

**Bezoekadres:** : Wilhelminakade 179  
3072 AP ROTTERDAM  
**Postadres:** Postbus 6575  
3002 AN ROTTERDAM

**Website:** [www.rotterdam.nl](http://www.rotterdam.nl)  
**E-mail:** [bwt-vergunningen@rotterdam.nl](mailto:bwt-vergunningen@rotterdam.nl)

**Inlichtingen:** K.H. Chong  
**Afdeling:** Bouw- en Woningtoezicht  
**Telefoon:** 14010

**Ons kenmerk:** 2824720 / OMV.17.07.00426

**Aantal bijlagen:**

**Betreft:** ontwerp-besluit aanvraag  
omgevingsvergunning

**Datum:** 23 februari 2018

## Concept

Aan A.S. van den Berg  
Nieuwe Haven 24  
3311AP Dordrecht

Geachte heer Van den Berg,

Op 21 juli 2017 hebben wij uw aanvraag ontvangen voor werkzaamheden aan de Bergse Linker Rottekade 450 te Rotterdam.

Wij zijn voornemens de omgevingsvergunning te verlenen. Dit besluit wordt hierna inhoudelijk toegelicht.

Als u nog vragen heeft kunt u dat op de volgende manier doen:  
activiteit bouwen: K.H. Chong, 010 - 4893615, kh.chong@rotterdam.nl

U moet de start van de werkzaamheden uiterlijk twee dagen voordat u begint aan ons melden. Hiervoor kunt u gebruik te maken van het formulier op [www.rotterdam.nl/downloads](http://www.rotterdam.nl/downloads). Het formulier moet via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl) onder vermelding van 'Aanvang bouwwerkzaamheden' met kenmerk 2824720 ingediend worden. Dit geldt ook voor de gereedmelding van de werkzaamheden.

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

afdelingshoofd Bouw- en Woningtoezicht

\*Dit document is digitaal opgesteld en daarom niet ondertekend.

### Rechtsmiddelen

Voor informatie over de rechtsmiddelen die open staan tegen dit besluit verwijzen we u naar de juridische bijsluiter.



## **Bouwen**

### Werkzaamheden

Uit de aanvraag blijkt dat het de bedoeling is om een nieuwe woning bestaande uit 2 bouwlagen met een kap te realiseren. De woning heeft een bouwooppervlakte van 127 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van 10,4 meter.

### Overwegingen

De locatie ligt in het bestemmingsplan 'Ommoord buiten de ring' en heeft hierin de bestemming 'wonen, tuin, en waterstaat-waterkering. Het plan is hiermee in strijd, omdat volgens artikel 30.1 ter plaatse van de bestemming wonen in één bouwlaag gebouwd mag worden. Voorts is het plan in strijd met artikel 13.3, omdat op voor tuin bestemde gronden geen woning mag worden gebouwd. De regels uit het bestemmingsplan laten geen ruimte voor het toestaan van afwijking'.

Verder is het plan in strijd met artikel 27, omdat op waterstaat-waterkering bestemde gronden niet mag worden gebouwd. Op grond van artikel 27.3 kan hiervoor door burgemeester en wethouders ontheffing worden verleend, mits het belang van de waterkering niet wordt geschaad. Alvorens ontheffing te verlenen dienen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in te winnen bij de dijkbeheerder.

### Uitgebreide procedure

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. De omgevingsvergunning kan 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. (Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.10, tweede lid en artikel 2.12)

Ingevolge 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 van Rotterdam categorieën van gevallen aangewezen waarin een "verklaring van geen bedenkingen" niet noodzakelijk is. Deze aanvraag valt onder dit besluit, zodat geen verklaring van geen bedenkingen benodigd is voordat een vergunning verleend kan worden.

Het plan valt daarnaast onder artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Dit maakt het mogelijk een afwijking van het bestemmingsplan toe te staan.



*Motivering toestaan afwijking*

Aan het plan kan medewerking worden verleend, omdat er vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar bestaat tegen het bouwplan. Het plan is conform de opgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden zoals verwoord in het document "Stedenbouwkundige Modellen Ontwikkeling boerderijlocatie". Voorts past het voorstel met zijn wat bijzondere architectonische vormgeving goed in het gewenste beeld van onderscheidende, gevarieerde bebouwing aan de lint. Om die reden bestaat bereidheid medewerking te verlenen aan een afwijking van het bestemmingsplan.

**PM** *Advies van het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR)*

*Advies van de commissie voor Welstand en Monumenten*

Op 10 augustus 2017 heeft de Commissie voor Welstand en Monumenten advies gegeven, het standpunt is overgenomen. Het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

*Bodem*

Uit het door u aangeleverde bodemonderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde doel. Op de locatie is de bodem gesaneerd met een in stand te houden leeflaag met schone grond / teelaarde van 1 meter (ten behoeve van het gebruik voor wonen).



### *Parkeereis*

Uw aanvraag voldoet aan eisen die gelden voor de parkeergelegenheid. Er worden twee aangelegd, terwijl twee vereist zijn. Hiermee wordt voldaan aan de parkeereis en heeft uw plan geen toename van de plaatselijke parkeerdruk tot gevolg.

### *Ter inzage legging*

Op uw aanvraag is op grond van artikel 3.10, lid 1, sub d, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. Het plan heeft daarom met het ontwerp van dit besluit en de bijbehorende stukken van 2 maart 2018 tot en met 13 april 2018 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn wel/geen zienswijzen ingediend.

### *Bouwbesluit 2012*

Uw aanvraag is op nieuwbouw niveau getoetst aan het Bouwbesluit 2012.

### Voorschriften

Aanvullende gegevens moeten uiterlijk drie weken voor de start van de werkzaamheden aan ons ter goedkeuring worden aangeboden via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl). U kunt pas beginnen met de werkzaamheden als u heeft voldaan aan alle voorschriften en de aanvullende gegevens door ons zijn goedgekeurd.

Aan dit onderdeel van de vergunning worden de volgende voorschriften verbonden:

De in rood aangebrachte correcties op de tekeningen geven aan hoe het plan moet worden uitgevoerd zodat wordt voldaan aan de bouwregelgeving.

Het bouwwerk moet worden opgetrokken in de door Stadsbeheer aan te wijzen rooilijn en/of bebouwingsgrens en/of volgens de maatvoering van het definitieve Stedenbouwkundige Maten Plan (SMP) van Stadsontwikkeling. Voor het uitzetten van de rooilijn en/of bebouwingsgrens kunt u contact opnemen met de afdeling Basisinformatie. Telefoonnummer 010-4899494 en/of via email [maatvoeringgw@rotterdam.nl](mailto:maatvoeringgw@rotterdam.nl).

U moet nog de volgende gegevens indienen. Het kan daarbij gaan om berekeningen, tekeningen en (test)rapporten.

Gegevens over:

- de kraanfundatie;
- de voorzieningen t.b.v. de bouwput;
- de bouwmethode en de veiligheidsvoorzieningen (bouwveiligheidsplan);
- het leidingverloop van de rioleringinstallatie.



Voor wat betreft de constructie gegevens over:

- een grondonderzoeksrapport en grondmechanisch advies t.b.v. de fundering;
- het gewicht en de stabiliteit (gewicht - en stabiliteitsberekening);
- de toe te passen palen en het palenplan;
- de constructies van beton;
- de constructies van hout;
- de constructies van metaal;
- de constructies van steenachtig material;
- de constructies van kunststof;
- de constructies van glas (inclusief voorgeschreven beproeving);
- de constructies van geprefabriceerde elementen één en ander met inbegrip van bevestigingsmiddelen en (eventuele) hijsvoorzieningen.

Voor wat betreft de brandveiligheid gegevens over:

- de rookmelders in de woningen.

De op tekening met RM aangegeven ruimten moeten zijn voorzien van rookmelders die moeten voldoen aan NEN 2555. De huisinstallatie moet voldoen aan NEN 1010.

Voordat u het gebouw in gebruik neemt moet de installatie door ons met positief resultaat zijn getest.

**PM** Voor wat betreft de archeologische gegevens:

#### Grondslag

Gelet op het bovenstaande verlenen wij u een vergunning voor dit onderdeel van het plan.

*(Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.1, eerste lid, onder a en c, met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3, van deze wet)*



## **Juridische bijsluiter**

### 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

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. Hiervoor is griffierecht verschuldigd.

### Bijlagen behorend bij deze vergunning

PM