

ONTWERPBESLUIT

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

Ons kenmerk: 4449049 /
OMV.19.05.00578
Aantal bijlagen: 7
Betreft: ontwerpbesluit aanvraag
omgevingsvergunning
Datum:

Kalliste Woningbouwontwikkeling B.V.

[REDACTED]
Postbus 632
3430 AP NIEUWEGEIN

Geachte [REDACTED],

Op 29 mei 2019 hebben wij uw aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor de activiteit 'Bouwen' op de kadastrale percelen HVT01 sectie D nummer 280 en HVT01 sectie D nummer 281 (Posweg / Alverstraat) te Hoogvliet Rotterdam.

Omdat het project in strijd is met de voorschriften van het ter plaatse geldende bestemmingsplan moet uw aanvraag op grond van artikel 2.10, tweede lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tevens worden aangemerkt als een verzoek om omgevingsvergunning voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Wij zijn voornemens de door u aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Dit ontwerpbesluit wordt hierna inhoudelijk toegelicht.

Omdat op de vergunningverlening voor dit project de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is, ligt het voornemen de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen van **vrijdag 4 oktober 2019 tot en met donderdag 14 november 2019** ter inzage, gedurende welke termijn zienswijzen ingediend kunnen worden over dit ontwerpbesluit. Waar dit voornemen met het bijbehorende ontwerpbesluit ter inzage ligt en hoe zienswijzen kenbaar gemaakt kunnen worden, is opgenomen in de officiële bekendmaking.

Wij verwachten u hiermede voor dit moment voldoende te hebben geïnformeerd en zullen u uiteraard op de hoogte houden van het verdere verloop van de procedure en de eventuele gevolgen voor uw aanvraag. Voor meer informatie over de juridische aspecten, verwijzen wij u naar de juridische bijsluiter.

Met vriendelijke groet,
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.*



Blad: 2/8

Kenmerk: 4449049 / OMV.19.05.00578

Algemeen

Project

Uit de aanvraag en de ingediende stukken blijkt dat het de bedoeling is om 16 grondgebonden nieuwbouw woningen op te richten op de kadastrale percelen HVT01 sectie D nummer 280 en HVT01 sectie D nummer 281 (Posweg / Alverstraat) te Hoogvliet Rotterdam.

Het plan wordt gerealiseerd op een leeg perceel na sloop van een bestaand kerkelijk centrum.

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: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht artikel 2.8, Besluit omgevingsrecht paragraaf 4.2 en de Ministeriele regeling omgevingsrecht*)

Activiteit 'Bouwen'

Overwegingen

De aanvraag is voor wat betreft de activiteit bouwen getoetst aan de beoordelingscriteria van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. (*Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht artikel 2.10*)

Aan deze criteria wordt, met uitzondering van het bestemmingsplan zoals hierna onder het kopje Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' beschreven, voldaan gezien het onderstaande.

Bouwverordening Rotterdam 2010 (Bodem)

Gelet op de bekende onderzoeksresultaten naar de gesteldheid van de bodem op de bouwlocatie (rapport "Verkenkend bodemonderzoek ter plaatse van een locatie aan de Posweg 99 te Rotterdam-Hoogvliet" van december 2006 met nummer C06-424-O, opgesteld door Arnicon BV en rapport "Milieukundig bodemonderzoek Posweg 99/Alverstraat 1-3 te Hoogvliet" van 5 februari 2016 met nummer 20153288_a1RAP.docx, opgesteld door Geofoxx") kan er nog geen uitspraak gedaan worden of de locatie geschikt is voor het voorgenomen gebruik (wonen met tuin) en of de bodemkwaliteit een belemmering vormt voor het in werking laten treden van een omgevingsvergunning, omdat:

- (1) geen asbestonderzoek is uitgevoerd in de bodem en
- (2) de aanwezige ondergrondse HBO tank nog dient te worden gesaneerd, inclusief de ter plaatse aanwezige grond- en grondwaterverontreiniging.

Het aanvullende asbestonderzoek conform NEN 5707 dient te worden uitgevoerd na de sloop van de bestaande bebouwing en voorafgaande aan de bouw, zoals vermeld in artikel 2.1.5 van de gemeentelijke bouwverordening. Dit heeft aanvullende gevolgen voor de inwerkingtreding van de omgevingsvergunning. (*Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 6.2c, eerste lid*)

Bouwbesluit 2012

Uw aanvraag is getoetst aan het Bouwbesluit 2012 (niveau nieuwbouw). Met inachtneming van de voorschriften bij deze omgevingsvergunning heeft u voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012.

Advies van de BrandPreventieCommissie

Op 7 juni 2019 heeft de BrandPreventieCommissie (BPC) over dit plan positief onder voorwaarden geadviseerd. De voorschriften zijn overgenomen.



Advies van de commissie voor Welstand en Monumenten

Op 30 september 2019 heeft de Commissie voor Welstand en Monumenten advies gegeven, het standpunt is overgenomen. Het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Voorschriften

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

1. Bodem

Nadat de bestaande bebouwing is gesloopt, moet op dat deel van de locatie aanvullend asbestonderzoek conform NEN 5707 plaatsvinden voorafgaande aan de bouw, zoals vermeld in artikel 2.1.5 van de gemeentelijke bouwverordening. De omgevingsvergunning kan niet in werking treden tot de resultaten van dit onderzoek beoordeeld en voldoende bevonden zijn.

Tevens na de sloop van de bestaande bebouwing, maar voor het bouwrijp maken van het besluitgebied dient de aanwezige HBO tank te worden gesaneerd, inclusief de ter plaatse aanwezige grond- en grondwaterverontreiniging.

2. Correcties in rood

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

3. Rookmelders

De op tekening met RM en ander symbool aangegeven ruimten moeten zijn voorzien van rookmelders conform de NEN 2555.

4. Vloerafscheidingen

De detaillering van afscheidingen van vloer zoals (trap)balustraden en hekwerken dient te worden uitgevoerd conform afdeling 2.3 van Bouwbesluit 2012;

5. Opties

Indien de toekomstige bewoners opties nemen anders dan het basis ontwerp dient er hiervoor een aanvraag wijziging omgevingsvergunning te worden ingediend.

6. 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.

7. 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. U moet nog de volgende gegevens indienen:

Voor wat betreft de **brandpreventie**:

- Huisinstallatie / type rookmelder;
- Certificaten van puien, deuren en bouwdelen waarvoor eisen ten aanzien van de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag gelden, te weten: 30 WBDBO en 60 WBDBO.

Voor wat betreft de **constructie** (definitieve uitvoeringsmethode):

- een grondonderzoeksrapport en grondmechanisch advies t.b.v. de fundering;
- de gewichts- en stabiliteitsberekening;
- de toe te passen palen en het palenplan;



- de constructies van beton;
- de constructies van metaal;
- de constructies van hout;
- de constructies van steenachtig materiaal;
- 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 **bouwfysica**:

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

- het volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke installatie-geluidsniveau ($L_{I,A,k}$);
- het volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke lucht-geluidsniveauverschil ($D_{nT,A,k}$) voor de geluidsoverdracht van een besloten ruimte naar een verblijfsgebied van een aangrenzende woonfunctie;
- het volgens NEN 5077 bepaalde gewogen contactgeluidsniveau ($L_{nT,A}$) voor de geluidsoverdracht van een besloten ruimte naar een verblijfsgebied van een aangrenzende woonfunctie;
- de capaciteit van het ventilatiesysteem;
- de volgens NEN 2686 bepaalde meetwaarde voor infiltratie d.m.v. een luchtdichtheidsmeting (blower door test) om aan te tonen dat de afwijkend aangehouden waarde (niet forfaitair) in de EPC-berekening (qv_{10}) gehaald wordt.

In overleg met de buiteninspecteur 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.

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.

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

Voor wat betreft de **bouwplaats**:

- definitief veiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012, conform de landelijke richtlijn bouw- en sloopveiligheid (<https://www.bwtinfo.nl/dossiers/richtlijn-bouw-en-sloopveiligheid>) in samenspraak met de buiteninspecteur van Bouw- en Woningtoezicht.

Activiteit 'Handelen in strijd met regels van ruimtelijke ordening'

Overwegingen

Bestemmingsplan

De locatie waar de aanvraag betrekking op heeft, is gelegen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan "Hoogvliet Maasranden" van kracht is en heeft hierin de bestemming "Bijzonder woongebouw". Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor gebouwen ten behoeve van bewoning en zorgverlening, een dienstencentrum ten behoeve van sociale en/of medische doeleinden en een winkelruimte.

Het bestemmingsplan voorziet niet in het bouwen van 16 eengezinswoningen. Het is niet mogelijk om op grond van de afwijkingsregels van het bestemmingsplan van het bestemmingsplan af te wijken. Afwijking van het bestemmingsplan is alleen mogelijk met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, ten derde, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

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. Bij de aanvraag is een GRO (document "20190925 Ruimtelijke onderbouwing Hart van Hoogvliet DEF.pdf") 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. Uw aanvraag valt onder deze algemene verklaring van geen bedenkingen.

Motivatie afwijken bestemmingsplan "Hoogvliet Maasranden"

Het plan voegt zich in de bestaande bebouwing van de wijk Hoogvliet te Rotterdam. Dit zorgt voor een representatieve invulling van de vrijkomende locatie: wat betreft situering, massaopbouw en straatprofiel is er rekening gehouden met de bestaande bebouwing, de bijbehorende omliggende bebouwingskarakteristieken en straatbeelden.

De te realiseren 16 grondgebonden woningen worden in de rooilijn van de naastgelegen woningen opgericht. Hierbij worden 7 woningen op de singel georiënteerd, 5 woningen worden op de Posweg georiënteerd en 4 woningen op de Alverstraat. De 16 grondgebonden woningen worden in stroken opgericht en vormen een stedenbouwkundig ensemble. De woningen bestaan uit maximaal 3 bouwlagen.

Bestemmingsplan "Parapluherziening parkeernormering Rotterdam"

Voor de locatie waar de aanvraag betrekking op heeft, is ook het bestemmingsplan "Parapluherziening parkeernormering Rotterdam" van toepassing. Het plan is hiermee in strijd omdat het niet voorziet in parkeren op eigen terrein.

De locatie van het plan ligt in gebiedstype C als bedoeld op Kaart 3.1 Gebiedsindeling

Beleidsregeling Parkeernorm voor auto en fiets gemeente Rotterdam 2018.
Parkeereis voor auto's bedraagt voor de nieuwe ontwikkeling is 26 parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen kunnen niet op eigen terrein gerealiseerd worden.

Op grond van artikel 4 van het bestemmingsplan "Parapluherziening parkeernormering Rotterdam" jo. artikel 4, onderdeel a, van de Beleidsregeling Parkeernorm kan vrijstelling worden verleend van de parkeereis indien structureel, dat wil zeggen voor minimaal 10 jaar, alternatieve parkeervoorzieningen beschikbaar zijn binnen een in het beleid genoemde loopafstand. Deze alternatieve parkeervoorzieningen zijn in beginsel niet op straat maar op ander privéterrein of in een andere garage gelegen.

Motivatie afwijken bestemmingsplan "Parapluherziening parkeernormering Rotterdam"

De locatie is gelegen in gebiedstype C. De ontwikkeling betreft 16 grondgebonden woningen met een parkeereis van 1,6 per woning. In totaal komt de parkeereis voor het project daarom uit op 26 parkeerplaatsen. Binnen de in het beleid genoemde loopafstanden zijn geen parkeerplaatsen op een privéterrein of in een garage beschikbaar.

Recente parkeertellingen wijzen uit dat er, binnen de in het beleid genoemde loopafstanden, ruim voldoende parkeercapaciteit beschikbaar is op straat om de extra parkeervraag van 26 parkeerplaatsen op te vangen op de nieuwe maatgevende momenten. Er kan daarom in redelijkheid vrijstelling worden verleend van de eis tot het parkeren op eigen terrein.

Bij het verlenen van de vrijstelling wordt ook belang gehecht aan de grote wenselijkheid van het bouwplan nu het bouwplan voorziet in extra woningen in Rotterdam waaraan maatschappelijk een grote behoefte bestaat.

Alle woningen beschikken over een voor- en achtertuin en in de achtertuin bevindt zich een berging. Er is daardoor ruim voldoende plaats voor fietsparkeren. Op het punt van fietsparkeren wordt voldaan aan het bestemmingsplan "Parapluherziening parkeernormering Rotterdam".

Besluit

Gelet op het bovenstaande verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteiten:

- **Bouwen** (*Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.1, eerste lid, onder a*)
- **Handelen in strijd met regels van ruimtelijke ordening** (*Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.1, eerste lid, onder c juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 1 en 3 Wabo en, tevens met toepassing van artikel 4 van de Parapluherziening parkeernormering Rotterdam in samenhang met artikel 4 onderdeel a van de Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018*)



Blad: 7/8

Kenmerk: 4449049 / OMV.19.05.00578

Documenten behorend bij dit besluit

230-0-201-v5 Blok A - Gevels en doorsnede.pdf	3386603	
230-0-202-v5 Blok B - Gevels en doorsnede.pdf	3386604	
230-0-203-v5 Blok C - Gevels en doorsnede.pdf	3386605	
230-0-400-v4 Detailboek.pdf	3386606	
230-0-801-v3 Bouwbesluittekening.pdf	3386608	
230-1-001-v1 Bouwbesluitberekening.pdf	3386610	
230-1-002-v1 MPG berekening.pdf	3386611	
230-1-003-v2 EPC berekening.pdf	3386612	
VERBEELDING Ruimtelijke Ondebouwing Hart van Hoogvliet.pdf	3386614	
630-1-001-v2 Constructieve uitgangspunten en belastingen.pdf	3386618	
Checklijst toetsingskader veilig onderhoud op en aan gebouwen Hart van Hoogvliet ingevuld.pdf	3386622	
230-0-0001-v7 Situatietekening [BPC]	3463003	X
230-0-101-v5 Blok A - Begane grond [BPC]	3463005	X
230-0-102-v4 Blok A - 1e en 2e Verdieping en dakoverzicht [BPC]	3463006	X
230-0-104-v5 Blok B - Begane grond [BPC]	3463007	X
230-0-105-v4 Blok B - 1e en 2e Verdieping en dakoverzicht [BPC]	3463008	X
230-0-106-v5 Blok C - Begane grond [BPC]	3463009	X
230-0-107-v4 Blok C - 1e en 2e Verdieping en dakoverzicht [BPC]	3463010	X
20190925 Ruimtelijke onderbouwing Hart van Hoogvliet DEF.pdf	3463458	
Advies Welstand 19.05.00578 Posweg 99	3465514	

X: Dit document bevat in rood aangebrachte opmerkingen van de BrandPreventieCommissie (BPC) en is als bijlage toegevoegd bij de verzending van deze vergunning. De overige documenten bij dit besluit worden hierin alleen bij kenmerk benoemd.

Opmerkingen

Indien bij de sloopwerkzaamheden waarbij naar redelijke inschatting de hoeveelheid slooppafval meer dan 10 m³ zal bedragen of waarbij asbest wordt verwijderd dient u een sloopmelding in te dienen.

Voor het tijdelijk plaatsen van een container, steiger of ander voorwerp op, boven of langs de openbare weg heeft u een vergunning nodig van de stadsbeheer.

<https://www.rotterdam.nl/loket/vergunning-gebruik-weg/>

Voor vragen over de omgevingsvergunning contact opnemen met:

[Redacted contact information]

Voor vragen over de uitvoering contact opnemen met:

[Redacted contact information]

Voor vragen over de meetrapportages contact opnemen met:

[Redacted contact information]



Juridische bijsluiter

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 **vrijdag 4 oktober 2019 tot en met donderdag 14 november 2019** ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn **geen/wel** zienswijzen ingediend.

Inwerkingtreding besluit

Het definitieve 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 hierop is beslist. (*Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 6.1, tweede lid, onder b*)

Tevens treedt de omgevingsvergunning niet eerder in werking dan nadat is vastgesteld dat geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging ten aanzien waarvan spoedige sanering noodzakelijk is dan wel met het saneringsplan is ingestemd dan wel een melding voornemen sanering is gedaan. (*Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 6.2c*)

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 aantoonst 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 50 951
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.