

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

**Website:** [www.rotterdam.nl](http://www.rotterdam.nl)  
**E-mail:** [bwt-vergunningen@rotterdam.nl](mailto:bwt-vergunningen@rotterdam.nl)

**Inlichtingen:** [REDACTED]  
**Afdeling:** Bouw- en Woningtoezicht  
**Telefoon:** [REDACTED]

**Ons kenmerk:** 5223941 / OMV.20.06.00145  
**Aantal bijlagen:** 3  
**Betreft:** besluit aanvraag omgevingsvergunning  
**Datum:** 7 september 2020



Geachte [REDACTED]

Op 7 juni 2020 hebben wij uw aanvraag ontvangen voor de activiteit Bouwen op de locatie Oude Bovendijk 245 te Rotterdam.

Het betreft de vergunning 2<sup>e</sup> fase voor de transformatie van een koeienschuur tot een woonhuis.

### **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 de transformatie van een koeienschuur tot een woonhuis op de locatie Oude Bovendijk 245 (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.1, eerste lid, onder a met toepassing van de verleende ontheffing 3255619/OMV.17.10.00312)

### **Aan deze omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden.**

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam, namens deze, concerndirecteur Stadsontwikkeling, voor deze,

[REDACTED]  
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](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.



Blad: 2/4

Kenmerk: 5223941 / OMV.20.06.00145

## **Activiteit Bouwen**

### Project

Uit de aanvraag en de ingediende stukken blijkt dat het de bedoeling is om de transformatie van een koeienschuur tot een woonhuis op de locatie Oude Bovendijk 245 te Rotterdam.

Bij besluit van 27 februari 2017 onder kenmerknummer 3255619/OMV.17.10.00312 heeft u een omgevingsvergunning fase 1 verkregen voor de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' om af te wijken van het geldende bestemmingsplan 'Schieveense Polder'. Uw aanvraag past in deze afwijking.

### 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 'Schieveense Polder' en heeft hierin de bestemming 'Agrarische doeleinden 1' en gedeeltelijk op de bestemming 'Groenstrook'. Het plan is in strijd met artikel 1. lid 1, van de bij het bestemmingsplan behorende regels, omdat ter plaatse geen woning is toegestaan. De regels uit het bestemmingsplan laten geen ruimte voor het toestaan van afwijking. Omdat de eerder verleende omgevingsvergunning met kenmerk 3255619/OMV.17.10.00312 inmiddels in werking is getreden kunnen wij deze omgevingsvergunning verlenen.

#### *Parkeren*

De locatie waar de aanvraag betrekking op heeft is gelegen in zone C van de Beleidsregeling Parkeernormen voor auto en fiets gemeente Rotterdam 2018 en bedraagt 2 parkeerplaatsen. Dit aantal is op eigen terrein aanwezig.

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

Uw aanvraag is geaccepteerd zonder onderzoeksrapport naar de gesteldheid van de bodem omdat het een bouwwerk betreft waarbij geen bodemroerende werkzaamheden plaats vinden of waarbij het bestaande wederrechtelijke gebruik wordt gehandhaafd. *(Grondslag: Bouwverordening Rotterdam 2010: artikel 2.4.1, onder b)*

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

Op 26 juni 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 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: 3/4

Kenmerk: 5223941 / OMV.20.06.00145

2. 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 **brandveiligheid**:

- Certificaten van puien, deuren en bouwdelen waarvoor eisen ten aanzien van de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag gelden, te weten: 30, 60 WBDDBO;
  - Huisinstallatie / type rookmelder;
3. Rookmelders NEN 2555  
De op tekening met RM aangegeven ruimten moeten zijn voorzien van rookmelders. Deze rookmelders dienen onderling te zijn gekoppeld. Voordat u het gebouw in gebruik neemt moet de installatie door ons met positief resultaat zijn getest.
  4. Er is facultatief aangegeven dat er PV-panelen geplaatst gaan worden op het dak. Op de geveltekeningen is te zien dat er zonnepanelen worden geplaatst op het dak, waarbij er een zonnepaneel tegen de brandscheiding aan ligt. Ons advies is om deze van as 8 naar as 2 te verplaatsen, dan wel de PV-panelen minimaal 50 centimeter van de brandscheiding te plaatsen.

#### 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.

<u>Datum</u>	<u>Bestandsnaam</u>	<u>Docnum</u>	<u>Corr.</u>
7-6-2020	2020-1466 Rapportage Bouwbesluitberekeningen.pdf	3618915	
11-6-2020	BOV-BA-200610.pdf	3622300	
10-7-2020	BOV-BA-200610_BPC correcties	3641351	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 sloopaafval 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).



Blad: 4/4

Kenmerk: 5223941 / OMV.20.06.00145

## **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 17 juli 2020 tot en met donderdag 27 augustus 2020** ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn **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](http://www.rotterdam.nl/rotterdambericht).