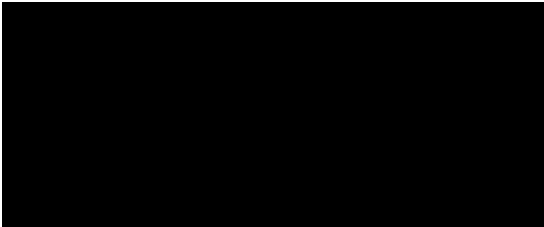


ONTWERPBESLUIT



Geachte [REDACTED]

Op 30 april 2020 hebben wij uw aanvraag ontvangen voor werkzaamheden aan de Jan Steenstraat 30 te Rotterdam.

Het betreft het realiseren van een nieuw schoolgebouw, Albert Schweigerschool.

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 Wabo, de omgevingsvergunning te verlenen voor het realiseren van een nieuw schoolgebouw op de locatie Jan Steenstraat 30 voor de volgende activiteiten:

- Bouwen (*Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.1, eerste lid, onder a*)
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (*Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht artikel 2.1, eerste lid, onder 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,

[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:

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.



Project

Uit de aanvraag blijkt dat het de bedoeling is om twee van de drie aanwezige panden (schoolgebouwen) op het perceel te slopen en te vervangen door 1 nieuw gebouw. De nieuwbouw is ca. 2.274 m² groot en heeft een bouwhoogte van ca. 8 meter. De oppervlakte van het gebouw dat wordt gerenoveerd is ca. 784 m².

Overwegingen

Toets aan het Bestemmingsplan

De locatie waar de aanvraag betrekking op heeft, ligt in het gebied waar het bestemmingsplan "Overschie" van kracht is en heeft hierin de bestemming "Maatschappelijk-1" (artikel 18) en dubbelbestemming "Waarde Archeologie 4" (artikel 41). Aanduiding: max. bouwhoogte 4 meter en max. bebouwingspercentage 25%. Uw aanvraag is in strijd met de regels van het bestemmingsplan.

Het plan is in strijd met:

- Artikel 18.2.1 onder a, bouwvlak aanduiding, omdat de maximale bebouwing percentage wordt overschreden ($25\% = 1743$, beoogde nieuwbouw 1242 m² + bestaand 690 m² = 1917 m²).
- Artikel 18.2.1 onder b, en bouwvlak aanduiding, er wordt buiten de aangegeven grenzen gebouwd.
- Artikel 47.4, lid a, omdat de op de verbeelding aangegeven maximale bouwhoogte van 4 meter, met ca. 4 meter wordt overschreden.

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

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. De GRO wordt door de adviesgroepen van de gemeente Rotterdam onderschreven en maakt onderdeel uit van deze omgevingsvergunning.

(Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3)



Handelen in strijd met regels van ruimtelijke ordening

Procedure afwijken van het bestemmingsplan

Om het plan mogelijk te maken dient een afwijking te worden toegestaan met toepassing van artikel 2.12 lid 1, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Overwegingen

Aan het plan kan medewerking worden verleend, omdat er vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar bestaat. De hoogte van de drie huidige gebouwen overschrijdt al jaren (sinds de bouw) de maximale hoogte van 4 meter, de overschrijding van het nieuwe gebouw is daarmee akkoord. De overschrijding van het bebouwingspercentage is positief, want deze hoeveelheid vloeroppervlak is noodzakelijk op deze locatie.

Om het benodigde vloeroppervlak te realiseren is het voorgestelde bebouwde grondoppervlak noodzakelijk. Daarnaast is de plaats van het bebouwde oppervlak gekozen om de ruimtelijke inpassing te optimaliseren (o.a. afstand tot kavelgrens en benut baar oppervlak schoolplein langs de Schie). Daarom is er geen bezwaar tegen het buiten de grenzen bouwen. Om die reden wordt toepassing gegeven aan een afwijking van de regels uit het bestemmingsplan.

Voor dit plan bestaat een goede ruimtelijke onderbouwing, die wordt onderschreven en die deel uitmaakt van dit besluit.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 6.5, lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt een 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. Op 23 juni 2011 heeft de gemeenteraad een zogenaamde "algemene verklaring van geen bedenkingen" afgegeven. Uw aanvraag valt onder categorie 4 van deze algemene verklaring van geen bedenkingen.

(Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.17, eerste lid in samenhang met artikel 6.5, lid 1, van het Besluit omgevingsrecht)

Op uw aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing. Om medewerking te verlenen, zoals bedoeld in artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, heeft het verzoek om afwijking van het bestemmingsplan met bijbehorende stukken, volgens artikel 3.10, eerste lid, onder a, van genoemde wet van **6 november 2020 tot en met 17 december 2020** ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn **wel/geen** zienswijzen ingediend.

Besluit Hogere waarden Wet Geluidhinder

Voor deze ontwikkeling is er een Besluit Hogere waarde vastgesteld. Dit besluit is bijgevoegd als bijlage.



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)

Parkeren

De locatie waar de aanvraag betrekking op heeft is ook gelegen in het bestemmingsplan "Parapluherziening parkeernormering Rotterdam". Het plan voorziet in het oplossen van de aanvullende parkeerbehoefte van 4 autoparkeerplaatsen op eigen terrein. De aanvraag dient nog te voldoen aan de eisen voor EV-ready. Het fietsparkeren wordt voorzien in een stalling voor op/aan het plein straatniveau, alsmede een afsluitbare stalling voor lang parkeren conform beleidsregeling rekening houdende met afwijkende fietsmaten. Met bovenstaande wordt voldaan aan de parkeereis. (Grondslag: Parapluherziening parkeernormering Rotterdam en de Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018)

Advies van de commissie voor Welstand en Monumenten

Op 8 juli 2020 heeft de Commissie voor Welstand en Monumenten advies gegeven, het standpunt is overgenomen. Het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Bouwverordening Rotterdam 2010 (Bodem)

Uw aanvraag is geaccepteerd zonder onderzoeksrapport naar de gesteldheid van de bodem omdat voor de realisatie van uw plannen eerst bouwwerken moeten worden gesloopt. Het onderzoeksrapport dient later via het omgevingsloket te worden ingediend. Dit heeft gevolgen voor de inwerkingtreding van dit besluit. (Grondslag: Bouwverordening Rotterdam 2010: artikel 2.1.5, vijfde lid en Ministeriële regeling omgevingsrecht: artikel 2.7, derde lid)

Bouwbesluit 2012

Uw aanvraag is op nieuwbouw niveau getoetst aan het Bouwbesluit 2012. 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

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.

Aan dit onderdeel van de vergunning worden de volgende voorschriften verbonden:

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**:

- 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>);
- de bijzondere tijdelijke constructies.
-

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.

Voor wat betreft de **gezondheid en energiezuinigheid**:

- Meetrapportages aanleveren, 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);
 - de capaciteit van het ventilatiesysteem.
- 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.

De meetrapporten dienen 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;
 - toegepaste meetapparatuur (merk/type/vervaldatum kalibratiecertificaat);
 - beschrijving meetsituatie/bijzondere meetomstandigheden;
 - resultaat van de meting.
- De meetrapporten dienen vóór de eindoplevering bij de bouwinspecteur te zijn afgegeven.

Voor wat betreft de **brandveiligheid**:

- Ontruimingsalarminstallatie (inclusief het PVE);



- Brandmeldinstallatie (inclusief het PvE);
- Certificaten van puilen, deuren en bouwdeelen waarvoor eisen ten aanzien van de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag gelden, te weten: 30 WBDDBO;
- Brandwerendheid voor de bouwconstructie, waarvoor een tijdsduur geldt met betrekking tot bezwijken, te weten: 30 min.

4. Nieuwe (omvang van de) brandmeldinstallatie

Het gebouw moet worden voorzien van een brandmeldinstallatie. De omvang van de bewaking van de brandmeldinstallatie moet voldoen aan: niet automatische bewaking zonder doormelding naar de R.A.C.

5. Nieuwe (omvang van de) ontruimingsalarminstallatie

De ontruimingsalarminstallatie moet zijn van het type B. Voordat u het gebouw in gebruik neemt moet de installatie door de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond/ Regionale Brandweer met positief resultaat zijn getest.

6. Vluchtdeuren

Deuren in de vluchtroutes moeten over de minimaal vereiste breedte kunnen worden geopend zonder dat gebruik moet worden gemaakt van een sleutel of ander los voorwerp. De deuren moeten in de aangegeven richting draaien.

7. Noodverlichting

De verlichting van de op tekening met ANV aangegeven ruimten moeten zijn aangesloten op een voorziening voor noodstroom. Voordat u het gebouw in gebruik neemt moet de noodverlichtingsinstallatie zijn getest middels een lichtsterktemeting. Van deze meting moet een rapportage worden opgesteld. Deze rapportage moet aan ons worden aangeboden via www.omgevingsloket.nl.

8. Vluchtrouteaanduiding

De op tekening aangegeven vluchtwegaanduiding geeft de minimaal vereiste vluchtwegaanduidingen weer op basis van de bouwkundige aspecten van het gebouw. Het gebruik van het gebouw en de daarbij behorende nadere inrichting kan leiden tot nader vereiste aan te brengen vluchtwegaanduidingen. Vluchtwegaanduidingen in de met ANV aangegeven ruimten moeten zijn aangesloten op een voorziening voor noodstroom.

9. Brandslanghaspels

De op tekening aangegeven brandslanghaspels mogen een maximale lengte hebben van 30 meter en moeten een inwendige diameter hebben van 19 mm. De brandslanghaspels moeten op het drinkwaterleidingnet worden aangesloten en tegen vorst zijn beschermd.

10. Rookmelders NEN 2555

De op tekening met RM aangegeven ruimten moeten zijn voorzien van rookmelders conform de NEN2555 echter is door aanvrager aangegeven deze aan te sluiten op de brandmeldinstallatie conform de NEN2535.

Deze rookmelders dienen onderling te zijn gekoppeld. Voordat u het gebouw in gebruik neemt moet de installatie door ons met positief resultaat zijn getest.

11. Onderzoeksrapport bodemgesteldheid

U moet nog een nader onderzoeksrapport naar de gesteldheid van de bodem aanleveren. U mag pas starten met de bouw als het in artikel 6.2c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bedoelde traject betreffende de bodem is doorlopen.



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 **6 november 2020 tot en met 17 december 2020** ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn **wel/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.

Bijlagen behorend bij deze vergunning

Datum	Bestandsnaam	Docnum	Corr.
30-4-2020	DO-20 - gevels west en zuid.pdf	3595972	
30-4-2020	DO-21 - gevels noord en oost.pdf	3595973	
30-4-2020	DO-32 - doorsnede DD en EE.pdf	3595976	
30-4-2020	DO-40 detailverwijzingen.pdf	3595977	
30-4-2020	DO-60 - functie groepen.pdf	3595979	
30-4-2020	DO-61 - BVO.pdf	3595980	
30-4-2020	DO-62 - gebruiksoppervlakte.pdf	3595981	
30-4-2020	DO-63 - toegankelijkheid.pdf	3595982	
30-4-2020	DO-64 - verblijfsgebieden.pdf	3595983	
30-4-2020	DO-41A - detail houtengevel.pdf	3595986	
30-4-2020	DO-41B - detail sprong in gevel.pdf	3595987	
30-4-2020	DO-43 - detail metselwerk gevel.pdf	3595988	
30-4-2020	DO-55 - detail int trap en leuning.pdf	3595991	
30-4-2020	DO-42A - detail kozijn aula.pdf	3595998	
30-4-2020	DO-42B - detail kozijn aula.pdf	3595999	
30-4-2020	20200430 kleur en materiaalstaat int.pdf	3596012	
30-4-2020	5974.11 bouwfysica.pdf	3596014	
30-4-2020	5974.12 geluidsbelasting.pdf	3596015	
30-4-2020	1884W00-e.pdf	3596041	
30-4-2020	1884W01-e.pdf	3596042	
30-4-2020	1884W02-e.pdf	3596043	
4-5-2020	20200504 kleur en materiaalstaat ext.pdf	3597951	
6-7-2020	1884E02-g.pdf	3638272	
7-9-2020	5974.12 geluidbelasting 3sept2020.pdf	3675151	
7-9-2020	DO-01-situatie nieuw-20200907.pdf	3675152	
10-9-2020	R073433aa.1990w1b.jwi_04_001_ruimtelijke onderbouw.pdf	3677656	
22-9-2020	951262_ontwerpHWbesluit	3682280	
25-9-2020	DO-31 - doorsnede CC 03-07-2020_BPC correcties	3685395	x
25-9-2020	DO-30 - doorsnede AA en BB 03-07-2020_BPC correcties	3685396	x
25-9-2020	DO-12 - plattegrond dak 03-07-2020_BPC correcties	3685397	x
25-9-2020	DO-11 - plattegrond verdieping 03-07-2020_BPC correcties	3685398	x
25-9-2020	DO-10 - plattegrond begane grond 03-07-2020_BPC correcties	3685399	x
25-9-2020	5974.14 brandveiligheid-v2.0_BPC correcties	3685401	x

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

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.



Blad: 9/9

Kenmerk: 3643451 / OMV.19.06.00220

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.