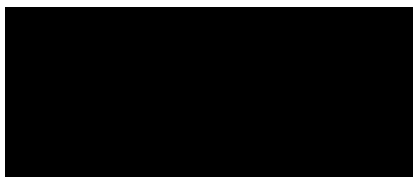


Bezoekadres: Wilhelminakade 179
3072 AP ROTTERDAM
Postadres: Postbus 6575
3002 AN ROTTERDAM
Website: www.rotterdam.nl
E-mail: bwt-vergunningen@rotterdam.nl

Aan:



Inlichtingen: 
Afdeling: Bouw- en Woningtoezicht
Telefoon: 14010
Ons kenmerk: 5011041/OMV.20.03.00172
Betreft: aanvraag omgevingsvergunning
Datum: 17 december 2020

Geachte ,

Op 9 maart 2020 hebben wij uw aanvraag ontvangen voor de activiteiten 'Bouwen' op de locatie Heindijk 20 te Rotterdam.

Het betreft het oprichten van een basisschool, kinderopvang en Centrum voor Jeugd en Gezin.

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 activiteiten 'Bouwen' en 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' voor het oprichten van een basisschool, kinderopvang en Centrum voor Jeugd en Gezin op de locatie Heindijk 20 te Rotterdam.

(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,


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:
Activiteit bouwen en 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening':


Uitvoering

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.



Procedurele overwegingen

Project

Uit de aanvraag en de ingediende stukken blijkt dat het de bedoeling is om een nieuwe basisschool met kinderopvang en Centrum voor Jeugd en Gezin te realiseren. Het pand bestaat uit 2 bouwlagen met een installatieopbouw (b.v.o van circa 148m²) op het dak en heeft een oppervlak van circa 3120 m². Rondom het schoolgebouw wordt circa 1128 m² aan buitenspeelruimte gecreëerd. De kavel zelf is circa 4813 m².

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 Bouwen en Handeling in strijd met regels ruimtelijke ordening

Overwegingen

Aan de aanvraag is toegevoegd de activiteit "Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening", omdat de aanvraag op grond van artikel 2.10, lid 2 van de Wabo, wordt aangemerkt als een aanvraag om af te wijken van het bestemmingsplan indien er strijd is met het bestemmingsplan. De aanvraag is voor wat betreft de activiteiten bouwen en Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening getoetst aan de van toepassing zijnde beoordelingscriteria.

(*Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht artikel 2.10 en artikel 2.12*)

Bestemmingsplan

De locatie waar de aanvraag betrekking op heeft, ligt in het gebied waar het bestemmingsplan "IJsselmonde-Centrum" van kracht is en heeft hierin de bestemmingen "Maatschappelijk-1", "Groen" en dubbelbestemming "Waarde- Archeologie-3". Uw aanvraag is in strijd met de regels van het bestemmingsplan.

Het plan is in strijd met:

- Artikel 1, lid 17, want de bouwoppervlakte overschrijdt de grens van een bouwvlak c.q. een lijn, met een oppervlakte ca. 964 m² bebouwing buiten grens bouwvlak;
- Artikel 16 lid 2 onder 3 onder a, want de maximum bouwhoogte van 3 m, wordt overschreden met ca. 5,2 meter en met dakopbouw (techniek) meegeteld 7,2 meter;
- Artikel 16 lid 2 onder 3 onder b, want het gebouw wordt buiten het bouwvlak gebouwd, uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
- Artikel 13 lid 1, want een geringe deel van het schoolgebouw en het balkon met palen ondersteund bevinden boven en op grond met bestemming 'groen', dat is in strijd met de bestemmingsomschrijving 'Groen';
- Artikel 39 lid 5, het dak dient zowel met een kap als plat worden afgedekt, het realiseren van een dakterras op dak is niet toegestaan;
- Artikel 13 lid 1, op grond met bestemming 'groen' te gebruiken als verhard en onverhard buitenspeelplaats voor de basisschool en kinderopvang (maatschappelijk), is in strijd met de bestemmingsomschrijving 'Groen';

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

Vanwege de ligging op voor "Waarde-Archeologie-3" bestemde gronden dient de aanvrager op grond van artikel 35, lid 2, een rapport van een archeologisch deskundige te overleggen.



Parkeren

Parkeereis fiets

De fietsparkeereis is bepaald op basis van de gebruiksfuncties van het bouwplan conform de normen van tabel 4.4 uit de 'Beleidsregeling Parkeernorm voor auto en fiets gemeente Rotterdam 2018'. Er worden 158 plekken gerealiseerd met maatvoering voor fietsen die niet in een normaal fietsenrek passen. Daarnaast worden 14 opstelplaatsen voor bakfietsen gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de fietsparkeereis.

Parkeereis auto

De parkeereis voor het te realiseren programma is 18 parkeerplaatsen. Op het maatgevende moment, de werkdag overdag, had de huidige functie een theoretische eis van 9 parkeerplaatsen die kan worden gesaldeerd. Er is derhalve een resterende parkeereis van 9 parkeerplaatsen. Op eigen terrein is geen mogelijkheid om deze parkeerplaatsen te realiseren. In juni 2018 zijn in opdracht van de gemeente parkeertellingen uitgevoerd in IJsselmonde. Tijdens het maatgevende moment overdag zijn er volgens de parkeermeting binnen een wandelafstand van 200 meter tot de school 65 parkeerplaatsen beschikbaar voordat de parkeerdruk tot 85% wordt waargenomen. De extra parkeervraag op grond van de ontwikkeling bedraagt op dat moment 9 parkeerplaatsen. Op de openbare weg resteert derhalve nog capaciteit die kan worden ingezet voor deze ontwikkeling. Op basis van artikel 4 onder a van de Beleidsregeling parkeren auto en fiets gemeente Rotterdam 2018 wordt afgeweken van de eis parkeren op eigen terrein.

Uitgebreide voorbereidingsprocedure

Op grond van artikel 2.5, lid 2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Motivering toestaan afwijking

Het plan kan ook mogelijk worden gemaakt door initiatiefnemer een (project) bestemmingsplan op te laten stellen dat door BWT -na beoordeling- in procedure kan worden gebracht. Aan het plan kan medewerking worden verleend, omdat er ruimtelijk geen bezwaar bestaat. Het nieuwe schoolgebouw vervangt het bestaande schoolgebouw. Het bestaande gebouw is 2 lagen hoog en het nieuwe gebouw is deels 2 lagen en deels 1 laag hoog. De afstand tot de woningen aan de oostzijde is in de nieuwe opzet gelijk gebleven, evenals het aantal lagen. Rondom heeft de school voldoende ruimte en het gebouw wordt qua oppervlakte groter dan het bestaande gebouw. Het gebouw is op een goede wijze geleed (met een aantal sprongen gezien van de Reyerdijk) waardoor het zich goed voegt in de omgeving. Vanuit het gebruik is het wenselijk dat het dakterras op de 1e verdieping gebruikt kan worden. Een deel van de bestemming 'groen' is nu ook in gebruik als schoolplein. Het schoolplein wordt zorgvuldig omzoomd met een groene haag en er wordt nieuw groen gecreëerd aan de Heindijk bij de ingang van de school. Om bovengenoemde redenen wordt toepassing gegeven aan een afwijking van de regels uit het bestemmingsplan.

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 de categorieën 1 en 3 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)



Ter inzage legging

Op uw aanvraag is op grond van artikel 3.10, lid 1, sub a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. Het plan heeft daarom met het ontwerp van dit besluit en de bijbehorende stukken van 23 oktober 2020 tot en met 4 december 2020 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen schriftelijke zienswijzen ingediend.

Besluit Hogere waarden Wet Geluidhinder

Voor deze ontwikkeling is op 17 december 2020 een besluit Hogere waarde Wet geluidhinder vastgesteld. *Dit besluit is bijgevoegd als bijlage.*

Bodem

Op 7 mei 2020 heeft de DCMR Milieudienst Rijnmond een bodemadvies gegeven. Uit het bodemonderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde doel, maar de DCMR Milieudienst Rijnmond adviseert (het ontluichtingspunt van) een eventueel aanwezige ondergrondse HBO-tank inclusief het bijbehorende leidingwerk te laten verwijderen door een gecertificeerd bedrijf en een puntverontreiniging met polychloorbifenylen (PCB) in de bovengrond in de zuidoostelijke hoek. Hiervoor kan een plan van aanpak worden opgesteld en ter beoordeling bij de DCMR Milieudienst Rijnmond worden ingediend. Dit advies is bijgevoegd als bijlage.

Advies van de commissie voor Welstand en Monumenten

Op 2 juni 2020 heeft de Commissie voor Welstand en Monumenten een positief advies gegeven. Het standpunt is overgenomen. Het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

(Grondslag Wet bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.18 en Woningwet, artikel 12)

Bouwbesluit 2012

Uw aanvraag is getoetst aan het Bouwbesluit (nieuwbouw). 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

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.
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 [REDACTED] 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 **brandveiligheid** moet u nog de volgende gegevens indienen:

- Ontruimingsalarminstallatie (inclusief het PvE);
- Brandmeldinstallatie (inclusief het PvE);
- Productcertificaat brandmeldinstallatie en ontruimingsalarminstallatie;
- Luchtbehandelingsinstallatie;
- Bovengrondse brandkra(a)n(en) (inclusief capaciteitsberekening en afnametest): geen 60 m³/uur;
- Certificaten van puin, deuren en bouwdelen waarvoor eisen ten aanzien van de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag gelden, te weten: 30 en 60 WDBO;
- Brandwerendheid voor de bouwconstructie, waarvoor een tijdsduur geldt met betrekking tot bezwijken, te weten: 30min. en 60min.



4. *Bovengrondse brandkraan*

U moet op de plaatsen waar op de tekening een bluswatervoorziening is aangegeven bovengrondse brandkranen laten aanbrengen. De voorziening moet op het drinkwaterleidingnet zijn aangesloten (of gelijkwaardig).

U mag het gebouw pas in gebruik nemen als de voorziening in staat is 60 m³/uur water met een (aangetoonde) dynamische overdruk van 100kPa te leveren. De voorziening moet voldoen aan hoofdstuk 5 van het handboek 'Brandbeveiligingsinstallaties' van Brandweer Nederland (voormalige Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding).

5. *Nieuwe (omvang van de) brandmeldinstallatie*

Het gebouw moet worden voorzien van een brandmeldinstallatie. De omvang van de bewaking van de brandmeldinstallatie moet voldoen aan:

- volledige bewaking zonder doormelding naar de R.A.C. (kinderopvang);
- niet automatische bewaking zonder doormelding naar de R.A.C. (Onderwijs).

6. *Nieuwe (omvang van de) ontruimingsalarminstallatie*

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

7. *Vluchtdeuren*

De op tekening met 'V', 'P' en/ of 'E' aangegeven deuren 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. (V= vluchtdeur; P= paniekdeur voorzien van panieksluiting; E= deur voorzien van automatische bediening).

8. *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.

9. *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.

10. *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.

11. *Draagbare handblusmiddelen*

Het pand moet worden voorzien van draagbare handblusmiddelen conform de NEN 4001.

12. *Waarde Archeologie*

U dient een rapport van een archeologisch deskundige te overleggen. U mag pas starten met de bouw als Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR) het rapport heeft goedgekeurd.



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 23 oktober 2020 tot en met donderdag 4 december 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 [REDACTED]). De omgevingsvergunning (met bijbehorende bijlagen) is tevens beschikbaar via de gemeentelijke website www.rotterdam.nl/rotterdambericht.



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	Correcties
9-3-2020	NIY1901R002 - Bouwfysica 20200303_Met bijlagen.pdf	3564360	
9-3-2020	10084_IKC IJsselmonde_DO00D01_Details_definitief_28-02-2020.pdf	3564361	
9-3-2020	10084_IKC IJsselmonde_DO00S01_Doorsneden_definitief_28-02-2020.pdf	3564362	
9-3-2020	10084_IKC IJsselmonde_DO00001_Begane grond_definitief_28-02-2020.pdf	3564363	
9-3-2020	10084_IKC IJsselmonde_DO01001_1e verdieping_definitief_28-02-2020.pdf	3564364	
9-3-2020	10084_IKC IJsselmonde_DO02001_2e verdieping_definitief_28-02-2020.pdf	3564365	
9-3-2020	10084_IKC IJsselmonde_DOP1001_Palenplan_definitief_28-02-2020.pdf	3564366	
14-5-2020	923524 bodemadvies DCMR	3605132	
6-4-2020	NEN-AG Rotterdam 152770-van dijk.pdf	3581306	
6-4-2020	VL.1940.R01-Kraaij.pdf	3581321	
6-4-2020	vw 117672-van dijk.pdf	3581320	
14-10-2020	Quickscan Wet natuurbescherming sloop en nieuwbouw schoolgebouw Heindijk	3696711	
	Resultaten nader onderzoek vleermuizen Heindijk 20 te Rotterdam, december 2019.	3696719	
14-10-2020			
6-4-2020	W200.pdf	3581326	
6-4-2020	W201.pdf	3581327	
6-4-2020	W202.pdf	3581328	
6-4-2020	200403 500 detailboek WABO IKC IJsselmonde.pdf	3581329	
29-5-2020	200529 Houtsoort IKC IJsselmonde.pdf	3614101	
4-6-2020	10084-N01D constructieve uitgangspunten DO IKC IJsselmonde 01-05-2020s.pdf	3616787	
	10084 - B001 - Gewichts- en stabiliteitsberekening IKC IJsselmonde 25.06.2020.pdf	3632813	
29-6-2020			
24-8-2020	Ventilatieberekening IKC.pdf	3668020	
26-8-2020	200826 IKC IJsselmonde toelichting.pdf	3669353	
26-8-2020	200824 IKC IJsselmonde plgr gvls drsn.pdf	3669354	
26-8-2020	Brandveiligheid 20200826 incl. bijlagen.pdf	3669358	
12-10-2020	RO_IKC_IJsselmonde_(23_september_2020)	3695128	
12-10-2020	plattegronden remise hof incl. correcties BPC	3695198	x
12-10-2020	200403 WABO IKC IJsselmonde incl correcties	3695225	x
17-12-2020	Definitief Besluit Hogere Waarden Heindijk 20	3738898	

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>.

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 indienen via www.omgevingsloket.nl of wanneer een vergunning voor brandveilig gebruik nodig is dient u voor het in gebruik nemen van het bouwwerk in het bezit te zijn van een omgevingsvergunning 'Brandveilig gebruik'. De procedure voor het verlenen van een omgevingsvergunning brandveilig gebruik kan tot maximaal 26 weken duren. Vraag die vergunning daarom ruim voor aanvang van dat gebruik aan 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.