



Wijzigingsbesluit Omgevingsvergunning

Aanvrager:
LS ZOHO C.V.

T.a.v. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Dit besluit is alleen digitaal verstuurd aan:

- Aanvrager, [REDACTED]
- Gemachtigde, [REDACTED]

1. Inleiding

Bij besluit van 26 april 2024 is voor het project op de locatie Zomerhofstraat 71 en 75, Vijverhofstraat 21 t/m 33 (oneven), Schoterbosstraat 2 t/m 12 (even) en het braakliggend volksparkje, Kadastraal bekend als RTD08, sectie AD, perceelnummer 483, 3032 CK in Rotterdam een omgevingsvergunning (kenmerk: 6333703/ OMV.23.02.00248, bijlage 1) verleend voor de volgende activiteiten:

- Bouwen (artikel 2.1, eerste lid, onder a, Wabo);
- Uitrit aanleggen of veranderen (artikel 2.2, eerste lid, onder e, Wabo, in samenhang met artikel 2:12 APV Rotterdam 2012); en
- Reclame (artikel 2.2, eerste lid, onder h, Wabo, in samenhang met artikel 4:15 APV Rotterdam 2012 en de Nadere regels reclame met verlichting Rotterdam).

Het project zoals vergund betreft het bouwen van commerciële ruimten, een 3-laagse parkeergarage met in-/uitrit, 105 koop- en 76 middeldure c.q. markthuurwoningen (kavel 1.0), en het bouwen van een maatschappelijke ruimte ten behoeve van gezondheidszorg, 8 koop- en 107 sociale huurwoningen (kavel 4.0), als tweede bouwfase in de gebiedsontwikkeling Zomerhofkwartier (ZOHO).

De omgevingsvergunning wordt gewijzigd vanwege een inhoudelijke omissie in de parkeerberekening voor dubbelgebruik, vanwege een recentelijke uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2025:874) en omdat het woningbouwprogramma gewijzigd is.



Gedeeltelijke wijzigingen omgevingsvergunning van 26 april 2024

De omgevingsvergunning van 26 april 2024 wordt gedeeltelijk en op ondergeschikte onderdelen gewijzigd vanwege

- een inhoudelijke omissie in de parkeerberekening voor dubbelgebruik;
- de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 5 maart 2025 (ECLI:NL: RVS:2025:874) met betrekking tot het borgen van MaaS;
- een wijziging in het woningbouwprogramma.

A. Wijziging paragraaf 5.1.2 'Parkeren' berekening dubbelgebruik

De berekening van het dubbelgebruik ten behoeve van autoparkeren op grond van artikel 5 van de Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022 (hierna: de Beleidsregeling) kent in de omgevingsvergunning van 26 april 2024 een omissie. De berekening van het dubbelgebruik is conform de Beleidsregeling gecorrigeerd en opgenomen in de gewijzigde paragraaf 'Parkeren' 5.1.2, die als bijlage 2 bij dit wijzigingsbesluit is gevoegd.

B. Wijziging voorschrift 13 paragraaf 2.1.2 'Voorschriften uitvoering'

Voorschrift 13 wordt als volgt gewijzigd:

Mobility as a Service' (MaaS)

Bij ingebruikname van het eerste met deze vergunning gebouwde gebouw dient de aanwezigheid van 'Mobility as a Service' (MaaS), zoals voorzien in dit bouwplan, beschikbaar te zijn voor de bewoners, bezoekers en andere gebruikers van de vergunde gebouwen. De aanwezigheid van de service MaaS blijft voor onbepaalde tijd, na ingebruikname van het gebouw, beschikbaar voor de gebruikers. Middels een daartoe gesloten contract met een provider wordt geborgd dat alle aangeboden MaaS-modaliteiten vierentwintig uur per dag, 7 dagen per week (24/7) beschikbaar zijn en blijven. Als het contract op enig moment eindigt, zal er een nieuw contract afgesloten moeten worden, voor eenzelfde oplossing of op andere wijze voldaan moeten worden aan de huidige parkeereis.

C. Wijziging bouwprogramma

De wijziging betreft uitsluitend één huurwoning in kavel 4.0 die is verschoven van de categorie 40–65 m² naar de categorie 65–85 m², waarbij het totale aantal woningen ongewijzigd blijft. Deze wijziging heeft gevolgen voor de uitkomst van de parkeerberekening in de oorspronkelijke omgevingsvergunning. De autoparkeereis wijzigt onder aan de streep niet. Echter de fietsparkeereis voor de huurwoningen van kavel 4.0 neemt met 1 fietsparkeerplaats toe. Voor de berekening wordt verwezen naar de gewijzigde paragraaf 'Parkeren' 5.1.2, die als bijlage 2 bij dit wijzigingsbesluit is gevoegd.

Voor wat betreft het aantal fietsparkeerplaatsen was er reeds een overmaat in bij de oorspronkelijke omgevingsvergunning. Wel moeten er in het kader van de toegepaste gelijkwaardigheid uit het oogpunt van bruikbaarheid (buitenberging) per woning altijd minimaal twee fietsparkeerplaatsen beschikbaar zijn in een laag rek. Voor de huurwoningen van kavel 4.0 zijn dit 214 (= 107 woningen x 2 fpp) in een laag rek. Op de bouwkundige plattegronden (begane grond en 1^e verdieping) waren in de gemeenschappelijke stalling van



de huurwoningen en de gezondheidszorgfunctie slechts 213 in een laag rek getekend. Dit is in document '4617.118.ur.nbu OVB BG.pdf' gecorrigeerd door het toevoegen van een fietsparkeerplaats in een laag rek in de plattegrond van de begane grond in de gemeenschappelijke stalling van de huurwoningen en de gezondheidszorgfunctie. De plattegrond van de begane grond (bladnummer B4.K4.100 wijziging E) in document '4617.118.ur.nbu OVB BG.pdf' (bijlage 3) vervangt de plattegrond van de begane grond (bladnummer B4.K4.100 wijziging D) in document '12093_B4D2.K4.100_plattegronden.pdf' met documentnummer 4269045 behorende bij de oorspronkelijk omgevingsvergunning.

5. Besluit

Het college van burgemeester en wethouders van Rotterdam besluit, gelet op artikel 6:19 van de Awb en de artikelen 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de bij besluit van 26 april 2024 verleende omgevingsvergunning met kenmerk 6333703/OMV.23.02.00248 voor de kavels 1.0 en 4.0 van de gebiedsontwikkeling ZOHO, gedeeltelijk en onder de voorwaarden te wijzigen, zoals hierboven is aangegeven.

Dit wijzigingsbesluit moet gelezen worden in samenhang met de omgevingsvergunning van 26 april 2024 (6333703/OMV.23.02.00248) en maakt daarvan integraal onderdeel uit.

Ondertekening

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam,
namens deze,
concerndirecteur Stadsontwikkeling,
voor deze,

[Redacted signature]

afdelingshoofd Bouw- en Woningtoezicht

**Dit document is digitaal vastgesteld en daarom niet voorzien van een fysieke handtekening*

- Bijlage 1 (het PDF-bestand van de oorspronkelijke vergunning)
- Bijlage 2 (de gewijzigde paragraaf 'Parkeren' 5.1.2)
- De gewijzigde tekening van de bouwkundige plattegrond van de begane grond van kavel 4.0 met toegevoegde fietsparkeerplaats in een laag rek.

RECHTSMIDDELEN

Beroep

Binnen zes weken na de eerste dag van de terinzagelegging van dit wijzigingsbesluit kan beroep worden ingesteld.

Het beroepschrift moet worden gericht aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag.



Het beroepschrift kan door burgers tevens digitaal worden gericht aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State middels deze website:

<https://loket.raadvanstate.nl/digitaal-loket/>.

Het beroepschrift dient te zijn ondertekend en dient ten minste te bevatten:

- de naam en het adres van de indiener;
- de dagtekening;
- een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht, dat wil zeggen in ieder geval de vermelding van het bestuursorgaan dat het besluit heeft genomen en, zo mogelijk, de datum en het kenmerk van het besluit;
- een opgave van de redenen waarom u zich niet met het besluit kunt verenigen.

Crisis- en herstelwet

Op dit wijzigingsbesluit is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat in het beroepschrift de beroepsgronden gericht tegen het wijzigingsbesluit moeten worden opgenomen. Na afloop van de beroepstermijn kunnen beroepsgronden niet meer worden aangevuld. (Grondslag: Crisis- en herstelwet, artikel 1.6, lid 2 en artikel 1.6a) Vermeld in het beroepschrift dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Beroep staat niet open staat voor partijen die redelijkerwijs verweten kan worden niet eerder zienswijzen tegen de ontwerp-vergunning en/of beroep hebben ingesteld tegen de vergunning.

Het wijzigingsbesluit zal in de beroepsprocedure bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State met betrekking tot de omgevingsvergunning van 26 april 2024 (met procedurenummer 202403844/1/R3) worden ingezonden waarbij zal worden verzocht om het wijzigingsbesluit met toepassing van artikel 6:19 van de Awb in de procedure mee te nemen.

Dit wijzigingsbesluit (met de bijbehorende bijlagen) ligt gedurende deze periode ter inzage. Het wijzigingsbesluit met de bijbehorende stukken is beschikbaar via de website: www.overheid.nl. De stukken kunnen geraadpleegd worden door te zoeken op de postcode '3032 CK' en huisnummer '71' bij 'Berichten over uw buurt'.

Bovengenoemde stukken kunt u na het maken van een afspraak inzien bij het Concern Informatiecentrum gemeente Rotterdam, Timmerhuis, Halvemaanpassage 90, 3011 DL, Rotterdam. U kunt een afspraak maken via telefoonnummer 010 267 2514 of via e-mail: bir@rotterdam.nl. De openingstijden zijn dinsdag, woensdag en donderdag van 09.00 tot 13.00 uur.