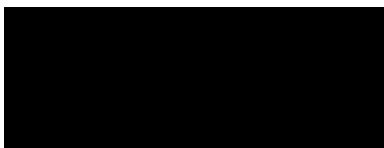


ONTWERP - BESLUIT

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: 3995123 /
OMV.20.07.00378

Betreft: besluit aanvraag
omgevingsvergunning

Datum:

Geachte 

Op 17 juli 2020 hebben wij uw aanvraag ontvangen voor de activiteiten Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening en Bouwen op de locatie nabij Saftlevenstraat 33 te Rotterdam.

Uw aanvraag heeft betrekking op het realiseren van 12 woningen bekend onder het project Saftlevenhof.

Crisis- en herstelwet

Op deze omgevingsvergunning is de Crisis- en herstelwet van toepassing.

Besluit

Wij besluiten, gelet op de aanvraag, 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 het realiseren van het project Saftlevenhof op de locatie nabij Saftlevensraat 33.

- Activiteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
(Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.1, eerste lid, onder c, juncto artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 1 van deze wet, in samenhang met de Parapluherziening parkeernormering Rotterdam, artikel 4 in samenhang met artikel 2 juncto artikel 6, derde lid van deze beleidsregeling)
- Activiteit Bouwen
(Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.1, eerste lid, onder a in samenhang met artikel 3.30 van de Wet Ruimtelijke ordening)

Aan deze omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden.

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



afdelingshoofd Bouw- en Woningtoezicht

**Dit document is digitaal opgesteld en daarom niet ondertekend.*

Onder de Rechtsmiddelen verderop in dit document leest u hoe u bezwaar kunt maken tegen dit besluit.



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.

Procedurele overwegingen

Project

Uit de aanvraag blijkt dat het de bedoeling is om het project Saftlevenhof te ontwikkelen. Het project bestaat uit een bouwblok van 12 woningen. Dit woongebouw wordt gerealiseerd op het dak van de bestaande parkeerkelder van het naar woningen getransformeerde voormalige kantoorgebouw aan de Rochussenstraat. Dit project bekend onder de naam "Nieuw Hoboken" is reeds in uitvoering.

Aan de Noordzijde wordt het bouwblok twee meter vanaf de erfgrans geplaatst. Tussen het blok en het Nieuw-Hobokengebouw ontstaat een tussenruimte die wordt gebruikt als collectieve tuin en tussenzone voor de te bouwen woningen. Het blok is bereikbaar door middel van een onderdoorgang in het gesloten bouwblok, dat op dit moment fungeert als toegang tot het parkeren.

Op het dak van de nieuw te bouwen woningen worden ook dakterrassen gerealiseerd. De bovenkant van de dakrand is gesitueerd op circa 11,2 meter. De parkeergarage wordt verbouwd tot 32 parkeerplaatsen en 236 gemeenschappelijke fietsstallingsplekken ten behoeve van de woningen. Daarnaast zijn er ook fietsparkeermogelijkheden op de begane grond onder de onderdoorgang.

De oorspronkelijke parkeervoorziening op de begane grond (binnenterrein) komt te vervallen en op deze plek wordt een daktuin tussen de bouwvolumes in gerealiseerd. Het parkeren zal volledig plaatsvinden in de kelder.

Aanvullende gegevens

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

Op 29 juli 2020 is er om aanvullende gegevens verzocht. Deze hebben wij op 25 augustus 2020 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)



Activiteiten Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening en Bouwen

Overwegingen

De aanvraag is getoetst aan de van toepassing zijnde beoordelingscriteria. (*Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht artikel 2.10*)

Bestemmingsplan

De locatie waar de aanvraag betrekking op heeft is gelegen in het bestemmingsplan "Oude Westen" en heeft hierin de bestemmingen "Kantoor - 1", "Waarde archeologie - 3". Uw aanvraag is in strijd met de regels van het bestemmingsplan. De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met genoemd bestemmingsplan.

Ontwerpbestemmingsplan

Voor dit plan ligt tegelijkertijd het ontwerpbestemmingsplan "Saftlevenhof Rotterdam" ter inzage. Het bestemmingsplan "Saftlevenhof Rotterdam" (NL.IMRO.0599. BP2175Saftlevenhof-) maakt de ontwikkeling mogelijk van het project Saftlevenhof en voorziet in de bouw van maximaal 12 woningen. De aanvraag omgevingsvergunning past in het ontwerpbestemmingsplan "Saftlevenhof Rotterdam" opgenomen bestemming "Wonen" (artikel 4).

Coördinatieverordening Rotterdam 2017

Het project valt onder de coördinatieregeling zoals vastgelegd in de Coördinatieverordening Rotterdam 2017, welke door de gemeenteraad van Rotterdam is vastgesteld op 13 december 2016. Deze regeling maakt het mogelijk om gecoördineerd over deze aanvraag omgevingsvergunning en het (project)bestemmingsplan "Saftlevenhof Rotterdam" te besluiten.

Het bestemmingsplan dat ingevolge de coördinatieregeling gelijktijdig wordt voorbereid met de aanvraag omgevingsvergunning vormt het toetsingskader voor de aanvraag. (*Grondslag: Wet ruimtelijke ordening artikel 3.30, derde lid en Wet algemene bepalingen omgevingsrecht artikel 2.1, eerste lid, sub c en artikel 2.10, eerste lid, sub c*)

Door deze coördinatie worden besluiten die met elkaar samenhangen gelijktijdig in procedure gebracht en worden daarover gegeven zienswijzen en ingestelde beroepen gelijktijdig afgehandeld. Er is geen bezwaarprocedure bij het bevoegd gezag en beroepsprocedure bij de Rechtbank, maar alleen rechtstreeks beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Wel kunnen tegen ontwerpbesluiten door éénieder zienswijzen worden ingediend.

Parkeren

Omdat hier sprake is van een gezamenlijk parkeergarage auto's en fiets voor de projecten transformatie Rochussenstraat (Nieuw Hoboken) en de ontwikkeling Saftlevenhof is de parkeereis in zijn totaliteit bepaald. De locatie ligt in gebiedstype A. Hoogstedelijk gebied als bedoeld op Kaart 3.1 Gebiedsindeling Beleidsregeling Parkeernorm voor auto en fiets gemeente Rotterdam 2018.

Parkeereis auto

De parkeereis auto's gecategoriseerd op verschillende gebruiksoppervlakte: 28 parkeerplaatsen voor 71 woningen (norm 0,4 per woning, GO 40-65m²), 15 parkeerplaatsen voor 25 woningen (norm 0,6 per woning, GO 65-85m²) en 13 parkeerplaatsen voor 13 woningen (norm 1,0 per woning, GO 85-120m²), heeft een parkeereis van 56 parkeerplaatsen conform tabel 4.1 uit de beleidsregeling.



Vrijstelling autoparkeerplaatsen bijzondere vrijstelling

De beleidsregels omschrijft een bijzondere vrijstelling van de parkeereis met een vermindering van 30% bij een ontwikkeling die vanwege de ligging binnen een afstand van 400 – 800 meter van Rotterdam Centraal is gesitueerd.

De beleidsregels omschrijft tevens een bijzondere vrijstelling van de parkeereis met een vermindering van 20% bij een woningontwikkeling in betaald parkeergebied waarbij structureel, dat wil zeggen voor minimaal 10 jaar, commercieel aangeboden deelauto's ter beschikking worden gesteld op aangemerkte deelauto-parkeerplaatsen. (Grondslag: Beleidsregeling Parkeernorm voor auto en fiets gemeente Rotterdam 2018, artikel 6, derde lid)

Na reductie van deze bijzondere vrijstelling(en) is de gezamenlijke parkeereis auto's voor de twee projecten bepaald op 28 parkeerplaatsen. De gezamenlijke parkeergarage voldoet aan de parkeereis auto's omdat in totaal 32 parkeerplaatsen in de garage op eigen terrein worden gerealiseerd.

Geen recht op parkeervergunning op straat

Op grond van de Beleidsregeling Parkeernorm voor auto en fiets gemeente Rotterdam 2018 hebben bewoners en gebruikers van ontwikkelingen waarvoor geheel of gedeeltelijk vrijstelling van de parkeereis is verleend ingevolge het Uitvoeringsbesluit parkeren geen recht op een parkeervergunning op straat. (Grondslag: Beleidsregeling Parkeernorm voor auto en fiets gemeente Rotterdam 2018, artikel 7)

Parkeereis fiets

De gezamenlijke parkeereis fietsen voor de twee projecten bedraagt 218 stallingsplaatsen op eigen terrein. Waarvan 174 (80%) stallingsplaatsen zijn toebedeeld aan 'gewone' fietsen met een hart op hart afstand van minimaal 400mm, 11 (5%) stallingsplaatsen aan 'grote' fietsen met een hart op hart afstand van minimaal 1000mm en 33 (15%) stallingsplaatsen aan 'medium' fietsen met een hart op hart afstand van minimaal 500mm.

Er wordt voldaan aan de parkeereis fietsen omdat in het gebouw een gezamenlijke fietsenstalling wordt gerealiseerd die beschikt over in totaal 236 stallingsplaatsen, waarvan 188 stallingsplaatsen zijn toebedeeld aan 'gewone' fietsen, 11 stallingsplaatsen aan 'grote' fietsen en 36 stallingsplaatsen aan 'medium' fietsen.

Conclusie parkeren

Gelet op de Parapluherziening parkeernormering Rotterdam in samenhang met de beleidsregels besluiten wij af te wijken van de bruto parkeereis auto's door bijzondere vrijstellingen toe te passen in verband met de nabijheid van een OV-station en de aangeboden deelauto's. (Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 1 en de Parapluherziening parkeernormering Rotterdam, artikel 4 in samenhang met artikel 2 juncto artikel 6, derde lid met toepassing van artikel 7 van de Beleidsregeling Parkeernorm voor auto en fiets gemeente Rotterdam 2018)

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 gaan vinden. Het project wordt volledig op de bestaande parkeerkelder gerealiseerd. (Grondslag: Bouwverordening Rotterdam 2010: artikel 2.4.1, onder b)

Advies van de commissie voor Welstand en Monumenten

Op 28 oktober 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.



Bouwbesluit 2012

Met inachtneming van de voorschriften heeft u voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012.

Voorschriften

Aan deze omgevingsvergunning worden 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 (tenzij hieronder anders wordt aangegeven) 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. Het kan daarbij gaan om berekeningen, tekeningen en (test)rapporten.

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 bouwinspecteur van de buitendienst);

Voor wat betreft **parkeren**:

- een contract met een commerciële aanbieder van deelauto's waarin wordt geborgd dat 3 deelauto's beschikbaar zijn en blijven voor een periode van 10 jaar (minimaal 3 weken voorafgaand aan de aanvang van het nieuwe gebruik aan ons aanbieden).

Voor wat betreft de **constructie** (definitieve uitvoeringsdocumenten):

- de gewichts- en stabiliteitsberekening;
- een controleberekening van de bestaande constructie ter plaatse van de wijzigingen;
- 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 **brandveiligheid**:

- de certificaten van puien, deuren en bouwdelen waarvoor eisen ten aanzien van de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (WBDBO) gelden, te weten: WBDBO scheidingen (30 en 60 minuten);
 - de brandwerendheid (met betrekking tot bezwijken) van de constructie, waarvoor een tijdsduur geldt met betrekking tot bezwijken, te weten 30 minuten (vluchtweg gelegen buiten de woningen) en 60 minuten (de woningen);
 - de huisinstallatie / type rookmelder.
4. De op tekening met 'V' aangegeven deuren moeten over de minimaal vereiste breedte kunnen worden geopend zonder dat gebruik moet worden gemaakt van een sleutel of ander los voorwerp (V= vluchtdeur).
 5. De op tekening met RM aangegeven ruimten moeten zijn voorzien van rookmelders, conform de NEN 2555.
 6. De detaillering van hekwerken, (trap)balustraden en overige vloerafscheidingen moet worden uitgevoerd conform afdeling 2.3 van Bouwbesluit 2012;
 7. De afmetingen en detaillering van trappen en leuningen moet worden uitgevoerd conform afdeling 2.5 van Bouwbesluit 2012.

Documenten behorend bij dit besluit

De aanvraag is beoordeeld op basis van de onderstaande stukken.

Bestandsnaam	Docnum
V8115 001B.pdf [bestaande situatie tekening]	3647430
V8115 740.pdf [meetstaten (BVO; GO; VG)]	3647437
V8115 741.pdf [toetsing verblijfsgebied bouwbesluit]	3647438
V8115 800.pdf [detailboek]	3647439
V8115.200717 visualisaties.pdf	3647461
20681_VO1b_V8115 100_SVZ 191010_f.pdf [schematische constructie plattegronden + principe details]	3647462
20681_02_1_Bijlage 2a_Rotterdam Safflevenhof_1e.pdf [samenvatting berekeningresultaten]	3647466
20681_02_1_Bijlage 2b_Rotterdam Safflevenhof_2e.pdf [samenvatting berekeningresultaten]	3647467
B2018022307R001.pdf [akoestisch onderzoek wegverkeer RO]	3647469
B2020019700R001v2.pdf [beoordeling geluidsisolatie]	3647471
2200125 - Rapportage Bouwbesluittoetsing V1.0.pdf	3647474
V8115.200729 parkeer berekeningen.pdf	3668923
V8115.200729 parkeeroverzicht.pdf	3668924
B2020019700N001v2.pdf [rapport brandveiligheid]	3683081
V8115 001_REVISIE A 20200918.pdf [situatietekening]	3683082
V8115 001B_REVISIE A 20200918.pdf [situatie bestaand]	3683083
V8115 100_REVISIE A 20200918.pdf [plattegronden nieuwe toestand]	3683084
V8115 200_REVISIE A 20200918.pdf [doorsneden nieuwe toestand]	3683085
V8115 300_REVISIE A 20200918.pdf [aanzichten nieuwe toestand]	3683086
V8115 510.pdf [entree Safflevenstraat nieuwe toestand]	3683087



Rechtsmiddelen

Ontwerpbesluit

De uitgebreide voorbereidingsprocedure is van toepassing. Het project 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 **wel/geen** zienswijzen ingediend.

Inwerkingtreding besluit

Het 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 de omgevingsvergunning niet in werking voordat hierop is beslist. (*Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 6.1, tweede lid, onder b*)

Beroep

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 de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA 's-Gravenhage. Indien beroep wordt ingesteld kan tevens een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. 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.

NB: Op dit besluit is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat de belanghebbende in het beroepschrift moet aangeven welke beroepsgronden worden aangevoerd tegen het besluit. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd. Vermeld in het beroepschrift dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

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 (slopmelding) 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.