming, wordt ingediend bij het bevoegd gezag (via <https://www.dcmr.nl/onderwerpen/meldingen-en-formulieren.html>).

Bij de aanvraag is het onderstaande document ingediend en beoordeeld door de Milieudienst Rijnmond, DCMR Bodem:

- "Nulsituatie onderzoek bodem Wolphaertstraat 43-45 te Rotterdam" van 13 november 1996 met kenmerk K960188.010, opgesteld door EMN.

Hieruit wordt geconcludeerd dat er een redelijk vermoeden van een geval van ernstige bodemverontreiniging is.

Sinds 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Voor deze aanvraag is er wat betreft het onderdeel bodem geen sprake van een overgangsregeling. Daarom wordt voor dit specifieke onderdeel aansluiting gezocht bij de bepalingen van de Omgevingswet. Hieruit volgt dat het bouwen van het bodemgevoelig gebouw op de bodemgevoelige locatie alleen toegelaten is als de sanerende of andere beschermende maatregelen zijn getroffen.

Gelet hierop moet in verband met de overschrijding van de toelaatbare kwaliteit van de bodem aannemelijk worden gemaakt dat sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen. (Grondslag: Besluit Kwaliteit Leefomgeving (Bkl) artikel 5.89 ka, Omgevingsplan Rotterdam, artikel 22.29)



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 3 maart 2025 heeft de Commissie voor Welstand en Monumenten advies gegeven, het standpunt is overgenomen. Het project voldoet aan redelijke eisen van welstand. (*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 is een quickscan Wet natuurbescherming ingediend.

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



9 Documenten behorend bij dit ontwerpbesluit

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 ontwerpbesluit meegezonden. Deze bevatten correcties of betreffende 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.

Datum	Bestandsnaam	Docnum	Correcties
22-8-2023	230425_Fotos bestaand_Wolphaertstraat.pdf	4283197	
22-8-2023	AS21.13547-21.0020838 beoordeling A2021375.pdf	4283198	
22-8-2023	NEN.rapport - Rotterdam 153395.pdf	4283205	
22-8-2023	bodemonderzoek Wolphaert.pdf	4283208	
22-8-2023	MD2-1QS210329 - Quickscan aan de Wolphaertstraat 43-45 te Rotterdam.pdf	4283209	
22-8-2023	W2023287-1 Funderingsadvies app.pdf	4283210	
6-10-2023	230920_Klimatadaptatiefbouwplan.pdf	4302758	
6-10-2023	2023-6770 Rapportage BENG MPG.pdf	4302761	
6-10-2023	253 Wolphaertstraat-CON-BER-001-V0.1 duplex.pdf	4302763	
6-10-2023	253 ekoflin Wolphearstraat W03.pdf	4302764	
6-10-2023	253 ekoflin Wolphearstraat W02.pdf	4302765	
6-10-2023	253 ekoflin Wolphearstraat W01.pdf	4302766	
6-10-2023	253 ekoflin Wolphearstraat details.pdf	4302767	
12-10-2023	253 Wolphaertstraat-CON-BER-001-V1.0.pdf	4304875	
21-11-2023	AERIUS_projectberekening_20231113133221_Beogdesituatie6770RxqeHZyFw3Uw.pdf	4322354	
21-11-2023	231121Rapportage Stikstofberekening.pdf	4322358	
22-11-2023	231121_Parkeereis.pdf	4323175	
7-12-2023	Aanvullingen_Bouwfysica_Wolphaertstraat43-45.pdf	4330303	
18-1-2024	GRO_Wolphaertstraat_43-45_240118.pdf	4350947	
23-3-2024	2006007383-20242789 Wolphaertstraat 43B Rotterdam-2024-def.pdf (oude versie)	4379470	
23-3-2024	5328 ber fundering 4 won. Wolphaertstraat 43-45 Rotterdam_a.pdf	4379471	
23-3-2024	5328 ber fundering met betonvloer app. Wolphaertstraat 43-45 Rotterdam.pdf	4379472	
23-3-2024	5328-01 concept.pdf	4379473	
23-3-2024	5328-02 concept.pdf	4379474	
29-4-2024	2006007383-20242789-1 Wolphaertstraat 43B Rotterdam-2024-def.pdf (nieuwe versie)	4397938	
22-1-2025	2006007383-20232546-M Wolphaertstraat 43-45 Maatregelen-def	4529459	
4-3-2025	HW Ontwerpbesluit Rdam	4550453	
4-3-2025	250210 Wolphaertstraat 43-45 OV T + BWT correcties	4550563	x
4-3-2025	2264066 AA059902671 wabo Wolphaertstraat 43-45 Rotterdam	4550862	



10 Rechtsmiddelen

10.1 Beroep

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

U moet het beroepschrift richten aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA 's-Gravenhage. Indien beroep wordt ingesteld kan tevens een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Hiervoor is griffierecht verschuldigd. Het beroepschrift heeft geen schorsende werking. U kunt daarom, als u beroep heeft ingesteld tegen de omgevingsvergunning, ook een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de hiervoor genoemde Afdeling bestuursrechtspraak. Hiervoor is griffierecht verschuldigd.

10.2 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.