Gemeente Rotterdam

Ontwerp Omgevingsvergunning

- Omgevingsplanactiviteit
  - Afwijken omgevingsplan

ONTWERP

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:	Z2025-011307 - 2025121000580
Datum:	-
Aanvrager:	Dura Vermeer Bouw en Vastgoed Rotterdam B.V. T.a.v. de heer [redacted] Rotterdam Airportplein 21-197 3045 AP Rotterdam
Alleen digitaal verstuurd:	Aanvrager, [redacted]@duravermeer.nl
Opmerkingen:	N.V.T.

Inhoudsopgave van besluit

1 Aanvraag
2 Besluit aanvraag omgevingsvergunning
3 Ondertekening
4 Inwerkingtreding
5 Project
6 Voorschriften Omgevingsplanactiviteit (Opa)
6.1 Voorschriften Opa – Afwijken regels omgevingsplan
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 Documenten behorend bij dit besluit
11 Rechtsmiddelen
11.1 Beroep
11.2 Voorlopige voorziening
12 Afkortingen & websites

ONTWERP

1 Aanvraag

Op 10 december 2025 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Omgevingswet (hierna Ow), ontvangen voor:
- Omgevingsplanactiviteit
  - Afwijken omgevingsplan

De aanvraag heeft betrekking op de locatie nabij Ringdijk 84, 3054KV in Rotterdam.
Het project betreft het oprichten van 4 woongebouwen met in totaal maximaal 47 woningen (appartementen) en een half verdiepte parkeergarage.

2 Besluit aanvraag omgevingsvergunning

Wij besluiten de aangevraagde 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)*

Aan deze omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden.

3 Ondertekening

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

drs. [redacted],
afdelingshoofd Bouw- en Woningtoezicht
**Dit document is digitaal vastgesteld en daarom niet voorzien van een fysieke handtekening.*

4 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)

ONTWERP

5 Project

De aanvraag heeft betrekking op de locatie nabij Ringdijk 84, 3054KV in Rotterdam.
Het project betreft het oprichten van 4 woongebouwen met in totaal maximaal 47 woningen (appartementen) en een half verdiepte parkeergarage.

Het betreft reguliere woningen die allemaal groter zijn dan 100 m2. Iedere woning beschikt over een individuele, afsluitbare bergruimte in de kelder. Daarnaast hebben enkele woningen de beschikking over een tweede extra bergruimte in de kelder. Deze voorzieningen bieden per woning voldoende ruimte voor het opbergen van spullen, het parkeren van ten minste twee auto's en minimaal drie tot vier fietsen, afhankelijk van de grootte van de woning.

De maximale bouwhoogte van de 4 woongebouwen bedraagt ca. 12 m, gemeten vanaf het peil (Peil = 0 = circa -1,65 m t.o.v. NAP). De maximale bouwhoogte van de half verdiepte parkeergarage bedraagt ca. 1,3 m, gemeten vanaf het peil (Peil = 0 = circa -1,65 m t.o.v. NAP)

Het plan wordt gerealiseerd op een leeg perceel na sloop van bestaande bebouwing (Mytylschool en revalidatiecentrum Rijndam).

6 Voorschriften Omgevingsplanactiviteit (Opa)

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden.
(Grondslag: Ow, artikel 5.34)

6.1 Voorschriften Opa – Afwijken regels omgevingsplan

De volgende voorschriften zijn verbonden aan dit onderdeel.

6.1.1 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 Geluid:
   Elke woning dient te zijn voorzien van tenminste één geluidluwe buitenruimte, in lijn met de gemeentelijke "Tijdelijke beleidsregel nieuwbouwwoningen op geluidbelaste locaties" (geldend van 28-02-2026 t/m heden met terugwerkende kracht vanaf 01-01-2024).

ONTWERP

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))*
   - Werk of werkzaamheden uitvoeren *(= Werk, niet zijnde bouwwerk, of werkzaamheid uitvoeren - 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/

ONTWERP

3. Vergunning van het hoogheemraadschap
   Voor het uitvoeren van het project heeft u ook een omgevingsvergunning voor een wateractiviteit van het hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard nodig.

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. 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 www.omgevingswet.overheid.nl. *(Grondslag: Bbl, artikel 7.10)*
   (= Slopen van een bouwwerk of gedeelte daarvan of asbest verwijderen - 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/.

ONTWERP

7.2 Aandachtspunten

1. Begin en beëindiging werkzaamheden
   U moet het begin van de bouwwerkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, uiterlijk twee werkdagen voordat u begint aan ons melden.

   De beëindiging van de werkzaamheden wordt uiterlijk op de eerste werkdag na de dag van beëindiging van de werkzaamheden aan ons gemeld.

   U dient deze informatie in op het omgevingsloket, www.omgevingswet.overheid.nl, door in het project van deze vergunningsaanvraag, bij “Kies activiteiten” de activiteit “Bouwactiviteit (technisch) – Informatie / Rijk” te selecteren en de bijbehorende velden in te vullen. Bij “Verzoeknummer” vult u het verzoeknummer Z2025-011307 in. *(Grondslag: Bbl, artikel 7.7) (= Bouwactiviteit (technisch) - Informatie (Rijk))*

   Alle later aan te leveren stukken moeten eveneens via het omgevingsloket te worden aangeboden via de betreffende bouwactiviteit.

2. 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.

3. Waterschap:
   De hoeveelheid nieuwe bomen langs waterkant zijn niet wenselijk/vergunbaar door onderhoud en kwetsbaarheid van het watersysteem van de plas. Zie ook de beleidsregels voor beplanting:https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR703126/

   Bewoners in omgeving maken zich zorgen om schade door het aanbrengen bouwkuip en blijvend effect van kelder. Met name tijdens werkzaamheden is de omgeving bang voor schade aan fundering. Zorg dat dit voldoende is meegenomen in de participatie trajecten om bezwaren te voorkomen.

   Worden de groene daken afgekoppeld op oppervlaktewater? Zo ja, houd rekening bij onderhoud beperkte bemesting te gebruiken i.v.m. overschot aan nutriënten in het oppervlaktewater.

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.

ONTWERP

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. Beschermde 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 (contractuele) verplichtingen
U heeft een besluit op uw aanvraag omgevingsvergunning ontvangen (publiekrecht). Houd er rekening mee dat anderen mogelijk (privaatrechtelijke) rechten hebben, (zoals een contract of notariële akte) waardoor u ook van hen toestemming nodig heeft om uw project te realiseren. Controleer uw rechten en plichten volgens het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4 e/o titel 5) en eventuele huur-, erfpacht- of eigendomscontracten/aktes. Deze staan los van het besluit op uw aanvraag. Een publiekrechtelijk besluit vervangt geen privaatrechtelijke toestemming. Zorg voordat u gaat beginnen voor de benodigde privaatrechtelijke toestemmingen. Bijvoorbeeld toestemming van een eigenaar, de VVE, de gemeente als eigenaar of via een kettingbeding of van een erfverpachter.

   In het geval u privaatrechtelijke toestemming of ontheffing van de gemeente nodig heeft, neem dan contact op met de afdeling Contractbeheer en Erfpacht (CBE) van de gemeente via: erfpacht@rotterdam.nl . Als de gemeente eigenaar is, kunt u daartoe contact opnemen met afdeling Vastgoed via: VGpublieksreactiesSO@rotterdam.nl

7. Mogelijke schade aan omliggende gebouwen
Door de uitvoering 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.

ONTWERP

8. Aanleg van laadinfrastructuur op eigen terrein
   Gebruikers van gebouwen die beschikken over parkeergelegenheid op eigen terrein, kunnen geen oplaadpunten in de openbare ruimte aanvragen of plaatsen. Plaatsing van oplaadpunten op eigen terrein valt onder de eigen verantwoordelijkheid van burgers en bedrijven, individueel of verenigd in een Vereniging van Eigenaren (VvE). In het geval dat het Bbl §3.4.2 of §4.4.3 niet van toepassing is, adviseren wij toch rekening te houden met de (toekomstige) aanleg van laadinfrastructuur op eigen terrein. De verwachting is dat rond 2050 vrijwel alle auto's elektrisch zijn aangedreven. Voor gedeelde plekken betekent dit dat op de lange termijn 1 van de 5 parkeervakken zal moeten worden voorzien van een laadpunt en voor ongedeelde plekken alle vakken zullen moeten worden voorzien van een laadpunt. Door voldoende ruimte te reserveren voor (uitbreiding van) een aansluiting en kabelvoorbereidingen te treffen tussen de aansluiting en de parkeervakken is een plan voorbereid op deze groei. Zie ook: https://www.rotterdam.nl/elektrisch-rijden.

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 van vrijdag 9 oktober 2026 tot en met donderdag 19 november 2026 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn wel/geen zienswijzen ingediend.

Aanvullende gegevens
Wij hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid om aanvullende gegevens op te vragen. Op 23 december 2025 is er om aanvullende gegevens verzocht. Deze hebben wij op 17 februari 2026 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)*

Opschorting beslistermijn
Op 24 februari 2026 hebben wij, met instemming van de aanvrager, de beslistermijn met 4 weken opgeschort. *(Grondslag: Algemene wet bestuursrecht, artikel 4:15, tweede lid)*

ONTWERP

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, artikelen 6.31, 6.36 en 22.29 lid 1 onder c)*

9.1.1 Toets ruimtelijke regels

Het Omgevingsplan gemeente Rotterdam is van kracht voor dit project.

Gebied: Kern en Plassen

De gronden zijn aangewezen voor:

- Artikel 15 Maatschappelijk - 1
- Artikel 28 Verkeer - Erf
- Artikel 42 Waarde - Archeologie 4
- Artikel 43 Waarde - Cultuurhistorie 1
- Maatvoering: Maximum bouwhoogte (m): 12
- Maatvoering: Maximum bebouwingspercentage (%): 70

Het project voldoet niet aan de volgende regels:

- Artikel 15.1, omdat op voor 'Maatschappelijk - 1' aangewezen gronden wonen niet is toegestaan.
- Artikel 28.1, omdat op voor 'Verkeer - Erf' aangewezen gronden wonen niet is toegestaan.

Toets gestelde regels archeologie

De noodzaak van het uitvoeren van een archeologisch (voor)onderzoek in het kader van de voorgenomen grondwerkzaamheden is nader beoordeeld en naar aanleiding van de plannen zijn er geen reden tot archeologisch vooronderzoek (bureauonderzoek en/of inventariserend veldonderzoek) op de projectlocatie. 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 2 maart 2026 onder kenmerk D2603-5663. Deze brief maakt onderdeel uit van dit besluit.

Toets gestelde regels cultuurhistorie

Wegens de ligging op voor 'Waarde - Cultuurhistorie 1' aangewezen gronden, geldt een verbod op het uitvoeren werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (artikel 43.2.1). Gelet hierop is de omgevingsplanactiviteit 'Werk, niet zijnde bouwwerk, of werkzaamheden uitvoeren' van toepassing. Van het verbod kan worden afgeweken na ontvangst van een positief advies van de Commissie Omgevingskwaliteit en Cultureel Erfgoed Rotterdam (Commissie OCER). De commissie heeft 23 juni 2026 een positief advies gegeven. *(Grondslag: omgevingsplan Rotterdam, 'Kern en Plassen ', artikel 43,, tweede lid, onder 4)*

ONTWERP

Toets gestelde regels waterkering

Wegens de ligging op voor waterkering bestemde gronden, geldt een bouwverbod. Van het bouwverbod kan worden afgeweken na ontvangst van een positief advies van het waterschap / dijkbeheerder. Op 9 april 2026 is een positief advies gegeven voor het uitvoeren van het project op deze dubbelbestemming. Naar aanleiding hiervan zijn aandachtspunten in deze omgevingsvergunning opgenomen. *(Grondslag: omgevingsplan Rotterdam, 'Kern en Plassen ', artikel 46,, tweede lid)*

9.1.2 Parkeren

Het project moet voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen.
(Grondslag: omgevingsplan Rotterdam, 'Kern en Plassen ', artikel 52.1)

De 'Beleidsregel Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2025' (hierna: beleidsregel) is van kracht. *(Grondslag: beleidsregel, artikel 3)*

Parkeereis auto

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: beleidsregel Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2025, artikel 5

Parkeereis auto woonfunctie

Aantal woningen	Woonfunctie (m2 GBO)	Gebieds type A	Gebieds type B	Gebieds type C	Parkeereis wonen (aant. plaatsen)
	>120m²	1,20	1,20	1,80	84,60

(Grondslag: beleidsregel Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2025, tabell 5

Korting van de parkeereis door nabijheid OV-halte

Als een ontwikkeling wordt gerealiseerd in de nabijheid van de in onderstaande tabel genoemde OV-haltes kan de autoparkeereis verminderd worden met de in deze tabel genoemde percentages. *(Grondslag: beleidsregel, artikel 10)*

OV-halte	Hemelsbrede afstand ontwikkeling - entree OV-halte		
	0 tot 400 m	400 tot 800 m	800 tot 1200 m
Rotterdam Centraal	-50%	-40%	-30%
Beurs, Blaak, Alexander en Schiedam Centrum	-40%	-30%	-20%
Overige treinstations	-30%	-20%	-10%
Overige RSR/metrostations in gebiedstype A en B	-30%	-20%	-10%
Overige tramhaltes in gebiedstype A	-30%	-20%	-10%
RSR/metrostations in gebiedstype C (behalve Hoek van Holland en Nesselande)	-20%	-10%	-5%
Overige tramhaltes in gebiedstype B	-20%	-10%	-5%
RSR/metrostation in Nesselande	-10%	-5%	0%
Overige tramhaltes in gebiedstype C	-10%	-5%	0%

ONTWERP

Motivering
De ontwikkeling ligt binnen een straal van 800 tot 1200 meter en respectievelijk afstand 1100m vanaf station Rotterdam Noord. Hierdoor komt de ontwikkeling in aanmerking voor een korting op de autoparkeereis van 10%. Dit resulteert in een verlaging van 8,46. Er is besloten deze korting toe te kennen.

Autoparkeereis na korting, nabijheid OV-halte 76,14

Parkeeroplossing autoparkeereis
Er zijn 94 autoparkeerplaatsen beschikbaar op eigen terrein. Hiermee wordt voldaan aan de autoparkeereis van 76.

(Grondslag: Beleidsregel, artikel 3, lid 5

Conclusie autoparkeereis
Het plan voldoet aan de autoparkeereis.

Geen recht op een parkeervergunning op straat
1. Gebruikers van ontwikkelingen met een omgevingsvergunning hebben 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.
2. Als geen recht op een parkeervergunning op straat bestaat, heeft de ontwikkelaar een informatieplicht. De ontwikkelaar stuurt tijdig een informatiebrief richting de toekomstige eigenaren en gebruikers van de ontwikkeling waarin hiervan melding wordt gemaakt. Aanvullend wordt een kopie van deze brief verstuurd naar parkeereis@rotterdam.nl
3. Het eerste en tweede lid zijn niet van toepassing als in de omgevingsvergunning het parkeren op straat wordt toegestaan door toepassing van de volgende artikelen: a. artikel 4; b. artikel 8, eerste lid, onderdeel b; c. artikel 14; d. artikel 16; e. artikel 17.
4. Als sprake is van een uitzondering als bedoeld in het derde lid, onderdeel d, dan wordt in de omgevingsvergunning gemotiveerd naar het parkeren op straat verwezen.

(Grondslag: beleidsregel, artikel 18)

Parkeereis fiets

Parkeereis fiets woonfunctie
Voor de parkeereis van het stallen van fietsen van de woonfunctie wordt verwezen naar de ter zake geldende voorschriften uit het Bbl.

(Grondslag: beleidsregel, artikel 20)

Conclusie
fietsparkeereis Het plan voldoet aan de fietsparkeereis.

(Grondslagen: de Beleidsregel Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2025 artikel 2, artikel 3, artikel 4, artikel 5, artikel 10, artikel 18 en artikel 20).

ONTWERP

9.1.3 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, artikelen 6.31, 6.36 en 22.29 lid 1 onder c)*

9.2.1 Afwijken omgevingsplan

Motivering

Aan het plan kan medewerking worden verleend, omdat daartegen vanuit ruimtelijk oogpunt geen bezwaren bestaan. De huidige functie op de locatie wordt verplaatst naar nieuwbouw op een andere locatie. Hierdoor komt de locatie beschikbaar voor herontwikkeling. Met deze herontwikkeling wordt een waardevol woonmilieu gerealiseerd op een bijzondere locatie in een parkachtig plassengebied.

De Nota van Uitgangspunten (NvU), vastgesteld op 30 september 2024, vormt het ruimtelijke kader voor de ontwikkeling en bevat de uitgangspunten en randvoorwaarden voor een goede ruimtelijke inpassing. Het voorgestelde plan voldoet aan de in de NvU opgenomen uitgangspunten en randvoorwaarden en is daarmee passend in de omgeving.

Op 22 juli 2026 (versie 11.2) is de ruimtelijke onderbouwing (GoFlo), met kenmerk A4116-07/VMI/rap10, ingediend. In de GoFlo zijn de voor het bouwplan relevante ruimtelijke en milieukundige aspecten beoordeeld en zijn de benodigde onderzoeken betrokken. Hieruit blijkt dat met de ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De GoFlo maakt integraal onderdeel uit van deze omgevingsvergunning.

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

ONTWERP

10 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	Bestandsnaam	Docnum	
1	28-9-2026	Situatie bestaand	D2026-243655	
2	28-9-2026	DO-001_Situatietekening	D2026-243654	
3	28-9-2026	Bijlage 7b AERIUS – Ringdijk 84, Rotterdam – sloop- en bouwfase 2026 – Extra beoordeling	D2026-243653	
4	28-9-2026	Bijlage 7c AERIUS – Ringdijk 84, Rotterdam – bouwfase 2027	D2026-243652	
5	28-9-2026	Bijlage 1. Situatie ruimtelijke vergunningsaanvraag	D2026-243651	
6	28-9-2026	Bijlage 7h AERIUS – Ringdijk 84, Rotterdam – gebruiksfase 2029 – Extra beoordeling	D2026-243650	
7	28-9-2026	Bijlage 7 Stikstofonderzoek (juni 2026)	D2026-243649	
8	28-9-2026	A4116-07 GoFlo Ringdijk 84 Rotterdam v11.2 DEF	D2026-243648	
9	28-9-2026	Bijlage 2. Situatie ruimtelijke vergunningsaanvraag - kelderniveau	D2026-243647	
10	28-9-2026	Bijlage 6. Notitie Ecologische gebiedscontrole - Ringdijk 84, Rotterdam_v2.1	D2026-243646	
11	28-9-2026	Bijlage 11. Archeologisch onderzoek (Definitief)	D2026-243645	
12	28-9-2026	Bijlage 7d AERIUS – Ringdijk 84, Rotterdam – bouwfase 2027 – Extra beoordeling	D2026-243644	
13	28-9-2026	Bijlage 9. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai v2	D2026-243643	
14	28-9-2026	Bijlage 7f AERIUS – Ringdijk 84, Rotterdam – bouw- en gebruiksfase 2028 – Extra beoordeling	D2026-243642	
15	28-9-2026	Bijlage 7e AERIUS – Ringdijk 84, Rotterdam – bouw- en gebruiksfase 2028	D2026-243641	
16	28-9-2026	Bijlage 7a AERIUS – Ringdijk 84, Rotterdam – sloop- en bouwfase 2026	D2026-243640	
17	28-9-2026	Bijlage 8a. Beoordeling BOPA aanvraag sloop en herontwikkeling Ringdijk 84	D2026-243639	
18	28-9-2026	Bijlage 11a Beoordeling IDDS-rapport veldonderzoek, verkennende fase	D2026-243638	
19	28-9-2026	Bijlage 7g AERIUS – Ringdijk 84, Rotterdam – gebruiksfase 2029	D2026-243637	
20	16-7-2026	DO-4-099_Plattegrond kelder blok 4	D2026-207844	
21	16-7-2026	DO-3-099_Plattegrond kelder blok 3	D2026-207845	
22	16-7-2026	DO-2-099_Plattegrond kelder blok 2	D2026-207846	
23	16-7-2026	DO-1-099_Plattegrond kelder blok 1	D2026-207847	
24	16-7-2026	DO-099_Plattegrond kelder overzicht	D2026-207848	
25	26-06-2026	Advies Cie O+CE V Z2025-011307 Ringdijk 84	D2026-196608	X
26	3-6-2026	Bijlage 10. Onderbouwing effect Laagveenlandschap v2	D2026-184295	

ONTWERP

27	3-6-2026	23055-Ringdijk Rotterdam-Notitie Commissie voor omgevingskwaliteit en erfgoed - 20260603	D2026-184296	
28	21-4-2026	2026-04-10 Rijndam Ringdijk - check bouwplan 01	D2026-160367	
29	09-04-2026	D2603-5653 rapportbeoordeling 32025007 Ringdijk 84 R'dam	D2026-245750	X
30	02-03-2026	D2603-5653 rapportbeoordeling 32025007 Ringdijk 84 R'dam	D2026-245750	X
31	23-2-2026	Bijlage 12. Verkennend bodemonderzoek.pdf	D2026-126832	
32	23-2-2026	Bijlage 5. Rapport nader onderzoek Wnb.pdf	D2026-126828	
33	23-2-2026	Bijlage 3. NvU Ringdijk (vastgesteld).pdf	D2026-126819	
34	23-2-2026	Bijlage 14. Mededeling 'project m.e.r beoordeling' v3.pdf	D2026-126817	
35	23-2-2026	Bijlage 15. Participatieverslag definitief.pdf	D2026-126814	
36	23-2-2026	Bijlage 13. Aanvullend en nader bodemonderzoek.pdf	D2026-126808	
37	23-2-2026	Bijlage 8. Geuronderzoek.pdf	D2026-126805	
38	23-2-2026	Bijlage 4. Quickscan ecologie.pdf	D2026-126803	

11 Rechtsmiddelen

11.1 Beroep

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

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

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

Rechtbank Rotterdam
Sector Bestuursrecht
Postbus 50951
3007 BM ROTTERDAM

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

Hiervoor is griffierecht verschuldigd.

ONTWERP

11.2 Voorlopige voorziening

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

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

Rechtbank Rotterdam
Sector Bestuursrecht
Postbus 50951
3007 BM ROTTERDAM

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

Hiervoor is griffierecht verschuldigd.

12 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	

ONTWERP

	(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)
Afdeling Contractbeheer en Erfpacht (CBE)	https://www.rotterdam.nl/toestemming-aanvragen-herontwikkeling-vastgoed (De afdeling CBE van de gemeente Rotterdam behandelt verzoeken ten aanzien van de wijziging van gebruik, functie, grootte en/of bestemming van een opstal, bij erfpacht of eigendom op grond van een privaatrechtelijke verplichting jegens de gemeente. CBE is te bereiken via erfpacht@rotterdam.nl . Benader CBE tijdig zodat onnodige vertraging wordt voorkomen.)
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. bestemminsplan)	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

ONTWERP

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
Sloopmelding (Meer dan 10 m³ of asbest)	Slopen van een bouwwerk of gedeelte daarvan of asbest verwijderen - Melding Rijk

ONTWERP