



**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: 2024051400485 / OMV.24.05.00146

Datum: 13 december 2024

Aanvrager: Het Woongehem II B.V. t.a.v. de heer V.J. Zuidam
Albrandswaardseweg 120
3172 XC Poortugaal

Alleen digitaal verstuurd: Aanvrager, vries-ian@maelion.nl



Inhoudsopgave van besluit

1	Aanvraag	3
2	Besluit	3
3	Inwerkingtreding	3
4	Project	4
5	Voorschriften 'Bouwactiviteit (technisch)'	4
5.1	Voorschrift nog aan te leveren gegevens	4
5.2	Voorschriften uitvoering en/of gebruik	5
6	Overige vergunningen en aandachtspunten	5
6.1	Overige vergunningen en/of meldingen	5
6.2	Aandachtspunten	5
7	Procedure	6
8	Overwegingen Omgevingsplanactiviteit (Opa)	6
8.1	Omgevingsplanactiviteit – algemeen toetskader	6
8.1.1	Toets ruimtelijke regels	7
8.1.2	Parkeren	7
8.1.3	Conclusie	7
8.2	Omgevingsplanactiviteit – Bouwwerken (bouwactiviteit omgevingsplan)	7
8.2.1	Toets ruimtelijke regels	7
8.2.2	Toets gestelde regels omgevingskwaliteit (voormalig Welstand)	7
8.2.3	Toets gestelde regels kwaliteit van de bodem	8
9	Overwegingen Bouwactiviteit (technisch)	8
9.1.1	Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)	8
10	Documenten behorend bij dit besluit	8
11	Rechtsmiddelen	9
11.1	Bezwaar	9
11.2	Voorlopige voorziening	9
12	Afkortingen & websites	10



1 Aanvraag

Op 14 mei 2024 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Omgevingswet (hierna Ow), ontvangen voor de volgende onderdelen:

- **Omgevingsplanactiviteit**
 - Bouwwerken
- **Bouwactiviteit (technisch)**

De aanvraag heeft betrekking op de locatie Emmastraat 78 te Rozenburg. Het project betreft de transformatie van een loods naar 7 woningen.

2 Besluit

Wij besluiten de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteiten:

- Omgevingsplanactiviteit (Opa)
 - Bouwwerken (*Grondslag: Ow, artikel 5.1, eerste lid, onder a*)
- Bouwactiviteit (technisch) (*Grondslag: Ow, artikel 5.1, tweede lid, onder a*)

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.

Aanvang van het gebruik en/of bouwwerkzaamheden moeten tijdig vooraf worden gemeld, zie 'Start en gereedmelding werkzaamheden' bij de 'Aandachtspunten'.

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 haar bekendmaking.

(Grondslag: Ow, artikel 16.79, eerste lid)



4 Project

De aanvraag heeft betrekking op de locatie Emmastraat 78 te Rozenburg. Het project betreft de transformatie van een loods naar 7 woningen.

Het bouwplan valt niet in gevolgklasse 1 van de Wet kwaliteitsborging (hierna: Wkb) voor het bouwen. Dus is de Wkb niet van toepassing. Voor het bouwplan is een bouwactiviteit (technisch) noodzakelijk.

5 Voorschriften 'Bouwactiviteit (technisch)'

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden.

(Grondslag: Ow, artikel 5.34)

5.1 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.omgevingswet.overheid.nl. U mag pas beginnen met de desbetreffende werkzaamheden als u heeft voldaan aan alle voorschriften en de aanvullende gegevens door ons zijn goedgekeurd.

(Grondslag: Besluit kwaliteit leefomgeving, artikel 8.3c, in combinatie met Omgevingsregeling, artikel 7.16)

U moet nog de volgende gegevens indienen:

Voor wat betreft de **brandveiligheid**:

1. Certificaten van puin, deuren en bouwdelen waarvoor eisen ten aanzien van de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (WBDBO) gelden, te weten: 30 minuten WBDBO en Ra en/of R200-rookcriterium;
2. Productgegevens van de te plaatsen rookmelder(s).
3. Gegevens over de brandwerendheid van de bouwconstructie, waarvoor een tijdsduur geldt met betrekking tot bezwijken, te weten: 60 min.

Voor wat betreft de **bouwplaats**:

4. 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: Bbl, afdeling 7.1, in samenhang met de Landelijke Richtlijn Bouw- en Sloopveiligheid Ow)



5.2 Voorschriften uitvoering en/of gebruik

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. Wij gaan er van uit dat de wijziging van de functie naar woningen geen negatief effect heeft op de bestaande aanwezige bluswatervoorziening en de bereikbaarheid voor hulpdiensten, en dat er niet gevlucht hoeft te worden langs andere woningtoegangsdeuren. (Dat er in meerdere richtingen gevlucht kan worden.)
2. Rookmelders
De op tekening met RM aangegeven ruimten moeten zijn voorzien van rookmelders conform de NEN 2555.
Deze rookmelders dienen onderling te zijn gekoppeld. Voordat u het gebouw in gebruik neemt moet de installatie door ons met positief resultaat zijn getest.
3. Trapleuningen
De trapleuningen van de nieuwe trappen dienen te voldoen aan de eisen zoals gesteld in artikel 4.28 van het Besluit bouwwerken leefomgeving.
4. Vloerafscheiding
Alle vloerafscheidingen dienen te voldoen aan de eisen zoals gesteld in artikelen 4.21 t/m 4.23 van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

6 Overige vergunningen en aandachtspunten

6.1 Overige vergunningen en/of meldingen

Wij wijzen u erop dat u zelf verantwoordelijk bent voor de overige benodigde vergunningen en/of meldingen voor het uitvoeren van het project.

1. Vergunning gebruik van de weg voor (bouw)werkzaamheden
Voor het tijdelijk plaatsen van een container, steiger, hijskraan 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>.

6.2 Aandachtspunten

1. Begin en beëindiging werkzaamheden
U moet het begin van de bouwwerkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, uiterlijk twee werkdagen voordat u begint aan ons melden.

De beëindiging van de werkzaamheden wordt uiterlijk op de eerste werkdag na de dag van beëindiging van de werkzaamheden aan ons gemeld.

U dient deze informatie in op het omgevingsloket, www.omgevingswet.overheid.nl, door in het project van deze vergunningsaanvraag, bij "Kies activiteiten" de activiteit "Bouwactiviteit (technisch) – Informatie / Rijk" te selecteren en de bijbehorende velden in te vullen. Bij "Verzoeknummer" vult u het verzoeknummer in.

(Grondslag: Bbl, artikel 7.7) (= Bouwactiviteit (technisch) - Informatie (Rijk))



Alle later aan te leveren stukken moeten eveneens via het omgevingsloket te worden aangeboden via de betreffende bouwactiviteit.

2. Bodem

Bij de beoordeling is tevens het volgende document geraadpleegd:

- De beschikking van 16 september 2024 betreffende de uitgevoerde sanering op de locatie Emmastraat 78 en 80 te Rozenburg bekend onder Wbb locatiecode AA059913128 en zaaknummer 2795640.

Uit het document blijkt het volgende:

- Middels een verhardingslaag zijn afdoende saneringsmaatregelen getroffen;
- De saneringsmaatregelen moeten in stand worden gehouden.

NB !!!

Ook voor de realisatie van de voorgenomen bebouwing dienen deze sanerende maatregelen in stand te worden gehouden.

3. 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 Ow en andere afgeleide regelgeving. In de betreffende onderdelen van dit besluit vindt u de overwegingen die tot de verlening van de omgevingsvergunning hebben geleid.

Reguliere procedure

Dit besluit is voorbereid met de reguliere voorbereidingsprocedure. (*Grondslag: Ow, artikel 16.62*)

Ontvankelijkheid

Naar het oordeel van Bouw- en Woningtoezicht zijn er voldoende gegevens en bescheiden aangeleverd, waardoor aannemelijk is gemaakt dat de aanvraag voldoet aan de aanvraagvereisten. (*Grondslag: Ow 16.55 en de Omgevingsregeling, hoofdstuk 7*)

8 Overwegingen Omgevingsplanactiviteit (Opa)

8.1 Omgevingsplanactiviteit – algemeen toetskader

De aanvraag is voor wat betreft de omgevingsplanactiviteit getoetst aan de van toepassing zijnde beoordelingscriteria uit het omgevingsplan.

(*Grondslag: Ow artikel 5.21 in combinatie met Omgevingsplan gemeente Rotterdam, artikel 22.29, eerste lid*)



8.1.1 Toets ruimtelijke regels

Het omgevingsplan gemeente Rotterdam is van kracht voor dit project.

Gebied: Bebouwde Kom Rozenburg

De gronden zijn aangewezen voor:

- Artikel 8, Gemengd

Het project is beschouwd als passend in het omgevingsplan.

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 2022) is van kracht.

(Grondslag: Beleidsregeling 2022, artikel 3)

De locatie van het plan ligt in gebiedstype C als bedoeld in artikel 2, tweede lid van de Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022.

Het plan voldoet aan de gestelde parkeereisen voor auto's en fietsen.

8.1.3 Conclusie

Uw aanvraag is getoetst aan het van toepassing zijnde omgevingsplan. Het project voldoet aan de planregels.

8.2 Omgevingsplanactiviteit – Bouwwerken (bouwactiviteit omgevingsplan)

De aanvraag is voor wat betreft de omgevingsplanactiviteit getoetst aan de van toepassing zijnde beoordelingscriteria uit het omgevingsplan.

(Grondslag: Ow artikel 5.21 in combinatie met Omgevingsplan gemeente Rotterdam, artikel 22.29, eerste lid)

8.2.1 Toets ruimtelijke regels

Zie 'Algemeen toetskader', 'Toets ruimtelijke regels' aan het begin van dit hoofdstuk.

8.2.2 Toets gestelde regels omgevingskwaliteit (voormalig Welstand)

Op 12 december 2024 heeft de Commissie Omgevingskwaliteit en Cultureel Erfgoed Rotterdam (Commissie OCER) advies gegeven, het standpunt is overgenomen. Het project voldoet aan redelijke eisen van welstand.

(Grondslag: Omgevingsplan gemeente Rotterdam, artikel 22.29, eerste lid, onder b)



8.2.3 Toets gestelde regels kwaliteit van de bodem

In het kader van dit bouwplan zijn de volgende documenten door de DCMR beoordeeld:

- het rapport "Nader onderzoek asbest en (beperkt) nader bodemonderzoek Emmastraat 78-80 Rozenburg" van 23 mei 2023 met kenmerk NOA.2023.0053, opgesteld door adviesbureau BMA Milieu BV;
- het rapport "Aanvullend milieukundig bodemonderzoek (in pandig) Emmastraat 78-80 Rozenburg" van 14 november 2023 met kenmerk MBO.2023.0164, opgesteld door adviesbureau BMA Milieu BV.

Op 16 september 2024 heeft de DCMR Milieudienst Rijnmond in haar advies met kenmerk 2729664_6477867 het volgende aangegeven:

"De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het in werking laten treden van een omgevings-vergunning."

9 Overwegingen Bouwactiviteit (technisch)

De aanvraag is voor wat betreft de activiteit bouwen getoetst aan de van toepassing zijnde beoordelingscriteria. (Grondslag: Ow artikel 5.20, 5.18 en Bkl, afdeling 8.3)

9.1.1 Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)

De aanvraag is getoetst aan het Besluit bouwwerk leefomgeving 2022 (hierna: Bbl) met het volgende uitgangspunt:

- Verbouw en transformatie (Grondslag: Bbl, hoofdstuk 5)

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

10 Documenten behorend bij dit besluit

De aanvraag is beoordeeld op basis van de onderstaande stukken. Het document gemarkeert met 'X' bevat correcties en is bij dit besluit meegezonden.

Datum	Bestandsnaam	Docnum	Correcties
12-12-2024	opmerkingen in rood op de tekeningen	4512517	
12-12-2024	2314-DO 241211 [PLATTEGRONDEN, GEVELS EN DOORSNEDEN NIEUWE TOESTAND]	4511989	X
12-12-2024	2314-details 241211	4511987	
18-9-2024	2314-situatie 240816 bergingen [MET OPM BPC]	4468269	X
16-9-2024	Beschikking BUS EV Emmastraat Rotterdam.docx	4466736	
19-8-2024	bergingen impressie.pdf	4454145	
31-7-2024	toelichting slopen tussenlid	4446706	
20-6-2024	aanvraagformulier_001.pdf	4425611	
20-6-2024	Memo inzake tussenlid monument.pdf	4425610	
28-5-2024	Nader onderzoek asbest en bodem 2023.0053.pdf [BODEMONDERZOEKSRAPPORT 1]	4412223	
28-5-2024	Bodemonderzoek onder garage.pdf [BODEMONDERZOEKSRAPPORT 2]	4412222	
14-5-2024	BB toets.pdf [BOUWBESLUITTOETS]	4404897	
14-5-2024	24-161_240423_const.berek_B.pdf	4404895	



11 Rechtsmiddelen

11.1 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 via internet indienen via het webformulier. Dit is te vinden onder het kopje 'Formulier' op de website <https://www.rotterdam.nl/bezwaar-maken-tegen-omgevingsvergunning-bouwen>. 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.

11.2 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.



12 Afkortingen & websites

Afkorting	Toelichting	
AMvB	Algemene maatregel van bestuur	
APV	Algemene Plaatselijke Verordening (Rotterdam 2012; kies laatste geconsolideerde tekst) https://rotterdambis.notubiz.nl/modules/11/Regelgeving/351450	
AVG	Algemene verordening gegevensbescherming	
Awb	Algemene wet bestuursrecht https://wetten.overheid.nl/BWBR0005537/2023-08-01	
Bal	Besluit activiteiten leefomgeving	= AMvB
Bbl	Besluit bouwwerken leefomgeving (Vergelijkbaar met voormalige Bouwbesluit) https://wetten.overheid.nl/BWBR0041297/2024-01-01	= AMvB
Bkl	Besluit kwaliteit leefomgeving	= AMvB
"Bruidsschat"	Invoeringsbesluit Omgevingsbesluit, onderdeel van Omgevingsbesluit. → Omgevingsplan gemeente Rotterdam (via Omgevingsloket)	= AMvB
Commissie Ocer	Commissie voor Omgevingskwaliteit en Cultureel Erfgoed Rotterdam (Vergelijkbaar met voormalig Welstand)	
ETFAL	Evenwichtige toedeling van functie aan locaties (Vergelijkbaar met Goede Ruimtelijke Onderbouwing (GRO))	
Omgevingsbesluit	Omgevingsbesluit	= AMvB
Opa	Omgevingsplanactiviteit (Staat op het omgevingsloket als "Bouwactiviteit (omgevingsplan) - Aanvraag vergunning (Gemeente)")	
Ow	Omgevingswet https://wetten.overheid.nl/BWBR0037885/2024-01-01/0	
RCE	Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed	
Wkb	Wet kwaliteitsborging voor het bouwen	

Websites	Web adres
Omgevingsloket	https://omgevingswet.overheid.nl/home
Regels op de kaart	https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/viewer/locatie?regelsandere=regels (Vergelijkbaar met het voormalige Ruimtelijke Plannen, bevat ook Omgevingsplan gemeente Rotterdam)
IPLO, Informatiepunt leefomgeving	https://iplo.nl/regelgeving/omgevingswet/ (Toelichtingen m.b.t. de Omgevingswet, Wet kwaliteitsborging bouwen en andere afgeleide wetgeving)

In wet-, besluit-, regeling- of APV-teksten:	In het omgevingsloket (bij "Aanvragen", "Mijn activiteiten")
Omgevingsplanactiviteit met betrekking tot:	
▪ Bouwwerken	Bouwactiviteit (omgevingsplan)



	- Aanvraag vergunning Gemeente
▪ Afwijken regels omgevingsplan	Afwijken van regels in het omgevingsplan - Aanvraag vergunning Gemeente
▪ Werk of werkzaamheden uitvoeren	Werk, niet zijnde bouwwerk, of werkzaamheid uitvoeren - Aanvraag vergunning Gemeente
▪ Slopen (Vergelijkbaar met voormalig slopen op grond van ruimtelijke regels / o.a. bestemmingsplan)	Bouwwerk slopen - Aanvraag vergunning Gemeente
▪ Gemeentelijk monument	Aanvraag die betrekking heeft op een gemeentelijk monument - Aanvraag vergunning Gemeente
▪ Aanleggen, beschadigen en veranderen van een weg	Weg of spoorweg, zonder geluidproductieplafonds, aanleggen of wijzigen - Aanvraag vergunning Gemeente
▪ Maken en veranderen van een uitweg	Uitweg maken, hebben of veranderen of het gebruik daarvan veranderen - Aanvraag vergunning Gemeente
▪ Kappen	Boom kappen of houtopstand vellen - Aanvraag vergunning Gemeente
▪ Reclame	Handelsreclame maken of voeren - Aanvraag vergunning Gemeente
Rijksmonumentenactiviteit	Rijksmonumentenactiviteit met betrekking tot een gebouwd of aangelegd monument - Aanvraag vergunning Rijk
Bouwactiviteit	Bouwactiviteit (technisch) - Aanvraag vergunning Rijk
Begin en beëindiging werkzaamheden (Bij bouwactiviteit technisch, vergunning en melding)	Bouwactiviteit (technisch) – Informatie / Rijk
Bouwmelding (Wkb, bouwactiviteiten die onder het stelsel van kwaliteitsborging vallen)	Bouwactiviteit (technisch) - Melding Rijk
Sloopmelding (Meer dan 10 m ³ of asbest)	Slopen van een bouwwerk of gedeelte daarvan of asbest verwijderen - Melding Rijk