

Stichting Aafje Thuiszorg Huizen Zorghotels
[Redacted]

Bezoekadres: : Wilhelminakade 179
3072 AP ROTTERDAM
Postadres: Postbus 6575
3002 AN ROTTERDAM
Website: www.rotterdam.nl
E-mail: bwt-vergunningen@rotterdam.nl
Inlichtingen: [Redacted]
Afdeling: Bouw- en Woningtoezicht
Telefoon: 14010
Ons kenmerk: 5060851 / OMV.20.04.00427
Betreft: ontwerpbesluit aanvraag
omgevingsvergunning
Datum: 11 januari 2021

Geachte [Redacted],

Op 22 april 2020 hebben wij uw aanvraag ontvangen voor de activiteit Bouwen op de locatie Meidoornsingel 208 te Rotterdam.

Het betreft het realiseren van een nieuw kerkgebouw in combinatie met een bijzonder woongebouw met 73 zorgwoningen.

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 het realiseren van een nieuw kerkgebouw in combinatie met een bijzonder woongebouw met 73 zorgwoningen op de locatie Meidoornsingel 208 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.)*

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 kunt u contact opnemen met:

- activiteit bouwen: [Redacted]
- uitvoering: [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 onder vermelding van 'Aanvang bouwwerkzaamheden' en 'Gereedmelding Bouwwerkzaamheden'. Alle later aan te leveren stukken dienen eveneens via het omgevingsloket te worden aangeboden.

U kunt niet direct beginnen met de werkzaamheden. Voor meer informatie verwijzen wij u naar de juridische bijsluiter. Onder het kopje Rechtsmiddelen onderaan dit document leest u hoe u bezwaar kunt maken tegen dit besluit.



Activiteit Bouw

Project

Gezien uw aanvraag is het de bedoeling om een nieuw kerkgebouw in combinatie met een bijzonder woongebouw met 73 zorgwoningen op te richten. Tevens wordt aan de zijde van de Meidoornsingel een losstaande klokkentoren gerealiseerd. Ook worden er prefab fietsenbergingen, containers en een bouwwerk als neveningang voor de brandweer gerealiseerd. Het complex bestaat uit 5 bouwlagen en heeft een totale hoogte van circa 20,69 meter. De vrijstaande klokkentoren heeft een hoogte van circa 20 meter. De bestaande kerk en aanliggende bebouwing wordt volledig gesloopt om het plan mogelijk te kunnen maken.

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*)

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 "Schiebroek" van kracht is en heeft hierin de bestemmingen "Maatschappelijk-1" en "Waarde-Archeologie 3". Uw aanvraag is in strijd met de regels van het bestemmingsplan.

Het plan is in strijd met:

- Artikel 12.1, omdat ter plaatse van de "Maatschappelijk-1" wonen niet is toegestaan;
- Artikel 39.7, omdat de maximale toegestane bouwhoogte van 9 meter en 3,5 meter wordt overschreden. De bouwhoogte varieert van circa 11,28 meter tot circa 20,69 meter.

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



Parkeren

Autoparkeren

Voor het verpleeghuis is de parkeereis 37 parkeerplaatsen. Voor de kerk wordt de parkeereis op grond van artikel 6B van de Beleidsregeling Parkeernormen 2018 gesaldeerd met het huidige gebruik. Het plan voorziet in 27 parkeerplaatsen op eigen terrein. Daarmee is er een tekort van 10 parkeerplaatsen. In de omgeving is er op straat nog voldoende vrije parkeercapaciteit om deze restvraag op te vangen. *(Grondslag om af te wijken van de parkeereis op eigen terrein op grond van artikel 4, onder A, van de Beleidsregeling Parkeernormen 2018.)*

Fietsparkeren

Met de aanleg van 42 fietsparkeerplaatsen op eigen terrein wordt voldaan aan de fietsparkeereis.

EV-ready

Voor alle parkeerplaatsen geldt dat deze voorbereid moeten zijn op het op het kunnen laden van elektrische voertuigen. Dit kan door mantelbuizen te voorzien in de fundering. Daarnaast moet een netaansluiting gerealiseerd worden met voldoende capaciteit om ten minste 20% van het totaal aantal voertuigen waarvoor autoparkeerplaatsen beschikbaar zijn gelijktijdig te kunnen laden. Dit betekent een netaansluiting met voldoende capaciteit voor $27 \times 20\% = 5$ auto's.

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)*

Motivering toestaan afwijking

Aan het plan kan medewerking worden verleend, omdat er ruimtelijk geen bezwaar bestaat. Aafje heeft nu een pand in Schiebroek aan de Hamakersstraat, dat zal worden afgebroken om plaats te maken voor woningbouw. Het is echter wenselijk Schiebroek te versterken als 'complete woonwijk' met een mix van woningen, van starterswoningen tot zorgwoningen en alles hier tussenin. Daarom is het behouden van Aafje voor de wijk van groot belang, om die reden is medewerking aan het initiatief aan de Meidoornsingel 208 goed voorstelbaar.

In de 'Gebiedsvisie Schiebroek 2030' wordt voor de Wilgenplaslaan aangegeven dat deze zich leent als verdichtingslocatie, met ruimte voor meer hoogbouw. Met de aanpassing van het ontwerp worden twee vliegen in één klap geslagen: er wordt enerzijds tegemoetgekomen aan de wensen van Middin (lagere bebouwing aan hun zijde), en anderzijds krijgt het gebouw door een extra bouwlaag 'meer smoel' richting de Wilgenplaslaan. Door de beoogde aanpassing voegt het ontwerp zich beter in de context.

De klokkentoren is een verrijking in de structuur van de Meidoornsingel, omdat deze de bocht in de singel markeert, en de functie van de kerk aanduidt. In de GRO behorende bij de aanvraag wordt vermeld dat de klokkentoren alleen gebouwd wordt als deze binnen de financiële kaders van de Rooms-Katholieke Kerk te realiseren is. Vanuit Stedenbouw wordt met klem gesteld dat een losstaande klokkentoren als een waardevolle verrijking wordt gezien. Om die reden wordt toepassing gegeven aan een afwijking van de regels uit het bestemmingsplan.



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 categorieën 3 en 5 van deze algemene verklaring van geen bedenkingen.

Hoogheemraadschap

Het Hoogheemraadschap Schieland en Krimpenerwaard heeft op 8 juli 2020 in een advies aangegeven dat de waterhuishoudkundige belangen voldoende zijn gewaarborgd. Dit advies is als bijlage aan dit besluit toegevoegd.

Bodem

DCMR heeft op 6 juli 2020 in een advies aangegeven dat het uitgevoerde bodemonderzoek akkoord is bevonden. Dit advies is als bijlage aan dit besluit toegevoegd.

Geluid

DCMR heeft op 6 juli 2020 in een advies aangegeven dat een hogere waarden besluit dient te worden vastgesteld. Er is onder kenmerk 9999192035_9999855178 het ontwerpbesluit hogere waarden wet geluidhinder vastgesteld. Deze adviezen zijn als bijlage aan dit besluit toegevoegd.

Externe veiligheid

VRR heeft op 29 mei 2020 in een advies aangegeven dat er geen relevante externe veiligheidsaspecten zijn geconstateerd. Dit advies is als bijlage aan dit besluit toegevoegd.

Waarde Archeologie

Vanwege de ligging op voor "Waarde Archeologie" bestemde gronden dient de aanvrager op grond van artikel 23.3 onder a, een rapport van een archeologisch deskundige te overleggen. Dit heeft gevolgen voor de inwerkingtreding van dit besluit.

Ter inzage legging

Op uw aanvraag is op grond van artikel 3.10, lid 1, sub d, 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 15 januari 2021 tot en met 26 februari 2021 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn **wel / geen** zienswijzen ingediend.



Advies van de commissie voor Welstand en Monumenten

Op 28 mei 2020 heeft de Commissie voor Welstand en Monumenten advies gegeven, het standpunt is overgenomen. Het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

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

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 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.
4. U moet nog de volgende gegevens indienen. Het kan daarbij gaan om berekeningen, tekeningen en (test)rapporten.

Voor wat betreft de **bouwplaats**:

- de voorzieningen t.b.v. de bouwput;
- de bouwmethode en de veiligheidsvoorzieningen (bouwveiligheidsplan);
- het leidingverloop van de rioleringinstallatie.

Voor wat betreft de **constructie** gegevens over:

- de constructies van beton;
- de constructies van hout;
- de constructies van metaal;
- 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** gegevens over:

- ontruimingsalarminstallatie (inclusief het PvE);
- Brandmeldinstallatie (inclusief het PvE);
- de certificaten van puien, deuren en bouwdelen waarvoor eisen ten aanzien van de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag gelden, te weten 30 WBDBO;
- Brandwerendheid voor de bouwconstructie, waarvoor een tijdsduur geldt met betrekking tot bezwijken, te weten: 90 minuten.



5. Brandmeldinstallatie voor de gezondheidszorgfunctie

Het gebouw moet, voor wat betreft het gedeelte met de gezondheidszorgfunctie, worden voorzien van een brandmeldinstallatie. De omvang van de bewaking van de brandmeldinstallatie moet voldoen aan: volledige bewaking met doormelding naar de R.A.C.

6. Ontruimingsalarminstallatie voor de gezondheidszorgfunctie

De ontruimingsalarminstallatie moet, voor wat betreft het gedeelte met de gezondheidszorgfunctie, 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.

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. (V= vluchtdeur; P= paniekdeur voorzien van panieksluiting; E= deur voorzien van automatische bediening). De deuren moeten in de aangegeven richting draaien.

8. Noodverlichting

De verlichting van de op tekening met NV 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 NV 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 (Kerkzaal)

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

12. Waarde Archeologie

U moet nog een rapport van een archeologisch deskundige te overleggen. U mag pas starten met de bouw als Archeologie Rotterdam (voorheen BOOR) het rapport heeft goed gekeurd.



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)*

en

Dit besluit treedt pas in werking als de vergunning die nodig is voor het archeologisch monument in werking is getreden. *(Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 6.2a)*

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.

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
22-4-2020	MDS OG Bodemonderzoek 190320.pdf	3591660	
22-4-2020	MDS RO GRO 200305.pdf	3591663	
22-4-2020	MDS RO Qckscn flora fauna 190212.pdf	3591664	
22-4-2020	MDS AR Details 200422.pdf	3591665	
22-4-2020	MDS AR Gvl 200422.pdf	3591667	
22-4-2020	MDS AR Renvooi 200422.pdf	3591669	
22-4-2020	MDS AR Trappen 200422.pdf	3591672	
4-6-2020	MDS Aanv AR Situatie-2 200604.pdf	3617503	
5-6-2020	MDS Aanv AR Situatie-1 200605.pdf	3618041	
27-8-2020	MDS AR Drsn 200826.pdf	3669581	
17-11-2020	MDS BF Akoestisch onderzoek 201104.pdf	3719922	
17-11-2020	MDS BF Brnd Akoe Bwfys Inst 201112.pdf	3719926	
8-1-2021	MDS AR Drsn 200422 correcties	3751132	X
8-1-2021	MDS AR Pg 200605 correcties	3751135	X
8-1-2021	955070_ontwerpHWbesluit Meidoornsingel 208_v2 Actueel	3751252	
8-1-2021	Advies VRR Aafje meidoornsingel 208	3751253	
8-1-2021	BOOR	3751254	
8-1-2021	reactie DCMR	3751255	
8-1-2021	reactie waterschap	3751256	

Opmerkingen

Het voornemen tot slopen (slopmelding) waarbij naar redelijke inschatting de hoeveelheid sloopaafval 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.