

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: 4046409 / OMV.19.06.00220
Aantal bijlagen: 8
Betreft: besluit aanvraag omgevingsvergunning
Datum:

ONTWERPBESLUIT

Aan Ontwikkelen in de Stad BV

[REDACTED]

Willem Ruyslaan 9
3061TT Rotterdam

Geachte [REDACTED]

Op 13 juni 2019 hebben wij uw aanvraag ontvangen voor werkzaamheden aan de Zestienhovensekade 162 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:
 - o [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 4046409 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.



Project

Uit de aanvraag blijkt dat het de bedoeling om 39 nieuwbouwwoningen op het voormalig terrein van glashandel van Leeuwen te realiseren. Het betreft 18 woningen aan de Zestienhovensekade en 21 woningen georiënteerd op de Rotterdamse Schie. Daarbij 2 speciale woningen die herkenningpunten worden, portierswoning en brugwachterswoning.

Overwegingen

Toets aan het Bestemmingsplan

De locatie waar de aanvraag betrekking op heeft, ligt in het gebied waar het bestemmingsplan "Overschiese Kleiweg en Zestienhovensekade" van kracht is en heeft hierin de bestemmingen "Bedrijf-1" (artikel 3), Wro-zone – Wijzigingsgebied-1" (artikel 34) en dubbelbestemming "Waarde – Archeologie-2" (artikel 31). Aanduidingen max. bebouwingspercentage = 70 % en max. bouwhoogte = 8 m. Uw aanvraag is in strijd met de regels van het bestemmingsplan.

Het plan is in strijd met artikel 3.1, van de bij dit bestemmingsplan behorende regels, omdat voor op "Bedrijf-1" bestemde gronden geen woningen zijn toegestaan. De regels uit het bestemmingsplan laten geen ruimte voor het toestaan van een afwijking.

Op grond van artikel 34.1 kunnen burgemeester en wethouders ter plaatse van de aanduiding "Wro-zone – Wijzigingsgebied-3" op grond van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening de bestemming wijzigen in de bestemmingen "Wonen, Tuin, Verkeer – Verblijfsgebied, Groen en Water", als bedoeld in artikel 34.1, van de bij het bestemmingsplan behorende regels. Hiertoe dient een wijzigingsplan in procedure te worden gebracht.

Uitgebreide voorbereidingsprocedure

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*)

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 ruimtelijk geen bezwaar bestaat. Het binnenterrein wordt volledig eigen terrein, met een afsluitbare poort naar de Zestienhovensekade. De inrichting van het binnenterrein sluit goed aan. De langere rijtjeswoningen en de groene parkeerhof passen goed binnen het totale beeld langs de Zestienhovensekade en open ruimtes met zicht op de Rotterdamse Schie. De woningen zijn goed ingepast en voorstelbaar op deze locatie. Om die reden wordt toepassing gegeven aan het afwijken van de regels uit het bestemmingsplan.

Voor dit plan bestaat een goede 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 bijbehorende stukken, volgens artikel 3.10, eerste lid, onder a, van genoemde wet van **vrijdag 28 februari 2020 tot en met donderdag 9 april 2020** ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn **wel/geen** zienswijzen ingediend.

M.e.r.-beoordelingsbesluit

Voor deze ontwikkeling zijn de milieueffecten onderzocht. Op 22 januari 2020 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.

Besluit Hogere waarden Wet Geluidhinder

Voor deze ontwikkeling is er een Besluit Hogere waarde vastgesteld. Dit besluit is bijgevoegd als bijlage.



Bouwen

Overwegingen

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

Parkeren

De locatie is gelegen in Parkeerzone C. De parkeereis betreft 70,2 parkeerplaatsen, bij elke woning wordt 1 plaats op het eigen erf gerealiseerd. Er wordt in totaal 71 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Gelet op het bovenstaande voldoet uw aanvraag aan de voorwaarden uit de "Gebiedsindeling Beleidsregeling Parkeernorm voor auto en fiets gemeente Rotterdam 2018".

Advies van het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR)

Op 21 februari 2020 heeft het BOOR ons in een archeologisch advies bijlage nr. xxx aangegeven dat er geen reden is tot het laten uitvoeren van een archeologisch vooronderzoek.

Advies van de commissie voor Welstand en Monumenten

Op 28 januari 2020 heeft de Commissie voor Welstand en Monumenten advies gegeven, het standpunt is overgenomen. Het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Bouwverordening Rotterdam 2010 (Bodem)

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.

Advies van het Luchtverkeersleiding Nederland (LVNL)

Op 5 december 2019 heeft het LVNL in het advies bijlage nr. 3510121, Bijlage 16 Email advies ILT.pdf, aangegeven dat er geen negatieve effecten te verwachten voor de werking van de communicatie-, navigatie- en surveillance-apparatuur (cns apparatuur).

Bouwbesluit 2012

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

Uw aanvraag voldoet niet aan afdeling aan artikel 4.31 van het Bouwbesluit, omdat het Bouwbesluit 2012 stelt dat er bij een nieuw te bouwen woning een direct vanaf de openbare weg toegankelijke buitenruimte moet worden gerealiseerd op eigen terrein met een oppervlakte van minimaal 5m² en met een vrije hoogte van tenminste 2,3 meter.

In het project van 39 grondgebonden eengezinswoningen liggen de bouwnummers 19 tot en met 39 aan het water en hebben geen achterom. Daardoor kunnen bergingen die geschikt zijn voor het stallen van fietsen niet in de achtertuin geplaatst worden.

In dit geval kan toepassing worden gegeven aan de gelijkwaardigheidsbepaling van het Bouwbesluit 2012, omdat er voor de ze woningen is voorzien van een bergkast in de achtertuin, een interne berging van 0,7- 1,0 m² op de begane grond en een fietsberging in de voortuin waarin minimaal 5 fietsstallingsplaatsen per woning zijn gesitueerd. Deze oplossing

biedt een mate van bruikbaarheid, welke als gelijkwaardig wordt beoordeeld aan het beoogde doel in de genoemde artikelen.

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:

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.

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 kraanfundatie;
- de voorzieningen t.b.v. de bouwput;
- de bouwmethode en de veiligheidsvoorzieningen (bouwveiligheidsplan);
- bijzondere tijdelijke constructies;
- 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 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-geluidsniveaunderskil ($D_{nT,A,k}$) 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.
- 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.

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 **brandveiligheid** moet u nog de volgende gegevens indienen:

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

3. Rookmelders NEN 2555

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

- 4. U moet nog een onderzoeksrapport naar de gesteldheid van de bodem aanleveren. U mag pas starten met de bouw als de bodem geschikt is verklaard voor het beoogde gebruik. Het kan zijn dat de bodem hiervoor eerst gesaneerd moet worden.
- 5. 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. Voorafgaand aan de sanering dient nog onderzoek uitgevoerd te worden naar asbest in de bodem conform de NEN 5707. Tevens moeten de op grond van het goedgekeurde saneringsplan noodzakelijke maatregelen worden getroffen



Besluit activiteiten Bouwen en Handelen in strijd met regels van ruimtelijke ordening

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 juncto artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012, voor de activiteiten handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening en bouwen, ten behoeve van de bouw van 39 nieuwbouwwoningen 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.



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 28 februari 2020 tot en met donderdag 9 april 2020** ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn **wel/geen** zienswijzen ingediend.

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

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.

Deze omgevingsvergunning (met de bijbehorende bijlagen) ligt gedurende deze periode ter inzage bij Stadsontwikkeling te Rotterdam (na telefonische afspraak 010 – 489 5241). De omgevingsvergunning (met bijbehorende bijlagen) is tevens beschikbaar via de gemeentelijke website www.rotterdam.nl/rotterdambericht.



Blad: 9/9

Kenmerk: 3643451 / OMV.19.06.00220

Bijlagen behorend bij deze vergunning

Datum	Bestandsnaam	Docnum	Corr.
15-11-2019	21900056Br01_Geluidwering gevels.pdf	3494980	
10-12-2019	20191205 GRO Zestienhovensekade 162-166.pdf	3510071	
13-1-2020	Bouwbesluitberekeningen Schiewerf aangepast.pdf	3528438	
22-1-2020	9999154847A_Mer-besluit	3534246	
28-1-2020	881343_ontwerpHW	3537687	
29-1-2020	Situatie bluswater en opstelplaats Zestienhovensekade 162 Rtd	3538521	x
24-2-2020	052-omgevingsvergunning 200224.pdf	3555489	
24-2-2020	20200224 Notitie Gelijkwaardigheid Bergingen.pdf	3555490	

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.