

Geachte [REDACTED]

Op 15 november 2019 hebben wij uw aanvraag ontvangen voor de activiteit Bouwen op de locatie nabij Zuiderparkweg 215 te Rotterdam.

Het betreft het realiseren van 42 grondgebonden woningen op kadastraal perceelnummer 606 in het Zuiderpark, dit project betreft woonblok 1/Blok Zuid fase 1 (bouwnummer 1 t/m 42).

Besluit

Wij besluiten, gelet op de aanvraag en de hierop gebaseerde overwegingen die zijn opgenomen in deze beschikking en gelet op het gestelde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteit Bouwen voor het realiseren van 42 grondgebonden woningen op kadastraal perceelnummer 606 in het Zuiderpark, dit project betreft woonblok 1/Blok Zuid fase 1 (bouwnummer 1 t/m 42) op de locatie nabij Zuiderparkweg 215 (*Grondslag Wet algemene bepalingen omgevingsrecht artikel 2.1, eerste lid, onder a en c juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1, in samenhang met artikel 2.7 van het Besluit omgevingsrecht juncto artikel 24.1, van het bestemmingsplan "Hart van zuid".*)

Aan deze omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden.

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.

Als u vragen heeft over de omgevingsvergunning kunt u contact opnemen met:

[REDACTED]

Start en gereedmelding werkzaamheden

Voordat u start met de werkzaamheden moet zijn voldaan aan de verderop genoemde voorschriften in deze vergunning. U moet de start van de werkzaamheden uiterlijk twee dagen voordat u begint aan ons melden. Hiervoor kunt u gebruik maken van het formulier 'Aanvang Bouwwerkzaamheden'. Voor de gereedmelding van de werkzaamheden kunt u gebruik maken van het formulier 'Gereedmelding Bouwwerkzaamheden'. De formulieren worden ingediend via www.omgevingsloket.nl onder vermelding van 'Aanvang bouwwerkzaamheden' en 'Gereedmelding Bouwwerkzaamheden'. Alle later aan te leveren stukken dienen eveneens via het omgevingsloket te worden aangeboden.

Onder het kopje Rechtsmiddelen onderaan dit document leest u hoe u bezwaar kunt maken tegen dit besluit.



Blad: 2/9

Kenmerk: 4779659 / OMV.19.11.00292

Procedurele overwegingen

Project

Uit de aanvraag en de ingediende stukken blijkt dat het de bedoeling is om 42 grondgebonden woningen te realiseren op kadastraal perceelnummer 606 in het Zuiderpark, dit project betreft woonblok 1/Blok Zuid fase 1 (bouwnummer 1 t/m 42) op de locatie nabij Zuiderparkweg 215 te Rotterdam.

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)

Verlengen beslistermijn

Op 3 januari 2020 hebben wij de beslistermijn met zes weken verlengd. (Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 3.9, tweede lid)

Opschorting beslistermijn

Op 19 februari 2020 hebben wij, met instemming van de aanvrager, de beslistermijn met 4 weken opgeschort. (Grondslag: Algemene wet bestuursrecht, artikel 4:15, tweede lid)

Activiteit 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)

Bestemmingsplan

De locatie waar de aanvraag betrekking op heeft, ligt in het gebied waar het bestemmingsplan "Hart van Zuid" van kracht is en heeft hierin de bestemmingen "Wonen- 2" (artikel 17) en dubbelbestemming "Waarde-Archeologie" (artikel 19). Aanduidingen: bouwvlak, max. aantal woonheden: 75 en max. bebouwingspercentage: 70%. Uw aanvraag is in strijd met de regels van het bestemmingsplan.

Het plan is in strijd met artikel 17.2.2 onder d, van de bij dit bestemmingsplan behorende regels, omdat de maximaal toegestane bouwhoogte van 12 meter wordt overschreden met ca. 0,22 meter. De regels uit het bestemmingsplan laten ruimte voor het toestaan van een afwijking. Op grond van artikel 24.1, mag 10% worden afgeweken van de max. bouwhoogte.

Vanwege de ligging op voor waarde archeologie bestemde gronden dient de aanvrager op grond van artikel 19.3.1 een rapport van een archeologisch deskundige te overleggen.

Parkeren

Op basis van de normen in tabel B bouwverordening Rotterdam 2010 is de parkeereis 44 parkeerplaatsen. Het plan wordt voorzien van 44 parkeerplaatsen en 8 parkeerplaatsen worden voorzien van laadvoorziening (EV-ready).



Blad: 3/9

Kenmerk: 4779659 / OMV.19.11.00292

Fietsparkeren:

Op basis van de normen in tabel B bouwverordening Rotterdam 2010 is de eis minimaal 2,7 m² berging per woning, zodat voorzien wordt in minimaal 2 fietsparkeerplaatsen per woning. Alle woningen zijn voorzien van bergingen.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande voldoet uw aanvraag aan de voorwaarden uit het bestemmingsplan Hart van Zuid (2015); bouwverordening Rotterdam 2010. Voor de betreffende gebiedsontwikkeling is de "Beleidsregeling parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018" niet van toepassing.

Reguliere voorbereidingsprocedure

Het is mogelijk om een afwijking op grond van het bestemmingsplan toe te staan aangezien het een bouwwerk betreft als bedoeld in artikel 24.1, van het bestemmingsplan "Hart van Zuid". (Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 1)

Aan het plan kan medewerking worden verleend, omdat er ruimtelijk geen bezwaar bestaat. Het plan is goed ingepast in de omgeving. Stedenbouwkundig en programmatisch is het plan van meerwaarde voor Rotterdam Zuid. De blokken zijn op een goede manier ingepast en voor akkoord bevonden door het Kwaliteitsteam Hart van Zuid. De overschrijding van ongeveer 20 centimeter op het bestemmingsplan is stedenbouwkundig acceptabel. Om die reden wordt toepassing gegeven aan een afwijking van de regels uit het bestemmingsplan.

Bouwverordening Rotterdam 2010 (Bodem)

Op 8 januari 2020 heeft het DCMR ons in een bodem beschikking bijlage nr. 3526567 aangegeven dat is gebleken dat de bodemkwaliteit is geschikt voor het voorgenomen gebruik (wonen met tuin) en dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor het in werking laten treden van een omgevingsvergunning. De beschikking van DCMR is als bijlage aan dit besluit toegevoegd.

Advies van het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR)

Op 12 maart 2019 heeft het BOOR ons in een archeologisch advies bijlage nr. 3495392 aangegeven dat er geen reden is tot het laten uitvoeren van een archeologisch vooronderzoek

Advies Ecologie

Het rapport (EWP Hart van Zuid Rotterdam d.d. 12 maart 2020) levert voldoende onderbouwing waaruit blijkt dat de nodige maatregelen worden genomen om overtreding van de Wnb te voorkomen

Advies van de commissie voor Welstand en Monumenten

Op 11 december 2019 heeft de Commissie voor Welstand en Monumenten advies gegeven, het standpunt is overgenomen. Het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. (Grondslag Wet bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.10, eerste lid onder d en Woningwet, artikel 12)



Blad: 4/9

Kenmerk: 4779659 / OMV.19.11.00292

Advies DCMR Geluid

Het rapport (op het akoestisch onderzoeksrapport “Nieuwbouw Hart van Zuid Onderzoek naar de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer, railverkeer, industrieterrein Waal-Eemhaven en Ahoy” Rapportnummer TAAD 40-6-RA-004 d.d. 11 november 2019) levert voldoende onderbouwing voor conclusie dat met de maatregelen en de voorwaarden die aan het bouwen van woningen op de locatie verbonden door het bestemmingsplan vervuld kunnen worden. Van belang daarbij is dat de voorwaarden die volgen uit het akoestisch onderzoek, met name bijlage 1, goed vertaald worden naar de tekeningen bij de omgevingsvergunning.

Bouwbesluit 2012

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

Voorschriften activiteit Bouwen

Voor de activiteit Bouwen worden aan deze omgevingsvergunning de volgende voorschriften verbonden (Grondslag artikel 2.7 van de Ministeriele regeling omgevingsrecht):

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. 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 **bouwplaats**:

- het 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>);
- de bijzondere tijdelijke constructies;
- de kraanfundatie;
- de voorzieningen t.b.v. de bouwput;
- het leidingverloop van de rioleringinstallatie.



Blad: 5/9

Kenmerk: 4779659 / OMV.19.11.00292

Voor wat betreft de **constructie**:

- een grondonderzoeksrapport en grondmechanisch advies t.b.v. de fundering;
- een controleberekening van de bestaande constructie ter plaatse van de wijzigingen;
- 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 de **brandveiligheid**:

- 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.

Nadere gegevens verstrekken van:

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

Voor wat betreft de **bouwfysica**:

- meetrapportages, 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;
 - 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 EPCberekening (qv10) gehaald wordt.

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.



Blad: 6/9

Kenmerk: 4779659 / OMV.19.11.00292

Het meetrapport dient 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;
- geluidsbelastingen en vanuit het Bouwbesluit vereiste waarden van de gevelgeluidwering;
- toegepaste meetapparatuur (merk/type/vervaldatum calibratiecertificaat);
- beschrijving meetsituatie/bijzondere meetomstandigheden;
- resultaat van de meting.

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



Blad: 7/9

Kenmerk: 4779659 / OMV.19.11.00292

Documenten behorend bij dit besluit

De aanvraag is beoordeeld op basis van de onderstaande stukken. Enkel de documenten met correcties worden als bijlage bij dit besluit toegezonden.

Datum	Bestandsnaam	Docnum	Corr.
15-11-2019	11273_20190712_B5920_GPR-berekening.pdf	3495305	
15-11-2019	11273_B5.021_Situatie - Blok Zuid.pdf	3495311	
15-11-2019	11273_B5.150_Blok Zuid - begane grond.pdf	3495320	
15-11-2019	11273_B5.151_Blok Zuid - eerste verdieping.pdf	3495325	
15-11-2019	11273_B5.152_Blok Zuid - tweede verdieping.pdf	3495327	
15-11-2019	11273_B5.153_Blok Zuid - derde verdieping.pdf	3495328	
15-11-2019	11273_B5.154_Blok Zuid - dakaanzicht.pdf	3495329	
15-11-2019	11273_B5.250_Blok Zuid - buitengevels.pdf	3495332	
15-11-2019	11273_B5.260_Blok Zuid - binnengevels.pdf	3495337	
15-11-2019	11273_B5.350_Blok Zuid - Doorsneden.pdf	3495355	
15-11-2019	11273_B5.400_Enkele berging - hwa achterpad.pdf	3495356	
15-11-2019	11273_B5.410_Enkele berging - hwa tuin.pdf	3495357	
15-11-2019	11273_B5.420_Dubbele berging - geschakeld langsgevel.pdf	3495358	
15-11-2019	11273_B5.430_Dubbele berging - geschakeld kopgevel.pdf	3495359	
15-11-2019	11273_B5.500_Wadi A.pdf	3495360	
15-11-2019	11273_B5.501_Wadi B.pdf	3495361	
15-11-2019	11273_B5.502_Park A.pdf	3495362	
15-11-2019	11273_B5.503_Park B.pdf	3495364	
15-11-2019	11273_B5.504_Hoek A.pdf	3495365	
15-11-2019	11273_B5.505_Hoek B.pdf	3495366	
15-11-2019	11273_B5.506_Hoek C1.pdf	3495367	
15-11-2019	11273_B5.507_Hoek C2.pdf	3495368	
15-11-2019	11273_B5.508_Hoek C3.pdf	3495369	
15-11-2019	11273_B5.509_Hoek C4.pdf	3495370	
15-11-2019	11273_B5.510_Poortwoning.pdf	3495371	
15-11-2019	11273_B5.550_Geluidschem.pdf	3495372	
15-11-2019	11273_B5.600_Opties.pdf	3495373	
15-11-2019	11273_B5.700_Details.pdf	3495374	
15-11-2019	MKS11273_20190712_B5990_materiaal- en kleurenschema hart van zuid.pdf	3495376	
15-11-2019	RAP11273_20191115_B5910_EPC-berekening met bijlagen.pdf	3495379	
15-11-2019	Bijlage 2 Verkennend bodem- en asbestonderzoek Hart van Zuid.pdf	3495385	
15-11-2019	Bijlage 3 Advies BOOR gemeente Rotterdam Bureau Oudheidkundig Onderzoek.p	3495392	
15-11-2019	Bijlage 6 Notitie stikstofberekening gebruiksfase 01102019.pdf	3495402	
15-11-2019	Bijlage 7 Notitie stikstofberekening aanlegfase 25102019.pdf	3495405	
15-11-2019	18183_D0002V_0_Begane grond - Zuid.pdf	3495431	
15-11-2019	18183_D0102V_0_1e Verdieping - Zuid.pdf	3495432	
15-11-2019	18183_D0202V_0_2e Verdieping - Zuid.pdf	3495434	
15-11-2019	18183_D0302V_0_3e Verdieping - Zuid.pdf	3495435	
15-11-2019	18183_D0402V_0_Dak - Zuid.pdf	3495436	
15-11-2019	18183_D7001V_0_Doorsneden A tm D.pdf	3495437	
15-11-2019	18183_D8001V_0_Details fundering.pdf	3495438	
15-11-2019	18183_D8101V_0_Details bovenbouw.pdf	3495439	
15-11-2019	18183_D9002V_0_3D - Zuid A.pdf	3495440	
15-11-2019	18183_D9202V_0_3D - Zuid A.pdf	3495441	
15-11-2019	papierenformulier.pdf	3495443	
3-12-2019	Checklist-BPC	3505553	
11-12-2019	Advies Welstand 19.11.00292 nabij Zuiderparkweg 215	3510713	
16-12-2019	Notitie_stikstofberekening_aanlegfase Zuiderparkhof 20191125.pdf	3513801	
9-1-2020	Bodembesluit	3526567	
17-1-2020	18183_B01_A_GWS-berekening.pdf	3531454	
17-1-2020	18183_M01_Reactie op opmerkingen gemeente dd 25-11-2019.pdf	3531455	
17-1-2020	NOT11273_20200114 aanvulling olo.pdf	3531457	
17-1-2020	RAP11273_20200114_B5900_BBW.pdf	3531459	
23-1-2020	2554e vergadering BBC-notulen15 januari 2020 Zuiderparkweg 215	3534880	
27-1-2020	Bouw fysica-behandeling	3536693	
11-2-2020	11273_B5.020_20200210_Situatie - Dakaanzicht - Blok Zuid.pdf	3546995	
11-2-2020	11273_B5.021_20200210_Situatie - Begane grond - Blok Zuid.pdf	3546996	
14-2-2020	11273_21.12_A3S.pdf	3549706	
14-2-2020	TAAD_40-6-RA-006.pdf	3549708	
26-2-2020	11273_B5.250_20200226_Blok Zuid - buitengevels.pdf	3557456	
13-3-2020	EWP_Hart_van_Zuid_v2.0.pdf	3567570	
19-3-2020	11273_B5.021_20200210_Situatie - Begane grond - Blok Zuid-Correctie	3569920	x
19-3-2020	11273_B5.020_20200210_Situatie - Dakaanzicht - Blok Zuid-correctie	3569923	x
19-3-2020	11273_B5.350_Blok Zuid - Doorsneden-correctie	3569964	x
19-3-2020	11273_B5.153_Blok Zuid - derde verdieping-correctie	3569968	x
19-3-2020	11273_B5.152_Blok Zuid - tweede verdieping-correctie	3569973	x
19-3-2020	11273_B5.151_Blok Zuid - eerste verdieping-correctie	3569974	x
19-3-2020	11273_B5.150_Blok Zuid - begane grond-correctie	3569976	x



Blad: 8/9

Kenmerk: 4779659 / OMV.19.11.00292

Opmerkingen

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 afdeling stadsbeheer. Hiervoor verwijzen wij u naar de website <https://www.rotterdam.nl/loket/vergunning-gebruik-weg>.

Het voornemen tot slopen (sloopmelding) waarbij naar redelijke inschatting de hoeveelheid sloopafval meer dan 10 m³ zal bedragen of asbest wordt verwijderd, moet u ten minste 4 weken voor de voorgenomen aanvang van de sloopwerkzaamheden indienen via www.omgevingsloket.nl.

Voor het in gebruik nemen van het bouwwerk moet u op basis van artikel 1.18 van het Bouwbesluit 2012 minimaal vier weken voor de voorgenomen aanvang van het gebruik een melding brandveilig gebruik indienen via www.omgevingsloket.nl.

Indien er bij de sloop- en/of bouwwerkzaamheden beschermde soorten als bedoeld in de Wet natuurbescherming worden aangetroffen moet u dit melden bij het bevoegd gezag.



Blad: 9/9

Kenmerk: 4779659 / OMV.19.11.00292

Juridische bijsluiter

Inwerkingtreding besluit

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na haar bekendmaking. (*Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 6.1, eerste lid*)

Rechtsmiddelen

Belanghebbenden kunnen tegen dit besluit binnen zes weken na datum van verzending ervan een bezwaarschrift indienen.

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 www.rotterdam.nl/pdc:bezwaar_indienen. 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.

Het bezwaarschrift heeft geen schorsende werking.

U kunt daarom, als u bezwaar heeft gemaakt tegen de omgevingsvergunning, een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij:

Rechtbank Rotterdam
sector Bestuursrecht
Postbus 50951
3007 BM ROTTERDAM

Hiervoor is griffierecht verschuldigd.