



**Gemeente
Rotterdam**

Omgevingsvergunning

Gemeente:	Rotterdam, Stadsontwikkeling, Bouw en woningtoezicht Postbus 6575, 3002 AN Rotterdam Telefoon: 14010 E-mail: bwt-vergunningen@rotterdam.nl
Namens:	Het college van burgemeester en wethouders
Kenmerk:	8285527/OMV.23.12.00346
Datum:	10 april 2025
Aanvrager:	HDFE B.V. [Redacted] Jan Leentvaarlaan 30 3065DC Rotterdam
Alleen digitaal verstuurd:	[Redacted] [Redacted]



Inhoudsopgave van besluit

1	Aanvraag
2	Besluit
3	Inwerkingtreding
4	Project
5	Voorschriften
5.1	Voorschriften activiteit 'Bouwen'
5.2	Voorschriften activiteit 'Uitrit aanleggen of veranderen'
5.3	Voorschriften activiteit 'Kappen'
6	Aandachtspunten en opmerkingen
7	Procedure
8	Overwegingen
8.1	Toets ruimtelijke aspecten
8.2	Activiteit 'Bouwen'
8.3	Activiteit 'Uitrit aanleggen of veranderen'
8.4	Activiteit 'Kappen'
9	Documenten behorend bij dit besluit
10	Rechtsmiddelen
10.1	Bezwaar
10.2	Voorlopige voorziening



1 Aanvraag

Op 21 december 2023 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo), ontvangen voor de volgende activiteiten:

- 'Bouwen'
- 'Uitrit aanleggen of veranderen'
- 'Kappen'

De aanvraag heeft betrekking op de kadastrale locatie KLG00 K, percelen 2295, 2936 en 3068 (nabij Folkert Elsingastraat 15) in Rotterdam. Het project betreft het realiseren van het project MIX: een nieuw wooncomplex t.b.v. 269 appartementen, incl. een parkeergarage, een fietsenstalling en een collectieve ruimte (op 1^e verdieping van blok D, uitsluitend voor gebruik door de bewoners) en een sportcomplex.

Tevens heeft de aanvraag betrekking op het aanleggen van 2-tal in-/uitritten op de locatie Folkert Elsingastraat in Rotterdam. Ten behoeve van de toegang en uitgang van de parkeergarage aan de oostkant bevindt zich de inrit, en aan de westkant de uitrit.

De aanvraag voor de activiteit 'Kappen' wordt gedaan namens gemeente Rotterdam, de zakelijk gerechtigde. Deze activiteit heeft betrekking op de verschillende locaties nabij Folkert Elsingastraat 15, 3067NW te Rotterdam.

Als u nog vragen heeft over de activiteiten 'Uitrit aanleggen of veranderen' of 'Kappen' kunt u contact opnemen met: Team Kap en Inrit, kap&inritvergunningso@rotterdam.nl

2 Besluit

Wij besluiten de aangevraagde omgevingsvergunning te **verlenen** voor de activiteiten:

- 'Bouwen' (Grondslag: Wabo, artikel 2.1, eerste lid, onder a, met toepassing van Bouwbesluit 2012: artikel 1.3 (gelijkwaardigheidsbepaling))
- Uitrit aanleggen of veranderen (Grondslag: Wabo, artikel 2.2, eerste lid, onder e in samenhang met de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) Rotterdam 2012, artikel 2:12)
- 'Kappen' (Grondslag: Wabo, artikel 2.2, eerste lid, onder g, in samenhang met de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) Rotterdam 2012 artikel 4:11, eerste lid)
 - De omgevingsvergunning 'Kappen' wordt verleend voor: 28 bomen en 2200m² overig houtopstanden met boomvormers.

In de tabel 'Bomenlijst', onder de 'Overwegingen' van de 'Activiteit Kappen' staan in de lijst en op tekening "Gebied 1 en Gebied 2" voor welke bomen en houtopstanden vergunning is verleend.



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.

Ondertekening

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



3 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)*

4 Project

De aanvraag heeft betrekking op de kadastrale locatie KLG00 K, percelen 2295, 2936 en 3068 (nabij Folkert Elsingastraat 15) in Rotterdam. Het project betreft het realiseren van het project MIX: een nieuw wooncomplex t.b.v. 269 appartementen, incl. een parkeergarage, een fietsenstalling en een collectieve ruimte (op 1^e verdieping van blok D, uitsluitend voor gebruik door de bewoners) en een sportcomplex.

Tevens heeft de aanvraag betrekking op het aanleggen van 2-tal in-/uitritten op de locatie Folkert Elsingastraat in Rotterdam. Ten behoeve van de toegang en uitgang van de parkeergarage aan de oostkant bevindt zich de inrit, en aan de westkant de uitrit.

De aanvraag voor de activiteit 'Kappen' wordt gedaan namens gemeente Rotterdam, de zakelijk gerechtigde. Deze activiteit heeft betrekking op de verschillende locaties nabij Folkert Elsingastraat 15, 3067NW te Rotterdam.



Het gaat hierbij om de kap van 28 bomen en 2200m² overige houtopstand met boomvormers. De locaties van de te kappen bomen en houtopstanden staan in de tabel 'Bomenlijst' en tekening, onder 'Overwegingen' van de 'Activiteit Kappen'.

5 Voorschriften

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden.

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

5.1 Voorschriften activiteit 'Bouwen'

5.1.1 Voorschrift nog aan te leveren gegevens

Voor aanvang werkzaamheden

Uiterlijk drie weken van tevoren, tenzij een afwijkende termijn wordt genoemd, moeten onderstaande gegevens voor de start van de desbetreffende werkzaamheden aan ons ter goedkeuring worden aangeboden via <https://omgevingswet.overheid.nl/home> onder kenmerk 8285527/OMV.23.12.00346, zoals beschreven op: <https://www.rotterdam.nl/omgevingsvergunning>.

U kunt pas beginnen met de desbetreffende werkzaamheden als u heeft voldaan aan alle voorschriften en de aanvullende gegevens door ons zijn goedgekeurd.

U moet nog de volgende gegevens (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 gewichts- en stabiliteitsberekening;
3. De toe te passen palen en het palenplan;
4. De constructies van beton;
5. De constructies van metaal;
6. De constructies van hout;
7. De constructies van steenachtig materiaal;
8. De constructies van glas (inclusief voorgeschreven beproeving);
9. De constructies van geprefabriceerde elementen één en ander met inbegrip van bevestigingsmiddelen en (eventuele) hijsvoorzieningen.
10. Voor wat betreft de plekken waar ingestorte steenstrips worden toegepast:
 - a. De opzet van voegbreedte (10-15mm) en instortdiepte (minimaal de helft van de steendikte, met een minimum van 10mm);
 - b. Een goede vulling van deze voeg aan de zijkant van de steen is belangrijk. Hierbij speelt het gebruikte beton (korrelgrootte, consistentie en verdichtingswijze een rol);
 - c. Wij gaan ervan uit dat de variatie in de voegdiepte niet veel varieert. Hoe wordt de voeg gekist (voor een ander werk gebeurde dat met zand);
 - d. De steenstrips dienen vorstbestendig te zijn (tenminste klasse F2/C);
 - e. Onbekend is of geextrudeerde stenen hieraan voldoen. Klasse opgeven;



- f. De kist dient voldoende schoon (van eventueel zaagsel of ander vuil) te zijn voor een goede aanhechting van de strips;
- g. Let op voldoende bescherming van de strips tijdens transport:
 - i. Voor eventuele reparaties van steenstrips mag er gelijmd worden maar altijd in combinatie met een mechanische borging;
 - ii. Let op vervormingen tijdens verwerking en transport;

De bovenstaande punten moeten concreet en met verwijzingen naar tekeningen e.d. beantwoorden.

Voor wat betreft de **brandveiligheid (sportcomplex)**:

- 11. Luchtbehandelingsinstallatie;
- 12. Certificaten van puien, deuren en bouwdelen waarvoor eisen ten aanzien van de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag gelden, te weten: 30 WBDBO en 60 WBDBO;
- 13. Brandwerendheid voor de bouwconstructie, waarvoor een tijdsduur geldt met betrekking tot bezwijken, te weten: 30 minuten en 60 minuten;

Voor wat betreft de **brandveiligheid (woningen en parkeergarage)**:

- 14. Ontruimingsalarminstallatie (inclusief het PvE);
- 15. Brandmeldinstallatie (inclusief het PvE);
- 16. Productcertificaat brandmeldinstallatie en ontruimingsalarminstallatie;
- 17. Droge blusleiding(en) (met capaciteitsberek);
- 18. Luchtbehandelingsinstallatie;
- 19. Sprinklerinstallatie PvE/BDB/UPD;
- 20. Certificaten van puien, deuren en bouwdelen waarvoor eisen ten aanzien van de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag gelden, te weten: 30 WBDBO en 60 WBDBO;
- 21. Brandwerendheid voor de bouwconstructie, waarvoor een tijdsduur geldt met betrekking tot bezwijken, te weten: 30 minuten, 90 minuten en 120 minuten (zoals geschreven in het brandveiligheidsrapport d.d. 06-12-2023);
- 22. Huisinstallatie / type rookmelder;

Voor wat betreft de **bouwplaats**:

- 23. 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)

- 24. Bouwplaats inrichtingstekening incl. de hijzones;
- 25. De bijzondere tijdelijke (hulp)constructies;
- 26. De kraanfundatie;



Voor wat betreft **welstand**:

27. Minimaal zes weken voor het bestellen van de gevelmaterialen dient de bemonstering van de gevelonderdelen van het sportpaviljoen ter beoordeling worden voorgelegd aan het secretariaat welstand, om te beoordelen of de beelden uit de laatste presentatie worden waargemaakt. Dit betreft het voorvergrijsde Frake hout en de gevelbeplating in combinatie met de kozijnkleur.

Voor oplevering / ingebruikname

Uiterlijk drie weken voor oplevering/ingebruikname, tenzij een afwijkende termijn wordt genoemd, moeten onderstaande gegevens aan ons ter goedkeuring worden aangeboden via <https://omgevingswet.overheid.nl/home> onder kenmerk 8285527/OMV.23.12.00346 zoals beschreven op: <https://www.rotterdam.nl/omgevingsvergunning>.

U kunt het bouwwerk pas opleveren 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 **gezondheid en energiezuinigheid (bouwfysica)**:

28. Meetrapportages, waaruit blijkt dat de volgende zaken aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012 voldoen:
- het volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke installatie-geluidsniveau (L_i,A,k);
 - het volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke lucht-geluidsniveaoverschil (D_{nT},A,k), voor de geluidsoverdracht van een besloten ruimte naar een verblijfsgebied van een aangrenzende woonfunctie;
 - het volgens NEN 5077 bepaalde gewogen contactgeluidsniveau (L_{nT},A) voor de geluidsoverdracht van een besloten ruimte naar een verblijfsgebied van een aangrenzende woonfunctie;
 - de capaciteit van het ventilatiesysteem;
 - de volgens NEN 2686 bepaalde meetwaarde voor infiltratie d.m.v. een luchtdichtheidsmeting (blower door test) om aan te tonen dat de afwijkend gehouden waarde (niet forfaitair) in de BENG-berekening (qv10) gehaald wordt.

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:

- a. Naam en adres uitvoerende instantie en naam van de contactpersoon;
- b. Datum uitvoering meting;
- c. Adres of projectgegevens van de woning of ander gebouw waarin de metingen zijn verricht;
- d. Geluidsbelastingen en vanuit het Bouwbesluit vereiste waarden van de gevelgeluidwering;
- e. Toegepaste meetapparatuur (merk/type/vervaldatum calibratiecertificaat);
- f. Beschrijving meetsituatie/bijzondere meetomstandigheden;
- g. Resultaat van de meting.

De meetrapporten moeten vóór de eindoplevering ingediend en goedgekeurd zijn.



5.1.2 Voorschriften uitvoering

In het **algemeen**:

1. 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. 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. 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 (sportcomplex)**:

2. Verschillen
Indien er verschillen zijn op de tekeningen of/en het rapporten, of andere documenten, zijn de hoger aangegeven waarden maatgevend aan dit project.
3. Correcties in rood
De in rood aangebrachte correcties op de tekeningen geven aan hoe het plan moet worden uitgevoerd zodat wordt voldaan aan de bouwregelgeving.
4. 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.
5. 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.
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. Vluchtwegaanduidingen in de met ANV aangegeven ruimten moeten zijn aangesloten op een voorziening voor noodstroom.
7. 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.

8. Draagbare handblusmiddelen
Het pand moet worden voorzien van draagbare handblusmiddelen conform de NEN 4001. Voordat het gebouw in gebruik wordt genomen in overleg met brandweer kan het pand worden voorzien van paar extra draagbare handblusmiddelen conform de NEN 4001. De voorziening voor het bestrijden van brand worden duidelijk zichtbaar opgehangen of gemarkeerd met een pictogram als bedoeld in NEN 3011.
9. Gebruiksmelding
Het is verboden om zonder of in afwijking van een gebruiksmelding een bouwwerk in gebruik te nemen of te gebruiken.

Voor wat betreft de **brandveiligheid (woningen en parkeergarage)**:

10. Verschillen
Indien er verschillen zijn op de tekeningen of/en het rapporten, of andere documenten, zijn de hoger aangegeven waarden maatgevend aan dit project.
11. Correcties in rood
De in rood aangebrachte correcties op de tekeningen geven aan hoe het plan moet worden uitgevoerd zodat wordt voldaan aan de bouwregelgeving.
12. Uitzondering termijn uitgangspuntendocument
Het aan te leveren uitgangspuntendocument (UPD) moet als uitzondering op de hierboven gestelde termijn uiterlijk 8 weken van tevoren aan ons worden aangeboden via www.omgevingsloket.nl.
13. Nieuwe (omvang van de) brandmeldinstallatie
Het gebouw moet worden voorzien van een brandmeldinstallatie. De omvang van de bewaking van de brandmeldinstallatie moet voldoen aan:
volledige bewaking ZONDER doormelding
niet automatische bewaking ZONDRE doormelding
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.
14. Nieuwe (omvang van de) ontruimingsalarminstallatie
De ontruimingsalarminstallatie moet zijn van het type B/ LUID. Voordat u het gebouw in gebruik neemt moet de installatie door de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond/ Regionale Brandweer met positief resultaat zijn getest.

5.2 Voorschriften activiteit 'Uitrit aanleggen of veranderen'

5.2.1 Voorschriften uitvoering

In het **algemeen**:

1. Kosten uitvoering
De gemeente voert de aanleg van de in-/uitritten voor u uit en zorgt ook voor het onderhoud van de in-/uitrit in de toekomst. U als vergunninghouder mag deze



werkzaamheden niet zelf uitvoeren omdat de gemeente als wegeigenaar en wegbeheerder verantwoordelijk is voor de staat van de openbare weg. **Voor informatie over de uitvoering van de werkzaamheden kunt u contact opnemen met het cluster Stadsbeheer, gebied Prins Alexander Het telefoonnummer van het gebiedskantoor is 010 2670000 keuze 6 en het e-mail is GebiedskantoorPrinsAlexander@rotterdam.nl.** Na afloop van de werkzaamheden ontvangt u van ons een nota. U dient de nota binnen 4 weken na verzending te betalen.

2. Legeskosten
Naast de kosten voor het aanleggen van de in-/uitritten en onderhoud daarvan dient u ook legeskosten te voldoen.
3. Aanpassingen openbare ruimte
Eventuele aanpassingen aan de openbare ruimte ten behoeve van de in-/uitrit worden door de gemeente uitgevoerd op kosten van de aanvrager. Daarvoor dient contact te worden opgenomen met het Gebiedskantoor.
4. Wegbeheerder
Als er een obstakel verplaatst moet worden, mag u dit niet zelf doen. Dit moet volgens de geldende richtlijnen gebeuren. U dient hiervoor contact op te nemen met de wegbeheerder. Eventuele kosten komen voor de rekening van de aanvrager.
5. Nutsvoorzieningen
Eventuele aanpassingen aan de nutsvoorzieningen ten behoeve van aanleg van de in-/uitrit worden uitgevoerd op kosten van de aanvrager.
6. Vergunning tonen
De omgevingsvergunning moet door de vergunninghouder op aanvraag aan de politie, dan wel aan vertegenwoordigers van de bevoegde organen van de gemeente, worden getoond.
7. Verkeersveiligheid
De zichtlijnen dienen te allen tijde gewaarborgd te zijn.
8. In-/uitrit verwijderen
Als u een in-/uitrit niet meer gebruikt dient u het gebiedskantoor hiervan schriftelijk in kennis stellen.
9. De in-/uitritten dienen conform de situatietekening "MIX_Situatie.pdf" te worden aangelegd.
10. Voor de uitrit van de garage is een van de oplossingen een haag van 175 te plaatsen. Op deze wijze passeren voetgangers op meer afstand van de gevel. Dit vergroot de zichtlijn voor uitrijdende bestuurders en draagt bij aan een tijdige herkenning van naderende voetgangers. Een andere oplossing is het plaatsen van een verkeersspiegel in het groenvak schuin tegenover de uitgang. Een geschikte derde oplossing dient ook nog onderzocht worden.
11. Indien er ten behoeve van de aanleg van de in-en uitrit houtopstand verwijderd dienen te worden welke vergunningplichtig zijn, dan moet u daarvoor een



omgevingsvergunning aanvragen. Aanleg van de in- en uitrit kan pas gerealiseerd worden als deze eventuele kapvergunning onherroepelijk is.

5.3 Voorschriften activiteit 'Kappen'

5.3.1 Voorschriften uitvoering

1. Wet natuurbescherming
Het kappen moet worden uitgevoerd binnen de regelgeving van de Wet natuurbescherming. Onder de Wet natuurbescherming moet u (laten) onderzoeken of ruimtelijke ingrepen effect hebben op beschermde soorten, beschermde gebieden en beschermde bosopstanden. Denkt u hierbij aan de aanwezigheid van bijvoorbeeld (vogel) nesten of vleermuizen.
2. Indien de vergunde activiteit plaatsvindt nadat de geldigheid van de quickscan / toestemming of ontheffing WNB / ecologisch onderzoek of werkprotocol is verlopen bent u verplicht dit opnieuw te laten onderzoeken en te laten actualiseren.
3. Er mag niet gestart worden met de uitvoering van het project als vergunningen, meldingen, toestemmingen, rapporten of onderzoeken hun geldigheid hebben verloren.
4. Herplantplicht
Er wordt u een herplantplicht opgelegd voor minimaal 28 bomen en 2200m² houtopstand inclusief boomvormers of 1 boom per 100m² overige houtopstand, zoals aangegeven in het "Bomenplan ten bate van compensatie kapvergunning Folkert Elsingastraat 3-13". (Grondslag: APV, artikel 4:11f)

De herplant moet worden uitgevoerd in het eerstvolgende plantseizoen na realisatie van het project, in vakkundig voorbereide plantgaten. Als de herplant niet aanslaat moet in het daaropvolgend plantseizoen worden ingeboet.

6 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:
 - i. Melding aanvang bouwwerkzaamheden
 - ii. Gereedmelding bouwwerkzaamheden

Deze vindt u op de website: <https://www.rotterdam.nl/omgevingsvergunning-bouwen-aanvragen> bij 'Meer informatie'. Na het invullen geeft u de documenten exact dezelfde bestandsnaam als hierboven genoemd.

De formulieren moeten vervolgens worden ingediend via <https://omgevingswet.overheid.nl/home> onder kenmerk 8285527/OMV.23.12.00346, op de wijze als beschreven op: <https://www.rotterdam.nl/omgevingsvergunning>.



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

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. 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>.

4. 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))

5. Beschermde soorten

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

6. 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.

7. 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 25m³ grond is een melding MBA Graven (boven of onder interventiewaarde) nodig en moet bijbehorende informatie worden ingediend. Deze melding en het indienen van de informatie moet u doen via www.omgevingswet.overheid.nl.

Voor meer informatie over graven in de bodem bij meer dan 25m³ verwijzen wij u naar: <https://iplo.nl/regelgeving/regels-voor-activiteiten/milieubelastende-activiteiten-hoofdstuk-3-bal/>.

Voor het graven van een bodemvolume van 25m³ 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/>



8. **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.
9. **Maatregelen op maat (DCMR; voormalige AIM-melding)**
Voor de beoogde planactiviteit(en) dient een melding Maatregelen op maat - Omgevingsloket (overheid.nl) te worden ingediend. Deze melding moet u indienen via www.omgevingswet.overheid.nl.
(= Melden van een gelijkwaardige maatregel bij een milieubelastende activiteit – Melding gelijkwaardige maatregel (Rijk))
10. **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.

7 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)*

Aanvullende gegevens

Wij hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid om aanvullende gegevens op te vragen. Op 17 januari 2024 is er om aanvullende gegevens verzocht. Deze hebben wij op 22 maart 2024 ontvangen. *(Grondslag: Algemene wet bestuursrecht, artikel 4:5 in samenhang met artikel 4:15, eerste lid)*

Ontvankelijkheid

Naar het oordeel van Bouw- en Woningtoezicht zijn er voldoende gegevens en bescheiden overlegd, waardoor aannemelijk is gemaakt dat de aanvraag voldoet aan de indieningsvereisten. *(Grondslag: Wabo artikel 2.8, Besluit omgevingsrecht paragraaf 4.2 en de Regeling omgevingsrecht)*

Opschorting beslistermijn

Wij hebben, met instemming van de aanvrager, de beslistermijn meerdere malen opgeschort. *(Grondslag: Algemene wet bestuursrecht, artikel 4:15, tweede lid)*



8 Overwegingen

8.1 Toets ruimtelijke aspecten

8.1.1 Bestemmingsplan

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

Enkelbestemmingen:

- Artikel 3 'Groen'
- Artikel 4 'Sport - Sport- en speelterrein'
- Artikel 5 'Tuin'
- Artikel 6 'Verkeer – Verblijfsgebied'
- Artikel 7 'Wonen – 1'

Dubbelbestemming:

- Artikel 8 'Waarde – Archeologie'

Aanduidingen:

- Bouwvlak
- Maatvoering: maximum bouwhoogte: 3,2m, 20m, 21m, 35m, 44m.
- Functieaanduiding: sportveld, parkeergarage, maatschappelijk

Het project voldoet aan de regels van het bestemmingsplan.

Dubbelbestemming waarde archeologie

De afdeling Archeologie van de gemeente Rotterdam (BOOR), team Onderzoek en Rapportage, heeft een archeologisch bureauonderzoek en een verkennend inventariserend veldonderzoek uitgevoerd ter plaatse van plangebied MIX in de gemeente Rotterdam. Aanleiding van de onderzoeken vormde voorgenomen sloop en nieuwbouw in het plangebied, gecombineerd met een archeologische verwachting voor resten uit de steentijd. Het conceptrapport is ter beoordeling voorgelegd aan het team Beheer en Beleid van de afdeling Archeologie. Dit team vertegenwoordigt in deze de bevoegde overheid, de gemeente Rotterdam.

Rapportbeoordeling

Het betreft het rapport: "Rotterdam MIX. Een bureauonderzoek en een verkennend inventariserend onderzoek door middel van grondboringen", E. van der Laan, BOORrapporten 804. Het rapport is zonder voorbehoud goedgekeurd.

Geen vervolgonderzoek

De gemeente Rotterdam ziet op basis van de resultaten geen reden tot nader archeologisch onderzoek. De locatie kan voor de voorgenomen ontwikkeling worden vrijgegeven zonder verdere archeologische verplichtingen. Er hoeven in het plangebied geen voorzieningen getroffen te worden om archeologische waarden te behouden of te ontzien. Het besluit geldt nadrukkelijk alleen voor het voorgelegde bouwplan. Bij wijzigingen dient het plan opnieuw ter beoordeling aan de afdeling Archeologie van de gemeente Rotterdam, team Beheer en Beleid, te worden voorgelegd.



Toevalsvondsten

Er dient altijd rekening gehouden te worden met zogenaamde toevalsvondsten. Het is van belang om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de zogenaamde meldingsplicht bij toevalsvondsten. Conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 is het verplicht om archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag, de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap. In de praktijk worden meldingen gedaan bij de lokale overheid, de gemeente Rotterdam.

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)

De beoordeling met motivering van Archeologie Rotterdam (BOOR) is opgenomen in de brief van 13 december 2024 onder kenmerk AS24/11772-24/0028877. Deze brief maakt onderdeel uit van dit besluit. (Grondslag: bestemmingsplan 'Folkert Elsingastraat', artikel 8)

8.1.2 Parkeren

Het project moet voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen.

(Grondslag: bestemmingsplan 'Folkert Elsingastraat', artikel 12)

De 'Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022' (hierna: beleidsregeling) is van kracht. (Grondslag: Beleidsregeling, artikel 3)

Locatie

Artikel 2. Gebieden

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)

Berekening nieuwe autoparkeereis

De autoparkeereis met betrekking tot woningen, is volgens tabel 4.1 uit De Beleidsregeling 2022, bepaald op 179 autoparkeerplaatsen. De berekening van deze parkeereis ziet er als volgt uit:

<u>Woonfunctie(s)</u>	<u>Aantal</u>	<u>Norm</u>	<u>Eis</u>
40 tot 65 m ²	159 woning(en)	0,60 per woning	95,40
65 tot 85 m ²	16 woning(en)	1,00 per woning	16,00
85 tot 120 m ²	14 woning(en)	1,40 per woning	19,60
Zorg- of aanleunwoning ≤ 100 m ²	80 woning(en)	0,60 per woning	48,00
Autoparkeereis o.b.v. woonfunctie(s)			179,00

De autoparkeereis met betrekking tot niet-woningen, is volgens tabel 4.2 uit De Beleidsregeling 2022, bepaald op 20 autoparkeerplaatsen. De berekening deze parkeereis ziet er als volgt uit:



<u>Niet-Woonfunctie(s)</u>	<u>Aantal</u>	<u>Norm</u>	<u>Eis</u>
Sport en recreatie			
Gymzaal, sporthal binnen (incl. squash, tennis) 980 m ² bvo		2,00 per 100 m ²	19,60
<i>Skischool en Boksschool</i>			
Autoparkeereis o.b.v. niet-woonfunctie(s)			20 (19,60)
Totale autoparkeereis (woonfunctie(s) + niet woonfunctie(s))			199 (198,60)

Artikel 6. Salderen Lid b. parkeren op straat

De huidige bestemming (Ski en Boksschool) en de toekomstige bestemming (Ski en Boksschool) hebben overeenkomende maatgevende momenten volgens tabel 4.4. Daarnaast is er geen sprake van langdurige leegstand (minimaal 5 jaar). Salderen op straat kan daarom worden toegepast voor deze ontwikkeling.

<u>Niet-Woonfunctie(s) laatste gebruik</u>	<u>Aantal</u>	<u>Norm</u>	<u>Eis</u>
Sport en recreatie			
Gymzaal, sporthal binnen (incl. squash, tennis) 913 m ² bvo		2,00 per 100 m ²	18,26
<i>Skischool en Boksschool</i>			
Autoparkeereis o.b.v. niet-woonfunctie(s) laatste gebruik			18 (18,26)

De autoparkeereis voor de (niet)-woningfunctie(s) laatste gebruik (parkeereis: 18,26) kan worden gesaldeerd ten opzichte van de toekomstige (niet)-woningfunctie(s) (parkeereis: 20). Dit resulteert in een correctie van 18,26 ten opzichte van de toekomstige autoparkeereis. Er is besloten deze correctie toe te kennen.

Autoparkeereis o.b.v. niet-woonfunctie(s) na correctie, saldering	1 (1,34)
Autoparkeereis na correctie, saldering	180 (180,34)

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 710m) vanaf metrostation Prinsenlaan. Hierdoor komt de ontwikkeling in aanmerking voor een korting op de autoparkeereis van 10%. Dit resulteert in een verlaging van 18,03. Er is besloten deze korting toe te kennen.

Autoparkeereis na korting, nabijheid OV-halte	162 (162,31)
---	--------------

Parkeeroplossing autoparkeereis

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

Er zijn 165 autoparkeerplaatsen beschikbaar op eigen terrein. Hiermee wordt voldaan aan de autoparkeereis van 162.

Conclusie autoparkeereis

Het plan voldoet aan de autoparkeereis.



Berekening fietsparkeereis

In de ontwikkeling worden 269 woningen gerealiseerd met de volgende m² GBO:

<u>Woonfunctie(s)</u>	<u>Aantal</u>
Appartement 40 tot 65 m ²	159 woning(en)
Appartement 65 tot 120 m ²	110 woning(en)

Bergingen

Conform het Bouwbesluit 212 worden voor 6 woningen* bergingen gerealiseerd. Dit zijn 3 appartementen van 40 tot 65m² en 3 appartementen 65 tot 120m².

* 1 woning: type B3-I

2 woningen: 2x type B4-E

3 woningen: type B3-A0, B3-B0, B3-C0

De fietsparkeereis met betrekking tot woningen, is volgens bijlage 2 uit De Beleidsregeling 2022, bepaald op 633 fietsparkeerplaatsen. De berekening van deze parkeereis ziet er als volgt uit:

<u>Woonfunctie(s)</u>	<u>Aantal</u>	<u>Norm</u>	<u>Eis</u>
Appartement tot 40 tot 65 m ²	156 woning(en)	2 per woning	312
Appartement 65 tot 120 m ²	107 woning(en)	3 per woning	321
Fietsparkeereis o.b.v. woonfunctie(s)			633

Fietsparkeereis woonfunctie(s) (incl. buitenmodelpercentages)

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

- 60% reguliere fpp 380
- 30% beperkt afwijkend 190 (parkeervakken met afmetingen breedte van 0,5m of rekken)
- 10% sterk afwijkend 63 (parkeervakken met afmetingen breedte van 1m)

Parkeeroplossing fietsparkeereis (wonen)

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

Er zijn 633 fietsparkeerplaatsen beschikbaar op eigen terrein, waarvan 377 reguliere fietsen, 193 beperkt afwijkende fietsen, 63 sterk afwijkende fietsen. Hiermee wordt kwantitatief voldaan aan de fietsparkeereis.

De fietsparkeereis met betrekking tot niet-woningen, is volgens tabel 4.3 uit De Beleidsregeling 2022, bepaald op 25 fietsparkeerplaatsen. Hiervan zijn 2 voor lang stallen en 23 voor kort stallen bedoeld. De berekening deze parkeereis ziet er als volgt uit:



<u>Niet-Woonfunctie(s)</u>	<u>Aantal</u>	<u>Norm</u>	<u>Eis</u>
<i>Sport en recreatie</i>			
Gymzaal, sporthal binnen (incl. squash, tennis)	980 m ² bvo	2,50 per 100 m ²	25/23
<i>Skischool en boksschool</i>			
Fietsparkeereis o.b.v. niet-woonfunctie(s)			25
<i>Waarvan aandeel kort stallen</i>			23

Fietsparkeereis langparkeren (incl. buitenmodelpercentages)

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

- 60% reguliere fpp 1
- 30% beperkt afwijkend 1 (parkeervakken met afmetingen breedte van 0,5m of rekken)
- 10% sterk afwijkend 0 (parkeervakken met afmetingen breedte van 1m)

Fietsparkeereis kortparkeren (incl. buitenmodelpercentages)

23 kortparkeren (openbaar toegankelijk), waarvan:

- 60% reguliere fpp 14
- 30% beperkt afwijkend 7 (parkeervakken met afmetingen breedte van 0,5m of rekken)
- 10% sterk afwijkend 2 (parkeervakken met afmetingen breedte van 1m)

Parkeeroplossing fietsparkeereis (niet-woningen)

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

Er zijn 26 fietsparkeerplaatsen beschikbaar op eigen terrein, waarvan 14 reguliere fietsen, 10 beperkt afwijkende fietsen, 2 sterk afwijkende fietsen. Hiermee wordt kwantitatief voldaan aan de fietsparkeereis.

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

Er wordt voldaan aan de kwaliteitseisen.

Conclusie fietsparkeereis

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

(Grondslagen: Parapluperziening parkeernormering Rotterdam, de Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022, artikel 2, artikel 3, artikel 6, artikel 12, artikel 16, artikel 19)

Opmerkingen

Artikel 16. Parkeervergunning op straat

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, artikel 8 of artikel 15. Bij het toepassen van artikel 15 wordt in de omgevingsvergunning gemotiveerd naar het parkeren op straat verwezen.

Bouwbesluit 2012 en beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022, artikel 19, 17, artikel 3 lid 6 en bijlage 1 (ontwerpeisen fietsenstalling)



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, hellingspercentage, sociale veiligheid, afstanden, etc.). 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).

8.1.3 Conclusie toets ruimtelijke aspecten

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

8.2 Activiteit 'Bouwen'

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

8.2.1 Bouwbesluit 2012

De aanvraag is getoetst aan het Bouwbesluit 2012 met de volgende uitgangspunten:

- Nieuwbouw (Grondslag: Bouwbesluit 2012)
- Met toepassing van gelijkwaardigheidsbepaling (Grondslag: Bouwbesluit 2012, artikel 1.3)

Met inachtneming van de voorschriften bij deze vergunning in combinatie met de ondergenoemde opgenomen gelijkwaardigheidso oplossingen heeft u voldoende aannemelijk gemaakt dat het project voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012.

Gelijkwaardigheid uit het oogpunt van brandveiligheid

1000m² (Parkeergarage-fietsenstalling) (sprinkler)

De aanvraag voldoet niet aan de afdeling 'Beperking van uitbreiding van brand' van het Bouwbesluit, omdat de oppervlakte van het brandcompartiment de grenswaarde overschrijdt.

Wij geven in dit geval toepassing aan artikel 1.3 van het Bouwbesluit, omdat het gebouw geheel wordt voorzien van een sprinklerinstallatie welke een mate van beperking van uitbreiding van brand biedt die als gelijkwaardig is beoordeeld aan het beoogde in het genoemde artikel. Voor de toepassing van deze gelijkwaardigheid verbinden wij aan deze omgevingsvergunning een aantal voorwaarden. (Zie rapport sprinklerinstallatie en brandveiligheidsrapport). De technisch uitwerking van de sprinklerinstallatie wordt uitgewerkt in een UPD. (Grondslag: Bouwbesluit 2012: artikel 2.82 en 2.83 (prestatie-eis) en artikel 1.3 (gelijkwaardigheid))

Gelijkwaardigheid uit het oogpunt van bruikbaarheid

Gelijkwaardigheid buitenberging

Voor de gebruiksfunctie wonen wordt in het Bouwbesluit 2012 een niet gemeenschappelijke afsluitbare berging voorgeschreven van minimaal 5m². Deze moet vanaf de openbare weg



rechtstreeks bereikbaar zijn via het aansluitende terrein of een gemeenschappelijke verkeersruimte. De aanvraag voldoet voor 263 woningen wat betreft een buitenberging niet aan de eis gesteld in het Bouwbesluit 2012. *(Grondslag: Bouwbesluit 2012: artikel 4.30, eerste lid en artikel 4.31 eerste en derde lid)*

In dit geval kan toepassing worden gegeven aan de gelijkwaardigheidsbepaling van het Bouwbesluit 2012, omdat de betreffende woningen zijn voorzien van een individuele berging per woning, in combinatie met een gemeenschappelijke (fietsen)stalling. De individuele berging ligt in de woning of in de directe nabijheid van de woning. Deze berging is in één ruimte gerealiseerd. Deze heeft een oppervlakte van tenminste 2,7m² met een hoogte van ten minste 2,3 meter boven de vloer. Er bevinden zich geen gebouwgebonden installaties in het vereiste oppervlak.

De gemeenschappelijke (fietsen)stalling ligt in de directe nabijheid van de woningen. De stalling voldoet aan de ontwerpeisen opgenomen in het parkeerbeleid. Ook is er voldaan aan de voorwaarden met betrekking tot de afwijkende maten.

Deze oplossing biedt een mate van bruikbaarheid, welke als gelijkwaardig wordt beoordeeld aan het beoogde doel in de genoemde artikelen. *(Grondslag: Bouwbesluit 2012, artikel 1.3 (gelijkwaardigheidsbepaling) en Beleidsregeling Parkeernormen voor auto en fiets gemeente Rotterdam 2022, artikel 17 en 19, bijlage 1 en 2)*

Voor de toepassing van de bovengenoemde gelijkwaardigheidso oplossingen worden aan deze omgevingsvergunning een aantal voorwaarden verbonden welke zijn opgenomen in de voorschriften.

8.2.2 **Bouwverordening Rotterdam 2010 (Bodem)**

Op basis van het ingediende bodemonderzoeksrapporten heeft de Milieudienst Rijnmond, DCMR Bodem op 12 juni 2024 aangegeven dat de conclusies en aanbevelingen in de beoordeelde rapporten van 24 oktober 2023 aan het bodemsaneringsbeleid van de gemeente voldoen.

Bij de huidige inrichting van de locatie en op basis van de geleverde onderzoeksgegevens is het niet noodzakelijk om hier vervolgonderzoek of saneringsmaatregelen uit te voeren ter plaatse van de onderzochte locatie.

Bij de aanvraag zijn onderstaande documenten ingediend en beoordeeld door de Milieudienst Rijnmond, DCMR Bodem:

- het rapport "Verkennd bodemonderzoek ter plaatse van de Folkert Elsingastraat 3-9 Rotterdam" van 4 oktober 2023 met kenmerk 23-0447-O, opgesteld door Arnicon BV;
- het rapport "Verkennd (water)bodemonderzoek, waterbodemonderzoek er plaatse van de Folkert Elsingastraat 15 te Rotterdam" van 4 oktober 2023 met kenmerk 23-0448-O, opgesteld door Arnicon BV.

Hieruit kan het volgende worden geconcludeerd dat de locatie geschikt is voor het beoogde gebruik (woning met tuin en recreatie). *(Grondslag: Bouwverordening Rotterdam 2010, artikel 2.1.5 eerste en vijfde lid en Regeling omgevingsrecht, artikel 2.4 en artikel 2.7 derde lid)*



8.2.3 Bestemmingsplan

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

8.2.4 Advies van de commissie voor Welstand en Monumenten

Op 31 maart 2025 heeft de Commissie voor Welstand en Monumenten een positief onder voorwaarde advies gegeven, het standpunt is overgenomen. Het project voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Daarbij geldt de opmerking dat er nadere gegevens moeten worden aangeleverd en goedgekeurd. Naar aanleiding van dit advies zijn voorschriften in deze omgevingsvergunning opgenomen. (Grondslag: Wabo, artikel 2.10, eerste lid onder d en Woningwet, artikel 12)

8.2.5 Wet natuurbescherming

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

Stikstof

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

Beschermde soorten

Er is een ontheffing noodzakelijk, deze ontheffing is verleend door de provincie Zuid-Holland op 11 juli 2023 onder ODH732109.

8.3 Activiteit 'Uitrit aanleggen of veranderen'

De aanvraag is voor wat betreft de activiteit 'Uitrit aanleggen of veranderen' uitvoeren getoetst aan de van toepassing zijnde beoordelingscriteria. (Grondslag: Wabo artikel 2.18 in samenhang met de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) Rotterdam 2012, artikel 2:12)

Er wordt getoetst aan de volgende criteria:

- a. De bruikbaarheid van de weg;
- b. Het veilig en doelmatig gebruik van de weg;
- c. De bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving;
- d. De bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente.

Op 4 april 2025 heeft de gemeente Rotterdam aangegeven geen weigeringsgronden te vinden in uw plan. De overwegingen hierbij zijn:

8.3.1 De bruikbaarheid van de weg

De in-/uitrit past binnen de inrichting van de omgeving en heeft geen invloed op de status van de weg.

In het kader van de bruikbaarheid van de weg is er geen reden tot het geven van een negatief advies voor de in-/uitrit omdat:



- Er gaat geen verzamelpunt van afval (containers) verloren.
- Door de aansluiting zullen vier openbare parkeerplaatsen verdwijnen. Rond de aansluiting in de Folkert Elsingastraat is echter sprake van een lage parkeerdruk, waardoor dit naar verwachting geen grote impact zal hebben.
- De doorstroming op een gebied ontsluitende weg of op een weg die deel uitmaakt van de hoofdwegenstructuur niet negatief beïnvloed wordt.
- De aansluiting is op een straat met een maximumsnelheid van 30 km/h.

8.3.2 Het veilig en doelmatig gebruik van de weg

Door het aanleggen van de in-/uitrit wordt de verkeersveiligheid niet in gevaar gebracht.

In het kader van het veilig en doelmatig gebruik van de weg is er geen reden tot het geven van een negatief advies voor een inrit omdat:

- De in- en uitritten niet binnen een afstand van 50 meter aansluit nabij een verkeersregelininstallatie.
- De in- en uitritten niet binnen een afstand van 5 meter aansluit op een kruispunt of T-splitsing.
- Er geen gebruik wordt gemaakt van een voetpad om de openbare ruimte en de parkeerplek op eigen terrein te bereiken.
- De in- en uitritten niet komen te liggen in of nabij een bocht, binnen 10 meter gemeten van het snijpunt van rijbaankanten.
- De in- en uitritten niet komen te liggen op de plaats van opstelstroken dan wel voorsorteervakken.
- De in- en uitritten niet komen te liggen op een plaats waar belemmeringen ontstaan voor het in- en uitrijden met een personenauto van één of meer bestaande garages.
- De in- en uitritten niet komen te liggen op een plaats waar de aanliggende rijbaan zodanig smal is dat de inrit wegens te beperkte manoeuvreerruimte met een personenauto niet direct kan worden ingereden.
- De in- en uitritten niet komen te liggen bij een helling van de weg, waardoor onoverzichtelijke en/of onveilige situaties kunnen ontstaan.

8.3.3 De bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving

De in-/uitrit wordt aangelegd volgens de geldende Standaard Wegenbouw Details van Rotterdam en zijn daarom passend in de omgeving.

8.3.4 De bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente

Het aanleggen van de in-/uitrit gaat niet ten koste van de groenstructuur.

8.3.5 Conclusie

Met inachtneming van de voorschriften bij deze omgevingsvergunning is voldoende aannemelijk gemaakt dat het project voldoet aan de eisen. *(Grondslag: APV, artikel 2:12, tweede lid)*

De omgevingsvergunning (activiteit uitrit aanleggen of veranderen) of ontheffing kan in voorkomende gevallen worden ingetrokken of gewijzigd *(Grondslag: Artikel 1:6 lid 1 van de Algemene Plaatselijke Verordening Rotterdam 2012)*



8.4 Activiteit 'Kappen'

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

8.4.1 Algemeen

De omgevingsvergunning wordt verleend, als deze wordt gevraagd om te voldoen aan:

- a. De verplichting ingevolge het bepaalde in Boek 5, artikel 42, van het Burgerlijk Wetboek;
- b. De wettelijke zorgplicht van de aanvrager;
- c. De op grond van de artikelen 37 en 38 van het Verdrag inzake de internationale burgerluchtvaart door de Internationale Burgerluchtvaartorganisatie (ICAO) vastgestelde en voor Nederland geldende eisen.

(Grondslag: APV, artikel 4:11b, eerste lid)

Er is geen sprake van bovengenoemde omstandigheden.

8.4.2 Beoordelingscriteria

De omgevingsvergunning kan worden geweigerd dan wel onder voorwaarden worden verleend in het belang van:

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

(Grondslag: APV, artikel 4:11b, vierde lid)

Er is geen sprake van bijzondere- of onvervangbare waarden van de bovengenoemde beoordelingscriteria.

Motivering toestaan kap

- Voor het realiseren van een appartementencomplex is de kap noodzakelijk van 28 bomen en 2200m² overige houtopstand.
- Verplanten van de houtopstanden is niet mogelijk vanwege de soort en de standplaats.
- Het belang van de aanvrager om het appartementencomplex te realiseren is groter dan het behoud van genoemde houtopstanden.

8.4.3 Conclusie

Met inachtneming van de voorschriften bij deze omgevingsvergunning is voldoende aannemelijk gemaakt dat wordt voldaan aan de beoordelingscriteria. *(Grondslag: APV, artikel 4:11b)*



Bomenlijst

Bomen in gebied 1		
Nr	Soort	Diam
33	Alnus glutinosa	30
34	Alnus glutinosa	19
35	Alnus glutinosa	31
36	Alnus glutinosa	27
37	Crataegus monogyna	31
38	Alnus glutinosa	40
39	Alnus glutinosa	43
40	Alnus glutinosa	20
41	Betula pubescens	27
42	Alnus glutinosa	21
43	Fraxinus excelsior	40
44	Crataegus monogyna	19
45	Alnus glutinosa	38
46	Alnus glutinosa	35
47	Fraxinus excelsior	42
48	Crataegus monogyna	32

Bomen in gebied 2		
Nr	Soort	Diam
39	Alnus glutinosa	17
40	Alnus glutinosa	27
41	Alnus glutinosa	27
42	Salix alba	80
43	Alnus glutinosa	30
44	Alnus glutinosa	22
45	Crataegus monogyna	38
46	Acer campestre	40
47	Acer campestre	46
55	Salix alba	25
57	Fraxinus excelsior	28
58	Fraxinus excelsior	48

Gebied 1



Figuur 3.4 Vegetatievakken gebied 1.

Vak A= 800m² overige houtopstand met boomvormers



Gebied 2



Figuur 4.6 Vegetatievakken gebied 2.

Vak B en J = 1400m² bosplantsoen

9 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	
1	21-12-2023	GEO1fundADVschroefcombi51022.pdf	4339016	
2	21-12-2023	GEO-4atrillProgn8112023.pdf	4339017	
3	21-12-2023	GEO-4trillProg20230703.pdf	4339018	
4	21-12-2023	GEOBouwputbem15052023.pdf	4339019	
5	21-12-2023	GEOfundADVprefab51022.pdf	4339020	
6	21-12-2023	GEOgrondonderz1stefase31822.pdf	4339021	
7	21-12-2023	GEOvertkaalevenw281122.pdf	4339022	



8	21-12-2023	GEOzetberek241122.pdf	4339023	
9	21-12-2023	SprinklerRAP161222.pdf	4339024	
10	21-12-2023	ARNIC23-0447-O-bodemonderzFE3-9-41023.pdf	4339029	
11	21-12-2023	ARNIC23-0448-O-BodemonderzFEsportv41023.pdf	4339030	
12	21-12-2023	form-toetskad-veiligonderh201023.pdf	4339036	
13	29-12-2023	Geb2bijlage1overzichtskaart221223.pdf	4343560	
14	29-12-2023	Geb2bijlage2inventarisatietabel221223.pdf	4343561	
15	29-12-2023	Geb2bijlage3fotosbomen221223.pdf	4343562	
16	22-3-2024	Gebied 1 bijlage 1 overzichtskaart_D2.pdf	4379330	
17	22-3-2024	Gebied 1 bijlage 2 inventarisatietabel_D2.pdf	4379332	
18	22-3-2024	Gebied 1 bijlage 3 fotos-bomen_D2.pdf	4379333	
19	22-3-2024	Gebied 2 bijlage 1 overzichtskaart_D2.pdf	4379334	
20	22-3-2024	Gebied 2 bijlage 3 fotos bomen_D2.pdf	4379335	
21	22-3-2024	Bomencomp-GemRott-NOV23.pdf	4379336	
22	22-3-2024	QuicksanIDDS- Wetnatuurbescherming-F-E290420.pdf	4379337	
23	22-3-2024	RAP-bomen-struikeninv-ECONSULTANCY-F-E220124-1-2.pdf	4379338	
24	22-3-2024	VIAC-Ventverkeersr- MIXD-241222.pdf	4379356	
25	22-3-2024	VIAC-Ventverkeersr-MIXA-241222.pdf	4379357	
26	22-3-2024	VIAC-Ventverkeersr-MIXC-241222.pdf	4379358	
27	22-3-2024	VIAC-Ventverkeersr-Parkeerg-241224.pdf	4379359	
28	22-3-2024	berekeningWaterberg201023.pdf	4379361	
29	22-3-2024	Sportp-VentilatieberMvdS230224.pdf	4379384	
30	22-3-2024	FundatieAdvGEOM-130224.pdf	4379389	
31	1-5-2024	BENG-Sportg290324.pdf	4399633	
32	8-5-2024	ABT231206-RAPWABOV004.pdf [rapport brandveiligheid woonblokken]_Optimized	4403273	
33	15-7-2024	733-principemeterkast-vent-brandw-5-7-24.pdf	4438455	
34	8-11-2024	MIX-WSPdrsn-aanz161024pdf.pdf	4494997	
35	8-11-2024	MIX-WSPH30 -2e draagweg-200924.pdf	4494998	
36	8-11-2024	MIX-WSPH30 - Gew-stab-ber-bl3-v4-200924.pdf	4494999	
37	8-11-2024	MIX-WSPH30 - Gew-stab-ber-bl4-v4-200924.pdf	4495000	
38	8-11-2024	MIX-WSPH30 - Gew-stab-ber-bl1-v4-200924.pdf	4495001	
39	8-11-2024	MIX-WSPH30 - Gew-stab-ber-STAAAL-200924.pdf	4495002	
40	8-11-2024	MIX-WSPH30 -uitgangsp-constr-200924.pdf	4495003	
41	8-11-2024	MIX-WSPplattegronden161024.pdf	4495004	
42	8-11-2024	MIX-WSPH30 - Gew-stab-ondber-bl2-v4-200924.pdf	4495005	
43	8-11-2024	MIX-WSPH30 - Gew-stab-ber-bl2-v4-200924.pdf	4495006	
44	8-11-2024	MIX-WSPdetails161024pdf.pdf	4495007	
45	8-11-2024	MIX-Verblijfsgeb161024def.pdf	4495012	
46	19-11-2024	Adviesbodem 12-06-2024 - Folkert Elsingastraat - POSITIEF	4499365	X
47	16-12-2024	733MEMO-gemeensch-verkeersr-131224 .pdf	4514008	
48	16-12-2024	733MEMO-Ond-Balkon-131224.pdf	4514011	
49	13-1-2025	BR804 Rotterdam MIX_Optimized	4525290	
50	13-1-2025	AS24.11772-24.0028877 beoordeling na rapport BR804 MIX R'dam_POSITIEF (13-12-2024)	4525291	X
51	20-1-2025	DO-001	4528041	
52	19-2-2025	MIX_Situatie.pdf	4544105	
53	19-2-2025	MIX_Doorsneden.pdf	4544106	
54	19-2-2025	MIX_Gevels.pdf	4544108	
55	19-2-2025	MIX-ABT-NOT-gelijkw-buitenbergingen-V003-170225.pdf	4544111	



56	19-2-2025	733.concept-BVP28-11-24a.pdf	4544114	
57	19-2-2025	Memo parkeren sportgebouw 250217.pdf	4544119	
58	19-2-2025	VIAC-Venti-verkeersruimten-Blok4.pdf	4544122	
59	19-2-2025	2025-01-28-fietstalling-versie-H.pdf	4544123	
60	20-2-2025	2025-02-21-Sportpaviljoen-DO-200-Gevels-a.pdf	4545203	
61	20-2-2025	AERIUS-projectberekening-200225-Realisatiefase.pdf	4545208	
62	20-2-2025	Memo-stikstofFolkertElsingastraat.pdf	4545209	
63	20-2-2025	AERIUS-projectberekening-200225Gebruiksfase.pdf	4545210	
64	21-2-2025	2025-02-21-Sportpaviljoen-DO-200-Doorsnedes-a1.pdf	4545598	
65	10-3-2025	IA-ventilatie-verd-280225.pdf	4554130	
66	10-3-2025	IA-BOX -SKI-ventilatieber-280225.pdf	4554131	
67	10-3-2025	LMV- details- MIX- 27-2-2025.pdf [vervangt docnr. 4544109 MIX_DO-400_Principe Details_A3	4554132	
68	10-3-2025	IA-ventilatie-BG-280225.pdf	4554134	
69	25-3-2025	MIX-21-3-25-Details-sportpaviljoen.pdf	4561517	
70	25-3-2025	MIX- 2025-03-20-Kleur-en-Mat-staat-ext.pdf	4561518	
71	25-3-2025	24-03-25-RAP-ABT-bouwfysica-MIX-V9.pdf	4561519	
72	26-3-2025	Drietechnisch-25-03-25-BENG-Rap-sportpaviljoen.pdf	4562782	
73	27-3-2025	MIX-27-03-25-sportpaviljoen- KM-staat ext.pdf	4563301	
74	3-4-2025	Advies Cie O+CE OMV.23.12.00346b Folkert Elsingastraat 15	4566679	X
75	7-4-2025	SprinklerRAP161222 [opm BPC _alleen voorblad]	4568657	X
76	7-4-2025	ABT231206-RAPWABOV004 [opm BPC _alleen voorblad]	4568658	X
77	8-4-2025	MIX_Doorsneden [opm BPC _alleen voorblad]	4568911	X
78	8-4-2025	2025-02-21-Sportpaviljoen-Plattegronden-a [opm BPC]	4568912	X
79	8-4-2025	BF3- Brandveiligheid-SportgebFestr201223 [opm BPC]	4568914	X
80	8-4-2025	MIX_Plattegronden [opm BPC]	4568948	X

10 Rechtsmiddelen

10.1 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:

29. naam en adres van de indiener;
30. datum bezwaarschrift;
31. de gronden van het bezwaar;
32. 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:

33. "Bezwaar indienen" voor burgers, of

34. "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, respectievelijk www.eherkenning.nl.

10.2 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.