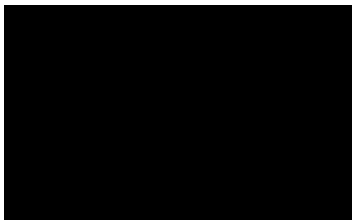




## Omgevingsvergunning



Dit besluit is alleen digitaal verstuurd aan:



## Aanvraag

Op 2 juli 2023 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo), ontvangen voor de volgende activiteiten:

- 'Bouwen'
- 'Werk of werkzaamheden uitvoeren'
- 'Kappen'
- 'Reclame'

De aanvraag heeft betrekking op de locatie Dordtsestraatweg 472, 3075 BN in Rotterdam. Het project betreft het oprichten van een school.

Op 25 juli 2022 heeft u, namens de gemeente Rotterdam, een omgevingsvergunning aangevraagd voor de activiteit Kappen nabij Dordtsestraatweg 472 te Rotterdam.

Verder is géén omgevingsvergunning benodigd voor het voeren van handelsreclame. Dit wordt verderop in deze vergunning toegelicht. (Grondslag: Wabo, artikel 2.2 eerste lid, onder h in samenhang met Algemene Plaatselijk Verordening (APV) artikel 4.15, eerste lid)

## Besluit

Wij besluiten de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteit(en):

- 'Bouwen' (Grondslag: Wabo, artikel 2.1, eerste lid, onder a)
- 'Werk of werkzaamheden uitvoeren' (Grondslag: Wabo, artikel 2.1, eerste lid, onder b)
- 'Kappen' (Grondslag: Wabo, artikel 2.2, eerste lid, onder g, in samenhang met de Algemene Plaatselijk Verordening (APV) Rotterdam 2012 artikel 4:11, eerste lid)
- 'Reclame' (Grondslag: Wabo, artikel 2.2, eerste lid, onder h, in samenhang met de Algemene Plaatselijk Verordening (APV) Rotterdam 2012 artikel 4:15, eerste lid).

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.



Bouwwerkzaamheden moeten tijdig vooraf worden gemeld, zie 'Start- en gereedmelding werkzaamheden' bij de aandachtspunten en opmerkingen.

### **Inwerkingtreding**

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de bezwaartermijn van zes weken, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend. Als van deze mogelijkheid gebruik wordt gemaakt, treedt dit besluit niet in werking voordat op dit verzoek is beslist. *(Grondslag: Wabo, artikel 6.1, tweede lid, onder a)*

### **Ondertekening**

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

[Redacted signature area]

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

### **Inhoudsopgave van besluit**

|                                                         |    |
|---------------------------------------------------------|----|
| Aanvraag.....                                           | 1  |
| Besluit.....                                            | 1  |
| Inwerkingtreding.....                                   | 2  |
| Ondertekening.....                                      | 2  |
| 1 Project.....                                          | 3  |
| 2 Voorschriften.....                                    | 3  |
| 2.1 Voorschriften activiteit 'Bouwen' .....             | 3  |
| 2.2 Voorschriften activiteit 'Kappen' .....             | 7  |
| 2.3 Voorschriften activiteit 'Reclame' .....            | 7  |
| 3 Aandachtspunten en opmerkingen .....                  | 8  |
| 4 Procedure.....                                        | 9  |
| 5 Overwegingen .....                                    | 10 |
| 5.1 Toets ruimtelijke aspecten.....                     | 10 |
| 5.2 Activiteit 'Bouwen'.....                            | 13 |
| 5.3 Activiteit 'Werk- of werkzaamheden uitvoeren' ..... | 15 |
| 5.4 Activiteit 'Kappen' .....                           | 15 |
| 5.5 Activiteit 'Reclame' .....                          | 15 |
| 6 Documenten behorend bij dit besluit .....             | 16 |
| 7 Rechtsmiddelen .....                                  | 18 |
| 7.1 Bezwaar.....                                        | 18 |
| 7.2 Voorlopige voorziening .....                        | 19 |



## 1 Project

De aanvraag heeft betrekking op de locatie Dordtsestraatweg 472, 3075 BN in Rotterdam. Het project betreft het oprichten van een school.

De school heeft een oppervlakte van circa 2080m<sup>2</sup> en een inhoud van circa 8241m<sup>3</sup>. De school heeft 2 verdiepingen en technische ruimte. De hoogte is daarmee ongeveer 10m. Naast de school komt een schoolplein en een erfafscheiding om het terrein.

Het vellen van houtopstanden (activiteit 'Kappen') heeft betrekking op het vellen van 14 bomen.

## 2 Voorschriften

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden.

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

### 2.1 Voorschriften activiteit 'Bouwen'

#### 2.1.1 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.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.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 (zoals berekeningen, tekeningen en (test)rapporten) indienen:

Voor wat betreft de **constructie (definitieve uitvoeringsdocumenten)**:

1. Een grondonderzoeksrapport en grondmechanisch advies t.b.v. de fundering;
2. De controleberekening van de bestaande constructie ter plaatse van de wijzigingen;
3. De gewichts- en stabiliteitsberekening;
4. De toe te passen palen en het palenplan;
5. De constructies van beton;
6. De constructies van metaal;
7. De constructies van hout;
8. De constructies van steenachtig materiaal;
9. De constructies van glas (inclusief voorgeschreven beproeving);
10. De constructies van geprefabriceerde elementen één en ander met inbegrip van bevestigingsmiddelen en (eventuele) hijsvoorzieningen.

Voor wat betreft de **brandveiligheid**:

11. Ontruimingsalarminstallatie (inclusief het PvE);
12. Brandmeldinstallatie (inclusief het PvE);
13. Certificaten van puien, deuren en bouwdelen waarvoor eisen ten aanzien van de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag gelden, te weten: 30 WBDBO 60 WBDBO Ra en/of R200 rookcriterium



14. Alle gegevens (incl. constructie en maatvoeringen) van de opstelplaats en de privé weg;
15. Alle gegevens met betrekking tot secundaire bluswatervoorziening en de opstelplaats brandweer.

Voor wat betreft de **bouwplaats**:

16. Een definitief veiligheidsplan. U moet voor de afstemming hiervan vroegtijdig contact opnemen met de buiteninspecteur van Bouw- en Woningtoezicht. Uit het oogpunt van het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het bouwen wordt verzocht het veiligheidsplan uit te werken volgens de landelijke richtlijn bouw- en sloopveiligheid. (Deze is hier te vinden: <https://www.bwtinfo.nl/dossiers/richtlijn-bouw-en-sloopveiligheid>);

*(Grondslag: Bouwbesluit 2012, artikel 8.7 in samenhang met artikel 8.2 en de Landelijke Richtlijn Bouw- en Sloopveiligheid versie 1.2 augustus 2018, paragraaf 6.2)*

17. De bijzondere tijdelijke (hulp)constructies;
18. De kraanfundatie.

**Voor oplevering / ingebruikname**

Uiterlijk drie weken voor oplevering, tenzij een afwijkende termijn wordt genoemd, moeten onderstaande gegevens aan ons ter goedkeuring worden aangeboden via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl). U kunt pas het bouwwerk opleveren als u heeft voldaan aan alle voorschriften en de aanvullende gegevens door ons zijn goedgekeurd.

U moet nog de volgende gegevens (zoals berekeningen, tekeningen en (test)rapporten) indienen:

Voor wat betreft **gezondheid en energieuinigheid (bouwfysica)**:

19. Meetrapportages, waaruit blijkt dat de volgende zaken aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012 voldoen:
  - De volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie (GA,k);
  - Het volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke installatie-geluidsniveau (LI,A,k);
  - Het volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke lucht-geluidsniveauverschil (DnT,A,k), voor de geluidsoverdracht van een besloten ruimte naar een verblijfsgebied van een aangrenzende woonfunctie;
  - Het volgens NEN 5077 bepaalde gewogen contactgeluidsniveau (LnT,A), voor de geluidsoverdracht van een besloten ruimte naar een verblijfsgebied van een aangrenzende woonfunctie;
  - De capaciteit van het ventilatiesysteem.

In overleg met de bouwinspecteur uitvoeringscontrole en de adviseur bouwfysica van de afdeling Bouw- en Woningtoezicht moet een planning gemaakt worden van het aantal en de locatie van de uit te voeren metingen.

Het meetrapport moet minimaal bevatten:

- Naam en adres uitvoerende instantie en naam van de contactpersoon;
- Datum uitvoering meting;
- Adres of projectgegevens van de woning of ander gebouw waarin de metingen zijn verricht;



- Geluidsbelastingen en vanuit het Bouwbesluit vereiste waarden van de gevelgeluidwering;
- Toegepaste meetapparatuur (merk/type/vervaldatum calibratiecertificaat);
- Beschrijving meetsituatie/bijzondere meetomstandigheden;
- Resultaat van de meting.

De meetrapporten moeten vóór de eindoplevering ingediend en goedgekeurd zijn.

## 2.1.2 Voorschriften uitvoering

In het **algemeen**:

### 1. Correcties in rood

De in rood aangebrachte correcties op de tekeningen geven aan hoe het project moet worden uitgevoerd zodat wordt voldaan aan de bouwregelgeving.

### 2. Rooilijn / bebouwingsgrens / uitgiftepeil

Het bouwwerk moet worden opgetrokken binnen de door Stadsbeheer-Basisinformatie uit te zetten rooilijn en/of bebouwingsgrens. Daarvoor kunt u contact opnemen via telefoonnummer 010-4899494 en/of via e-mail [landmeten@rotterdam.nl](mailto:landmeten@rotterdam.nl). Ook moeten het bouwwerk en bouwperceel voldoen aan het door de gemeente vastgestelde beoogde uitgiftepeil ter plaatse. Het uitgiftepeil (en andere maatvoering) is opgenomen in het Stedenbouwkundig Maten Plan (SMP) van Stadsontwikkeling-Ruimte & Wonen. Niet bij alle bouwprojecten wordt een SMP opgesteld. Als geen SMP wordt opgesteld, moet voor het uitgiftepeil contact worden opgenomen met de uitgiftepeilencommissie, via [uitgiftepeilen@rotterdam.nl](mailto:uitgiftepeilen@rotterdam.nl). Ook voor vragen over vastgestelde uitgiftepeilen kan contact worden opgenomen via dit e-mailadres. Tijdens het uitzetten van de rooilijn en/of bebouwingsgrens wijst Basisinformatie ook een vast hoogtepunt (t.o.v. NAP) aan, waarmee de hoogtes van het bouwwerk ten opzichte van uitgiftepeil kunnen worden uitgezet. *(Grondslag: Bouwbesluit 2012, artikel 1.24)*

Voor wat betreft de **brandveiligheid**:

### 1. **Autom. OAI, icm BMI met ruimtebewaking bij doodlopende einden**

De op tekening met RM aangegeven ruimten moeten zijn voorzien van automatische ontruimingsalarminstallatie en een brandmeldinstallatie met ruimtebewaking conform de NEN 2535,

Voordat u het gebouw in gebruik neemt moet de installatie door de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond/ Regionale Brandweer met positief resultaat zijn getest

### 2. **Nieuwe (omvang van de) brandmeldinstallatie**

Het gebouw moet worden voorzien van een brandmeldinstallatie. De omvang van de bewaking van de brandmeldinstallatie moet voldoen aan ruimte bewaking met automatische melders.

Voordat u het gebouw in gebruik neemt moet de brandmeldinstallatie zijn voorzien van een geldig inspectiecertificaat dat is afgegeven op grond van het CCV inspectieschema Brandbeveiliging.

### 3. **Nieuwe (omvang van de) ontruimingsalarminstallatie**

De ontruimingsalarminstallatie moet zijn van het type B met slow-whoop.



Voordat u het gebouw in gebruik neemt moet de installatie door de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond/ Regionale Brandweer met positief resultaat zijn getest.

#### **4. Bereikbaarheid**

De bereikbaarheid via de openbare weg aanwezig is of wordt gerealiseerd, conform artikel 6.37 van het Bouwbesluit 2012. deze weg moet een minimaal breedte hebben van 4,5 meter, Met een maximaal 80 meter tot opstelplaats brandweer. Zie ook handleiding bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid brandweer Nederland 2019.

#### **5. Vluchtdeuren**

De op tekening met 'V', 'P' en/ of 'E' aangegeven deuren moeten over de minimaal vereiste breedte kunnen worden geopend zonder dat gebruik moet worden gemaakt van een sleutel of ander los voorwerp. (V= vluchtdeur; P= paniekdeur voorzien van panieksluiting; E= deur voorzien van automatische bediening). De deuren moeten in de aangegeven richting draaien. Op alle vluchtdeuren vrijloopdeurdrangers aanbrengen aangestuurd door brandmelder en het toepassen van een rookcriterium R200.

#### **6. Noodverlichting**

De verlichting van de op tekening met ANV aangegeven ruimten moeten zijn aangesloten op een voorziening voor noodstroom. Voordat u het gebouw in gebruik neemt moet de noodverlichtingsinstallatie zijn getest middels een lichtsterktemeting. Van deze meting moet een rapportage worden opgesteld. Deze rapportage moet aan ons worden aangeboden via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl).

#### **6. Vluchtrouteaanduiding**

De op tekening aangegeven vluchtwegaanduiding geeft de minimaal vereiste vluchtwegaanduidingen weer op basis van de bouwkundige aspecten van het gebouw. Het gebruik van het gebouw en de daarbij behorende nadere inrichting kan leiden tot nader vereiste aan te brengen vluchtwegaanduidingen.

**\*/in combinatie met noodverlichting/\***

Vluchtwegaanduidingen in de met ANV aangegeven ruimten moeten zijn aangesloten op een voorziening voor noodstroom

#### **8. Brandslanghaspels**

De op tekening aangegeven brandslanghaspels mogen een maximale lengte hebben van 30 meter en moeten een inwendige diameter hebben van 19 mm. De brandslanghaspels moeten op het drinkwaterleidingnet worden aangesloten en tegen vorst zijn beschermd.

#### **9. Draagbare handblusmiddelen**

Het pand moet worden voorzien van draagbare handblusmiddelen conform de NEN 4001.

1. De reclame verlichting moet altijd voldoen aan de grenswaarden voor de lichtsterkte en verlichtingssterkte uit de "Richtlijn Lichthinder" van de NSVV.



### 3 Aandachtspunten en opmerkingen

#### 1. Start- en gereedmelding werkzaamheden

U moet de start van de werkzaamheden uiterlijk twee dagen voordat u begint aan ons melden. Hetzelfde geldt voor het gereed melden van de werkzaamheden. Hiervoor gebruikt u de onderstaande formulieren:

- Melding aanvang bouwwerkzaamheden
- Gereedmelding bouwwerkzaamheden

Deze vindt u op de website: <https://www.rotterdam.nl/omgevingsvergunning-bouwen-aanvragen> bij 'Meer informatie'. Na het invullen geeft u de documenten exact dezelfde bestandsnaam als hierboven genoemd. De formulieren moeten vervolgens worden ingediend via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl) onder het huidige aanvraag/dossiernummer (kenmerk).

Ook alle andere later aan te leveren stukken moeten via het omgevingsloket worden aangeboden. (*Grondslag: Bouwbesluit 2012, artikel 1.25*)

#### 1. Archeologie

In het geval van het aantreffen van toevalsvondsten moet melding worden gedaan bij het bevoegd gezag gemeente Rotterdam, Archeologie Rotterdam (BOOR), via telefoon 010 -489 8500 of e-mail [archeologie@rotterdam.nl](mailto:archeologie@rotterdam.nl) onder vermelding van het adres.

#### 2. Container, steiger of ander voorwerp

Voor het tijdelijk plaatsen van een container, steiger of ander voorwerp op, boven of langs de openbare weg/water heeft u een vergunning nodig van de afdeling stadsbeheer. Hiervoor verwijzen wij u naar de website <https://www.rotterdam.nl/loket/vergunning-gebruik-weg>.

#### 3. Brandveilig gebruik

In het kader van het onderwerp brandveilig gebruik bouwwerken zijn mogelijk nog andere toestemmingen vereist. (*Grondslag gebruiksmelding / melding veilig in gebruikname: Bouwbesluit 2012, artikel 1.18, of grondslag vergunning voor brandveilig gebruik: Besluit omgevingsrecht, artikel 2.2*)

#### 4. Beschermden soorten

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

#### 5. KLIC-melding

U wordt geadviseerd voor aanvang van de werkzaamheden een KLIC-melding te doen. Voor meer informatie hierover kunt u de website <https://zakelijk.kadaster.nl/klic-melding-kabel-en-leidinginformatie> raadplegen.

#### 6. Privaatrechtelijke verplichtingen

Houdt er rekening mee dat anderen (zoals eigenaar, VVE, burens, erfverpachter) mogelijk rechten hebben waardoor u de omgevingsvergunning niet kunt gebruiken. Controleer uw rechten en plichten volgens het Burgerlijk Wetboek (boek 5, [titel 4](#) e/o [titel 5](#)) en zorg voor benodigde toestemmingen zoals in bijvoorbeeld een huur- of erfpachtcontract.



7. 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/>

8. Kappen

De omgevingsvergunning moet door de vergunninghouder op aanvraag aan de politie, dan wel aan vertegenwoordigers van de bevoegde organen van de gemeente zowel direct voorafgaand, als tijdens de kapactiviteiten, en achteraf, getoond kunnen worden.

9. Ontheffing Wet natuurbescherming

U mag pas gebruik maken van deze omgevingsvergunning als u van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO)/Omgevingsdienst Haaglanden (ODH) een ontheffing Wet natuurbescherming hebt ontvangen of de RVO/ODH een verklaring heeft afgegeven dat een ontheffing niet nodig is of indien de RVO/ODH een verklaring heeft afgegeven waarin zij u toestemming geven om uw plan uit te voeren lopende de ontheffingsaanvraag.

10. 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 de gevallen dat afdeling 5.4 van het Bouwbesluit 2012 niet van toepassing is, adviseren wij toch rekening te houden met de (toekomstige) aanleg van laadinfrastructuur op eigen terrein. Hiervoor verwijzen wij u naar 'laadkader Rotterdam, mei 2020': [Kader voor de plaatsing van laadinfrastructuur voor elektrische voertuigen \(rotterdam.nl\)](#)

## 4 Procedure

### Wettelijk kader

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

Dit besluit is voorbereid met de reguliere voorbereidingsprocedure. (Grondslag: Wabo, paragraaf 3.2)

### Ontvankelijkheid

Er zijn voldoende gegevens en bescheiden overlegd, waardoor aannemelijk is gemaakt dat de aanvraag voldoet aan de indieningsvereisten. (Grondslag: Wabo artikel 2.8, Besluit omgevingsrecht paragraaf 4.2 en de Regeling omgevingsrecht)



### **Verlengen beslistermijn**

Op 16 september 2022 hebben wij de beslistermijn met zes weken verlengd. *(Grondslag: Wabo, artikel 3.9, tweede lid)*

### **Opschorting beslistermijn**

Op 17 oktober 2022, 2 december 2022, 13 januari 2023 en 24 februari 2023 hebben wij, met instemming van de aanvrager, de beslistermijn opgeschort. *(Grondslag: Algemene wet bestuursrecht, artikel 4:15, tweede lid)*

## **5 Overwegingen**

### **5.1 Toets ruimtelijke aspecten**

#### **5.1.1 Bestemmingsplan**

Het project ligt in het gebied waar het bestemmingsplan 'Vreewijk' van kracht is. De gronden hebben daarin de volgende bestemmingen:

Enkelbestemming

- Artikel 11 Maatschappelijk - 1

Dubbelbestemming

- Artikel 29 Waarde – Archeologie B

Aanduiding

- Maatvoering maximum bouwhoogte: 10 m

Het project voldoet aan de regels van het bestemmingsplan.

#### **Dubbelbestemming waarde 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 redenen 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 1 juli 2022 onder kenmerk AS22/07312-22/0014439. Deze brief maakt onderdeel uit van dit besluit. *(Grondslag: bestemmingsplan 'Vreewijk', artikel 29)*

In het geval van het aantreffen van toevalsvondsten moet melding worden gedaan bij de gemeente Rotterdam, Archeologie Rotterdam (BOOR). *(Grondslag: Erfgoedwet 2016, artikel 5.10)*

#### **5.1.2 Parkeren**

##### **Locatie**

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



### Berekening nieuwe parkeereis auto

De parkeereis voor auto's met betrekking tot niet-woningen, conform tabel 4.2 uit De Beleidsregeling 2022, is bepaald op 8 parkeerplaatsen. De berekening van deze parkeereis ziet er als volgt uit:

|                           |            |                 |          |
|---------------------------|------------|-----------------|----------|
| Niet-Woonfuncties         | Aantal     | Norm            | Eis      |
| Vorbereidend dagonderwijs | 18 lokalen | 0,45 per lokaal | 8,10     |
| Totale autoparkeereis     |            |                 | 8,10 (8) |

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

De ontwikkeling ligt binnen een straal van 0-400 meter (310m respectievelijk) vanaf tramhalte Groene Hilledijk. Hierdoor komt de ontwikkeling in aanmerking voor een korting van 20% op de autoparkeereis. Dit resulteert in een verlaging van 1,62. Er is door ons besloten deze korting toe te passen.

|                                                 |      |
|-------------------------------------------------|------|
| Autoparkeereis na correctie nabijheid OV-halte: | 6,48 |
|-------------------------------------------------|------|

|                                                     |   |
|-----------------------------------------------------|---|
| Autoparkeereis na toepassen bijzondere korting(en): | 6 |
|-----------------------------------------------------|---|

### Parkeeroplossing parkeereis auto

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

In het plan zijn 16 autoparkeerplaatsen aanwezig op eigen terrein. De ontwikkeling voorziet hiermee in de autoparkeereis van 6.

### Conclusie autoparkeren

De aanvraag voldoet **wel** aan de autoparkeereis.



### Berekening nieuwe parkeereis fiets

De parkeereis voor fietsen met betrekking tot niet-woningen is, conform tabel 4.3 uit De Beleidsregeling 2022, bepaald op 270 parkeerplaatsen waarvan 30 bestemd voor kort stallen. De berekening van deze parkeereis ziet er als volgt uit:

|                              |            |               |     |
|------------------------------|------------|---------------|-----|
| Niet-Woonfuncties            | Aantal     | Norm          | Eis |
| Vorbereidend dagonderwijs    | 18 lokalen | 15 per lokaal | 270 |
| Waarvan aandeel kort stallen |            |               | 30  |
| Totale fietsparkeereis       |            |               | 270 |
| Waarvan aandeel kort stallen |            |               | 30  |

### Artikel 18. Afwijken van de parkeereis

Aanvrager geeft in de stukken aan dat men i.v.m. de regionale functie hoeft te voorzien in minder fietsparkeerplekken. Met deze grondslag gaan wij niet akkoord. Tegelijk constateren we dat het onderwijs betreft voor leerlingen met medische klachten en beperkingen in het leren. Om deze reden gaan wij akkoord met het verlagen van de fietsparkeereis voor de leerlingen naar 18.

Voor het personeel is een voorstel gedaan voor 40 fietsparkeerplekken. Normaliter wordt rekening gehouden met 1 fietsparkeerplaats per lokaal voor personeel. Gezien het feit dat de school voor leerlingen met medische klachten en beperkingen in het leren is, is de begeleiding per leerling hoger dan "normaal". Hierdoor dient de fietsparkeereis hoger gesteld te worden. Op basis van de beschikbaar gestelde gegevens is deze fietsparkeereis op 40 fietsparkeerplaatsen gesteld.

|                                                          |    |
|----------------------------------------------------------|----|
| Fietsparkeereis na toepassing afwijken van de parkeereis | 58 |
| Waarvan bestemd voor leerlingen/kort stallen             | 18 |

### Fietsparkeereis langparkeren (incl. buitenmodelpercentages)

Totaal: 40 langparkeren (afgesloten, wind- en weersbestendig), waarvan 60% reguliere fpp = 24

15% beperkt afwijkend = 6 (parkeervakken met afmetingen breedte van 0,5m of rekken)

15% sterk/beperkt o.b.v. doelgroep = 6

10% sterk afwijkend = 4 (parkeervakken met afmetingen breedte van 1m)

### Fietsparkeereis kortparkeren (incl. buitenmodelpercentages)

Totaal: 18 kortparkeren (openbaar toegankelijk), waarvan 60% regulier = 10

15% beperkt afwijkend = 3

15% sterk/beperkt o.b.v. doelgroep = 3

10% sterk afwijkend = 2

### Parkeeroplossing parkeereis fiets

#### Artikel 19. Ontwerpkwaliteit van stallingen

Er is voldoende rekening gehouden met de buitenmodelpercentages.

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

Er worden 58 fietsparkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein, waarvan 18 voor leerlingen en 40 voor onderwijsmedewerkers. Hiermee wordt voorzien in de fietsparkeereis van 58 waarvan 18 bestemd voor kort stallen.



De fietsenstalling is overdekt en weer- en windbestendig.

Er zijn laadvoorzieningen aanwezig voor tweewielers.

We bevelen aan om de fietsenstalling afgesloten te maken in het kader van de (sociale) veiligheid.

### **Conclusie fietsparkeren**

De aanvraag voldoet **wel** aan de fietsparkeereis.

*(Grondslag: de Parapluherziening parkeernormering Rotterdam, Beleidsregeling Parkeernorm voor auto en fiets gemeente Rotterdam 2022, artikel 2, artikel 3 lid 6, artikel 12, artikel 18 en artikel 19)*

### **Opmerkingen**

- Gebruikers van ontwikkelingen met een omgevingsvergunning op basis van deze beleidsregeling hebben ingevolge het Uitvoeringsbesluit parkeren in beginsel geen recht op een parkeervergunning op straat binnen het betaald parkeergebied. Dit geldt ook voor ontwikkelingen op locaties waar pas ná vergunningverlening betaald parkeren wordt ingevoerd. De ontwikkelaar informeert toekomstige eigenaren en gebruikers hierover tijdig en voldoende. Uitzonderingen op deze regel kunnen worden gemaakt wanneer het parkeren op straat wordt opgelost door toepassing van artikel 4, artikel 6, eerste lid, onderdeel b, raadsvergadering van: 16 december 2021 raadsstuk 21bb16085 pagina 10, Artikel 8 of artikel 15. Bij het toepassen van artikel 15 wordt in de omgevingsvergunning gemotiveerd naar het parkeren op straat verwezen.
- De fietsparkeervraag van gebruikers (bewoners, werknemers, etc.) en bezoekers dient in beginsel binnen de plangrenzen van de ontwikkeling te worden gefaciliteerd en te voldoen aan de ontwerpeisen (routing, oplaadvoorziening, hellingspercentage, sociale veiligheid, afstanden, etc.). Wanneer de fietsparkeervraag voor bewoners in een gezamenlijke stalling gerealiseerd wordt moeten er per woning minimaal twee plaatsen in een laag rek beschikbaar zijn. Voor het fietsparkeren voor bezoekers is het belangrijk dat deze stallingsplaatsen openbaar toegankelijk zijn en op loopafstand liggen van de bestemming conform de uitgangspunten van de Beleidsregeling. Voor zowel bewoners, werknemers en bezoekers is het van belang onderscheid te maken in fietsparkeren van de normale/standaard fiets (60% van de vraag) en voor gemiddeld 40% buitenmodelfietsen, waarvan 10% sterk afwijkende buitenmodelfietsen (scooters, bakfietsen, etc.), 15% beperkt afwijkende fietsen (elektrische fietsen, fietsen met kratjes, etc.) en 15% sterk of beperkt afwijkende fietsen (te bepalen op basis van doelgroep). *Bouwbesluit 2012 en beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022, artikel 19, 17, artikel 3 lid 6 en bijlage 1 (ontwerpeisen fietsenstalling)*

#### **5.1.3 Conclusie**

Uw aanvraag is getoetst aan de van toepassing zijnde bestemmingsplannen. Uw project voldoet aan de planregels.

#### **5.2 Activiteit 'Bouwen'**

De aanvraag is voor wat betreft de activiteit 'Bouwen' getoetst aan de van toepassing zijnde beoordelingscriteria. *(Grondslag: Wabo artikel 2.10)*



### 5.2.1 **Bouwbesluit 2012**

De aanvraag is getoetst aan het Bouwbesluit 2012 met het volgende uitgangspunt:

- Nieuwbouw (*Grondslag: Bouwbesluit 2012*)

Met inachtneming van de voorschriften bij deze vergunning heeft u voldoende aannemelijk gemaakt dat het project voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012.

### 5.2.2 **Bouwverordening Rotterdam 2010 (Bodem)**

Op basis van het ingediende bodemonderzoeksrapport en het advies daarover van de Milieudienst Rijnmond, DCMR Bodem, hebben wij geen vermoeden dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming.

Bij de aanvraag is het rapport "Verkenkend bodemonderzoek aan de Dordtsestraatweg 472 te Rotterdam" van 17 februari 2022 met kenmerk 14P003650-adv-01, opgesteld door [REDACTED] ingediend en beoordeeld door de Milieudienst Rijnmond, DCMR Bodem. De DCMR heeft aangegeven dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het voorgenomen gebruik (school) en de bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het in werking laten treden van een omgevingsvergunning. (*Grondslag: Bouwverordening Rotterdam 2010, artikel 2.1.5 eerste en vijfde lid en Regeling omgevingsrecht, artikel 2.4 en artikel 2.7 derde lid*)

### 5.2.3 **Bestemmingsplan**

De toetsing van het project aan het bestemmingsplan is opgenomen bij de toets ruimtelijke aspecten.

### 5.2.4 **Advies van de commissie voor Welstand en Monumenten**

Op 7 september 2022 heeft de Commissie voor Welstand en Monumenten advies gegeven, het advies is overgenomen. Het project voldoet aan redelijke eisen van welstand. (*Grondslag: Wabo, artikel 2.10, eerste lid onder d en Woningwet, artikel 12*)

### 5.2.5 **Wet natuurbescherming**

In het kader van de Wet natuurbescherming moeten effecten op gebieds- en soorten bescherming als gevolg van het project inzichtelijk worden gemaakt.

Het projectgebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Op basis van de ingediende AERIUS-berekeningen, kan geconcludeerd worden dat met de aanlegfase en gebruiksfase wordt voldaan aan de gestelde eisen. Dit houdt in dat er geen natuurvergunning nodig is en er geen validatie hoeft te worden gedaan.

In het kader van de Wet natuurbescherming moeten effecten op beschermde soorten als gevolg van het project inzichtelijk worden gemaakt. Bij de aanvraag zijn een quickscan Wet natuurbescherming en een vleermuisonderzoek ingediend.

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



### 5.3 Activiteit 'Werk- of werkzaamheden uitvoeren'

De aanvraag is voor wat betreft de activiteit 'Werk- of werkzaamheden' uitvoeren getoetst aan de van toepassing zijnde beoordelingscriteria. (*Grondslag: Wabo artikel 2.11 in samenhang met Wabo, artikel 2.12*)

#### 5.3.1 Bestemmingsplan

De toetsing van het project aan het bestemmingsplan is opgenomen bij de toets ruimtelijke aspecten.

### 5.4 Activiteit 'Kappen'

De aanvraag is voor wat betreft de activiteit 'Kappen' getoetst aan de van toepassing zijnde beoordelingscriteria. (*Grondslag: APV, artikel 4:11b*)

Er wordt getoetst aan de volgende criteria:

- a. Natuur- en milieuwaarden;
- b. Landschappelijke waarden;
- c. Cultuurhistorische waarden;
- d. Waarden van stads- en dorpsschoon;
- e. Waarden voor recreatie en leefbaarheid.

#### Werkzaamheden

De reden voor uw aanvraag is het kappen van 14 bomen vanwege het plaatsen van een gebouw.

#### Overwegingen

De beslissing op uw aanvraag is genomen op basis van de volgende overwegingen:

- het betreft een aanvraag voor het kappen van 14 bomen zoals in onderstaande lijst is vermeld;
- de te kappen bomen staan op het terrein van OLS de Recron, Dordtsestraatweg 472;
- voor het plaatsen van een nieuw gebouw is de kap van 14 bomen noodzakelijk, conform onderstaande schets.
- verplanten van de houtopstanden is niet mogelijk vanwege de soort en de standplaats;
- er is geen sprake van bijzondere of onvervangbare waarden van de genoemde houtopstand(en), artikel 4:11b lid 4 van de Algemene Plaatselijke Verordening van Rotterdam (APV) (natuur- en milieuwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden, waarden van stads- en dorpsschoon en waarden voor recreatie en leefbaarheid);
- het belang van de aanvrager om een nieuw gebouw te realiseren is groter dan het behoud van genoemde houtopstanden.

### 5.5 Activiteit 'Reclame'

De aanvraag is voor wat betreft de activiteit 'Handelsreclame' getoetst aan de van toepassing zijnde beoordelingscriteria. (*Grondslag: APV, artikel 4:15, eerste lid en Nadere regels voor reclame met verlichting Rotterdam 2020*)

Er wordt getoetst aan de volgende criteria:



- a. Veiligheid van het verkeer;
- b. Constructieve - of brandveiligheid;
- c. Hinder, overlast of gevaar voor de omgeving;
- d. Redelijke eisen van welstand;
- e. Overlast voor gebruikers van een in de nabijheid gelegen onroerende zaak;
- f. Openbare orde of de goede zeden.

#### 5.5.1 Verkeersveiligheid

De aanvraag is getoetst aan de hand van de 'Nadere Regels voor reclame met verlichting Rotterdam 2020'. (Grondslag: APV, artikel 4:15, eerste lid, onder a en Nadere regels voor reclame met verlichting Rotterdam 2020, artikel 2 en 4)

Het is voldoende aannemelijk gemaakt dat de reclame met het beoogde gebruik geen hinder of gevaar voor het veilig en doelmatig gebruik van de weg veroorzaakt.

#### 5.5.2 Constructieve - of brandveiligheid;

De toetsing van het project aan dit criterium is opgenomen onder de activiteit 'Bouwen'.

(Grondslag: APV, artikel 4:15, eerste lid, onder b en Bouwbesluit 2012)

#### 5.5.3 Lichthinder

De aanvraag is getoetst aan de hand van de Nadere Regels voor reclame met verlichting Rotterdam 2020. (Grondslag: APV, artikel 4:15, eerste lid, onder c en Nadere regels voor reclame met verlichting Rotterdam 2020, artikel 2 en 3)

De reclame verlichting moet altijd voldoen aan de grenswaarden voor de lichtsterkte en verlichtingssterkte uit de "Richtlijn Lichthinder" van de NSVV.

## 6 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. Bij een bestandsgrootte van meer dan 10 MB worden deze via een aparte service verzonden, zodat u deze kunt downloaden.

|   | Datum     | Bestandsnaam                       | Docnum  | Correcties |
|---|-----------|------------------------------------|---------|------------|
| 1 | 25-7-2022 | AO-040_SITUATIE BESTAAND_NIEUW.pdf | 4097668 |            |
| 2 | 25-7-2022 | AO-120_DAKPLATTEGROND.pdf          | 4097671 |            |
| 3 | 25-7-2022 | AO-200_GEVELS.pdf                  | 4097672 |            |
| 4 | 25-7-2022 | AO-300_DOORSNEDES.pdf              | 4097673 |            |



|    |           |                                                                        |         |  |
|----|-----------|------------------------------------------------------------------------|---------|--|
| 5  | 25-7-2022 | AO-400_PRINCIPEDetails EXTERIEUR.pdf                                   | 4097674 |  |
| 6  | 25-7-2022 | AO-420_PRINCIPEDetails INTERIEUR.pdf                                   | 4097675 |  |
| 7  | 25-7-2022 | AO-520_INTEGRALE TOEGANKELIJKHEID.pdf                                  | 4097679 |  |
| 8  | 25-7-2022 | AO-560_LUCHTGELUIDISOLATIE BEGANE GROND.pdf                            | 4097683 |  |
| 9  | 25-7-2022 | AO-561_LUCHTGELUIDISOLATIE 1e VERDIEPING.pdf                           | 4097684 |  |
| 10 | 25-7-2022 | AO-600_KLEUREN_EN_MATERIALISATIE.pdf                                   | 4097685 |  |
| 11 | 25-7-2022 | AO-700_KOZIJNSTAAT.pdf                                                 | 4097686 |  |
| 12 | 25-7-2022 | 21090_B01_0_OLS de Recon.pdf                                           | 4097690 |  |
| 13 | 25-7-2022 | 21090_D0001P_0_Palenplan.pdf                                           | 4097691 |  |
| 14 | 25-7-2022 | 21090_D0001V_0_Begane grond.pdf                                        | 4097692 |  |
| 15 | 25-7-2022 | 21090_D0101V_0_1e verdieping.pdf                                       | 4097693 |  |
| 16 | 25-7-2022 | 21090_D0201V_0_Dak.pdf                                                 | 4097694 |  |
| 17 | 25-7-2022 | 21090_D7001V_0_Doorsneden.pdf                                          | 4097695 |  |
| 18 | 25-7-2022 | 21090_D8001V_0_Details fundering.pdf                                   | 4097696 |  |
| 19 | 25-7-2022 | 21090_D8101V_0_Details verdieping.pdf                                  | 4097697 |  |
| 20 | 25-7-2022 | 43367-R001-V1-RBO Indicatief funderingsadvies.pdf                      | 4097700 |  |
| 21 | 25-7-2022 | 4826.018.ur.mgo OVB bouwfysica.pdf                                     | 4097701 |  |
| 22 | 25-7-2022 | 14P003650-adv-01 Milieu Advies V1.0.pdf                                | 4097711 |  |
| 23 | 25-7-2022 | Quickscan Wet nb Dortsestraatweg 472 te Rotterdam.pdf                  | 4097712 |  |
| 24 | 25-7-2022 | vleermuis_rapp_Rotterdam-Dordtsestraatweg 472_Eco-Niche_2021-11-16.pdf | 4097713 |  |
| 25 | 25-7-2022 | AS22.07312-22.0014439 beoordeling A2022174 Dordtsestraatweg Rdam.pdf   | 4097715 |  |
| 26 | 25-7-2022 | Bijlage 5 checklist veilig onderhoud ingevuld.pdf                      | 4097721 |  |
| 27 | 26-8-2022 | 223095_Stikstofberekening_Dordtsestraatweg 472 te Rotterdam.pdf        | 4110421 |  |
| 28 | 26-8-2022 | AERIUS_bijlage_20220803174406_Situatie1S65C6ND8ABxh.pdf                | 4110422 |  |
| 29 | 26-8-2022 | TO-010_SITUATIE.pdf                                                    | 4110424 |  |



|    |           |                                                                                       |         |          |
|----|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------|----------|
| 30 | 30-1-2023 | 4680-OLS De Recon_2023-01-09 Mobiliteit.pdf                                           | 4183773 |          |
| 31 | 30-1-2023 | TO-020_TERREIN_mobiliteit.pdf                                                         | 4183774 |          |
| 32 | 24-2-2023 | 230214 machtiging boomkap BOOR Recon.pdf                                              | 4198784 |          |
| 33 | 24-2-2023 | 4680-OLS De Recon_bomeninventarisatie_2023-02-24.pdf                                  | 4198785 |          |
| 34 | 24-2-2023 | Boombeoordeling en Taxatie_2023-02-24.pdf                                             | 4198786 |          |
| 35 | 24-2-2023 | Rapport actualisatie BIVT en bovengrondse beoordeling verplantbaarheid_2023-02-24.pdf | 4198788 |          |
| 36 | 24-2-2023 | TO-020_TERREIN_2023-02-24.pdf                                                         | 4198789 |          |
| 37 | 15-3-2023 | 4826OVBWRDjdu - weerstand tegen rookdoorgang versie A.pdf                             | 4208542 |          |
| 38 | 15-3-2023 | 4826031urmdeOVB brandveiligheid versie A.pdf                                          | 4208543 |          |
| 39 | 3-4-2023  | aTO-100_PLATTEGROND BEGANE GROND(met opm bpc)                                         | 4217260 | <b>X</b> |

## 7 Rechtsmiddelen

### 7.1 Bezwaar

Belanghebbenden kunnen tegen dit besluit binnen zes weken na datum van verzending ervan een bezwaarschrift indienen.

*(Grondslag: Algemene wet bestuursrecht, hoofdstukken 6 en 7)*

Het bezwaarschrift moet ondertekend zijn en moet ten minste bevatten:

- naam en adres van de indiener;
- datum bezwaarschrift;
- de gronden van het bezwaar;
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar zich richt. Wij verzoeken u ook een kopie van dit besluit mee te zenden.

U moet het bezwaarschrift zenden aan:

Het college van Burgemeester en Wethouders  
t.a.v. de Algemene Bezwaarschriftencommissie  
Postbus 1011  
3000 BA te ROTTERDAM  
Faxnummer: 010 - 267 6300

U kunt uw bezwaarschrift ook online, via internet indienen, met de knop:

- "Bezwaar indienen" voor burgers, of
- "Bezwaar indienen - Bedrijf" voor advocaten, bedrijven en instanties.



Dit is te vinden onder <https://www.rotterdam.nl/bezwaar-overig-indienen#online-bezwaar-maken>. U heeft daarvoor wel een DigiD-code, of als bedrijf een E-herkenning, nodig. Deze kunt u aanvragen via [www.digid.nl](http://www.digid.nl), respectievelijk [www.eherkenning.nl](http://www.eherkenning.nl).

## 7.2 Voorlopige voorziening

Het bezwaarschrift heeft geen schorsende werking. Dat betekent dat dit besluit in werking treedt, ook als u bezwaar maakt. Als u dit niet wilt, kunt u de rechtbank verzoeken een voorlopige voorziening te treffen. Dit kan alleen als u tijdig bezwaar heeft gemaakt en uw zaak spoed heeft. (*Grondslag: Algemene wet bestuursrecht, hoofdstuk 8, titel 8.3*)

U kunt dit verzoek om voorlopige voorziening indienen bij:

Rechtbank Rotterdam  
Sector Bestuursrecht  
Postbus 50951  
3007 BM ROTTERDAM

*Hiervoor is griffierecht verschuldigd.*