



Geachte 

Op 29 juli 2019 hebben wij uw aanvraag ontvangen voor werkzaamheden nabij Charloisse Lagedijk 514, Rotterdam.

Het betreft het realiseren van een vrijstaande woning.

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'.

Hierbij ontvangt u de door u aangevraagde omgevingsvergunning.

N.B. Het betreft hier een ontwerp-omgevingsvergunning. Dit ontwerp ligt op grond van het bepaalde in de wet gedurende zes weken (van 21 augustus 2020 tot en met 2 oktober 2020) voor een ieder ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen schriftelijk gemotiveerde zienswijzen kenbaar worden gemaakt.

### **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 en de activiteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening voor het realiseren van een vrijstaande woning op de locatie nabij Charloisse Lagedijk 514. Dit betreft de uitgebreide voorbereidingsprocedure welke dient te worden doorlopen om af te wijken van het bestemmingsplan. (*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.*)

### **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:





Blad: 2/8

Kenmerk: 3481283 / OMV.19.07.00617

### 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](http://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.

### **Procedurele overwegingen**

#### Project

Gezien uw aanvraag is het de bedoeling om een nieuwe woning te realiseren met een eigen garage. De woning heeft een BVO van ca. 237 m<sup>2</sup> en het bebouwingsoppervlak bedraagt 117 m<sup>2</sup> met een hoogte van ca. 7 meter. Op het perceel van 365 m<sup>2</sup> wordt 40% bebouwd. Met deze ontwikkeling zal de huidige schuur/ opslag worden gesloopt en een nieuwe woning worden gerealiseerd.

#### Aanvullende gegevens

Wij hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid om aanvullende gegevens op te vragen.

*(Grondslag: Algemene wet bestuursrecht, artikel 4:5)*

Op 6 augustus 2019 is er om aanvullende gegevens verzocht. Deze hebben wij op 27 oktober 2019 ontvangen.

#### 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 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 "Charloisse Lagendijk" van kracht is en heeft hierin de bestemmingen "Wonen-1" (artikel 28), "Tuin" (artikel 20), "Wetgevingszone-Wijzigingsgebied-3" (artikel 42.3) en dubbelbestemming "Waarde Archeologie-1" (artikel 33). Uw aanvraag is in strijd met de regels van het bestemmingsplan.



Blad: 3/8

Kenmerk: 3481283 / OMV.19.07.00617

Het plan is in strijd met artikel 20, lid 1 van de bij dit bestemmingsplan behorende regels, omdat de woning voor het overgrote deel gerealiseerd wordt op de bestemming "Tuin". Het hoofdgebouw is niet toegestaan op de bestemming "Tuin" is. De regels uit het bestemmingsplan laten geen ruimte voor het toestaan van afwijking. Het plan is gelegen in wetgevingzone - wijzigingsgebied 3 (artikel 42. 3).

In deze zone kunnen burgemeester en wethouders op grond van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening de bestemmingen Wonen - 1, Tuin, Recreatie - Nutstuin, Groen en Agrarisch wijzigen in Woongebied 3, als bedoeld in de bij dit bestemmingsplan behorende bijlage 6.

Vanwege de ligging op voor waarde-archeologie bestemde gronden dient de aanvrager op grond van artikel 33 een rapport van een archeologisch deskundige te overleggen.

#### *Parkeren*

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.

#### *Uitgebreide voorbereidingsprocedure*

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

Aan het plan kan medewerking worden verleend, omdat er vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar bestaat. De woning is voorstelbaar op deze locatie omdat dit plan een vervangende woning betreft met een kleinere voetafdruk en minder lange voorgevel dan het origineel. De woning is goed ingepast in de omgeving en is daarom wenselijk op deze locatie. Om die reden wordt toepassing gegeven aan een afwijking van de regels uit het bestemmingsplan.

Advies met betrekking tot de erfafscheiding: "Maximaal 1m hoog en bij voorkeur een groene afscherming in de vorm van een haag. Als voor een afscherming van dode materialen gekozen wordt dan alleen hout of sierhekwerk toepassen, geen gaashekwerken." Moet duidelijk mee worden gegeven.

#### *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 3 van deze algemene verklaring van geen bedenkingen.



Blad: 4/8

Kenmerk: 3481283 / OMV.19.07.00617

#### *Advies van het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR)*

Op 21 oktober 2020 heeft het BOOR ons in een archeologisch beschikking bijlage nr. 3481283 aangegeven dat er reden is tot het laten uitvoeren van een 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.

#### *Bouwverordening Rotterdam 2010 (Bodem)*

Op 29 juni 2020 heeft het DCMR ons in een adviesbrief aangegeven dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor het plan. Wel is ter plaatse van de tuin sprake van een matige bodemloodkwaliteit. Dit houdt in dat met name voor jonge kinderen gezondheidsrisico's aanwezig zijn. Geadviseerd wordt om ter plaatse van de toekomstige tuin maatregelen te treffen, zodat in de contactzone van de tuin grond aanwezig is van voldoende bodemkwaliteit voor lood (<90 mg/kg) of dat de contactmogelijkheden met de loodverontreiniging worden weggenomen. Meer informatie kunt u vinden op de volgende website:  
<https://www.rotterdam.nl/wonen-leven/loodverontreinigingen/>

#### *DCMR (Geluid)*

Tegelijkertijd met dit besluit wordt het ontwerpbesluit voor het vaststellen van hogere waarden vanwege wegverkeer in procedure gebracht. Het besluit is gebaseerd op het akoestisch onderzoek van Kraaij Akoestisch Adviesbureau van 27 mei 2020, kenmerk: VL.2041.R01.

#### *Advies van de commissie voor Welstand en Monumenten*

Op 14 november 2020 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*)

#### *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 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.



Blad: 5/8

Kenmerk: 3481283 / OMV.19.07.00617

2. Het bouwwerk moet worden opgetrokken binnen de door Stadsbeheer-Basisinformatie uit te zetten rooilijn en/of bebouwingsgrens. Daarvoor kunt u contact opnemen via telefoonnummer 010-4899494 en/of via e-mail [landmeten@rotterdam.nl](mailto:landmeten@rotterdam.nl). Tevens moet het bouwwerk voldoen aan de maatvoering zoals opgenomen in het definitieve Stedenbouwkundig Maten Plan (SMP) van Stadsontwikkeling-Ruimte & Wonen. In het SMP staan o.a. de uitgiftepeilen, dat zijn de aan te houden maaiveldhoogtes ten opzichte van NAP ter plaatse van de perceelgrenzen. Nadere informatie hierover kan worden ingewonnen via [uitgiftepeilen@rotterdam.nl](mailto:uitgiftepeilen@rotterdam.nl). Tijdens het uitzetten van de rooilijn en/of bebouwingsgrens wijst Basisinformatie ook een vast hoogtepunt (t.o.v. NAP) aan, waarmee de hoogtes van het bouwwerk ten opzichte van uitgiftepeil kunnen worden uitgezet.
3. Aanvullende gegevens moeten uiterlijk drie weken voor de start van de werkzaamheden aan ons ter goedkeuring worden aangeboden via [www.omgevingsloket.nl](http://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**:

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

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.



**Blad:** 6/8

**Kenmerk:** 3481283 / **OMV.19.07.00617**

4. 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:

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



Blad: 7/8

Kenmerk: 3481283 / OMV.19.07.00617

### 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.
29-7-2019	BA701charloisse.pdf	3426461	
27-10-2019	BA501_constructie_25102019.pdf	3481280	
27-10-2019	BA120_details_25102019.pdf	3481282	
27-10-2019	Archeologie_Boor.pdf	3481283	
27-10-2019	Daglicht_vent_epn Charloisse.pdf	3481284	
3-4-2020	BA500_04112019-correctie	3579508	x
3-4-2020	BA101_Plattegrond_04112019-correctie	3579511	x
31-5-2020	Rapportage Abodemonderzoek Charloisse Lagedijk.pdf	3614915	
31-5-2020	VL.2041.R01.def.pdf	3614916	
31-5-2020	GRO Charloisse_20200530.pdf	3614917	

### 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 m<sup>3</sup> zal bedragen of asbest wordt verwijderd, moet u ten minste 4 weken voor de voorgenomen aanvang van de sloopwerkzaamheden indienen via [www.omgevingsloket.nl](http://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](http://www.omgevingsloket.nl).

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



Blad: 8/8

Kenmerk: 3481283 / OMV.19.07.00617

### **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 aantoonst 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.