



Omgevingsvergunning

- **Omgevingsplanactiviteit**
 - Afwijken omgevingsplan
- **Rijksmonumentenactiviteit**

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:	2025041402012/OMV.25.04.00194
Datum:	13 april 2026
Aanvrager:	Stichting Woonstad Rotterdam T.a.v. W Kuiken Rochussenstraat 21 3015EA Rotterdam
Alleen digitaal verstuurd:	Aanvrager, Lodewijk.Verleisdonk@woonstadrotterdam.nl Gemachtigde, w.kuiken@dhme.eu RCE, omgevingsvergunning@cultureelerfgoed.nl
Opmerkingen:	N.V.T.



Inhoudsopgave van besluit

- 1** **Aanvraag**
- 2** **Besluit**
- 3** **Inwerkingtreding**
- 4** **Project**
- 5** **Voorschriften Omgevingsplanactiviteit (Opa)**
- 5.1 Voorschriften Opa – Afwijken regels omgevingsplan
- 6** **Voorschriften Rijksmonumentenactiviteit**
- 6.1 Voorschrift nog aan te leveren gegevens
- 7** **Overige vergunningen en aandachtspunten**
- 7.1 Overige vergunningen en/of meldingen
- 7.2 Aandachtspunten
- 8** **Procedure**
- 9** **Overwegingen Omgevingsplanactiviteit (Opa)**
- 9.1 Omgevingsplanactiviteit – Algemeen toetskader
- 9.2 Omgevingsplanactiviteit – Afwijken regels omgevingsplan
- 10** **Overwegingen Rijksmonumentenactiviteit**
- 11** **Documenten behorend bij dit besluit**
- 12** **Rechtsmiddelen**
- 12.1 Beroep
- 12.2 Voorlopige voorziening
- 13** **Afkortingen & websites**



1 Aanvraag

Op 14 april 2025 hebben wij een aanvraag om een tijdelijke omgevingsvergunning als bedoeld in de Omgevingswet (hierna Ow), ontvangen voor:

- **Omgevingsplanactiviteit**
 - Afwijken omgevingsplan
- **Rijksmonumentenactiviteit**

De aanvraag heeft betrekking op de locatie Toepad 65, 3063NJ in Rotterdam. Het project betreft het realiseren van studentenhuisvesting voor een periode van 30 jaar. Op het achterste deel van de Joodse begraafplaats worden drie woonblokken gerealiseerd, bestaande uit 3 tot 7 bouwlagen, waarin in totaal 381 studentenwoningen komen.. Ook is het de bedoeling om voor de toegang van het gebouwencomplex een tijdelijke brug voor de duur van de studentenhuisvesting te realiseren.

2 Besluit

Wij besluiten de aangevraagde tijdelijke omgevingsvergunning te verlenen voor:

- Omgevingsplanactiviteit (Opa)
 - Afwijken regels omgevingsplan *(Grondslag: Ow, artikel 5.1, eerste lid, onder a, in combinatie met Bkl, artikel 8.0a, tweede lid)*
- Rijksmonumentenactiviteit *(Grondslag: Ow, artikel 5.1, eerste lid, onder b)*

Tijdelijk

Het betreft een tijdelijke omgevingsvergunning voor de bovenstaande activiteit(en). De omgevingsvergunning geldt voor een periode van 30 jaar vanaf het moment waarop deze onherroepelijk is geworden. *(Grondslag: Ow, artikel 5.36)*

De vergunninghouder is verplicht na het verstrijken van de aangegeven termijn het bouwwerk te verwijderen en de voor de verlening van de tijdelijke omgevingsvergunning bestaande toestand te herstellen.

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.

Er mag niet gestart worden met de uitvoering van het project als:

- Er nog andere vergunningen en/of meldingen nodig zijn;
 - De vergunningen en/of meldingen niet met elkaar in overeenstemming zijn.
- Zie hiervoor paragraaf 'Overige vergunningen en/of meldingen'.



Aanvang van het gebruik en/of bouwwerkzaamheden moeten tijdig vooraf worden gemeld, zie 'Start en gereedmelding werkzaamheden' bij de 'Aandachtspunten'.

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 nadat het besluit ter inzage is gelegd.

(Grondslag: Ow, artikel 16.79, eerste lid, sub b)

4 Project

De aanvraag heeft betrekking op de locatie Toepad 65, 3063NJ in Rotterdam. Het project betreft het realiseren van studentenhuysvesting voor een periode van 30 jaar. Op het achterste deel van de Joodse begraafplaats worden drie woonblokken gerealiseerd, bestaande uit 3 tot 7 bouwlagen, waarin in totaal 381 studentenwoningen komen.. Ook is het de bedoeling om voor de toegang van het gebouwencomplex een tijdelijke brug voor de duur van de studentenhuysvesting te realiseren.

Het bouwplan bestaat uit 5 gebouwdelen. In bouwdeel D wordt het fietsparkeren gerealiseerd en het autoparkeren wordt op eigen terrein voor bouwdeel B gerealiseerd. Het plan bestaat uit 376 studentenwoning van circa 23 m² en 5 mindervalide studentenwoningen van circa 48 m².

De bouwhoogte van de gebouwen varieert tussen circa 16,25 meter (bij 5 bouwlagen) en 22,55 meter (bij 7 bouwlagen), gerekend vanaf peil [hoogte van de weg ter plaatse van kruin van de weg/aansluitend terrein/NAP]. Ook is het de bedoeling om voor de toegang van het gebouwencomplex een tijdelijke brug voor de duur van de studentenhuysvesting te realiseren.

Het bouwplan valt niet in gevolgklasse 1 van de Wet kwaliteitsborging (hierna: Wkb) voor het bouwen. Dus is de Wkb niet van toepassing. Voor het bouwplan is een bouwactiviteit (technisch) noodzakelijk.

Deze locatie grens direct aan een rijksmonument (monumentnummer: 23923).



5 Voorschriften Omgevingsplanactiviteit (Opa)

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden.

(Grondslag: Ow, artikel 5.34)

5.1 Voorschriften Opa – Afwijken regels omgevingsplan

De volgende voorschriften zijn verbonden aan dit onderdeel.

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 www.omgevingswet.overheid.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 indienen:

Voor wat betreft Commissie Omgevingskwaliteit en Cultureel Erfgoed:

1. Uitvoeringstekeningen van de poort dienen ruim voor het bestellen van materialen ter beoordeling te worden voorgelegd.

5.1.2 Voorschriften uitvoering en/of gebruik

Voor wat betreft **parkeren**:

1. Informatieplicht geen recht op parkeervergunning
Op grond van het Uitvoeringsbesluit parkeren is er voor de gebruikers van dit project in beginsel geen recht op een parkeervergunning op straat binnen het betaald parkeergebied. Dit geldt ook als op de locatie pas na vergunningverlening betaald parkeren wordt ingevoerd. Wij wijzen u erop dat u de toekomstige eigenaren en gebruikers hierover tijdig en voldoende moet informeren.
2. Voor wat betreft **Waterstaat - Waterstaatkundige functie**:
Op 27 augustus 2025 is door het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard in een advies aangegeven dat aangezien de bodem van het plas/dras gedeelte 15 cm onder het vigerende waterpeil, -2,35 mNAP, aangelegd zal worden, er geen aanvullende bergingsverliezen zullen optreden. Het gebied is als oppervlaktewater/ bergingsgebied vastgelegd, zodoende de functie is gewaarborgd. Hiermee wordt de status en het onderhoud (tegengaan verlanding) van het gebied ook in de toekomst voldoende geborgd. Bij de aanvraag omgevingsvergunning, bouwactiviteit technisch dient bovenstaande op tekening duidelijk te worden aangegeven.



3. Voor wat betreft **Geluid**:
Op 27 augustus 2025 is door het Rijkswaterstaat in een advies aangegeven dat tekeningen dienen te worden aangeleverd waarin is aangegeven welke gevels niet-geluidgevoelig worden uitgevoerd en welke maatregelen aan welke gevel worden getroffen. Gevels waarop de geluidbelasting hoger is dan de grenswaarde zullen moeten worden uitgevoerd als een niet-geluidgevoelige gevel (met bouwkundige maatregelen).
4. Voor wat betreft **Flora en Fauna**:
Er dient een omgevingsvergunning, activiteit Flora en Fauna bij de Omgevingsdienst Haaglanden (ODH) te worden aangevraagd. Hierbij dient voor de uitvoering van het plan een 'activiteitenplan' worden opgesteld met mitigerende en compenserende maatregelen voor het (essentiële) leefgebied van de Steenmarter. Beschermende maatregelen of afspraken dienen in het werkprotocol worden opgenomen, zodat overtreding van artikel 11.28 of 11.37 van het Bal wordt voorkomen.
5. Voor wat betreft **Bodem**:
Geconstateerd is dat de bodem verontreinigd is en niet geschikt is voor het beoogd gebruik. De bodem dient gesaneerd te worden alvorens de woningen worden gerealiseerd.
6. Voor wat betreft **Externe veiligheid**:
VRR stelt aanvullende voorwaarden in het kader van de externe veiligheid vanwege de ligging van het gebouw in de nabijheid van een bron. Bij de aanvraag omgevingsvergunning, activiteit bouwwerken en de bouwactiviteit technisch dient dit te worden verwerkt en ter toetsing te worden voorgelegd.

6 Voorschriften Rijksmonumentenactiviteit

De volgende voorschriften zijn verbonden aan dit onderdeel.

6.1 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.omgevingswet.overheid.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 indienen:

1. Nadere uitwerking van de poort naar de begraafplaats dient ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de commissie Omgevingskwaliteit en Cultureel Erfgoed Rotterdam.



7 Overige vergunningen en aandachtspunten

7.1 Overige vergunningen en/of meldingen

Wij wijzen u erop dat u zelf verantwoordelijk bent voor de overige benodigde vergunningen en/of meldingen voor het uitvoeren van het project.

1. 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)*)
- **Aanleggen, beschadigen en veranderen van een weg** (= *Weg of spoorweg, zonder geluidproductieplafonds, aanleggen of wijzigen – aanvraag vergunning (Gemeente)*)
- **Maken en veranderen van een uitweg** (= *Uitweg maken, hebben of veranderen of het gebruik daarvan veranderen - Aanvraag vergunning (Gemeente)*)
- **Kappen** (= *Boom kappen of houtopstand vellen - Aanvraag vergunning (Gemeente)*)

Deze aanvraag (of aanvragen) moet u indienen via www.omgevingswet.overheid.nl.
U wordt verzocht deze in te dienen onder ditzelfde project.

2. 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.
U wordt verzocht deze in te dienen onder ditzelfde project.

Let op, gelijktijdig in te dienen

Bij uw "Bouwactiviteit (technisch)- Aanvraag vergunning (Rijk)", moet u gelijktijdig indienen:

- Een risicomatrix met daarin een duiding van de risico's voor de veiligheid die zijn verbonden aan de beoogde bouw- of sloopwerkzaamheden. En, voor zover van toepassing, het bouw- of sloopveiligheidsplan en de gegevens van de veiligheidscoördinator. (*Grondslag: Bbl artikel 7.5c eerste lid, onder b*)

U gebruikt hiervoor: <https://www.bwtinfo.nl/dossiers/richtlijn-bouw-en-sloopveiligheid/Risicomatrix+bepalen+veiligheidsplan>

- Een beschrijving van de maatregelen die worden getroffen om de emissie van stikstofverbindingen naar de lucht te beperken bij het verrichten van bouw- en sloopwerkzaamheden. (*Grondslag: Bbl artikel 7.5c eerste lid, onder a, in combinatie met artikel 7.19a*)

Ter informatie: <https://iplo.nl/regelgeving/regels-voor-activiteiten/technische-bouwactiviteit/emissiereductieplicht-bouwen-slopen/emissiereductieplicht/@288935/formulier-aanleveren-informatie/>



3. Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit

Uit de aanvraag blijkt dat het project gevolgen heeft voor beschermde dieren en planten in het wild. U heeft een omgevingsvergunning nodig voor de flora en fauna-activiteit.

Deze aanvraag moet u indienen via www.omgevingswet.overheid.nl. (= Flora- en fauna-activiteit - Aanvraag vergunning (Rijk))

4. Melding saneren van de bodem

Als er sprake is van een overschrijding van de toelaatbare kwaliteit van de bodem moet u tenminste vier weken van tevoren een volledige melding milieubelastende activiteit 'Saneren van de bodem' doen.

(Grondslag: Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), Paragraaf 4.121 en Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), Artikel 5.89ka, en Omgevingsplan Rotterdam, Artikel 22.29, eerste lid onder c)

Deze melding moet u indienen via www.omgevingswet.overheid.nl.

Voor meer informatie over de saneringsmelding verwijzen wij u naar:

<https://iplo.nl/regelgeving/regels-voor-activiteiten/saneren-bodem/melding-informatieplichten/>.

5. 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))

6. Vergunning gebruik van de weg voor (bouw)werkzaamheden

Voor het tijdelijk plaatsen van een container, steiger, hijskraan 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>.

7. KLIC-melding

Als u de grond machinaal gaat roeren bent u verplicht voor aanvang van de werkzaamheden een klic-melding te doen. Na de melding ontvangt u kabel- en leidinginformatie van de plek waar u gaat graven. Voor meer informatie hierover kunt u de website <https://zakelijk.kadaster.nl/klic-melding-kabel-en-leidinginformatie> raadplegen.

8. Vergunning inname openbare grond

Voor het plaatsen van voorwerpen (zoals reclamezuilen en billboards, reclame-uitingen aan lichtmasten of bouwsteigers, straatmeubilair of 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/>.



7.2 Aandachtspunten

1. Begin en beëindiging werkzaamheden

U moet het begin en de beëindiging van de werkzaamheden aan ons melden.

Hoe u dit doet, vindt u in de omgevingsvergunning Bouwactiviteit (technisch) onder de paragraaf 'Aandachtspunten'.

Als u de omgevingsvergunning Bouwactiviteit (technisch) (nog) niet heeft of de betreffende aangevraagde omgevingsvergunning is geweigerd mag u niet beginnen met de werkzaamheden.

2. Onvoorziene werkzaamheden monument

Voor de uitvoering van werkzaamheden die niet onder deze vergunning vallen moet contact worden opgenomen met Bureau Monumenten & Cultuurhistorie, via e-mail bwt-monumenten@rotterdam.nl onder vermelding van het OMV-nummer en adres. Deze zal beoordelen 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. 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.

4. 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 moet (voor zowel het graven in bodem met kwaliteit onder of gelijk, als boven, de interventiewaarde bodemkwaliteit) tenminste vier weken voor het begin van de activiteit bepaalde gegevens en bescheiden ingediend worden volgens de algemene regels van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). *(Grondslag: Bal, paragraaf 3.2.21 en 3.2.22)*

Bij het graven van grond boven de interventiewaarde bodemkwaliteit is tevens een melding nodig (milieubelastende activiteit 'graven in de bodem met een kwaliteit boven de interventiewaarde bodemkwaliteit'). 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/>



5. Beschermd plant- en diersoorten

Als er bij de sloop- en/of bouwwerkzaamheden beschermde soorten als bedoeld in de Omgevingswet worden aangetroffen, moet u dit melden bij het bevoegd gezag.

Voor meer informatie over beschermde soorten verwijzen wij u naar:

<https://iplo.nl/regelgeving/regels-voor-activiteiten/activiteiten-natuur/flora-en-fauna-activiteit/rijksregels/>

6. Privaatrechtelijke verplichtingen

Houdt er rekening mee dat anderen (zoals eigenaar, VVE, buren, 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.

7. Mogelijke schade aan omliggende gebouwen

Door de bouw van het project kan schade ontstaan aan de omliggende gebouwen in de directe omgeving. Als hoofdregel geldt dat alleen degene die de schade daadwerkelijk heeft veroorzaakt daarvoor aansprakelijk is.

Voorafgaand aan de bouw kan de aannemer door de eigenaren van deze gebouwen op voorhand aansprakelijk worden gesteld voor eventuele schade die als gevolg van de bouwwerkzaamheden aan de omliggende gebouwen ontstaat, alsmede om een vooropnamerapport (een zogenaamde 'nulmeting') uit te laten voeren. Een dergelijke aansprakelijkstelling wordt ook wel een bouwexploit genoemd. Het is van groot belang dat de staat van de omliggende gebouwen wordt vastgelegd voordat de bouwwerkzaamheden beginnen, en dat dit wordt gemonitord gedurende de bouw en gebruiksfase. Als na de bouw schade aan de omliggende gebouwen wordt geconstateerd dan moet bewezen worden dat die schade voor de verbouwing niet aanwezig was.

8 Procedure

Wettelijk kader

Het besluit is gebaseerd op de door u ingediende aanvraag, de Ow en andere afgeleide regelgeving. In de betreffende onderdelen vindt u de overwegingen die tot het besluit op de aanvraag omgevingsvergunning hebben geleid.

Uitgebreide procedure

Op de aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. (*Grondslag: Ow 16.65*)

Het ontwerp van dit besluit en de bijbehorende stukken hebben van vrijdag 5 september 2025 tot en met donderdag 16 oktober 2025 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn in een zienswijzenrapportage van een reactie voorzien. De zienswijzenrapportage maakt onderdeel uit van dit besluit.



Aanvullende gegevens

Wij hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid om aanvullende gegevens op te vragen. Op 30 mei 2025 is er om aanvullende gegevens verzocht. Deze hebben wij op 20 en 24 juni 2025 ontvangen. (*Grondslag: Algemene wet bestuursrecht, artikel 4:5 in samenhang met artikel 4:15, eerste lid*)

Ontvankelijkheid

Er zijn voldoende gegevens en bescheiden aangeleverd, waardoor aannemelijk is gemaakt dat de aanvraag voldoet aan de aanvraagvereisten. (*Grondslag: Ow 16.55 en de Omgevingsregeling, hoofdstuk 7*)

9 Overwegingen Omgevingsplanactiviteit (Opa)

9.1 Omgevingsplanactiviteit – Algemeen toetskader

De aanvraag is voor wat betreft de omgevingsplanactiviteit getoetst aan de van toepassing zijnde beoordelingscriteria uit het omgevingsplan. (*Grondslag: Ow artikel 5.21 in combinatie met Omgevingsplan gemeente Rotterdam, artikel 22.29, eerste lid*)

9.1.1 Toets ruimtelijke regels

Het Omgevingsplan gemeente Rotterdam is van kracht voor dit project.

Gebied: DWL-de Esch

De gronden zijn aangewezen voor:

- Artikel 12 Groen
- Artikel 15 Maatschappelijk - Begraafplaats
- Artikel 25 Water - 1
- Artikel 35 Waarde - Archeologie - 4
- Artikel 38 Waterstaat - Waterstaatkundige functie
- Maatvoering, maximum bebouwingspercentage terrein: 3 %

Het project voldoet niet aan de volgende regels:

- Artikel 12.1, omdat voor op "Groen" aangewezen gronden een autoweg niet is toegestaan;
- Artikel 15.1, omdat voor op "Maatschappelijk Begraafplaats" aangewezen gronden studentenwoningen niet zijn toegestaan;
- Artikel 40.1, omdat het maximaal toegestane bebouwingspercentage van 3% met ca. 5% (tot 8%) door de woningen wordt overschreden.

Toets gestelde regels archeologie

Vanwege de ligging op voor waarde archeologie bestemde gronden is het document 'Plangebied Toepad 65 te Rotterdam, gemeente Rotterdam. Archeologisch vooronderzoek: een inventariserend veldonderzoek (verkenkend booronderzoek)' van 22 juli 2025 met kenmerk RAAP rapport 7425, opgesteld door RAAP, ingediend waarin de archeologische waarde van het terrein, dat door het project wordt verstoord, is vastgesteld door een archeologisch deskundige. (*Grondslag: omgevingsplan gemeente Rotterdam, 'DWL-de Esch', artikel 35.2.1*)



Archeologie Rotterdam onderschrijft het advies van onderzoeksbureau RAAP. Er hoeft geen archeologisch vervolgonderzoek te worden uitgevoerd. 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 19 augustus 2025 onder kenmerk AS25/05718-25/0013806. Deze brief maakt onderdeel uit van dit besluit.

In het geval van het aantreffen van toevalsvondsten moet melding worden gedaan bij de gemeente Rotterdam, Archeologie Rotterdam (BOOR). (*Grondslag: Ow, artikel 19.9*)

Toets gestelde regels cultuurhistorie

Het project heeft geen gevolgen voor cultuurhistorie.

Toets gestelde regels Waterstaat - Waterstaatkundige functie

Wegens de ligging op voor 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie' bestemde gronden, geldt een bouwverbod. Van het bouwverbod kan worden afgeweken mits het belang van de hoofdwatgang hierdoor niet wordt geschaad. Hiervoor wordt een advies ingewonnen bij het waterschap. Op 27 augustus 2025 is door het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard een positief advies gegeven voor het uitvoeren van het project op deze dubbelbestemming.

Aangezien de bodem van het plas/dras gedeelte 15 cm onder het vigerende waterpeil, -2,35 mNAP, aangelegd zal worden, zal er geen aanvullende bergingsverliezen optreden. Het gebied is als oppervlaktewater/ bergingsgebied vastgelegd, zodoende is de functie gewaarborgd. Hiermee wordt de status en het onderhoud (tegengaan verlanding) van het gebied ook in de toekomst voldoende geborgd. Naar aanleiding hiervan zijn voorschriften in deze omgevingsvergunning opgenomen. (*Grondslag: omgevingsplan Rotterdam, 'DWL-de Esch', artikel 38*)

Tennet

Op 20 mei 2025 heeft Tennet in een advies aangegeven geen opmerkingen te hebben op het plan, omdat binnen de grenzen van dit plan noch bovengrondse-, noch ondergrondse hoogspanningsverbindingen in beheer zijn.

Gasunie

Op 19 mei 2025 heeft de Nederlandse Gasunie in een advies aangegeven dat op grond van de toetsing omgevingsveiligheid het plangebied buiten het aandachtsgebied van hun gasinfrastructuur valt. Daarmee staat vast dat hun gasinfrastructuur geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Externe veiligheid

Op 21 augustus 2025 heeft de afdeling Veilige Leefomgeving van de VRR in het kader van fysieke veiligheid positief onder voorwaarde advies gegeven. Wel wordt opgemerkt dat de initiatiefnemer niet voornemens is om nieuwe energiebronnen (EOS) te realiseren. Mocht de initiatiefnemer daar in een later stadium van afwijken dan blijft het eerder gegeven advies van 30 mei 2025 van kracht. De brieven van 30 mei 2025 en 21 augustus 2025 maken beide onderdeel uit van dit besluit.



Flora en Fauna

Geconstateerd is dat compenserende maatregelen voor het (essentiële) leefgebied van de Steenmarter dienen te worden opgesteld. Er dient een omgevingsvergunning, activiteit Flora en Fauna bij de Omgevingsdienst Haaglanden (ODH) te worden aangevraagd.

Stikstofdepositie

In een advies is aangegeven dat de ontwikkeling leidt tot een niet in betekenende mate (NIBM) bijdrage aan de luchtverontreiniging en de grenswaarden worden niet overschreden en uit de berekeningen blijkt dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/jaar. 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 wordt voldaan aan de gestelde eisen. Dit houdt in dat er hiervoor geen vergunning nodig is en er geen validatie hoeft te worden gedaan.

DCMR

Op 28 augustus 2025 heeft DCMR positief geadviseerd op de buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor de realisatie van 381 studentenwoningen aan het Toepad in Rotterdam. Deze brief maakt onderdeel uit van dit besluit.

In het advies van DCMR is gesteld dat met een 'geluidgedempte rooster voor een te openen raam' een geluidgevoelige of geluidluwe gevel kan worden gecreëerd. Dit is niet juist, aannemende dat met deze maatregel de zogenoemde 'comfortbox' wordt bedoeld. Een dergelijke 'comfortbox' maakt namelijk deel uit van de gevel (de scheiding tussen en 'koud' en 'warm') en creëert geen 'buitenruimte' die direct aan de gevel grenst. Echter aangegeven dat wordt gekozen voor een geluidgedempt rooster (AKR 150 van Merford of de AL-R/150 van Alara Lukagro). Dit naar de visie van team Geluid van de DCMR een vergelijkbare oplossing als een comfortbox. Bij de indiening van de omgevingsvergunning, activiteit bouwtechnisch zal door de Gemeente Rotterdam worden beoordeeld of deze maatregel wenselijk is met het oog op gebruikersgemak, wooncomfort en esthetica.

M.e.r.-beoordelingsbesluit

Op 28 augustus 2025 is in het m.e.r.-beoordelingsbesluit aangegeven dat met de voorgenomen activiteit geen aanzienlijke milieueffecten zijn te verwachten en dat daarom geen MER opgesteld hoeft te worden. In samenhang zijn alle relevante aspecten beoordeeld op directe en indirecte effecten, waarbij rekening is gehouden met de genoemde factoren in artikel 3 van de Europese mer-richtlijn (2011/92/EU gewijzigd bij 2014/52/EU) en de selectiecriteria uit Bijlage III van diezelfde richtlijn. Het mer-beoordelingsbesluit maakt onderdeel uit van dit besluit.



9.1.2 Parkeren

Het project ligt in het gebied waar het omgevingsplan '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 van kracht.

Er wordt bij onderhavig project gebruik gemaakt van de overgangsregeling zoals genoemd in artikel 23, lid 1, omdat de aanvraag is ingediend vóór de inwerkingtreding van de 'Beleidsregel Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2025'. In dit geval zijn daarom op de aanvraag de parkeernormen zoals vastgelegd in de 'Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets Rotterdam 2022' (hierna: beleidsregeling) van toepassing.

(Grondslag: Beleidsregel Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2025, artikel 23, lid 1)

Parkeereis

Per gebiedstype gelden andere parkeernormen. Het project ligt in het gebied waar gebiedstype C Overig gebied van kracht is. De normen worden gebruikt voor het berekenen van de parkeereis. (Grondslag: beleidsregeling, artikel 2, bijlage 3 en bijlage 4)

Parkeereis auto

De berekening van de parkeereis ziet er als volgt uit:

Woonfunctie(s)	Aantal	Norm	Eis
Studentenhuizen	381 kamers	0,1 per kamer	38,10

(Grondslag: beleidsregeling, bijlage 4, tabel 4.1 Normentabel auto woonfunctie)

Autoparkeereis o.b.v. woonfunctie(s): 38 (38,10)

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

De ontwikkeling ligt binnen een straal van 400-800m (respectievelijk 750m) vanaf tramhalte Nesserdijk. Hierdoor komt de ontwikkeling in aanmerking voor een korting op de autoparkeereis van 5%. Dit resulteert in een verlaging van 1,91. Er is besloten deze korting toe te kennen.

Autoparkeereis na korting, nabijheid OV-halte: 36 (36,19)

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

Er worden 8 extra fietsparkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein, voor de langparkeerders (bewoners, werkers, studenten). De ontwikkeling komt daarmee in aanmerking voor een korting van 10%. Dit resulteert in een vermindering van 3,81 ten opzichte van de autoparkeereis. Er is besloten deze korting toe te passen.

Autoparkeereis na korting, extra fietsparkeerplaatsen: 32 (32,38)

Artikel 15. Bijzonder gemeentelijk belang

Er is bijzonder gemeentelijk belang aangevraagd om af te wijken voor 8 autoparkeerplaatsen. Er worden 24 parkeerplaatsen opgeleverd in het plan.

Er wordt voldaan aan de fietsparkeereis van 389 en daarnaast wordt een stalling van 60 extra fietsen voor bezoekers gerealiseerd.



Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het voorstelbaar om af te wijken van de gegeven parkeereis door het hanteren van een bijzonder gemeentelijk belang.

Rotterdam heeft een tekort aan studentenwoningen. Deze ontwikkeling voorziet de stad voor een periode van maximaal 30 jaar van 381 nieuwe studentenwoningen in redelijke nabijheid van de universiteitscampus. Deze ontwikkeling voor de doelgroep studenten in combinatie met de locatie waar deze ontwikkeling plaats maakt het mogelijk om af te wijken van de autoparkeereis op grond van een bijzonder gemeentelijk belang. Het gegeven programma en de landschappelijke omgeving (volkstuincomplexen en Joodse begraafplaats), maakt het noodzakelijk dat er ruimte wordt geboden om het complex op een zo groen/ natuurlijke manier in zijn omgeving in te passen. Daarbij is onderzocht om zoveel mogelijk autoparkeerplaatsen in te passen zonder dat het afbreuk doet aan de landschappelijke inpassing van het complex als geheel.

Samen met Woonstad zijn afspraken gemaakt dat er zal worden gestuurd op het toewijzen van parkeerplaatsen aan de toekomstige bewoners (studenten). Er zal met name gestuurd worden dat de aanwezige parkeerplekken worden ingezet voor mindervalide studenten en bezoekers aan het complex. Een klein aantal parkeerplaatsen zal worden toegewezen aan de reguliere studenten. Er zullen hier met name studenten gaan wonen die niet in bezit zijn van een auto, daar zal aan de voorkant door Woonstad op worden gescreend. Het parkeerterrein zal worden gereguleerd d.m.v. een reserveringssysteem waarbij het parkeerterrein alleen toegankelijk zal zijn voor bevoegden.

Daarnaast is in het ontwerp rekening gehouden dat het gebruik van de fiets zoveel mogelijk wordt gestimuleerd en gefaciliteerd. Daarbij biedt het complex een overdekte, makkelijk toegankelijke en overzichtelijke fietsenstalling voor de bewoners en een stalling van 60 extra fietsen voor bezoekers. Hier zal vanuit Woonstad ook op worden gehandhaafd.

Daarbij is de ontwikkeling gelegen in een gemengde stadswijk met dagelijkse voorzieningen en het openbaar vervoer nabij. Zo ligt metrostation Kralingse Zoom op 1000 meter afstand, tramhalte Nesserdijk op 500 meter. Daarnaast is autoparkeren op de kavel lastig of niet inpasbaar.

Het bevoegd gezag wijkt af van artikel 3, lid 6 door voor de overgebleven parkeereis (8,00) vrijstelling te verlenen. Let wel: de ontwikkeling wordt volledig uitgesloten van het recht op parkeervergunningen op straat. Indien aspirant-bewoners/werknemers in het bezit zijn van een auto, dan ligt de verantwoordelijkheid voor het kopen/huren van een parkeerplaats in een alternatieve parkeervoorziening niet bij de Gemeente Rotterdam.

Autoparkeereis na afwijking op grond van bijzonder gemeentelijke belang is 24 parkeerplekken. Deze worden op eigen terrein gerealiseerd.

Parkeeroplossing autoparkeereis

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

Er zijn 24 autoparkeerplaatsen, waarvan 0 geormerkt als deelautoparkeerplaats(en), beschikbaar op eigen terrein. Hiermee wordt voldaan aan de autoparkeereis van 24 waarvan 0 geormerkt als deelautoparkeerplaats(en).

Conclusie autoparkeereis

Het plan voldoet aan de autoparkeereis.



Parkeereis fiets

De berekening van de parkeereis ziet er als volgt uit:

Woonfunctie(s)	Aantal	Norm	Eis
Studentenhuizen	381 kamers	1 per kamer	381

(Grondslag: beleidsregeling, bijlage 2, Normentabel fiets woonfunctie)

Fietsparkeereis o.b.v. woonfunctie(s): 381

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

Door toepassing van dit kortingsartikel zal de fietsparkeereis stijgen met 8.

Fietsparkeereis na correctie, extra fietsparkeerplaatsen: 389

Fietsparkeereis woonfunctie(s) (incl. buitenmodelpercentages)

389 fietsparkeerplaatsen (afgesloten, wind- en weersbestendig), waarvan:

- 60% reguliere fpp 233
- 35% beperkt afwijkend 136 (parkeervakken met afmetingen breedte van 0,5m of rekken)
- 5% sterk afwijkend 20 (parkeervakken met afmetingen breedte van 1m)

Parkeeroplossing fietsparkeereis

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

Er zijn 467 fietsparkeerplaatsen beschikbaar op eigen terrein, waarvan 252 reguliere fietsen, 134 beperkt afwijkende fietsen, 21 sterk afwijkende fietsen. Daarnaast worden 60 extra fietsen voor bezoekers gerealiseerd. Hiermee wordt kwantitatief voldaan aan de fietsparkeereis.

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

Er wordt aan de kwaliteitseisen voldaan.

- De stalling biedt oplaadmogelijkheden voor elektrische tweewielers bij de sterk afwijkende fietsparkeerplaatsen;

Conclusie fietsparkeereis

Het plan voldoet aan de fietsparkeereis, omdat aan de kwantitatieve en kwalitatieve eisen wordt voldaan.

9.1.3 Toets gestelde regels kwaliteit van de bodem

Bij de aanvraag zijn onderstaande stukken ingediend en beoordeeld door de Milieudienst Rijnmond, DCMR.

Bodem:

- Het rapport "Verkennd bodemonderzoek in het kader van de geplande herontwikkeling van de locatie Toepad (ongenummerd) te Rotterdam" van 7 augustus 2024 met kenmerk U24-0563, opgesteld door Hoste Milieutechniek BV;
- Het briefrapport betreffende "aanvullend bodemonderzoek" van 10 september 2024 met kenmerk U24-0666, opgesteld door Hoste Milieutechniek BV.



De DCMR heeft aangegeven dat er sprake is van een overschrijding van de toelaatbare kwaliteit van de bodem. (Grondslag: Omgevingsplan gemeente Rotterdam, artikel 22.29, eerste lid onder c, onder 2°)

De locatie is daarom nog niet geschikt bevonden voor het voorgenomen gebruik. Er zal eerst een bodemsanering moeten plaatsvinden volgens de algemene rijksregels van het Besluit activiteiten leefomgeving (hierna Bal). (Grondslag: Bal, paragraaf 3.2.23)

Het bovenstaande is bij u bekend en u dient ten minste vier weken voor de start van de werkzaamheden een volledige melding milieubelastende activiteit 'Saneren van de bodem' te doen. Hiermee is voor de beoordeling van de aanvraag voldoende aannemelijk gemaakt dat er sanerende of andere beschermende maatregelen zullen worden getroffen. (Grondslag: Omgevingsplan gemeente Rotterdam, artikel 22.29, eerste lid onder c)

Naar aanleiding van het bovenstaande zijn voorschriften opgenomen. (Grondslag: Vangnetregeling Omgevingswet: artikel 1.10 en Bouwverordening Rotterdam 2010: artikel 2.4.2)

9.1.4 Verrichten van bouw- en sloopwerkzaamheden

Het is voldoende aannemelijk dat wordt voldaan aan:

- Artikel 22.5 Uitzetten rooilijnen, bebouwingsgrenzen en straatpeil

(Grondslag: Omgevingsplan gemeente Rotterdam §22.2.2)

9.1.5 Bouwen en in stand houden van bouwwerken

Het is voldoende aannemelijk dat wordt voldaan aan:

- Artikel 22.10, lid 4 Aansluiting op distributienet voor warmte
- Artikel 22.13 Bluswatervoorziening
- Artikel 22.15 Opstelplaatsen voor brandweervoertuigen

(Grondslag: Omgevingsplan gemeente Rotterdam §22.2.3)

Aansluiting op distributienet voor warmte

Wij stellen aan de hand van de ons bekende gegevens dat ter plaatse van het nieuwbouwproject gelegen aan het Toepad te Rotterdam geen warmtenet aanwezig is, noch, op basis van concrete aanlegplannen van het warmtebedrijf, binnen afzienbare tijd aanwezig zal zijn. Dat betekent dat de locatie van het nieuwbouwproject niet binnen het werkingsgebied van de aansluitplicht voor nieuwbouw valt. Op deze locatie geldt daarom geen aansluitplicht op stadsverwarming.

Bluswatervoorziening en opstelplaatsen brandweervoertuigen (artikel 22.13 en 15)

Als onderdeel van het project wordt de openbare ruimte opnieuw ingericht. Hierbij is gezorgd voor de aanleg van bluswatervoorzieningen door middel van bovengrondse brandkranen. Na oplevering van het project zullen de woningen liggen aan een doorgaande weg en zijn zodanig bereikbaar voor hulpverleningsdiensten, dat tijdig bluswerkzaamheden kunnen worden uitgevoerd en hulpverlening kan worden geboden. Op 11 juli 2025 heeft de VRR een positief advies gegeven op de bluswatervoorziening en opstelplaats brandweervoertuigen. (Grondslag: Omgevingsplan gemeente Rotterdam, artikel 22.13, artikel 22.14 en artikel 22.15)

9.1.6 Conclusie

Uw aanvraag is getoetst aan het van toepassing zijnde omgevingsplan. Het project voldoet niet aan de planregels. De omgevingsplanactiviteit 'Afwijken regels omgevingsplan' is van toepassing.



9.2 Omgevingsplanactiviteit – Afwijken regels omgevingsplan

De aanvraag is voor wat betreft de omgevingsplanactiviteit getoetst aan de van toepassing zijnde beoordelingscriteria uit het omgevingsplan. *(Grondslag: Ow artikel 5.21 in combinatie met Omgevingsplan gemeente Rotterdam, artikel 22.29, eerste lid)*

9.2.1 Afwijken omgevingsplan

In het omgevingsplan is geen afwijkingmogelijkheid opgenomen. In dit geval is het middels de uitgebreide procedure mogelijk om af te wijken van het omgevingsplan. *(Grondslag: Ow, artikel 16.65 lid 4)*

De ontwikkeling heeft zowel ruimtelijk als functioneel geen onaanvaardbare gevolgen voor de fysieke leefomgeving. Als onderdeel van de aanvraag is een notitie Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties (ETFAL) ingediend die onderdeel is van deze omgevingsvergunning. Door ons is beoordeeld of medewerking mogelijk is aan het afwijken van de regels uit het omgevingsplan.

Motivering

Aan het project kan medewerking worden verleend, omdat het een wenselijke ontwikkeling betreft. Rotterdam heeft een tekort aan studentenwoningen. Deze ontwikkeling voorziet de stad voor een periode van maximaal 30 jaar van 381 nieuwe studentenwoningen in redelijke nabijheid van de universiteitscampus. Dit betekent een tijdelijke overschrijding van het maximaal toegestane bebouwingspercentage van 3% met ca. 5 % ten behoeve van tijdelijke studentenwoningen op de met 'Maatschappelijk - Begraafplaats' aangewezen gronden. Ondanks dat het een forse ontwikkeling is voor deze locatie, zijn in de ruimtelijke opzet van het complex voldoende maatregelen getroffen, om deze ontwikkeling ruimtelijk in te passen in de omgeving.

- De ontwikkeling zet in op een compacte footprint, wat ruimte biedt aan het landschap eromheen. Tevens voorziet dit in een redelijke afstand tot de naast gelegen volkstuinen en Joodse begraafplaats. De groene inrichting fungeert hier als buffer,
- De opbouw van het volume houdt rekening met de positie van de ontwikkeling in de stad. Aan de zijde van de stadsentree heeft dit de grootste hoogte welke afneemt aan de zijde van de begraafplaats en verder omlaag vertrappt aan de zijde van de volkstuinen,
- In het ontwerp wordt rekening gehouden met de positionering van de bebouwing en de locatie van de collectieve (buiten)ruimte(s) om de rust op de begraafplaats en de volkstuincomplexen zoveel mogelijk te borgen. Het gebouw is t.o.v. eerdere ontwerpen compacter geworden waardoor er meer ruimte rondom en afstand tot de naast gelegen volkstuinen en Joodse begraafplaats is gecreëerd om zodoende een robuuste groene overgang t.o.v. de omgeving te waarborgen. Ook is deze zone aan de oost-, west- en zuidzijde niet toegankelijk voor de bewoners waardoor direct contact tussen de bewoners van het tijdelijke studentencomplex en de gebruikers van de volkstuincomplexen en bezoekers van de Joodse begraafplaats wordt beperkt. Het plan is zodoende voor deze specifieke en tijdelijke situatie voldoende in de omgeving ingepast,
- De toekomstige ontwikkeling ligt op een geïsoleerde locatie. Het gebied is nu niet toegankelijk voor de auto. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is het noodzakelijk dat het gebied toegankelijk wordt voor o.m. calamiteitenvoertuigen en afvaldiensten. Ook dienen mindervalide bewoners en bezoekers toegang tot de locatie te verkrijgen. Het is daarmee een vereiste voor de ontwikkeling,



- Aan het kwaliteitsbeleid wonen wordt voldaan omdat de ontwikkeling voldoet aan de gestelde oppervlakte-eisen en er ruim aanbod is van collectieve buitenruimte met kwalitatief groen om langer te verblijven, gemeenschappelijke voorzieningen (bijvoorbeeld een wasruimte, ruimte met werkplekken, ruimte voor ontmoeten), parkeervoorzieningen voor de auto en ruime fietsenstalling die goed toegankelijk en bruikbaar is. Deze voorzieningen zorgen er mede ervoor dat de druk op de omgeving zoveel mogelijk wordt beperkt.

Gelet op het bovenstaande wordt toepassing gegeven aan het afwijken van de regels uit het omgevingsplan. (Grondslag: Ow artikel 5.1)

10 Overwegingen Rijksmonumentenactiviteit

De aanvraag is voor wat betreft de Rijksmonumentenactiviteit getoetst aan de van toepassing zijnde beoordelingscriteria. (Grondslag: Ow, artikel 5.22 en Erfgoedwet, artikel 9.1)

10.1.1 Toets gestelde regels omgevingskwaliteit

Advies van de Commissie voor Omgevingskwaliteit en Cultureel Erfgoed Rotterdam

Op 29 augustus 2025 heeft de Commissie voor Omgevingskwaliteit en Cultureel Erfgoed Rotterdam een positief onder voorwaarde advies gegeven. Een afschrift van het advies is bij dit besluit gevoegd.

10.1.2 Motivering

Wij volgen het advies van de Commissie voor Omgevingskwaliteit en Cultureel Erfgoed Rotterdam en de staatsecretaris van Onderwijs Cultuur en Wetenschap.

De kavel is weliswaar niet als monument beschermd, maar grenst hier direct aan de als rijksmonument beschermde Joodse begraafplaats en bevindt zich aan het einde van de centrale as van deze begraafplaats. Daarnaast ligt de locatie ingesloten in een nog herkenbare middeleeuwse polderstructuur.

Het voorgestelde compactere volume leidt tot een rustige contour en creëert voldoende afstand tot de omliggende kavels, hetgeen de inpassing ten goede komt. Met betrekking tot de relatie met de aangrenzende Joodse begraafplaats kan gesteld worden dat deze werelden zo sterk van elkaar verschillen dat een strikte scheiding van deze werelden wenselijk is. Hierin wordt voorzien door de voorgestelde extra groene aanplant in de vorm van een ingeplant hekwerk en hierachter een bomenrij, waardoor de bebouwing grotendeels vanuit de begraafplaats aan het oog onttrokken wordt. Hiermee blijft de sereniteit van de begraafplaats voldoende behouden.

Wanneer de voorschriften in acht worden genomen, wordt met dit plan aannemelijk gemaakt dat er voldoende rekening wordt gehouden met de monumentwaarden.

Met inachtneming van de voorschriften wordt aannemelijk gemaakt dat het plan voldoende rekening houdt met de monumentwaarden van het rijksmonument.



11 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	Omschrijving	Docnummer	
14-4-2025	Bijlage 07b_AERIUS_projectberekening_20250401090231_RYkGMC1FLkQ4_Aanlegfasetoepad.pdf	4572064	
14-4-2025	Bijlage 03a_23216KLR - Toepad Rotterdam - rap VO 070824.pdf	4572066	
14-4-2025	Bijlage 03b_23216KLR - Toepad Rotterdam - rapport ao - 100924.pdf	4572069	
20-6-2025	4819 2025-04-02 Studentenhuisvesting Toepad Rotterdam - Indiening.pdf	4604857	
24-6-2025	P.012237-VO-B100 (23-06-2025).pdf	4606096	
11-8-2025	Bijlage 09_08517-60883-01v3 (Notitie).pdf	4640423	
11-8-2025	Bijlage 04a_08517-59682-02V2 (Rapport).pdf	4640425	
11-8-2025	Bijlage 02a_R003_04_L240092_Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai.pdf	4640426	
11-8-2025	01.24.2532 - 01 Inrichtingsplan dd 20250805.pdf	4640427	
11-8-2025	Bijlage 08_RAAPrap_7425_KRTO_20250722.pdf	4640428	
11-8-2025	Bijlage 02b_N001_03_L240092_Oplegnotitie haalbaarheid gebouwgebonden maatregelen en gevelgeluidwering.pdf	4640429	
21-8-2025	AS25.05718-25.0013806 rapportbeoordelig 32025022 Toepad 65 R'dam_2e beoordeling	4644826	
21-8-2025	531368 - definitieve zendbrief revisie - toepad 65 rotterdam	4645114	X
21-8-2025	531368 - definitieve zendbrief - toepad 65 rotterdam	4645135	X
28-8-2025	Advies Cie O+CE OMV.25.04.00194a Toepad 65	4647656	X
29-8-2025	N004_04_L240092_aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling 1.pdf	4648687	
1-9-2025	Project-mer-beoordelingsbesluit studentenwoningen Toepad	4648933	X
1-9-2025	Beoordeling BOPA Toepad 65 Rotterdam	4648934	X
1-9-2025	N005_02_L240092_Oplegnotitie externe veiligheid	4648995	
7-4-2026	250620 Toepad bezonningsstudie	D2026-151567	
7-4-2026	Bijlage 05_01.24.2532 - notitie aanzet waterhuishouding 20250327_v6.pdf	D2026-151576	
7-4-2026	Bijlage 06a_Rotterdam_Toepad_QS.pdf	D2026-151578	
7-4-2026	Bijlage 06b_Rotterdam_Toepad_Inv. Beschermde Soorten.pdf	D2026-151575	
7-4-2026	Bijlage 1_overzicht volkstuinen reclamanten	D2026-151568	
7-4-2026	Bijlage 10_08517-59682-04 (Rapport windhinder).pdf	D2026-151579	



Datum	Omschrijving	Docnummer	
7-4-2026	Bijlage 2_Geluidafscherming en geluidreflectie woningbouw Toepad	D2026-151569	
7-4-2026	Bijlage 3_Aeriusberekeing	D2026-151574	
7-4-2026	Bijlage 4_Verkeer Fietsstraat Flexwoningen Toepad	D2026-151572	
7-4-2026	Bijlage 5_250327_Participatie_Flexwonen_Toepad_aanv	D2026-151573	
7-4-2026	R002_09_L240092_Motivering BOPA	D2026-151577	
9-4-2026	Zienswijzenrapport Toepad 65-1	D2026-153046	X

12 Rechtsmiddelen

12.1 Beroep

Belanghebbenden kunnen binnen zes weken na de eerste dag van de terinzagelegging van het definitieve 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.

12.2 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 kunt dit verzoek om voorlopige voorziening indienen bij:

Rechtbank Rotterdam
Sector Bestuursrecht
Postbus 50951
3007 BM ROTTERDAM

Hiervoor is griffierecht verschuldigd.



13 Afkortingen & websites

Afkorting	Toelichting	
AMvB	Algemene maatregel van bestuur	
APV	Algemene Plaatselijke Verordening (Rotterdam 2012; kies laatste geconsolideerde tekst) https://rotterdambis.notubiz.nl/modules/11/Regelgeving/351450	
AVG	Algemene verordening gegevensbescherming	
Awb	Algemene wet bestuursrecht https://wetten.overheid.nl/BWBR0005537/2023-08-01	
Bal	Besluit activiteiten leefomgeving	= AMvB
Bbl	Besluit bouwwerken leefomgeving (Vergelijkbaar met voormalige Bouwbesluit) https://wetten.overheid.nl/BWBR0041297/2024-01-01	= AMvB
Bkl	Besluit kwaliteit leefomgeving	= AMvB
"Bruidsschat"	Invoeringsbesluit Omgevingsbesluit, onderdeel van Omgevingsbesluit. → Omgevingsplan gemeente Rotterdam (via Omgevingsloket)	= AMvB
Commissie Ocer	Commissie voor Omgevingskwaliteit en Cultureel Erfgoed Rotterdam (Vergelijkbaar met voormalig Welstand)	
ETFAL	Evenwichtige toedeling van functie aan locaties (Vergelijkbaar met Goede Ruimtelijke Onderbouwing (GRO))	
Omgevingsbesluit	Omgevingsbesluit	= AMvB
Opa	Omgevingsplanactiviteit (Staat op het omgevingsloket als "Bouwactiviteit (omgevingsplan) - Aanvraag vergunning (Gemeente)")	
Ow	Omgevingswet https://wetten.overheid.nl/BWBR0037885/2024-01-01/0	
RCE	Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed	
Wkb	Wet kwaliteitsborging voor het bouwen	

Websites	Web adres
Omgevingsloket	https://omgevingswet.overheid.nl/home
Regels op de kaart	https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/viewer/locatie?regelsandere=regels (Vergelijkbaar met het voormalige Ruimtelijke Plannen, bevat ook Omgevingsplan gemeente Rotterdam)
IPLO, Informatiepunt leefomgeving	https://iplo.nl/regelgeving/omgevingswet/ (Toelichtingen m.b.t. de Omgevingswet, Wet kwaliteitsborging bouwen en andere afgeleide wetgeving)

In wet-, besluit-, regeling- of APV-teksten:	In het omgevingsloket (bij "Aanvragen", "Mijn activiteiten")
Omgevingsplanactiviteit met betrekking tot:	
▪ Bouwwerken	Bouwactiviteit (omgevingsplan)



	- Aanvraag vergunning Gemeente
▪ Afwijken regels omgevingsplan	Afwijken van regels in het omgevingsplan - Aanvraag vergunning Gemeente
▪ Werk of werkzaamheden uitvoeren	Werk, niet zijnde bouwwerk, of werkzaamheid uitvoeren - Aanvraag vergunning Gemeente
▪ Slopen (Vergelijkbaar met voormalig slopen op grond van ruimtelijke regels / o.a. bestemmingsplan)	Bouwwerk slopen - Aanvraag vergunning Gemeente
▪ Gemeentelijk monument	Aanvraag die betrekking heeft op een gemeentelijk monument - Aanvraag vergunning Gemeente
▪ Aanleggen, beschadigen en veranderen van een weg	Weg of spoorweg, zonder geluidproductieplafonds, aanleggen of wijzigen - Aanvraag vergunning Gemeente
▪ Maken en veranderen van een uitweg	Uitweg maken, hebben of veranderen of het gebruik daarvan veranderen - Aanvraag vergunning Gemeente
▪ Kappen	Boom kappen of houtopstand vellen - Aanvraag vergunning Gemeente
▪ Reclame	Handelsreclame maken of voeren - Aanvraag vergunning Gemeente
Rijksmonumentenactiviteit	Rijksmonumentenactiviteit met betrekking tot een gebouwd of aangelegd monument - Aanvraag vergunning Rijk
Bouwactiviteit	Bouwactiviteit (technisch) - Aanvraag vergunning Rijk
Begin en beëindiging werkzaamheden (Bij bouwactiviteit technisch, vergunning en melding)	Bouwactiviteit (technisch) – Informatie / Rijk
Bouwmelding (Wkb, bouwactiviteiten die onder het stelsel van kwaliteitsborging vallen)	Bouwactiviteit (technisch) - Melding Rijk
Slopmelding (Meer dan 10 m ³ of asbest)	Slopen van een bouwwerk of gedeelte daarvan of asbest verwijderen - Melding Rijk