



**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:	7947343/OMV.23.12.00329
Datum:	12 december 2024
Aanvrager:	[REDACTED]
Alleen digitaal verstuurd:	Aanvrager, [REDACTED] [REDACTED]
Opmerkingen	N.V.T.



Inhoudsopgave van besluit

- 1 Aanvraag**
- 2 Besluit**
- 3 Inwerkingtreding**
- 4 Project**
- 5 Voorschriften**
 - 5.1 Voorschriften activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'
 - 5.2 Voorschriften activiteit 'Bouwen'
 - 5.3 Voorschriften activiteit 'Uitrit aanleggen of veranderen'
- 6 Aandachtspunten en opmerkingen**
- 7 Procedure**
- 8 Overwegingen**
 - 8.1 Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'
 - 8.2 Activiteit 'Bouwen'
 - 8.3 Activiteit 'Uitrit aanleggen of veranderen'
- 9 Documenten behorend bij dit besluit**
- 10 Rechtsmiddelen**
 - 10.1 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'
- 'Uitrit aanleggen of veranderen'

De aanvraag heeft betrekking op de locatie nabij Hordijk 103, 3079DE in Rotterdam. Het projectgebied staat kadastraal bekend als perceel in IJsselmonde, sectie E, nummer 2606 en 2721. Het project betreft de realisatie van 3 vrijstaande woningen en een uitrit naar de openbare weg maken.

2 Besluit

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

- '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*)
- 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*)

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 in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn 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 b*)

4 Project

De aanvraag heeft betrekking op de locatie nabij Hordijk 103, 3079DE in Rotterdam. Het projectgebied staat kadastraal bekend als perceel in IJsselmonde, sectie E, nummer 2606 en 2721. Het project betreft de realisatie van 3 vrijstaande woningen.

De 2 kavels (381m² en 792m²) worden gesplitst naar 4 kavels (204m², 356m², 362m² en 251m²):

- Op kavel 1 wordt een woning gebouwd waarvan het hoofdgebouw een grondoppervlak heeft van circa 60m². De woning bestaat uit 1 bouwlaag met een mansardekap waarvan de goot op circa 3,04 meter en de nok op circa 6,65 meter hoogte ligt. Aan de achterzijde wordt een aanbouw gerealiseerd met een diepte van circa 3,4 meter, een breedte van circa 2,6 meter en een hoogte van circa 3,04 meter. Kavel 1 beschikt over 2 autoparkeerplaatsen.
- Op kavel 2 en 3 worden 2 identieke woningen gebouwd met een grondoppervlak van circa 70m². De woningen bestaan uit 1 bouwlaag met een mansardekap waarvan de goot op circa 3,04 meter en de nok op circa 6,87 meter hoogte ligt. Alle woningen beschikken over een eigen tuin en berging. Kavel 2 en Kavel 3 beschikken beide over 2 autoparkeerplaatsen.
- Kavel 4 is een gemeenschappelijk erf ten behoeve van ontsluiting. Daarnaast wordt een uitrit naar de openbare weg gemaakt.

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 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

5.1.1 Voorschriften uitvoering

- De erfafscheidingen dienen groen en zo veel mogelijk natuurlijk te zijn zoals aangegeven op de situatietekening.



- Door het ophogen van het maaiveld ontstaat er een hoogteverschil tussen de particuliere tuinen en de openbare ruimte aan de oostzijde bij de tuinen van woning 2 en 3. Het is belangrijk dat dit hoogteverschil zorgvuldig wordt overbrugd zonder schade aan de openbare ruimte of de zonder schade aan de openbare ruimte of aan de biodiversiteit te veroorzaken.

5.2 Voorschriften activiteit 'Bouwen'

5.2.1 Voorschrift nog aan te leveren gegevens

Voor aanvang werkzaamheden

Uiterlijk drie weken van te voren, 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 7947343/OMV.23.12.00329, 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 controleberekening van de bestaande constructie ter plaatse van de wijzigingen;
3. De gewichts- en stabiliteitsberekening;
4. De toe te passen palen en het palenplan;
5. De constructies van beton;
6. De constructies van metaal;
7. De constructies van hout;
8. De constructies van steenachtig materiaal;
9. De constructies van glas (inclusief voorgeschreven beproeving);
10. De constructies van geprefabriceerde elementen één en ander met inbegrip van bevestigingsmiddelen en (eventuele) hijsvoorzieningen.

Voor wat betreft de **brandveiligheid**:

11. Certificaten van puin, deuren en bouwdelen waarvoor eisen ten aanzien van de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (WBDBO) / weerstand tegen rookdoorgang (WRD) gelden, te weten: 30 minuten WBDBO;
12. Huisinstallatie / type rookmelder;

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

13. 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. (*Grondslag: Omgevingsplan Rotterdam, Artikel 22.31*)



Voor wat betreft de **bouwplaats**:

14. 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)

15. De bijzondere tijdelijke (hulp)constructies;

16. De kraanfundatie.

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 7947343/OMV.23.12.00329 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 (zoals berekeningen, tekeningen en (test)rapporten) indienen:

Voor wat betreft **gezondheid en energiezuinigheid (bouw fysica)**:

1. 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 (LL,A,k);
 - Het volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke lucht-geluidsniveauverschil (DnT,A,k), voor de geluidsoverdracht van een besloten ruimte naar een verblijfsgebied van een aangrenzende woonfunctie;
 - Het volgens NEN 5077 bepaalde gewogen contactgeluidsniveau (LnT,A), voor de geluidsoverdracht van een besloten ruimte naar een verblijfsgebied van een aangrenzende woonfunctie;
 - De capaciteit van het ventilatiesysteem.

In overleg met de bouwinspecteur uitvoeringscontrole en de adviseur bouw fysica 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.



5.2.2 Voorschriften uitvoering

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**:

2. 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.

Voor wat betreft **welstand**:

3. Kleurstelling
De kozijnen moet in crème-wit worden uitgevoerd.

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

4. Saneren van de bodem
De sanering van de bodem moet plaatsvinden conform de ingediende melding Saneren van de Bodem. (*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 de **parkeren**:

5. 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.



5.3 Voorschriften activiteit 'Uitrit aanleggen of veranderen'

5.3.1 Voorschriften uitvoering

1. Kosten uitvoering

De gemeente voert de aanleg van de in-/uitritten voor u uit en zorgt ook voor het onderhoud daarvan in de toekomst. Deze kosten zijn voor rekening van aanvrager. 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 IJsselmonde. Het telefoonnummer van het gebiedskantoor is 010 2670000 keuze 2 en het e-mailadres is

GebiedskantoorZuidOost@rotterdam.nl. Na afloop van de werkzaamheden ontvangt u van ons een nota. U dient de nota binnen 4 weken na verzending te betalen. (*Grondslag:*

Wabo, artikel 5.19)

2. Legeskosten

Naast de kosten voor het aanleggen van de in-/uitrit en onderhoud daarvan dient u ook legeskosten te voldoen.

3. Aanpassingen openbare ruimte

Eventuele aanpassingen aan de openbare ruimte zoals die nodig ten behoeve van de in-/uitrit worden door de gemeente uitgevoerd op kosten van de aanvrager. Daarvoor dient contact worden opgenomen met het Gebiedskantoor. 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.

4. Nutsvoorzieningen

Eventuele aanpassingen aan de nutsvoorzieningen ten behoeve van aanleg van de in-/uitrit worden uitgevoerd op kosten van de aanvrager.

5. Start werkzaamheden

Als een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de voorzieningenrechter, zal de gemeente pas na afwijzing van dit verzoek door de rechter aan de werkzaamheden beginnen.

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 de in-/uitrit niet meer gebruikt dient u het gebiedskantoor hiervan schriftelijk in kennis stellen. De kosten voor het verwijderen van de in-/uitrit komen voor uw rekening.

9. De in-/uitritten dienen conform de situatietekening "[Correctie BPC] 21-0596-1_Lakhisaran_OB-01_01-02-2024.pdf" aangelegd te worden.



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 <https://omgevingswet.overheid.nl/home> onder kenmerk 7947343/OMV.23.12.00329, 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. Slopmelding

Het voornemen tot slopen (slopmelding) 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 <https://omgevingswet.overheid.nl/home>. (*Grondslag: Bouwbesluit 2012, artikel 1.26*)

5. Rookmelders

U wordt geadviseerd rookmelders die voldoen aan de NEN2555 in de verkeersruimtes (zoals gang, hal etc.) van de woningen aan te brengen om veilig te kunnen vluchten bij brand.

6. 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.



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 25 m³ 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 25 m³ verwijzen wij u naar: <https://iplo.nl/regelgeving/regels-voor-activiteiten/milieubelastende-activiteiten-hoofdstuk-3-bal/>.

Voor het graven van een bodemvolume van 25 m³ of minder (kleinschalig graven) gelden in sommige gevallen ook voorschriften en een informatieplicht. (*Grondslag: Omgevingsplan gemeente Rotterdam, paragraaf 22.3.7.2*)

Voor meer informatie over kleinschalig graven verwijzen wij u naar: <https://iplo.nl/thema/bodem/regelgeving/omgevingswet/wetsinstrumenten/omgeving-splan/kleinschalig-graven-bodem-25-m3/>

8. Aanleg van laadinfrastructuur op eigen terrein

Gebruikers van gebouwen die beschikken over parkeergelegenheid op eigen terrein, kunnen geen oplaadpunten in de openbare ruimte aanvragen of plaatsen. Plaatsing van oplaadpunten op eigen terrein valt onder de eigen verantwoordelijkheid van burgers en bedrijven, individueel of verenigd in een Vereniging van Eigenaren (VvE). In de gevallen dat afdeling 5.4 van het Bouwbesluit 2012 niet van toepassing is, adviseren wij toch rekening te houden met de (toekomstige) aanleg van laadinfrastructuur op eigen terrein. De verwachting is dat rond 2050 vrijwel alle auto's elektrisch zijn aangedreven. Voor gedeelde plekken betekent dit dat op de lange termijn 1 van de 5 parkeervakken zal moeten worden voorzien van een laadpunt en voor ongedeelde plekken alle vakken zullen moeten worden voorzien van een laadpunt. Door voldoende ruimte te reserveren voor (uitbreiding van) een aansluiting en kabelvoorbereidingen te treffen tussen de aansluiting en de parkeervakken is een plan voorbereid op deze groei. Zie ook: <https://www.rotterdam.nl/elektrisch-rijden>.

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 3.3*)

Aanvullende gegevens

Wij hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid om aanvullende gegevens op te vragen. Op 18 januari 2024 is er om aanvullende gegevens verzocht. Deze hebben wij op 12 februari 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)

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

Enkelbestemming(en)

- Artikel 14 Tuin
- Artikel 23 Wonen - Berging
- Artikel 17 Verkeer – Verblijfsgebied

Dubbelbestemming(en)

- Artikel 27 Waarde - Archeologie – 2

Aanduiding(en)

- Maatvoering, maximum bouwhoogte: 4 meter

Het project voldoet niet aan de volgende regels:

- Artikel 14.1, omdat de voor 'Tuin' aangewezen gronden wonen en parkeren niet is toegestaan;
- Artikel 14.2.1, onder b, omdat de aanbouw aan de achtergevel van het hoofdgebouw op kavel 1 de max. diepte van 3 meter overschrijdt met ca. 0,4 meter;
- Artikel 14.2.1, omdat op de voor 'Tuin' aangewezen gronden hoofdgebouwen niet zijn toegestaan;
- Artikel 23.1, omdat de voor 'Berging' aangewezen gronden wonen en tuin, niet is toegestaan.
- Artikel 23.2.1, omdat op de voor 'Berging' aangewezen gronden hoofdgebouwen niet zijn toegestaan.
- Artikel 23.2.3, omdat de maximum bouwhoogte van 4 meter ter plaatse van de aanduiding op de verbeelding wordt overschreden met ca. 2,87 meter.

Dubbelbestemming waarde archeologie

De noodzaak van het uitvoeren van een archeologisch (voor)onderzoek in het kader van de voorgenomen grondwerkzaamheden is nader beoordeeld en naar aanleiding van de plannen zijn er geen redenen tot archeologisch vooronderzoek (bureauonderzoek en/of inventariserend veldonderzoek) op de projectlocatie. De locatie kan voor de voorgenomen ontwikkeling worden vrijgegeven zonder archeologische bemoeienis.

De beoordeling met motivering van Archeologie Rotterdam (BOOR) is opgenomen in de brief van 31 januari 2024 onder kenmerk AS24/01100-24/0002239. Deze brief maakt onderdeel uit van dit besluit. (Grondslag: bestemmingsplan 'Hordijkerveld' artikel 27, tweede lid, onder 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)

Afwijkingsmogelijkheid

In het bestemmingsplan is geen afwijkingsmogelijkheid opgenomen. Het is mogelijk om een afwijking van het bestemmingsplan toe te staan met de uitgebreide voorbereidingsprocedure wanneer het besluit wordt gemotiveerd met een goede ruimtelijke onderbouwing. (Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3)

Motivering

Aan het project kan medewerking worden verleend, omdat er vanuit ruimtelijk oogpunt geen bezwaar tegen bestaat.

Er wordt akkoord gegaan met:

- Het plan qua architectuur en uitstraling van de gebouwen.
- Een hoofdgebouw, functie wonen en parkeren op voor "Tuin" aangewezen gronden is hier voorstelbaar.
- Een hoofdgebouw en functie wonen op voor "Berging" aangewezen gronden is hier voorstelbaar.
- De overschrijding in diepte van ca. 0.4 meter bij de aanbouw is voorstelbaar en belemmert niet het straatbeeld van het dijklint.
- De overschrijding van ca. 2.87 meter in bouwhoogte is hier aanvaardbaar.

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

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

Het project ligt in het gebied waar het bestemmingsplan 'Parapluherziening parkeernormering Rotterdam' van kracht is. (Grondslag: Parapluherziening parkeernormering Rotterdam artikel 2 en artikel 3)

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 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)



Parkeereis auto woonfunctie

Aantal woningen	Woonfunctie (m ² GBO)	Gebieds type A	Gebieds type B	Gebieds type C	Parkeereis wonen (aant. plaatsen)
	< 40 m ²	0,10	0,10	0,10	
	40-65m ²	0,40	0,50	0,60	
	65-85m ²	0,60	0,80	1,00	
	85-120m ²	1,00	1,00	1,40	
	>120m ²	1,20	1,20	1,80	
	TOTAAL Woonfunctie				

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

De autoparkeereis met betrekking tot woningen, is volgens tabel 4.1 uit De Beleidsregeling 2022 bepaald op 4 autoparkeerplaatsen. De berekening van deze parkeereis ziet er als volgt uit:

Woonfuncties	Aantal	Norm	Eis
85 tot 120 m ²	3	1,4	4,2
Totale autoparkeereis	4		

De bruto parkeereis voor het project is 4 parkeerplaatsen op het eigen terrein.

Op het eigen terrein zijn 6 parkeerplaatsen aanwezig.

Er wordt voldaan aan de autoparkeereis. (Grondslag: Beleidsregeling, Artikel 3, lid 6)

Opmerking:

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.

Parkeereis fiets

Parkeereis fiets woonfunctie

Voor de parkeereis van het stallen van fietsen van de woonfunctie wordt verwezen naar de ter zake geldende voorschriften uit het Bouwbesluit 2012.

(Grondslag: beleidsregeling, artikel 17)

8.1.3 Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 6.5, lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt een 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. Op 23 juni 2011 heeft de gemeenteraad een zogenaamde "algemene verklaring van geen bedenkingen" afgegeven. Uw aanvraag valt onder de categorieën 1 en 3 van deze algemene verklaring van geen bedenkingen.



8.1.4 Ter inzage legging

Op uw aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing. Om medewerking te verlenen, zoals bedoeld in artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, heeft het verzoek om afwijking van het bestemmingsplan met bijbehorende stukken, volgens artikel 3.10, eerste lid, onder a, van genoemde wet van **5 september 2024 tot en met 16 oktober 2024** ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn **wel** zienswijzen ingediend.

Een overzicht van de ingekomen zienswijze en inhoudelijke beoordeling van de zienswijzen verwijzen wij u naar het document Zienswijzennota hordijk 101 def.pdf, Het document is als bijlage bijgevoegd bij deze vergunning (documentnummer 4512511)

8.1.5 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 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 de volgende uitgangspunt(en):

- 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:

- Ruimtelijke onderbouwing van 21 december 2023 met kenmerk 22-006-A, opgesteld door Buelens ruimte.

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.



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. (*Grondslag: Besluit Kwaliteit Leefomgeving (Bkl) artikel 5.89 ka, Omgevingsplan Rotterdam, artikel 22.29*)

Melding Saneren van de bodem

U heeft reeds een volledige melding gedaan. Hiermee is aannemelijk gemaakt dat sanerende of andere beschermde maatregelen worden getroffen. (*Grondslag: Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), Paragraaf 4.121, Artikel 4.1236*)

Naar aanleiding van dit advies zijn voorschriften in deze omgevingsvergunning opgenomen.

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 21 maart 2024 heeft de Commissie voor Welstand en Monumenten advies gegeven, het standpunt is overgenomen. Het project voldoet aan redelijke eisen van welstand onder voorwaarde dat het project conform de genoemde voorschriften wordt uitgevoerd. (*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

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

Er is gecontroleerd of de realisatie van de aangevraagde omgevingsvergunning een overtreding op één of meer van de verbodsbepalingen, opgenomen in de Wet natuurbescherming, tot gevolg heeft. De aangeleverde documenten zijn conform de richtlijnen van de omgevingsdienst Haaglanden volledig en voldoende onderbouwd. Er is geen sprake van overtreding van een verbodsbepaling (Wet natuurbescherming). Er is daarom ook geen ontheffing benodigd ten aanzien van de Wet natuurbescherming. Er zijn geen bezwaren tegen de verlening van de omgevingsvergunning.



Wel dienen de maatregelen gevolgd te worden die zijn beschreven in de aangeleverde quickscan ecologie, namelijk:

- Er dient rekening gehouden te worden met de zorgplicht. Indien hier twijfel over ontstaat of dit mogelijk is, neem contact op met de betrokken ecooloog.

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

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 16 januari 2024 heeft de gemeente Rotterdam aangegeven geen weigeringsgronden te vinden in uw plan.

8.3.1 De bruikbaarheid van de weg

De in-/en uitrit past binnen de inrichting van de omgeving en hebben 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-/en uitrit omdat:

- Er weliswaar vermindering van het aantal openbare parkeerplaatsen ontstaat. Maar dit is echter gerechtvaardigd omdat dit de ontwikkeling van 3 woningen mogelijk maakt.
- Er geen verzamelpunt van afval (containers) verloren gaat.
- De doorstroming op een gebied ontsluitende weg of op een weg die deel uitmaakt van de hoofdwegenstructuur niet negatief beïnvloed wordt.
- De bij het ontwerpen van de wijkstructuur gemaakte afbakening tussen voetgangers- en autogebied niet wordt aangetast.

8.3.2 Het veilig en doelmatig gebruik van de weg

Door het aanleggen van de in-/en 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 in-/en uitrit omdat:

- De in-/en uitrit niet binnen een afstand van 50 meter aansluit nabij een verkeersregelinstallatie.
- De in-/en uitritten niet binnen een afstand van 5 meter aansluit op een kruispunt of T-splitsing.
- De in-/en uitrit komt niet te liggen in of nabij een bocht, binnen 10 meter gemeten van het snijpunt van rijbaankanten.



- De in-/en uitritten niet komt te liggen op de plaats van opstelstroken dan wel voorsorteervakken.
- De in-/en uitrit niet komt 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 uitrit niet komt 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 uitrit niet komt te liggen kort bij een helling van de weg, waardoor onoverzichtelijke en/of onveilige situaties kunnen ontstaan.
- Er geen gebruik wordt gemaakt van een fietsvoorziening of voetpad om de openbare ruimte en de parkeerplek op eigen terrein te bereiken.
- Er sprake is van voldoende zicht op het overige verkeer waardoor er geen onoverzichtelijke en/of onveilige verkeerssituaties kunnen ontstaan.
- Er staat geen lantaarnpaal ter hoogte van de beoogde in-/en uitrit.

8.3.3 De bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving

De in-/en 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

De aanleg van de in-/en uitrit gaat niet ten koste van de groenstructuur.

8.3.5 Conclusie

Met inachtneming van de voorschriften bij deze vergunning 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*)



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.

Datum	Bestandsnaam	Docnum	Correcties
21-12-2023	21-0596_Akoestisch_Wegverkeer_R2023.049.pdf	4338607	
21-12-2023	21-0596_Bodem_21-12-22.pdf	4338608	
21-12-2023	21-0596_Bodemonderzoek_20-12-23.pdf	4338609	
21-12-2023	21-0596_Flora-en Fauna_23-08-22.pdf	4338610	
21-12-2023	21-0596_Ruimtelijke-Onderb_21-12-23.pdf	4338621	
21-12-2023	21-0596-1_Lakhisaran_MPG_06-10-2023.pdf	4338624	
21-12-2023	21-0596-1_Lakhisaran_OR-01_10-10-2023.pdf	4338625	
21-12-2023	21-0596-2_Lakhisaran_MPG_09-10-2023.pdf	4338627	
21-12-2023	21-0596-2-3_Lakhisaran_OR-01_11-10-2023.pdf	4338628	
21-12-2023	21-0596_BENG_13-10-2023.pdf	4338630	
21-12-2023	21-0596-1_Energielabel_13-10-2023.pdf	4338631	
21-12-2023	21-0596-2_Energielabel_13-10-2023.pdf	4338632	
21-12-2023	21-0596-3_Energielabel_13-10-2023.pdf	4338633	
12-2-2024	21-0596_Archeologie_30-01-2024.pdf	4361437	
12-2-2024	21-0596_Lakhisaran_brochure_WP_25-01-24.pdf	4361447	
12-2-2024	21-0596_Lakhisaran_OB-02_08-02-2024.pdf	4361449	
12-2-2024	21-0596-2-3_Lakhisaran_OB-01_01-02-2024.pdf	4361455	
21-2-2024	Advies_Archeologie- AS24 01100-24 0002239	4365660	
22-3-2024	Advies welstand 23.12.00329 Hordijk 103	4379266	x
19-6-2024	Advies - milieuthema's 3 woningen Hordijk 103 te Rotterdam	4424907	x
19-6-2024	Veiligheidsregio- 198605 - Definitieve zendbrief - Hordijk	4424909	x
11-7-2024	21-0596_Lakhisaran_stikstof_11-07-24.pdf	4436461	
11-7-2024	21-0596_AERIUS_Aanlegfase_11-07-24.pdf	4436462	
11-7-2024	21-0596_AERIUS_Gebruiksfase_11-07-24.pdf	4436463	
11-7-2024	21-0596_Lakhisaran_Situatie-dsn_02-07-24.pdf	4436464	
26-8-2024	[Correctie BPC] 21-0596-1_Lakhisaran_OB-01_01-02-2024	4457669	x
26-8-2024	Advies Waterschap	4457923	x
12-12-2024	Zienswijzennota Hordijk 101 def	4512511	x



10 Rechtsmiddelen

Ontwerpbesluit

Op uw aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. Het plan heeft daarom met het ontwerp van dit besluit en de bijbehorende stukken van 5 september 2024 tot en met 16 oktober 2024 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn wel zienswijzen ingediend.

Een overzicht van de ingekomen zienswijze en inhoudelijke beoordeling van de zienswijzen verwijzen wij u naar het document 'Zienswijzennota hordijk 101 def.pdf'. Het document is als bijlage bijgevoegd bij deze vergunning (documentnummer 4512511)

Inwerkingtreding besluit

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: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 6.1, tweede lid, onder b)

Rechtsmiddelen

Belanghebbenden kunnen binnen zes weken na de eerste dag van de terinzagelegging van dit besluit een beroepschrift indienen. U kunt alleen beroep aantekenen als u op tijd tegen het ontwerpbesluit zienswijzen heeft ingebracht, of als u aantoont dat u hiertoe redelijkerwijs niet in staat bent geweest.

U moet het beroepschrift richten aan:

Rechtbank Rotterdam
sector Bestuursrecht
Postbus 50951
3007 BM Rotterdam

10.1 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.