



**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:	8284847/OMV.23.12.00314
Datum:	15 oktober 2024
Aanvrager:	Serafin Beheer B.V. [Redacted] Banierstraat 27 A 3032 PB Rotterdam Aanvrager, info@serafin-beheer.nl Gemachtigde [Redacted]
Alleen digitaal verstuurd:	
Opmerkingen	N.V.T.



Inhoudsopgave van besluit

- 1** **Aanvraag**
- 2** **Besluit**
- 3** **Inwerkingtreding**
- 4** **Project**
- 5** **Voorschriften**
- 5.1 Voorschriften activiteit 'Bouwen'
- 6** **Aandachtspunten en opmerkingen**
- 7** **Procedure**
- 8** **Overwegingen**
- 8.1 Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'
- 8.2 Activiteit 'Bouwen'
- 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:

- 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'
- 'Bouwen'

De aanvraag heeft betrekking op de locatie Dordtsestraatweg 755, 3075BH in Rotterdam. Het project betreft het oprichten van 7 appartementen.

2 Besluit

Wij besluiten de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteiten:

- 'Bouwen' (*Grondslag: Wabo, artikel 2.1, eerste lid, onder a*)
- 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

(*Grondslag: Wabo, artikel 2.1, eerste lid, onder c, met toepassing van:*

- *artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3*

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,

drs. A.F.C.M. Mulder,
afdelingshoofd Bouw- en Woningtoezicht

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

3 Inwerkingtreding

Dit besluit treedt niet eerder in werking dan nadat het traject van de bodem is doorlopen. In verband met het nog in te dienen (aanvullend) bodemonderzoek is er sprake van een uitgestelde inwerkingtreding van het besluit. Het bodemonderzoek en de daaruit mogelijk voortvloeiende trajecten moeten eerst zijn doorlopen. (*Grondslag: Wabo, artikel 6.2c*)



4 Project

De aanvraag heeft betrekking op de locatie Dordtsestraatweg 755, 3075BH in Rotterdam. Het project betreft het oprichten van 7 appartementen.

De wens is om aan de Dordtsestraatweg 755 het bestaande bedrijfsgebouw slopen en een woongebouw te realiseren met zeven appartementen. Het gebouw gaat bestaan uit een souterrain, drie bouwlagen en een kap met twee dakkapellen. De appartementen krijgen een eigen buitenruimte in de vorm van een tuin, balkon of dakterras.

Het bouwwerk heeft een vloeroppervlakte van 800m², een inhoud van 2730m³ en een hoogte van ca 15m.

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 www.omgevingsloket.nl onder kenmerk 8284847/OMV.23.12.00314. 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 fundering en palen van belendingen inzichtelijk maken;
6. De constructies van beton;
7. De constructies van metaal;
8. De constructies van hout;
9. De constructies van steenachtig materiaal;
10. De constructies van glas (inclusief voorgeschreven beproeving);



11. De constructies van geprefabriceerde elementen één en ander met inbegrip van bevestigingsmiddelen en (eventuele) hijsvoorzieningen.

Voor wat betreft de **brandveiligheid**:

12. Certificaten van puin, deuren en bouwdelen waarvoor eisen ten aanzien van de weerstand tegen rook, branddoorslag en brandoverslag gelden, te weten: WBDBO 60 WBDBO Ra en/of R200-rookcriterium;
13. Brandwerendheid voor de bouwconstructie, waarvoor een tijdsduur geldt met betrekking tot bezwijken, te weten: 30 minuten (voor de gemeenschappelijke vluchtweg) en 90 minuten (voor de overige hoofddraagconstructie);
14. Huisinstallatie / type rookmelder;

Voor wat betreft de **bouwplaats**:

15. 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)

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

Voor wat betreft de **gesteldheid van de bodem**:

18. Een nader onderzoeksrapport naar de gesteldheid van de bodem conform het advies van de DCMR van 19 februari 2024.

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. 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 energiezuinigheid (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-geluidsniveaoverschil (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.

Voor wat betreft de **kwaliteit van de bodem**:

20. Informeren wijze geschikt maken van de bodem

Het gebouw, of een gedeelte daarvan, mag pas in gebruik worden genomen als u ons heeft geïnformeerd over de wijze waarop er een of meer sanerende of andere beschermende maatregelen zijn getroffen conform het nog uit te voeren extra bodemonderzoek. (Grondslag: Omgevingsplan Rotterdam, Artikel 22.31)

5.1.2 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. 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**:

3. 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.

4. Rookmelders NEN 2555

De op tekening met RM aangegeven ruimten moeten zijn voorzien van rookmelders. Deze rookmelders moeten onderling zijn gekoppeld. Voordat u het gebouw in gebruik neemt moet de installatie door ons met positief resultaat zijn getest.

Voor wat betreft de **parkeren**:

5. Informatieplicht geen recht op parkeervergunning(in overleg, zie advies)

Op grond van het Uitvoeringsbesluit parkeren is er voor de gebruikers van dit project in beginsel geen recht op een parkeervergunning op straat binnen het betaald parkeergebied. Dit geldt ook als op de locatie pas na vergunningverlening betaald parkeren wordt ingevoerd. Wij wijzen u erop dat u de toekomstige eigenaren en gebruikers hierover tijdig en voldoende moet informeren.

Voor wat betreft de **kwaliteit van de bodem**:

6. Saneren van de bodem

De sanering van de bodem moet plaatsvinden conform de ingediende melding Saneren van de Bodem, zoals vastgesteld in het nog uit te voeren bodemonderzoek(na sloop),

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

Voor wat betreft **flora en fauna**:

7. Tijdens de werkzaamheden en in die nieuwe situatie kunnen vliegroutes, foerageerbieden en verblijfplaatsen in de omgeving van de onderzoekslocatie worden verstoord. Om verstoring tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie te voorkomen dient, tijdens werkzaamheden tussen zonsondergang en zonsopkomst en in het actieve seizoen (april t/m oktober) gebruik te worden gemaakt van vleermuisvriendelijke verlichting.

Voor wat betreft **Archeologie**

8. Na sloop en voor de start bouw dient een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden en ter beoordeling bij Boor voorgelegd moeten worden voor akkoord, indien deze akkoord is, kan begonnen worden met de werkzaamheden.

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:

- 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 onder het huidige aanvraag/dossiernummer (8284847/OMV.23.12.00314).

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

2. Bibob

Uit het onderzoek van het Kenniscentrum Bibob is gebleken dat informatie die nodig is voor een volledige beoordeling op grond van de Wet Bibob, namelijk informatie met betrekking tot de financiering en uitvoering van de bouw van de appartementen, pas voorhanden zal zijn na vergunningverlening.

Serrafin Beheer BV moet - zodra de definitieve financiering rond is en de uitvoerders bekend zijn - dit daarom direct melden bij het Kenniscentrum Bibob en wel via het volgende e-mailadres:

kenniscentrumbibobbsd@rotterdam.nl o.v.v. 'omgevingsvergunning Serafin Beheer BV - Dordtsestraatweg 755'.

Het Kenniscentrum Bibob behoudt het recht om opnieuw een Bibob-onderzoek te starten, mocht hiertoe aanleiding zijn.

3. Archeologie

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

4. 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>.

5. Sloopmelding

Het voornemen tot slopen (sloopmelding) waarbij naar redelijke inschatting de hoeveelheid sloopafval meer dan 10 m³ zal bedragen of asbest wordt verwijderd, moet u ten minste 4 weken voor de voorgenomen aanvang van de sloopwerkzaamheden indienen via www.omgevingsloket.nl. (Grondslag: Bouwbesluit 2012, artikel 1.26)

6. Beschermde 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.

7. 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.

8. 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.

9. Vergunning Inname openbare grond

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

10. Bodem

Na de sloop van de bestaande bebouwing is aanvullend bodemonderzoek noodzakelijk om de exacte omvang en aard van de verontreiniging vast te stellen. Dit onderzoek moet inzicht bieden in de benodigde maatregelen om de bodem geschikt te maken voor de nieuwe bestemming. Afhankelijk van de uitkomsten van dit aanvullend onderzoek kunnen verdere sanerings- en beschermende maatregelen vereist zijn om te voldoen aan de geldende regelgeving.

Met het oog op de locatie uitgevoerde bodemonderzoek is geen onderzoek naar PFAS verricht. Indien sprake is van vrijkomende grond die elders wordt toegepast, wordt geadviseerd om aanvullend onderzoek naar PFAS uit te voeren. Vanuit de regelgeving kunnen aan het vaststellen van toepassingsmogelijkheden nog aanvullende eisen gelden.

Het is mogelijk dat kwaliteitsgegevens worden geëist, bijvoorbeeld zoals die met een partijkeuring conform het Bbk worden verkregen.

- Opgemerkt wordt dat voor plaatsen waar een gevoelig gebruik van de bodem wordt gerealiseerd, zoals wonen met tuin en plaatsen waar kinderen spelen waarbij contact met de onbedekte bodem mogelijk is, het loodgehalte in de grond bij voorkeur dient te voldoen aan de GGD advieswaarden voor voldoende bodemkwaliteit. Uit de resultaten van het bodemonderzoek blijkt dat dit nu niet het geval is. Indien grond wordt toegepast, wordt geadviseerd grond met een voldoende bodemloodkwaliteit toe te passen. Meer informatie hierover is te vinden in de publicatie "Toelichting - Lood in bodem en gezondheid" van 2 november 2020 opgesteld door de Landelijke GGD-werkgroep bodem.

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 uitgebreide voorbereidingsprocedure. (*Grondslag: Wabo, paragraaf 3.2*)



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*)

Ter inzage legging ontwerpbesluit

Het ontwerpbesluit met de bijbehorende stukken heeft gedurende een termijn van zes weken, van dinsdag 4 juni 2024 tot en met maandag 15 juli 2024 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een zienswijze ingediend. Deze zienswijze leidt er niet toe dat wordt afgezien van het voornemen om de omgevingsvergunning te verlenen. Verwezen wordt naar de zienswijzenrapportage, die onderdeel uitmaakt van dit besluit.

8 Overwegingen

8.1 Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

8.1.1 Bestemmingsplan

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

Enkelbestemming

- Artikel 7 Gemengd – 2(2.1)

Dubbelbestemming

- Artikel 29 Waarde – Archeologie A

Het project voldoet niet aan de volgende regels:

- Artikel 33.2, onder a, omdat op de plankaart is aangegeven dat één bouwlaag is toegestaan terwijl er vier bouwlagen worden voorgesteld;

Dubbelbestemming waarde archeologie

Vanwege de ligging op voor waarde archeologie bestemde gronden is het benodigd dat een document ingediend wordt waarin de archeologische waarde van het terrein, dat door het project wordt verstoord, is vastgesteld door een archeologisch deskundige. Dit onderzoek moet gedaan worden na de sloop van de huidige bebouwing.

Afwijkingsmogelijkheid

Als onderdeel van de aanvraag is een ruimtelijke onderbouwing ingediend die door de gemeente Rotterdam wordt onderschreven en onderdeel is van deze omgevingsvergunning.

8.1.2 Parkeren

Locatie

Artikel 2. Gebiedstypen

De locatie waar de aanvraag betrekking op heeft is ook gelegen in het bestemmingsplan "Paraplusherziening 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 autoparkeereis

De autoparkeereis met betrekking tot woningen, is volgens tabel 4.1 uit De Beleidsregeling 2022, bepaald op 6 autoparkeerplaatsen. De berekening van deze parkeereis ziet er als volgt uit:

Woonfunctie(s)	Aantal	Norm	Eis
65 tot 85 m ²	7 woning(en)	0,8 per woning	5,60
Autoparkeereis o.b.v. woonfunctie(s)			6

Bijzondere bepaling afwijken parkeereis auto

Artikel 15, Bijzonder gemeentelijk belang

Het bevoegd gezag wijkt af van artikel 3, lid 6 door voor de overgebleven parkeereis (6 autoparkeerplaatsen) vrijstelling te verlenen. Recente parkeertellingen wijzen uit dat er voldoende parkeercapaciteit beschikbaar is om de parkeereis op straat op te lossen.

Toelichting op toepassen artikel 15:

- Plan betreft een transformatie. Huidige kavel is volledig bebouwd. Het is niet mogelijk om de parkeereis op eigen terrein te realiseren;
- Pand bevindt zich in een gemengde stadswijk met voorzieningen in de directe omgeving;
- Zowel in de Omgevingsvisie Rotterdam, Ruimtelijke ontwikkelingsstrategie 2030, Binnenstad als City Lounge en de Woonvisie Rotterdam wordt de ambitie uitgesproken de (binnen)stad verder te verdichten door meer woningen aan de stad toe te voegen. Het onderhavige plan draagt bij aan het verwezenlijken van deze ambitie.
- De ontwikkeling komt in aanmerking voor maximaal 6 parkeervergunningen op straat. De ontwikkelaar communiceert tijdig naar de gemeente welke adressen wel en welke adressen niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning. Tot die tijd worden alle adressen uitgesloten.

Conclusie autoparkeereis

Het plan voldoet aan de autoparkeereis.

Berekening fietsparkeereis

In de ontwikkeling worden 7 woningen gerealiseerd met de volgende m2 gbo:

Woonfunctie(s)	Aantal
Appartement 65 tot 85 m ²	7 woning(en)

Bergingen (Besluit bouwwerken leefomgeving)

Conform het Besluit bouwwerken leefomgeving worden voor 7 woningen (7 woningen van 65-85m2) bergingen gerealiseerd.

Conclusie fietsparkeereis

Het plan voldoet wel aan de fietsparkeereis, omdat conform Besluit bouwwerken leefomgeving (voorheen bouwbesluit 2012) worden er voor 7 woningen (7 woningen van 65-85m2) bergingen gerealiseerd.

(Grondslagen: Parapluherziening parkeernormering Rotterdam, de Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022 artikel 2, Artikel 15)



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.

o De ontwikkeling komt in aanmerking voor maximaal 6 parkeervergunningen op straat. De ontwikkelaar communiceert tijdig naar de gemeente welke adressen wel en welke adressen niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning. Tot die tijd worden alle adressen uitgesloten.

- 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

Naar aanleiding van het bovenstaande zijn aan deze vergunning een aantal voorwaarden verbonden welke zijn opgenomen in de voorschriften.

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 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.

8.2.2 Bouwverordening Rotterdam 2010 (Bodem)

Bij de aanvraag is het onderstaande document ingediend en beoordeeld door de Milieudienst Rijnmond, DCMR Bodem:



- Het rapport "Dordtsestraatweg 755 te Rotterdam Milieuhygiënisch vooronderzoek Verkennend milieukundig bodemonderzoek" van 14 december 2022 met kenmerk A1379-06/PBE/rap1, opgesteld door IDDS.

Hieruit wordt geconcludeerd dat er een redelijk vermoeden van een geval van ernstige bodemverontreiniging is.

Sinds 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Voor deze aanvraag is er wat betreft het onderdeel bodem geen sprake van een overgangsregeling. Daarom wordt voor dit specifieke onderdeel aansluiting gezocht bij de bepalingen van de Omgevingswet. Hieruit volgt dat het bouwen van het bodemgevoelig gebouw op de bodemgevoelige locatie alleen toegelaten is als de sanerende of andere beschermende maatregelen zijn getroffen.

Nader onderzoek na sloop

Gelet hierop moet in verband met de overschrijding van de toelaatbare kwaliteit van de bodem aannemelijk worden gemaakt dat sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen en dient een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd te worden nadat de sloop van de huidige bouwwerken is uitgevoerd. (*Grondslag: Besluit Kwaliteit Leefomgeving (Bkl) artikel 5.89 ka, Omgevingsplan Rotterdam, artikel 22.29*)

8.2.3 Bestemmingsplan

De toetsing van het project aan het bestemmingsplan is opgenomen bij de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

8.2.4 Advies van de commissie voor Welstand en Monumenten

Op 4 april 2024 heeft de Commissie voor Welstand en Monumenten advies gegeven, het standpunt is overgenomen. Het project voldoet aan redelijke eisen van welstand. (*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.

Het voorgenomen gebruik leidt niet tot negatieve effecten op beschermde natuurgebieden of beschermde soorten. U dient te voldoen aan de maatregelen zoals omschreven in het aangeleverde rapporten. Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor het project. Het project is uitvoerbaar binnen het gestelde in de Wet natuurbescherming.



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	Correctie
1.	21-12-2023	22-2434 Constructieve uitgangspunten Dordtsestraatweg 755 d.d.13.12.2023.pdf	4338338	
2.	21-12-2023	23005_D.03_231219.pdf Rapport brandveiligheid	4338340	
3.	21-12-2023	23005_D.04_231219.pdf Geluidwering	4338341	
4.	21-12-2023	2022288.ako.svds.b0.pdf Akoestisch onderzoek intern	4338343	
5.	21-12-2023	2022288.bbe.wd.b0.pdf Bouwbesluitberekeningen	4338344	
6.	21-12-2023	2022288.beng.wd.b0.pdf	4338345	
7.	21-12-2023	2022288.galm.wd.b0.pdf	4338346	
8.	21-12-2023	2022288.qsb.tw.b1.pdf Quickscan brandveiligheid	4338348	
9.	2-2-2024	BOOR_ archeologische_ beoordeling_ Dordtsestraatweg_755.pdf	4357570	
10.	2-2-2024	IDDS_ verkennend_ bodemonderzoek_ 221214.pdf	4357576	
11.	2-2-2024	Parkeereis.pdf	4357578	
12.	19-2-2024	adviesbrief bouw - Dordtsestraatweg 755 Rotterdam.docx	4364095	
13.	11-3-2024	18024.001_DS755_quickscan_ecologie.pdf	4373075	
14.	11-3-2024	18024.002_DS755_nader_ond_ecologie.pdf	4373076	
15.	5-9-2024	23005_D.01_240903.pdf	4462180	
16.	25-3-2024	23005_D.02_240325.pdf	4380216	
17.	12-4-2024	RO_Dordtsestraatweg_755_Rotterdam_240412.pdf	4389577	
18.	6-5-2024	23005_D.01_240305(enkel voor opm bpc)	4401599	X
19.	15-10-2024	Zienswijzennota Dordtsestraatweg 755 defintief	4481645	
20.	11-10-2024	HW Besluit rdam Dordtsestraatweg 755	4481692	



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:

- 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, 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.