



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

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

Afdeling: Bouw- en Woningtoezicht

Ons kenmerk: 4791941 /
OMV.19.11.00407
Betreft: besluit aanvraag
omgevingsvergunning

Datum: DATUM

Geachte heer [REDACTED]

Op 21 november 2019 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor de activiteiten Bouwen en Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

Uit de aanvraag en de ingediende stukken blijkt dat het de bedoeling is om op de locatie naast Noordsingel 77 (hoek Noordsingel - Jacob Catsstraat) te Rotterdam een woning op te richten.

Besluit

Wij besluiten de omgevingsvergunning te verlenen 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 3*)

Hierbij baseren wij ons op de door u ingediende aanvraag, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en andere afgeleide regelgeving. In de betreffende onderdelen van dit besluit vindt u de overwegingen die tot de verlening van de omgevingsvergunning hebben geleid.

U kunt niet direct beginnen met de werkzaamheden. Voor meer informatie verwijzen wij u naar de voorwaarden verbonden aan de vergunning en naar het kopje 'Inwerkingtreding besluit' achteraan dit besluit.

Als u vragen heeft over de omgevingsvergunning kunt u contact opnemen met:
Mevrouw S. Vroomen, 06-18192018, sjh.vroomen@rotterdam.nl.

Start- en gereedmelding bouwwerkzaamheden

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 te maken van het formulier op www.rotterdam.nl/downloads. Het formulier moet via www.omgevingsloket.nl onder vermelding van 'Aanvang bouwwerkzaamheden' ingediend worden. Dit geldt ook voor de gereedmelding van de werkzaamheden. Alle later aan te leveren stukken dienen eveneens via het Omgevingsloket te worden aangeboden.

Uitvoering

[REDACTED] houdt toezicht op de uitvoering van het bouwplan. Voor vragen kunt u de buiteninspecteur bereiken onder: [REDACTED]

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.*

Rechtsmiddelen

Voor informatie over de rechtsmiddelen die open staan tegen dit besluit verwijzen we u naar het kopje 'Rechtsmiddelen' achteraan dit besluit.

Procedurele overwegingen

Project

Uit de aanvraag en de ingediende stukken blijkt dat het de bedoeling is om een woning op te richten op de locatie naast Noordsingel 77 (hoek Noordsingel - Jacob Catsstraat) te Rotterdam, kadastraal bekend als Rotterdam, sectie X, nummer 5308. De woning wordt gebouwd tegen de bestaande woning Noordsingel 77 op een kavel (groenstrook) van circa 6 meter bij 44 meter. De woning bestaat uit 3 bouwlagen en heeft een bruto vloeroppervlakte circa 278 m². Bovendien wordt er een erfafscheiding gerealiseerd ter plaatse van de voortuin. De woning krijgt net als de andere bebouwing in dit bouwblok aan de zijde van de Noordsingel een riante voortuin.

Ontvankelijkheid

Wij hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid om aanvullende gegevens op te vragen.
(Grondslag: Algemene wet bestuursrecht, artikel 4:5)

Op 26 november 2019 is er om aanvullende gegevens verzocht. Deze hebben wij op 16 december 2019 ontvangen.

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.



Advies van de commissie voor Welstand en Monumenten

Op 3 maart 2020 heeft de Commissie voor Welstand en Monumenten een positief advies gegeven, het standpunt is overgenomen. Het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand. (*Grondslag Wet bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.10, eerste lid onder d en Woningwet, artikel 12*)

Bouwverordening Rotterdam 2010 (Bodem)

Bij de aanvraag is het rapport "Verkennd bodemonderzoek, hoek Noordsingel-Jacob Catsstraat" van 14 februari 2019 met nummer 2018-0043, opgesteld door de gemeente Rotterdam, ingediend en beoordeeld door de Milieudienst Rijnmond, DCMR Bodem.

Op basis van het ingediende verkennend bodemonderzoeksrapport en het advies daarover van de Milieudienst Rijnmond, DCMR Bodem, hebben wij geen vermoeden dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming. De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan en is geschikt voor het voorgenomen gebruik (wonen met tuin).

Bouwbesluit 2012

Uw aanvraag is getoetst aan het Bouwbesluit 2012 (niveau nieuwbouw, met toepassing van artikel 1.12a (Uitzonderingen woonfunctie voor particulier eigendom)). Met inachtneming van de voorschriften bij deze omgevingsvergunning heeft u voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012.

Niet aansluiten op stadsverwarming:

Onderhavige locatie is gelegen binnen een gebied waar in principe een aansluitplicht op stadsverwarming geldt. De grondslag voor deze aansluitplicht is geregeld in artikel 6.10, lid 3 van het Bouwbesluit 2012.

Het aansluiten op stadsverwarming op de locatie naast Noordsingel 77 te Rotterdam is echter economisch niet haalbaar. Voor het aansluiten van de nieuwbouwwoning is een relatief hoge investering nodig voor één woning en de investering op basis van het vastrecht en het verwachte variabele tarief kan niet binnen de concessieperiode worden terugverdiend. Ook is er geen financieel voordeel te halen uit ontwikkelingen in de directe nabijheid.

Op verzoek van het energiebedrijf Eneco hebben wij op 21 mei 2019 ingestemd met het niet aansluiten op stadsverwarming. Omdat de aansluitafstand groter is dan 40 meter en de aansluitkosten hoger zijn dan bij een aansluitafstand van 40 meter is dit op grond van artikel 6.10, lid 3, onder b van het Bouwbesluit 2012 in onderhavig geval niet vereist.

Voorschriften

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

1) 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 definitieve 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;

- de bijzondere tijdelijke constructies (indien van toepassing).

Voor wat betreft de **brandveiligheid**:

- 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
- Huisinstallatie / type rookmelder.

Voor wat betreft de **constructie**:

- 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.

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

4) De op tekening met RM aangegeven ruimten moeten zijn voorzien van rookmelders conform NEN 2555.

5) In het geval van toevalsvondsten dient het bevoegd gezag (de gemeente Rotterdam, voor deze Archeologie Rotterdam) te worden geïnformeerd.

Activiteit Handelen in strijd met regels van ruimtelijke ordening

Overwegingen

Bestemmingsplan "Oude Noorden"

De locatie waar de aanvraag betrekking op heeft, is gelegen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan "Oude Noorden" van kracht is en heeft hierin de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied (artikel 16). Tevens gelden de dubbelbestemmingen Archeologisch waardevol gebied B (artikel 26) en Waarde – Cultuurhistorie (artikel 27).

Het plan is in strijd met de onderstaande artikelen van de bij dit bestemmingsplan behorende regels:

- artikel 16.2.1, omdat het oprichten van een woning met voortuin op voor Verkeer-Verblijfsgebied bestemde gronden niet is toegestaan,
- artikel 27.2 lid 1, omdat op de binnen Waarde - Cultuurhistorie mede voor Verkeer - Verblijfsgebied aangewezen gronden in het belang van behoud en bescherming van de aanwezige cultuurhistorische waarden, geen bouwwerken zijn toegestaan.

Het plan heeft geen gevolgen voor de bestemming Archeologisch waardevol gebied B.



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.

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

De omgevingsvergunning kan in dit geval 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 "Ruimtelijke Onderbouwing, Woning Noordsingel, d.d. 21 november 2019, opgesteld door BODG Ruimtelijk Advies B.V.") 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 "Oude Noorden"

Aan het plan kan medewerking worden verleend, omdat er vanuit ruimtelijk oogpunt geen bezwaar bestaat tegen het realiseren van een woning op deze locatie. Er blijft voldoende openbare ruimte over en de nieuwe rooilijn van het nieuwe pand sluit aan op de originele rooilijnen van het bouwblok. Op de hoek van de Noordsingel – Jacob Catsstraat heeft in het verleden een 19^e eeuwse hoekpand gestaan. Door dit bouwplan te realiseren wordt de hoek van het bouwblok hersteld en het straatbeeld weer afgerond. Om die reden wordt toepassing gegeven aan een afwijking van de regels uit het bestemmingsplan.

Bestemmingsplan "Parapluherziening parkeernormering Rotterdam"

Voor de locatie waar de aanvraag betrekking op heeft, is ook het bestemmingsplan "Parapluherziening parkeernormering Rotterdam" van toepassing. De locatie van het plan ligt in gebiedstype B (Stadswijken) als bedoeld op Kaart 3.1 Gebiedsindeling Beleidsregeling Parkeernorm voor auto en fiets gemeente Rotterdam 2018.

Op grond van artikel 5 van de "Beleidsregeling parkeernormen voor auto en fiets gemeente Rotterdam 2018" zijn kleine projecten, onder bepaalde voorwaarden, volledig vrijgesteld van de parkeereis. Onderhavig plan voldoet aan deze voorwaarden, derhalve wordt geen (aanvullende) parkeereis gesteld.

Geen besluit hogere waarden Wet geluidhinder noodzakelijk

Ingevolge artikel 33.1.1 (Realisatie van geluidsgevoelige objecten) is bij nieuwe situaties in de zin van de Wet geluidhinder de realisatie van geluidsgevoelige objecten voorzover gelegen binnen een geluidzone, alleen mogelijk indien voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder, dan wel aan het besluit hogere grenswaarden dat aan dit bestemmingsplan is toegevoegd.

De geluidbelasting is maximaal 61 dB op de voorgevel en 60 dB op de zijgevel. Echter een hogere waarde procedure op grond van de Wet geluidhinder is niet noodzakelijk, omdat er alleen sprake is van 30 km/u wegen.

De woning beschikt over een geluidluwe gevel aan de achterzijde en een geluidluwe buitenruimte. Gelet hierop kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een goed woon- of leefklimaat.

Advies van het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR)

De afdeling Archeologie van de gemeente Rotterdam (BOOR) heeft de noodzaak van het uitvoeren van een archeologisch (voor)onderzoek in het kader van de voorgenomen grondwerkzaamheden nader beoordeeld en ziet naar aanleiding van de plannen geen reden tot archeologisch vooronderzoek (bureauonderzoek en/of inventariserend veldonderzoek) op de planlocatie. De locatie kan voor de voorgenomen ontwikkeling worden vrijgegeven zonder archeologische bemoeienis. Wel wordt benadrukt, dat er altijd rekening gehouden dient te worden met zogenaamde toevalsvondsten. Hiervan dient men op basis van de Erfgoedwet 2016, art. 5.10 het bevoegd gezag (de gemeente Rotterdam, voor deze Archeologie Rotterdam) te informeren.

Het plangebied maakt deel uit van een archeologisch kansrijk gebied. Conform het bestemmingsplan "Oude Noorden" geldt voor het projectgebied een vergunningsplicht voor werkzaamheden die dieper reiken dan 2,5 m beneden maaiveld én met een verstoringsoppervlak groter dan 200 m² (artikel 26.2.1 en 26.3.1, lid b van de planregels). Er wordt wel dieper gereikt dan 2,5 meter beneden maaiveld, maar de oppervlakte van de woning bedraagt circa 160 m². De bovengenoemde marges van toegestane verstoring uit het bestemmingsplan worden niet overschreden. In verband hiermee acht de gemeente Rotterdam een archeologisch vooronderzoek op de planlocatie niet noodzakelijk.

Flora en fauna

Bij de aanvraag is zijn de onderstaande documenten ingediend:

- "Verkennd Onderzoek Beschermde Soorten" van 5 maart 2019 opgesteld door Gemeente Rotterdam, Stadsbeheer, Boswachterij;
- "Ecologisch onderzoek Jacob Catsstraat, Rotterdam" van 19 november 2019 met nummer 2050, opgesteld door Bureau Stadsnatuur.

Deze zijn beoordeeld door de Milieudienst Rijnmond. Het advies luidt als volgt:

Het "Ecologisch onderzoek Jacob Catsstraat, Rotterdam" is gedegen uitgevoerd. De aanbevelingen die in het onderzoek gedaan worden dienen in acht te worden genomen. Hierbij is het – naast het navolgen van de gedragscodes – van belang dat men de nachtelijke uitstraling van de bouwlampen op de bouwlocatie tot een minimum beperkt in de maanden augustus, september en oktober om ontoelaatbare verstoring van vleermuizen te vermijden.

Ontwerpbestemmingsplan "Oude Noorden en Agniesebuurt"

De locatie waar de aanvraag betrekking op heeft, is bovendien gelegen in het ontwerpbestemmingsplan "Oude Noorden en Agniesebuurt" en heeft hierin de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied (artikel 24). Tevens gelden de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie 2 (artikel 34) en Waarde - Cultuurhistorie 1 (artikel 37).

Het plan is in strijd met de onderstaande artikelen van de bij dit ontwerpbestemmingsplan behorende regels:

- artikel 24.2, omdat het oprichten van een woning met voortuin op voor Verkeer-Verblijfsgebied bestemde gronden niet is toegestaan,
- artikel 37.2.2, onder a, omdat op de binnen Waarde – Cultuurhistorie 1 mede voor Verkeer – Verblijfsgebied aangewezen gronden in het belang van behoud en



Blad: 7/8

Kenmerk: 4791941 / OMV.19.11.00407

bescherming van de aanwezige cultuurhistorische waarden, geen bouwwerken zijn toegestaan.

Het plan heeft geen gevolgen voor de bestemming Archeologie 2.

Alvorens vaststelling van het bestemmingsplan "Oude Noorden en Agniesebuurt" zal de plankaart op onderhavige locatie worden gewijzigd. De afwijking van het bestemmingsplan "Oude Noorden", zoals in deze vergunning is besloten, wordt verwerkt in het nog vast te stellen bestemmingsplan "Oude Noorden en Agniesebuurt", zodat het project voldoet aan de bijbehorende planregels.

Documenten behorend bij deze vergunning

Wij hebben uw aanvraag beoordeeld op basis van de onderstaande stukken. Omdat u al over deze stukken beschikt, ontvangt u enkel de stukken waarop door ons opmerkingen/correcties zijn gemaakt.

Bestandsnaam	Docnum	Correcties
hp1901_DO D1.pdf	3498955	
hp1901_DO S1.pdf	3498962	
hp1901_daglichtberekening.pdf	3498967	
Bodemonderzoek Jacob Catsstraat - Noordsingel_def1.pdf	3498971	
GRO_Noordsingel_21_november_2019.pdf	3498972	
N3418-1.pdf	3498973	
R3418.001.02.pdf	3498974	
Rakv489_met bijlagen.pdf	3498975	
Checklijst-toetsingskader-veilig-onderhoud-op-en-aan-gebouwen.pdf	3498978	
publiceerbareaanvraag.pdf	3498983	
2018075_UPD01_RevB.pdf	3514590	
FF_Jacob Catsstraat Noordsingel_Def.pdf	3514591	
bSR-notitie 2050 Wnb Jacob Catsstraat-Noordsingel.pdf	3514592	
hp1901_DO_F1 20191216.pdf	3514594	
hp1901_DO_OM 20191216.pdf	3514597	
hp1901_DO_P1 20191216.pdf pdf	3514598	
hp1901_DO_P2 20191216.pdf	3514599	
2019-12-04 Bouwplaatsinrichting VOORSTEL.pdf	3514602	
hp1901_bouw- en sloopveiligheidsplan 20191216.pdf	3514603	
Getekende ontheffing op niet aansluiten Noordsingel Jacob Catsstr	3517049	
hp1901_DO S2 (met stempel BPC)	3539584	X
hp1901_DO_BC 20191216 (met correcties BPC)	3539595	X
hp1901_Noordsingel_hekwerk 200217.pdf	3553182	
hp1901_DO_G2 20200228.pdf	3559913	
hp1901_DO_G1 20200228.pdf	3559914	
hp1901_DETAILS 20200323.pdf	3572731	
hp1901_DO_VE 20200323.pdf	3572732	
hp1901_Rc berekening gevelopbouw.pdf	3572733	
hp1901_ventilatieberekening 20200323.pdf	3572734	

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

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>.

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 **DATUM** tot en met **DATUM** ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn **GEEN / WEL** 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
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.

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.