



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

Website: www.rotterdam.nl
E-mail: bwt-vergunningen@rotterdam.nl

Inlichtingen: [REDACTED]
Afdeling: Bouw- en Woningtoezicht
Telefoon: [REDACTED]

Ons kenmerk: 4412089 / OMV.19.05.00271
Aantal bijlagen: 25
Betreft: besluit aanvraag omgevingsvergunning
Datum:

ONTWERPBESLUIT

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Geachte [REDACTED]

Op 14 mei 2019 hebben wij uw aanvraag ontvangen voor werkzaamheden nabij de Schipholstraat 80 (kadastraal perceel nr. OVS00 B 4866 G) te Rotterdam.

Wij hebben besloten u de vergunning te verlenen. Dit besluit lichten wij toe in de bijlagen.

Als u nog vragen heeft over de verschillende onderdelen, kunt u dat op de volgende manier doen:

- Activiteiten **Bouwen en Handelen** in strijd met regels van ruimtelijke ordening: [REDACTED]
- [REDACTED]

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. Het formulier moet via www.omgevingsloket.nl onder vermelding van 'Aanvang bouwwerkzaamheden' met kenmerk 4412089 ingediend worden. Dit geldt ook voor de gereedmelding van de werkzaamheden.

Hoogachtend,

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

C.A.M. Schreuder,
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.



Blad: 2/8

Kenmerk: OMV.19.05.00271

Werkzaamheden

Uit de aanvraag blijkt dat het de bedoeling is 28 eengezinswoningen op te richten met een bruto vloeroppervlak van ca. 118 m², drie bouwlagen en een hoogte van ca. 8,85 meter. De woningen worden opgericht aan de Schipholstraat 76-80, 3045 XD te Rotterdam. Het gaat daarbij om drie bouwblokken op de hoek van de Van der Duijn van Maasdamweg en de Schipholstraat. De woningen worden opgericht op een leegkomend perceel na slopen van de bestaande bebouwing (gebouw 'Landzicht').

Overwegingen

Toets aan het Bestemmingsplan

De locatie waar de aanvraag betrekking op heeft is gelegen in het bestemmingsplan "Polder Zestienhoven" en heeft hierin de bestemming "Maatschappelijke voorzieningen". Het plan is in strijd met:

Het plan is in strijd met:

- artikel 7, lid 1, omdat ter plaatse geen woningen zijn toegestaan;
 - artikel 7, lid 3, omdat de maximale toegestane bouwhoogte met ca. 1,78 meter wordt overschreden;
 - artikel 7, lid 3, omdat het maximale toegestane bebouwingspercentage van 25%, met ca. 10% wordt overschreden,
- van de bij dit bestemmingsplan behorende regels. De regels uit het bestemmingsplan laten geen ruimte voor het toestaan van afwijking.

Advies Gasunie

Wegens de ligging op voor leiding bestemde gronden, geldt op grond van artikel 24, lid 4, een bouwverbod. Hiervan kan worden afgeweken met artikel 24, lid 6, na ontvangst van een schriftelijk advies van de beheerder van de leiding. Dat advies is op 21 mei 2019 ontvangen. Het advies is als bijlage nr. 3380192 bijgevoegd.

Handelen in strijd met regels van ruimtelijke ordening

Procedure afwijken van het bestemmingsplan

Om het plan mogelijk te maken dient een afwijking te worden toegestaan met toepassing van artikel 2.12 lid 1, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Overwegingen

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

De locatie is thans grotendeels bebouwd en voorzigt in een maatschappelijke functie. Het voornemen is om deze gronden nu aan te wenden voor woningbouw met enerzijds als doel om te voorzien in betaalbare woningen en anderzijds de aansluiting tussen het bestaande Overschie en de wijk Park 16Hoven te verbeteren. Door de relatieve kleinschaligheid ambieert het plan door zijn ligging en architectonische kwaliteit een positief effect te genereren op de omliggende woonbuurten en tevens een brug te slaan tussen het bestaande en nieuwe Overschie (Park 16Hoven).



Blad: 3/8

Kenmerk: OMV.19.05.00271

De ontwikkeling past in het buurtje en houdt zich aan het in de Actualisatie Masterplan 16Hoven aangeduide maximale aantal woningen.

Voor dit plan bestaat een ruimtelijke onderbouwing, die wordt onderschreven en die deel uitmaakt van dit besluit.

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.

(Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.17, eerste lid in samenhang met artikel 6.5, lid 1, van het Besluit omgevingsrecht)

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 het ontwerp van de omgevingsvergunning en de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen met bijbehorende stukken, volgens artikel 3.10, eerste lid, onder a, van genoemde wet van 9 augustus 2019 tot en met 19 september 2019 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn wel/geen zienswijzen ingediend.

M.e.r.-beoordelingsbesluit

Voor deze ontwikkeling zijn de milieueffecten onderzocht. Op 1 augustus 2019 is een m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen. Dat besluit houdt in dat geen MER hoeft te worden opgesteld omdat er geen belangrijke nadelige gevolgen zijn voor het milieu. Dit besluit is bijgevoegd.



Blad: 4/8

Kenmerk: OMV.19.05.00271

Bouwen

Parkeren

Op grond van artikel 6 lid 2 van de Beleidsregeling Parkeernorm voor auto en fiets gemeente Rotterdam 2018 kunnen wij vrijstelling verlenen van de parkeereis op grond van een bijzonder gemeentelijk belang. Het toevoegen van woningen aan de woningvoorraad is een bijzonder gemeentelijk belang waarvoor wij vrijstelling kunnen verlenen.

Ondanks het vrijstellen op basis van bijzonder gemeentelijk belang, worden deze adressen niet uitgesloten van het straatparkeervergunning mocht er in de toekomst betaald parkeren komen. Zowel in de Stadsvisie Rotterdam: Ruimtelijke ontwikkelingsstrategie 2030, Binnenstad als City Lounge, Binnenstadsplan Rotterdam 2008-2020 en de Woonvisie Rotterdam, koers naar 2030 agenda tot 2020, wordt de ambitie uitgesproken de binnenstad verder te verdichten door meer woningen aan de stad toe te voegen. Meer woningen draagt bij aan de opgave van een vernieuwde 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. Het onderhavige plan draagt bij aan het verwezenlijken van deze ambitie.

Advies van het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR)

Op 16 mei 2019 heeft het BOOR ons in een archeologisch advies bijlage nr. 3380193 aangegeven dat er geen reden is tot het laten uitvoeren van een archeologisch vooronderzoek.

Advies van de commissie voor Welstand en Monumenten

Op 29 mei 2019 heeft de Commissie voor Welstand en Monumenten advies gegeven, het standpunt is overgenomen. Het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Bodem

Uit het bodemonderzoek is gebleken dat er sprake is van bodemverontreiniging in het westelijk deel van de locatie, meer specifiek ter plaatse van het huidige grasveld en aangrenzende basketbalveld ten oosten van het fietspad en ten westen van de huidige school waarvoor sanering noodzakelijk is. Voorafgaand aan de bouw dient een saneringsplan te worden opgesteld. Dit saneringsplan moet door de DCMR worden goedgekeurd. Dit heeft gevolgen voor de inwerkingtreding van dit besluit.

(Grondslag: Bouwverordening Rotterdam 2010: artikel 2.1.5, vijfde lid en Ministeriële regeling omgevingsrecht: artikel 2.4 en artikel 6.2c Wet Algemene bepalingen Omgevingsrecht (Wabo)).

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. 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:



Blad: 5/8

Kenmerk: **OMV.19.05.00271**

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

2. 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.

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

Voor wat betreft de **bouwplaats** moet u nog de volgende gegevens indienen:

- de bouwmethode en de veiligheidsvoorzieningen (bouwveiligheidsplan);
- het leidingverloop van de rioleringinstallatie.

Voor wat betreft de **constructie** moet u nog de volgende gegevens indienen:

- een grondonderzoeksrapport en grondmechanisch advies t.b.v. de fundering;
- het gewicht en de stabiliteit (gewicht- en stabiliteitsberekening);
- de bestaande constructie(s) in relatie tot de wijzigingen (een controleberekening);
- de toe te passen palen en het palenplan;
- de constructies van beton;
- de constructies van hout;
- de constructies van metaal;
- de constructies van steenachtig materiaal;
- de constructies van glas;
- de constructies van kunststof.

Voor wat betreft de **gezondheid en energiezuinigheid** moet u nog de volgende gegevens indienen:

- Meetrapportages aanleveren, waaruit blijkt dat de volgende zaken aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012 voldoen:

- de volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie (GA,k);
- het volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke installatie-geluidsniveau (LI,A,k);
- het volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke lucht-geluidsniveaoverschil (DnT,A,k) voor de geluidsoverdracht van een besloten ruimte naar een verblijfsgebied van een aangrenzende woonfunctie;
- het volgens NEN 5077 bepaalde gewogen contactgeluidsniveau (LnT,A) voor de geluidsoverdracht van een besloten ruimte naar een verblijfsgebied van een aangrenzende woonfunctie;
- de capaciteit van het ventilatiesysteem.

Voor wat betreft de **brandveiligheid** moet u nog de volgende gegevens indienen:

- Certificaten van puien, deuren en bouwdelen waarvoor eisen ten aanzien van de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag gelden, te weten: 30 WBDBO
- Huisinstallatie / type rookmelder;

4. Brandwerendheid kopgevel

De kopgevel van Blok B op as B11 staat erg dicht bij het perceel van de woningen van Blok C. Om die reden dient deze kopgevel volledig ten minste 30 minuten WBDBO brandwerend te worden uitgevoerd.



Blad: 6/8

Kenmerk: OMV.19.05.00271

5. Rookmelders NEN 2555

De op tekening met RM aangegeven ruimten moeten zijn voorzien van rookmelders.

6. De meetrapporten dienen minimaal te 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;
- toegepaste meetapparatuur (merk/type/vervaldatum kalibratiecertificaat);
- beschrijving meetsituatie/bijzondere meetomstandigheden;
- resultaat van de meting.

7. De meetrapporten dienen vóór de eindoplevering bij de bouwinspecteur te zijn afgegeven.

8. In overleg met de bouwinspecteur uitvoeringscontrole en de adviseur bouwfysica van de afdeling Bouw- en Woningtoezicht dient een planning te worden gemaakt van het aantal en de locatie van de uit te voeren metingen.

9. Uit het bodemonderzoek is gebleken dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde doel, maar wel geschikt kan worden gemaakt. Hiervoor moet u een saneringsplan aanbieden. U mag pas starten met de bouw als de bodem geschikt is verklaard voor het beoogde gebruik.

N.B. Wij adviseren u om iedere verblijfsruimte te voorzien van per woning onderling gekoppelde NEN2555 rookmelders.

Besluit

Gelet op vorenstaande wordt u omgevingsvergunning verleend op grond van artikel 2.12, eerste lid onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in samenhang met artikel 2.1, eerste lid, sub a en c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, voor de activiteiten handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening en bouwen, ten behoeve van de bouw van 28 woningen overeenkomstig de bij dit besluit behorende bescheiden.

De aanvraag en bijhorende bijlagen maken onderdeel uit van deze vergunning.

Op dit besluit is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing.



Blad: 7/8

Kenmerk: OMV.19.05.00271

Juridische bijsluiter

Zienswijzen

De aanvraag en de ontwerp-omgevingsvergunning met bijbehorende stukken, waaronder het m.e.r.-beoordelingsbesluit, en het ontwerp-besluit hogere waarden Wet geluidhinder worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht **van vrijdag 9 augustus 2019 tot en met donderdag 19 september 2019** ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder (schriftelijk of mondeling) zienswijzen indienen bij het college van burgemeester en wethouders van Rotterdam bevoegd gezag, te weten Burgemeester en Wethouders van Rotterdam, door tussenkomst van Stadsontwikkeling/afdeling Bouw- en Woningtoezicht, Team JZ, Postbus 6575, 3002 AN Rotterdam, onder vermelding van kenmerk OMV.18.08.00197.

Inwerkingtreding besluit

Dit besluit treedt in werking als is ingestemd met een saneringsplan en het besluit hierover in werking is getreden. *(Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 6.2c, eerste lid, onder b)*

Rechtsmiddelen

Een ieder kan binnen zes weken na de eerste dag van de terinzagelegging van dit ontwerpbesluit zienswijzen indienen. U kunt alleen beroep instellen tegen het definitieve besluit als u op tijd tegen het ontwerpbesluit een zienswijze heeft ingebracht, of als u aantoonbaar dat u hiertoe redelijkerwijs niet in staat bent geweest of wanneer het gaat om een onderdeel van het definitieve besluit dat gewijzigd is ten opzichte van het ontwerpbesluit.

U moet het beroepschrift richten aan:

Rechtbank Rotterdam
sector Bestuursrecht
Postbus 50951
3007 BM ROTTERDAM

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.



Blad: 8/8

Kenmerk: OMV.19.05.00271

Bijlagen behorend bij deze vergunning

Datum	Bestandsnaam	Docnum	Corr.
14-5-2019	18923_DO-01 Situatie.pdf	3375314	
14-5-2019	18923_DO-05 Terreininrichting.pdf	3375329	
14-5-2019	18923_DO-06 Opties.pdf	3375331	
14-5-2019	18923_DO-07 Principedetails.pdf	3375337	
14-5-2019	18923_Kleur-mat_en_afwerkstaat.pdf	3375340	
14-5-2019	06P004883-sonderingen fase 1.pdf	3375344	
14-5-2019	4700-DO_-01V-A0_blokA.pdf	3375345	
14-5-2019	4700-DO_1V-A0_Palenplan.pdf	3375346	
14-5-2019	4700-DO_-02V-A0_blokB.pdf	3375347	
14-5-2019	4700-DO_-03V-A0p_blokC.pdf	3375348	
14-5-2019	4700-DO_3D1V-A0.pdf	3375349	
14-5-2019	4700-DO_W01V-A0pp_Wanden.pdf	3375350	
14-5-2019	4700-DO01-CUR_20190503.pdf-Uitgangspunten	3375351	
14-5-2019	4700-DO02 Hoofdberekening_20190503.pdf	3375352	
14-5-2019	18287.07 akoest_onderzoek_Poort16Hoven.pdf	3375357	
14-5-2019	EV-rapport_Bp_Poort16Hoven_10082018.pdf	3375359	
14-5-2019	Rapport_bodemonderzoek_14P002513.pdf	3375364	
17-5-2019	EPC_opp_ber_Poort16HovenEPOS16052019.pdf	3378046	
11-6-2019	MPG Hoekwoning - Poort 16hoven.pdf	3392592	
11-6-2019	MPG tussenwoning - Poort 16hoven.pdf	3392593	
19-7-2019	18287_10 geluidwering Poort 16Hoven.pdf	3419391	
31-7-2019	18923_DO-02 Blok A_BPC	3428238	x
31-7-2019	18923_DO-03 Blok B_BPC	3428239	x
31-7-2019	18923_DO-04 Blok C_BPC	3428240	x
1-8-2019	18923_plaats_buitenunit	3428892	
1-8-2019	GRO_Schipholstraat_1 augustus 2019.pdf	3429167	

X: Dit document bevat in rood aangebrachte opmerkingen van de afdeling Bouw- en Woningtoezicht en is als bijlage toegevoegd bij de verzending van deze omgevingsvergunning.