

[REDACTED]

Geachte heer [REDACTED]

Op 2 augustus 2019 hebben wij uw aanvraag ontvangen voor de activiteiten 'Bouwen' en 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' aan de Terbregse Rechter Rottekade 88 te Rotterdam.

Het betreft het realiseren van een vrijstaande woning.

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 activiteiten 'Bouwen' en 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' voor het realiseren van een vrijstaande woning op de locatie Terbregse Rechter Rottekade 88 te Rotterdam.

(Grondslag Wet algemene bepalingen omgevingsrecht artikel 2.1, eerste lid, onder a en c juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3, juncto artikel 3.10, eerste lid, onder a.)

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.

U kunt niet direct beginnen met de werkzaamheden. Voor meer informatie verwijzen wij u naar de juridische bijsluiter.

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



Activiteit Bouwen en Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Project

Gezien uw aanvraag is het de bedoeling om een vrijstaande woning op te richten. De woning bestaat uit 2 bouwlagen en is afgedekt met een kap. De woning is circa 170 m² groot. Het bebouwd oppervlak is circa 144 m². De woning is circa 7,6 meter hoog en de uiterste goothoogte ligt op circa 5,9 meter.

De woning wordt opgericht op een vrijkomend perceel na sloop van bestaande loodsen.

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*)

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 ligt in het bestemmingsplan 'Molenlaankwartier en Lage Limiet' en heeft hierin de bestemmingen "Bedrijf", "Gemengd-2", "Waarde – Archeologie-1", "Waterstaat – Waterkering", en "Vrijwaringszone-Molenbiotoop". Uw aanvraag is in strijd met de regels van het bestemmingsplan.

Het plan is in strijd met:

- artikel 3.1, omdat meer dan 50 % van de woning op de bestemming "Bedrijf" is gesitueerd, de functie wonen hier niet is toegestaan;
- Artikel 8.2.2 onder a, omdat de maximaal toegestane bouwhoogte van 5,5 m wordt overschreden met ca. 2 meter.

De regels uit het bestemmingsplan laten voor alle strijdigheden geen ruimte voor het toestaan van afwijking.

Wegens de ligging op voor waarde archeologie 1 gebied, geldt op grond van artikel 35.3.1 een bouwverbod. Hiervan kan worden afgeweken met artikel 35.3.4, na ontvangst van een schriftelijk advies van BOOR.

Wegens de ligging op voor waterstaat-waterkering bestemde gronden, geldt op grond van artikel 39.2.1 een bouwverbod. Hiervan kan worden afgeweken met artikel 39.2.2, na ontvangst van een schriftelijk advies van de dijkbeheerder.

Parkeren

De parkeereis voor dit plan is 1,8 parkeerplekken. Het plan voldoet aan de parkeereis, omdat er 2 parkeerplekken op eigen terrein worden gerealiseerd.



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 (GRO). Bij de aanvraag is een GRO aangeleverd die onderdeel uitmaakt van deze omgevingsvergunning (*Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3*)

Motivering toestaan afwijking

Aan het plan kan medewerking worden verleend, omdat er ruimtelijk geen bezwaar bestaat. Een woning met twee bouwlagen sluit goed aan bij de rest van de bestaande bebouwing. De goothoogte van de nieuwe woning is vergelijkbaar met de hoogte van de bestaande bedrijfsloods op het terrein en is goed ingepast in de omgeving. Vrij uitzicht naar achteren van het perceel van nummer 80 is gegarandeerd. De woning is goed ingepast in de omgeving en is daarom voorstelbaar op deze locatie. Om die reden wordt toepassing gegeven aan een afwijking van de regels uit het bestemmingsplan.

Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR)

Op 29 mei 2019 heeft het BOOR ons in een archeologisch advies aangegeven dat er geen reden is tot het laten uitvoeren van een archeologisch vooronderzoek.

Hoogheemraadschap

Het Hoogheemraadschap Schieland en Krimpenerwaard heeft middels een Watervergunning op 5 augustus 2019 ingestemd met de uit te voeren werkzaamheden.

Verklaring van geen bedenkingen

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 een zogenaamde "algemene verklaring van geen bedenkingen" afgegeven. Uw aanvraag valt onder categorie 2 van deze algemene verklaring van geen bedenkingen.

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 vrijdag 14 februari 2020 tot en met donderdag 26 maart 2020 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Advies van de commissie voor Welstand en Monumenten

Op 18 november 2019 heeft de Commissie voor Welstand en Monumenten advies gegeven, het standpunt is overgenomen. Het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand

Bouwbesluit 2012

Uw aanvraag is getoetst aan het Bouwbesluit (nieuwbouw / verbouw niveau). 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

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

Voor wat betreft de **bouwplaats**:

- 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 (gewichts -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 (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 certificaten van puien, deuren en bouwdelen waarvoor eisen ten aanzien van de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag gelden, te weten 30 WBDBO;
- de rookmelders in de woningen.

5. Rookmelders

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.



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	Correcties
2-8-2019	DO.002 02-08-2019.pdf	3430134	
2-8-2019	R5501.001.01.pdf	3430135	
11-11-2019	AS19.07718-19.0011343.pdf	3492321	
11-11-2019	Watervergunning 05-08-2019.pdf	3492324	
22-11-2019	2 BR673 Rotterdam Terbregse Rechter Rottekade_Optimized.pdf	3499264	
22-11-2019	4 Rapport windvang molen.pdf	3499267	
22-11-2019	5 Quicksan flora en fauna Terbregse Rechter Rottekade 88 Rotterdam.pdf	3499268	
22-11-2019	6 S201907 - ako VL v1a - bpln Terbregse Rechter Rottekade te Rotterdam.pdf	3499269	
22-11-2019	b_NL.IMRO.0599.PB2019Tbrotkade88-on01_toelichting.pdf	3499270	
22-11-2019	d_NL.IMRO.0599.PB2019Tbrotkade88-on01.pdf	3499271	
22-11-2019	i_NL.IMRO.0599.PB2019Tbrotkade88-on01.pdf	3499272	
22-11-2019	t_NL.IMRO.0599.PB2019Tbrotkade88-on01.pdf	3499273	
22-11-2019	DO.004 - Terreinrichting.pdf	3499274	
7-2-2020	DO.001 08-11- correcties	3544900	X

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.

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.



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.