



**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:	7821675/OMV.23.05.00285
Datum:	1 oktober 2024
Aanvrager:	[REDACTED]
Alleen digitaal verstuurd:	Aanvrager [REDACTED]
Opmerkingen	N.V.T.



Inhoudsopgave van besluit

1	Aanvraag
2	Besluit
3	Inwerkingtreding
4	Project
5	Voorschriften
6	Aandachtspunten en opmerkingen
7	Procedure
8	Overwegingen
8.1	Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'
9	Documenten behorend bij dit besluit
10	Rechtsmiddelen
10.1	Beroep



1 Aanvraag

Op 24 mei 2023 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo), ontvangen voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

De aanvraag is ingediend voor inwerkingtreden van de Omgevingswet per 1 januari 2024 zodat de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en daarmee verband houdende regelgeving nog op deze aanvraag van toepassing is.

De aanvraag heeft betrekking op de locatie kadastraal bekend als RTD10, sectie AA, perceelnummer 1718 en 2346 (nabij Schiedamseweg 282, 3025AS) in Rotterdam. Het project betreft de nieuwbouw van een kinderdagverblijf en 7 woningen.

2 Besluit

Wij besluiten de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteit:

- '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.

Ondertekening

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


afdelingshoofd Bouw- en Woningtoezicht

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

3 Inwerkingtreding

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



4 Project

De aanvraag heeft betrekking op de locatie kadastraal bekend als RTD10, sectie AA, perceelnummer 1718 en 2346 (nabij Schiedamseweg 282, 3025AS) in Rotterdam. Het project betreft de nieuwbouw van een kinderdagverblijf en 7 woningen.

Het kinderdagverblijf (BVO ca. 241m²) bevindt zich op de begane grond. De entree van het kinderdagverblijf bevindt zich aan de voorzijde van het pand. Aan de achterzijde bevindt zich een speelplein van ca. 94,5m².

Op de begane grond bevinden zich ook de gemeenschappelijke fietsenstalling voor de 7 woningen, de entrees en bergingen/technische ruimtes van de woningen. Op de 1e, 2e en 3e verdieping bevinden zich de overige ruimtes van de woningen (GO per woning ca. 120m²). Op de 3e verdieping aan de achterzijde bevinden zich dakterrassen (ca. 12,1m² per woning) t.b.v. de woningen. De totale bouwhoogte van het pand wordt ca. 13,7 meter.

5 Voorschriften

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden.

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

Voor wat betreft de **luchtkwaliteit**:

1. Maatregelen verbeteren luchtkwaliteit

Er dient gebalanceerde mechanische ventilatie te worden toegepast, waarbij zowel het toevoersysteem als het afzuigsysteem van de luchtbehandelingskast voorzien worden van filters waarmee kwalijke stoffen zoals bacteriën, virussen, schimmels, pollen en (fijn)stof uit de buitenlucht worden geminimaliseerd. De filtersystemen moeten via een onderhoudscontract regelmatig worden vervangen. De luchtbehandelingskasten moeten zover mogelijk van de betreffende verkeersweg worden gepositioneerd aan de achterzijde van de dakrand.

Voor ingebruikname van het kinderdagverblijf moeten de genomen maatregelen, zoals hoe wordt gezorgd voor permante sluiting van de ramen, instructie voor personeel, kopie van het onderhoudscontract en het communicatieplan, ter goedkeuring aan ons worden voorgelegd via www.omgevingswet.overheid.nl.

Voor wat betreft **parkeren**:

2. Informatieplicht geen recht op parkeervergunning

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



6 Aandachtspunten en opmerkingen

1. Omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit
Dit besluit heeft betrekking op de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'. Voordat u gebruik kunt maken van deze vergunning moet u in het bezit zijn van een omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit.
2. Archeologie
In het geval van het aantreffen van toevalsvondsten moet melding worden gedaan bij het bevoegd gezag gemeente Rotterdam, Archeologie Rotterdam (BOOR), via telefoon 010 -489 8500 of e-mail archeologie@rotterdam.nl onder vermelding van het adres.
3. 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. Brandveilig gebruik
In het kader van het brandveilig gebruiken van het bouwwerk moet u mogelijk een gebruiksmelding 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: Besluit bouwwerken leefomgeving, artikel 6.7)
5. Beschermde soorten
Indien er bij de bouwwerkzaamheden beschermde soorten als bedoeld in de Omgevingswet worden aangetroffen moet u dit melden bij het bevoegd gezag.
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 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.

Terinzagelegging ontwerpbesluit

Op deze aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. De ontwerpbesluit met de bijbehorende stukken hebben van vrijdag 12 juli 2024 tot en met donderdag 22 augustus 2024 ter inzage gelegen. Gedurende de voorgeschreven termijn van terinzagelegging zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt. *(Grondslag: Wet algemene*



bepalingen omgevingsrecht, artikel 3.10, eerste lid, onder d in samenhang met artikel 3.16, eerste lid van de Algemene Wet Bestuursrecht)

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)

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 'Bospolder - Tussendijken' van kracht is. De gronden hebben daarin de volgende bestemming(en):

Enkelbestemming

- Artikel 15 Maatschappelijk - 1

Dubbelbestemming

- Artikel 31 Waarde - Archeologie 3

Aanduidingen

- Maatvoering: maximum bouwhoogte: 10 m
- Bouwaanduiding: onderdoorgang

Het project voldoet niet aan de volgende regels:

- Artikel 15.2.1, omdat op de voor 'Maatschappelijk – 1' aangewezen gronden gebouwd wordt ten behoeve van woningen en ten behoeve van een kinderdagverblijf, daar waar geen aanduiding 'kinderdagverblijf' is.
- Artikel 15.2.2, onder a, omdat er gedeeltelijk buiten het bouwvlak gebouwd wordt.
- Artikel 15.2.2, onder c, omdat de maximum toegestane bouwhoogte van 10 meter wordt overschreden met ca. 3,7 meter. De bouwhoogte wordt ca. 13,7 meter.

Dubbelbestemming waarde archeologie

Op grond van artikel 31.2.1 moet een archeologisch onderzoek worden ingediend voor het bouwen van bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) die dieper reiken dan 2,0 meter beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlak groter dan 100 m² beslaan.

Afwijkingsmogelijkheid

Uitgebreide voorbereidingsprocedure

Wanneer een activiteit in strijd is met de regels van het bestemmingsplan, dient het bevoegd gezag na te gaan in hoeverre op andere wijze vergunningverlening toch mogelijk is.

Het is niet mogelijk om op grond van de afwijkingsregels van het bestemmingsplan 'Bospolder - Tussendijken' van het bestemmingsplan af te wijken. Afwijking van het bestemmingsplan is wel mogelijk met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, derde lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.



De omgevingsvergunning kan in dit geval worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing (GRO) bevat. Bij de aanvraag is een GRO (document 'Ruimtelijke onderbouwing "Vossa Nova"', d.d. 11 februari 2024, met kenmerk 623.102.90, opgesteld door Kuiper Compagnons) aangeleverd die onderdeel uitmaakt van deze omgevingsvergunning.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 6.5, lid 1, van het Besluit ruimtelijke ordening, wordt de omgevingsvergunning niet verleend dan nadat de gemeenteraad van de gemeente waar het project geheel of in hoofdzaak zal worden of wordt uitgevoerd heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft.

Volgens artikel 6.5, lid 3 van het Besluit ruimtelijke ordening kan de gemeenteraad categorieën gevallen aanwijzen waarin deze verklaring niet is vereist. Op 23 juni 2011 heeft de gemeenteraad een zogenaamde "algemene verklaring van geen bedenkingen" afgegeven. Deze aanvraag valt onder deze algemene verklaring van geen bedenkingen.

Motivering

Aan het project kan medewerking worden verleend, omdat er vanuit ruimtelijk oogpunt geen bezwaar bestaat tegen de voorgestelde realisatie van woningen en een kinderdagverblijf op deze locatie. Dit is in lijn met de gemeentelijke Nota van Uitgangspunten (NvU) die is opgesteld voor deze ontwikkeling. Deze functies sluiten goed aan bij het karakter van de straat en dragen bij aan de levendigheid ervan. Het kinderdagverblijf is onderdeel van een ambitie vastgelegd in het Voorzieningenplan 2020 Delfshaven, om op deze locatie een 'scholenschuif' te realiseren, waarbij een onderwijscluster zou ontstaan bestaande uit twee basisscholen (Shri Saraswatie en Nicolaasschool) en een kinderdagverblijf. Daarnaast dragen de gezinswoningen bij aan de diversiteit van woningtypen in de wijk.

Stedenbouwkundig is het voorgestelde bouwvlak akkoord. Het voorstel voldoet aan het Stedenbouwkundig Matenplan dat onderdeel was van de NvU. Het bouwvlak is goed ingepast in relatie tot de bestaande rooilijnen, waardoor het de bestaande stedenbouwkundige structuur versterkt.

Ook de voorgestelde bouwhoogte is aanvaardbaar. De bouwhoogte voldoet aan de randvoorwaarden opgenomen in de NvU. Deze bouwhoogte sluit aan bij de omliggende bebouwing en versterkt daardoor de bestaande stedenbouwkundige structuur.

Gelet op het bovenstaande is de ruimtelijke impact van het bouwplan op de omgeving gering en zodoende aanvaardbaar. Om die reden wordt toepassing gegeven aan een afwijking van de regels uit het bestemmingsplan.

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

Beleidsregel buitenklimaat: Luchtkwaliteit bij scholen en kinderopvang 2012

In de plint van het gebouw wordt een kinderdagverblijf gerealiseerd. Het luchtkwaliteitsbeleid voor scholen en kinderdagverblijven (de 'Beleidsregel buitenklimaat:



Luchtkwaliteit bij scholen en kinderopvang 2012') is op onderhavig project van toepassing. Het doel van deze beleidsregel is om de blootstelling van kinderen aan lucht met een hoge concentratie aan schadelijke stoffen te verminderen. Slechte luchtkwaliteit wordt in de beleidsregel vertaald naar de nabijheid (50 meter) van drukke stedelijke wegen.

Het beleid is van toepassing, omdat er sprake is van 'nabijheid tot een drukke weg'. De locatie is namelijk gelegen binnen een zone van 50 meter vanaf de rand van een stedelijke weg met een intensiteit van meer dan 10.000 motorvoertuigen per etmaal. Daarbij wordt, om aan te sluiten op de wetgeving voor geluid en luchtkwaliteit, 10 jaar vooruitgekeken. Op basis van verkeersmodelleringen wordt verwacht dat het aantal motorvoertuigen per etmaal in 2033 zal zijn gestegen naar 10.100 motorvoertuigen per etmaal. De grenswaarde waarboven een kinderdagverblijf volgens de Beleidsregel buitenklimaat niet meer is toegestaan is 10.000 motorvoertuigen per etmaal. Bij onderhavig project wordt de grenswaarde, zoals genoemd in het beleid, overschreden. Als er zwaarwegende redenen zijn kan er echter worden afgeweken van het beleid, maar alleen als er speciale voorzieningen worden getroffen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

Om de luchtkwaliteit bij onderhavig project te verbeteren worden op gebouwniveau maatregelen getroffen. Hiertoe is door M-Trix installatie adviseurs een memo opgesteld (zie bijlage 13 van de GRO). In het gebouw wordt gebalanceerde mechanische ventilatie toegepast. Er wordt niet natuurlijk geventileerd. Door mechanische ventilatie met behulp van een ventilatiesysteem of WTW unit (luchtbehandelingskasten) wordt er gezorgd voor een constante stroom van verse buitenlucht. Zowel het toevoersysteem als het afzuigsysteem van de luchtbehandelingskast worden voorzien van filters waarmee kwalijke stoffen zoals bacteriën, virussen, schimmels, pollen en (fijn)stof uit de buitenlucht worden geminimaliseerd. De filtersystemen worden via een onderhoudscontract regelmatig vervangen. Hiermee wordt voor een goede luchtkwaliteit in het gebouw gezorgd. De luchtbehandelingskasten worden aan de achterzijde van de dakrand gepositioneerd, zo ver mogelijk van de verkeersweg aan de voorzijde van het pand.

De overige maatregelen, zoals hoe wordt gezorgd voor permante sluiting van de ramen, instructie voor personeel, kopie van het onderhoudscontract en het communicatieplan, dienen nog voorgelegd te worden in een latere fase.

Op 25 juni 2024 heeft het college van burgemeester en wethouders gelet op het bovenstaande toestemming verleend om af te wijken van de 'Beleidsregel buitenklimaat: Luchtkwaliteit bij scholen en kinderopvang 2012' om het project mogelijk te maken.

Besluit hogere waarden Wet geluidhinder

Ingevolge artikel 37.4 (Geluidsgevoelige objecten) van het bestemmingsplan 'Bospolder - Tussendijken' is, bij nieuwe situaties in de zin van de Wet geluidhinder, de realisatie van geluidsgevoelige objecten voor zover gelegen binnen een geluidzone alleen mogelijk indien voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder, dan wel aan het besluit hogere grenswaarden dat aan dit besluit is toegevoegd.

Teneinde te kunnen voldoen aan de milieueisen is een hogere waarden procedure op grond van de Wet geluidhinder doorlopen. Op 25 september 2024 is door het college van burgemeester en wethouders besloten een hogere waarde onder voorwaarden vast te stellen voor het bouwplan (Besluit hogere waarden Wet geluidhinder, Omgevingsvergunning Vossa Nova, met kenmerk 2534768 - 5980782) conform akoestisch



onderzoek van Kuiper Compagnons van 30 januari 2024, met kenmerk 623.102.90. (Grondslag: Wet geluidhinder, artikel 83 en artikel 110a)

Advies van Archeologie Rotterdam (BOOR)

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 23 juli 2020 onder kenmerk AS20/09376- 20/0013977. Deze brief maakt onderdeel uit van dit besluit (zie bijlage 5 van de GRO). (Grondslag: bestemmingsplan 'Bospolder - Tussendijken', artikel 31.2.1)

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)

8.1.2 Wet natuurbescherming

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

Stikstofdepositie

Het projectgebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Op basis van de ingediende AERIUS-berekeningen (zie bijlage 4 van de GRO) kan geconcludeerd worden dat wordt voldaan aan de gestelde eisen. Dit houdt in dat er hiervoor geen natuurvergunning nodig is en er geen validatie hoeft te worden gedaan.

Soortenbescherming

Bij de aanvraag is een ecologische quickscan ingediend (zie bijlage 3 van de GRO). Hieruit kan geconcludeerd worden dat de uitvoering van het project niet leidt tot negatieve effecten op beschermde soorten.

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor het project. Het project is uitvoerbaar binnen het gestelde in de Wet natuurbescherming.

8.1.3 Parkeren

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

(Grondslag: bestemmingsplan Bospolder - Tussendijken, artikel 40.1)

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

Parkeereis auto

Per gebiedstype gelden andere parkeernormen. Het project ligt in het gebied waar gebiedstype B Stadswijken van kracht is. De normen worden gebruikt voor het berekenen van de parkeereis. (Grondslag: Beleidsregeling, Artikel 2, bijlage 3 en bijlage 4)



Parkeereis auto woonfunctie

De autoparkeereis met betrekking tot woningen, is volgens tabel 4.1 uit De Beleidsregeling 2022, bepaald op 7 autoparkeerplaatsen. De berekening van deze parkeereis ziet er als volgt uit:

Aantal woningen	Woonfunctie (m ² GBO)	Norm	Parkeereis wonen (aant. plaatsen)
7	85-120m ²	1,00 per woning	7,00
	TOTAAL Woonfunctie		7,00

(Grondslag: Beleidsregeling, Bijlage 4, Tabel 4.1 Normentabel auto woonfunctie)

Parkeereis auto niet-woonfunctie

De autoparkeereis met betrekking tot niet-woningen, is volgens tabel 4.2 uit De Beleidsregeling 2022, bepaald op 0 autoparkeerplaatsen. De berekening deze parkeereis ziet er als volgt uit:

Oppervlakte per functie m ² BVO	Niet-woonfuncties	Norm	Parkeereis niet-wonen (aantal plaatsen)
241	Crèche, peuterspeelzaal, kinderdagverblijf	1,9 per 100 m ² BVO	4,58
	TOTAAL Niet-woonfunctie		4,58

(Grondslag: beleidsregeling, tabel 4.2 Normentabel auto niet-woonfuncties)

Parkeereis op eigen terrein	Aantal plaatsen
TOTAAL Woonfunctie	7,0
TOTAAL Niet-woonfuncties	4,58
TOTAAL	11,58

Kleine projecten

Kleine projecten zijn, onder bepaalde voorwaarden, volledig vrijgesteld van de parkeereis. Het project voldoet aan deze voorwaarden, daarom wordt voor de niet-woonfunctie geen (aanvullende) parkeereis gesteld. (Grondslag: Beleidsregeling, artikel 4)

Dit project betreft (gedeeltelijk) een ontwikkeling bestaande uit een niet-woonfunctie (onderwijs), kleiner dan 600 m² bvo. Om deze reden kan er geen parkeeroplossing worden geëist voor de niet-woning(en). Daarom is besloten de autoparkeereis voor de niet-woonfunctie(s) te verlagen naar 0.

De bruto autoparkeereis voor het project is 7 parkeerplaatsen op het eigen terrein.

De beleidsregeling maakt het mogelijk om de volgende (bijzondere) bepalingen toe te passen. (Grondslag: beleidsregeling, paragraaf 3)

Afwijkingsmogelijkheid autoparkeerplaatsen bijzonder gemeentelijk belang

Als een ontwikkeling uit economisch oogpunt of uit het oogpunt van milieu, hinder of woonomgeving door de gemeente bijzonder gewenst is, kan geheel of gedeeltelijk afwijking van de parkeereis worden verleend. (Grondslag: Wabo, artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 1 en in samenhang met beleidsregeling, artikel 15, onder a)

Motivering:

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. Meer woningen draagt bij aan de opgave van een vernieuwde en gemengde woningvoorraad, onder meer gericht op het vasthouden en aantrekken van middeninkomens- en hoge inkomensgroepen en draagt bij aan een hoger draagvlak voor stedelijke voorzieningen en meer levendigheid in de stad, met de mogelijkheid om wooncarrière binnen de wijk te kunnen maken. Het onderhavige plan draagt bij aan het verwezenlijken van deze ambitie.

Daarbij is de ontwikkeling gelegen in een gemengde stadswijk met dagelijkse voorzieningen en het openbaar vervoer nabij. Zo ligt metrostation Marconiplein op 225 meter afstand en tramhalte Zeilmakerstraat op 190 meter afstand. Daarnaast is autoparkeren op de kavel lastig of niet inpasbaar.

De ontwikkeling wordt uitgesloten van het recht op straatparkeren. Om deze reden is besloten de autoparkeereis (7) kwijt te schelden.

Geen recht op een parkeervergunning op straat

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 ná vergunningverlening betaald parkeren wordt ingevoerd. Wij wijzen u erop dat u de toekomstige eigenaren en gebruikers hierover tijdig en voldoende moet informeren. Dit moet worden vastgelegd in de huur- en of koopovereenkomst. Door middel van een kettingbeding dienen ook toekomstige bewoners en gebruikers op de hoogte te worden gebracht van deze uitsluiting van parkeervergunningen. (Grondslag: beleidsregeling, artikel 16)

Parkeereis fiets

Parkeereis fiets woonfunctie

De fietsparkeereis met betrekking tot woningen, is volgens bijlage 2 uit De Beleidsregeling 2022, bepaald op 21 fietsparkeerplaatsen. De berekening van deze parkeereis ziet er als volgt uit:

Aantal woningen	Woonfunctie (m ² GBO)	Aantal fietspp	Parkeereis wonen (aant. plaatsen)
7	85-120m ²	3 per woning	21
	TOTAAL Woonfunctie		21

(Grondslag: beleidsregeling, normentabel fiets woonfunctie bijlage 2)

Parkeereis fiets niet-woonfunctie

De fietsparkeereis met betrekking tot niet-woningen, is volgens tabel 4.2 uit De Beleidsregeling 2022, bepaald op 0 autoparkeerplaatsen. De berekening deze parkeereis ziet er als volgt uit:

Oppervlakte per functie m ² BVO	Niet-woonfuncties	Norm	Parkeereis niet-wonen (aantal plaatsen)
241	Crèche, peuterspeelzaal, kinderdagverblijf	1,9 per 100 m ² BVO	4,58
	TOTAAL Niet-woonfunctie		4,58

(Grondslag: beleidsregeling, tabel 4.3 Normentabel fiets niet-woonfuncties)



Parkeereis op eigen terrein	Aantal plaatsen
TOTAAL Woonfunctie	21,0
TOTAAL Niet-woonfuncties	4,58
TOTAAL	25,58

Kleine projecten

Kleine projecten zijn, onder bepaalde voorwaarden, volledig vrijgesteld van de parkeereis. Het project voldoet aan deze voorwaarden, daarom wordt voor de niet-woonfunctie geen (aanvullende) parkeereis gesteld. (*Grondslag: Beleidsregeling, artikel 4*)

Dit project betreft (gedeeltelijk) een ontwikkeling bestaande uit een niet-woonfunctie (onderwijs), kleiner dan 600 m² bvo. Om deze reden kan er geen parkeeroplossing worden geëist voor de niet-woning(en). Daarom is besloten de fietsparkeereis voor de niet-woonfunctie(s) te verlagen naar 0.

De bruto fietsparkeereis voor het project is 21 fietsparkeerplaatsen op het eigen terrein.

Gemeenschappelijke stalling woonfunctie

Door toepassing van een gelijkwaardigheidsbepaling uit het Bouwbesluit 2012 wordt de fietsparkeereis voor de woningen opgelost door de benodigde fietsparkeerplaatsen in een gezamenlijke stalling uit te voeren met behoud van een inpandige berging van ten minste 2,7m² per woning.

De fietsparkeereis voor het project voor de woonfunctie incl. de buitenmodelpercentages is 21 fietsparkeren (afgesloten, wind- en weersbestendig), waarvan:

- 60% reguliere fpp = 13
- 15% beperkt afwijkend = 3 (parkeervakken met afmetingen breedte van 0,5m of rekken)
- 15% sterk en/of beperkt o.b.v. doelgroep = 3
- 10% sterk afwijkend = 2 (parkeervakken met afmetingen breedte van 1m)

Parkeeroplossing fietsparkeereis woonfunctie

De parkeereis wordt volledig op eigen terrein gerealiseerd. Er zijn tenminste 21 fietsparkeerplaatsen beschikbaar op eigen terrein, waarvan 13 reguliere fietsen, 6 beperkt afwijkend en 2 sterk afwijkend. Hiermee wordt kwantitatief aan de fietsparkeereis voldaan. Er is een fietsparkeeroplossing aangeleverd die duidelijk voorziet in de buitenmodelpercentages. De fietsparkeeroplossing voor langparkeerders is weer- en windbestendig en afsluitbaar.

Met toepassing van bovengenoemde (bijzondere) bepalingen wordt voldaan aan het parkeerbeleid. (*Grondslag: Beleidsregeling, paragraaf 3*)

8.1.4 Conclusie

Uw aanvraag is getoetst aan de van toepassing zijnde bestemmingsplannen. Uw project voldoet niet aan de planregels. De activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' is van toepassing. (*Grondslag: Wabo, artikel 2.1, eerste lid, onder c*)

Er wordt toepassing gegeven aan het afwijken van de regels uit het bestemmingsplan, zoals beschreven in de vorige paragrafen.



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

9 Documenten behorend bij dit besluit

De aanvraag is beoordeeld op basis van de onderstaande stukken. De documenten heeft u al in uw bezit.

	Datum	Bestandsnaam	Docnum
1	25-10-2023	Bijlage 11_ Watersleutel.pdf	4310151
2	25-10-2023	Bijlage 2_ Voorlopig ontwerp Vossenhol.pdf	4310158
3	25-10-2023	Bijlage 3_ Ecologische quickscan.pdf	4310159
4	25-10-2023	Bijlage 5_ Archeologisch beleidsbesluit.pdf	4310161
5	25-10-2023	Bijlage 6_ Verkennend milieukundig bodemonderzoek.pdf	4310164
6	25-10-2023	Bijlage 7_ Aanvullend bodemonderzoek.pdf	4310165
7	25-10-2023	Bijlage 10_ Notitie sloop tpv CE-gebied.pdf	4310168
8	25-10-2023	Bijlage 13_ Memo luchtkwaliteit KDV.pdf	4310170
9	9-4-2024	GRO Vossa Nova feb 2024	4387560
10	9-4-2024	Bijlage 4_ Stikstofdepositie-onderzoek, KuiperCompagnons, 30 januari 2024	4387561
11	9-4-2024	Bijlage 8_ Akoestisch onderzoek weg- en industrielawaai, 30 januari 2024	4387564
12	9-4-2024	Bijlage 9_ Onderzoek externe veiligheid, Aviv, 25 januari 2024	4387565
13	9-4-2024	Bijlage 12_ AKO Shri Saraswatie en KDV, KuiperCompagnons, 9 februari 2024	4387566
14	11-4-2024	GEM103-34-183_ Nestgeluid Vossa Nova_dBvision_20240305	4388474

10 Rechtsmiddelen

10.1 Beroep

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

U moet het beroepschrift richten aan:
Rechtbank Rotterdam
sector Bestuursrecht
Postbus 50951
3007 BM ROTTERDAM
Hiervoor is griffierecht verschuldigd.

Het beroepschrift heeft geen schorsende werking. U kunt daarom, als u beroep heeft ingesteld tegen de omgevingsvergunning, ook een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de hiervoor genoemde rechtbank.

Deze omgevingsvergunning (met de bijbehorende bijlagen) ligt gedurende deze periode ter inzage. Het besluit met de bijbehorende stukken is beschikbaar via de website: www.overheid.nl. De stukken kunnen geraadpleegd worden door te zoeken op de postcode '3025 AS', huisnummer '282' en straal '1000 meter' bij 'Berichten over uw buurt'.



Bovengenoemde stukken kunt u na het maken van een afspraak inzien bij het Concern Informatiecentrum gemeente Rotterdam, Timmerhuis, Halvemaanpassage 1, 3011 AH Rotterdam. U kunt een afspraak maken via telefoonnummer 010 267 2514 of via e-mail: bir@rotterdam.nl. De openingstijden zijn dinsdag, woensdag en donderdag van 09.00 tot 13.00 uur.