

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

Website: www.rotterdam.nl
E-mail: bwt-vergunningen@rotterdam.nl

Inlichtingen: K.H. Chong
Afdeling: Bouw- en Woningtoezicht
Telefoon: 14010

Ons kenmerk: OMV.16.11.00459
Aantal bijlagen: 9
Betreft: besluit aanvraag omgevingsvergunning
Datum: 7 juli 2017

Aan Prinsenlaan B.V.
t.a.v. dhr. M. Faber
Postbus 61011
3002 HA ROTTERDAM

Geachte **heer Faber**

Op 28 november 2016 hebben wij uw aanvraag ontvangen voor de activiteit "Bouwen" nabij Prinsenlaan 600 te Rotterdam (kadastraal: K2291 en K1067).

Wij zijn voornemens de omgevingsvergunning te verlenen. Dit besluit wordt hierna inhoudelijk toegelicht.

Als u nog vragen heeft kunt u dat op de volgende manier doen:

- activiteit bouwen: K.H. Chong, 010 - 4893615, kh.chong@rotterdam.nl

Uitvoering

De heer B. Ghazoul houdt toezicht op de uitvoering van het plan. Voor vragen kunt u hem bereiken onder:

- telefoonnummer: 0104895587 / 06-10570822
- email: b.ghazoul@rotterdam.nl

U moet de start van de werkzaamheden uiterlijk twee dagen voordat u begint aan ons melden. Hiervoor kunt u gebruik te maken van het formulier op www.rotterdam.nl/downloads. Het formulier moet via www.omgevingsloket.nl onder vermelding van 'Aanvang bouwwerkzaamheden' met kenmerk 2473457 ingediend worden. Dit geldt ook voor de gereedmelding van de werkzaamheden.

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

drs. M.J. Schotman,
afdelingshoofd Bouw- en Woningtoezicht

*Dit document is digitaal opgesteld en daarom niet ondertekend.

Rechtsmiddelen

Voor informatie over de rechtsmiddelen die open staan tegen dit besluit verwijzen we u naar de juridische bijsluiter.



Bouwen

Werkzaamheden

Uit de aanvraag blijkt dat u voornemens bent 31 eengezinswoningen op te richten op de hoek van de Prinsenlaan en de Klaas Timmerstraat. De woningen worden gebouwd in twee bouwblokken en zullen uitgevoerd worden in drie bouwlagen.

Overwegingen

Toets aan het bestemmingsplan

De locatie waar de aanvraag betrekking op heeft is gelegen in het bestemmingsplan "Lageland/Oude Prinsenland" en heeft hierin de bestemming woningen, gestapeld en kantoren. Het plan is hiermee in strijd, omdat volgens artikel 4, lid 1, sub a van de bij dit bestemmingsplan behorende regels, ter plaatse van de bestemming 'woningen, gestapeld' alleen gebouwen met gestapelde woningen zijn toegestaan. Tevens is het plan in strijd met artikel 10, lid 1, omdat op voor kantoren bestemde gronden geen parkeerplaatsen ten behoeve van woningen zijn toegelaten. De regels uit het bestemmingsplan laten geen ruimte voor het toestaan van afwijking.

Uitgebreide procedure afwijken 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.

Motivering toestaan afwijking

Aan het plan kan medewerking worden verleend, omdat er vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar bestaat tegen het bouwplan. Grote eengezinswoningen zijn wenselijk in dit gebied. De drielaagse bebouwing aan de Prinsenlaan, gescheiden van de massa van de naastliggende hoogbouw door middel van een groene haag past goed in het straatbeeld. Aan de parkeereis wordt voldaan. In het gedeelte dat de kantoorbestemming heeft is parkeren toegestaan. Dit gedeelte hoort kadastraal bij het perceel waar de woningen worden ontwikkeld.

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

Op grond van 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 deze algemene verklaring van geen bedenkingen.

Parkeren

De parkeereis bedraagt 56 parkeerplaatsen op eigen terrein. Aan deze eis kan worden voldaan. Echter vanwege kwalitatieve overweging is de wens hier van af te wijken. Artikel 2.5.30, lid 4, onder d van de Bouwverordening Rotterdam 2010 biedt de mogelijkheid om af te wijken van de parkeereis als met de verwezenlijking van het bouwplan een bijzonder gemeentelijk belang is gemoeid.



Vrijstelling van de parkeereis

Het realiseren van parkeerplaatsen op eigen terrein is mogelijk. Omdat het terrein wordt uitgegeven gelden officieel de regels van de inrichting van een parkeergarage. Dit betekent dat er smallere vakken dan Rotterdamse standaard zijn toegestaan, te weten 2,30m breed. Er was geen ruimte voor groen. Op aangeven van de gemeente heeft de ontwikkelaar een ruimere opzet uitgewerkt. De vakken zijn breder (2,50m) en er zijn zes bomen toegevoegd aan het parkeerveld. Het resultaat van deze toevoeging van kwaliteit is dat er nog maar ruimte is voor 50 parkeerplaatsen.

De Gebiedsvisie Prins Alexander 2014-2018" laat zien dat het doel is om van Prins Alexander een rustige, groene wijk te maken door het verbeteren van de woonkwaliteit, door het toevoegen van meer woningdifferentiatie. Met de ontwikkeling aan de Prinsenlaan wordt bijgedragen aan de doelen uit de Gebiedsvisie Prins Alexander.

Recent zijn er in de omgeving ten behoeve van het groot onderhoud van het riool in opdracht van de gemeente Rotterdam door het onderzoeksbureau Groen Licht Verkeersadviezen een parkeeronderzoek uitgevoerd naar de huidige parkeerdruk in de omgeving. Door het onderzoeksbureau zijn op twee representatieve momenten (10 november 2016 tussen 12.00 en 16.00u en tussen 23.00 en 03.00u) parkeertellingen uitgevoerd. De hoogste bezetting binnen een straal van 150 meter rond het project was in de middag. Op basis van de metingen is er een parkeerbezetting van gemiddeld slechts 30% gemeten. Dit betekent dat er na de bouw van het project op loopafstand nog voldoende parkeerplaatsen vrij zijn in de openbare ruimte om de zes extra parkeerplaatsen op te nemen. Bovendien is het aannemelijk dat een aantal huishoudens sowieso in de openbare ruimte (Klaas Timmerstraat) zal parkeren, omdat dit dichterbij hun woning is dan het nieuw aan te leggen parkeerterrein.

Gezien het initiatief een bijzonder gemeentelijk belang betreft vanuit het oogpunt van de woonomgeving en aansluit op het gemeentelijk beleid en er uit onderzoek blijkt dat er op loopafstand van het initiatief nog voldoende parkeerplaatsen vrij, wordt besloten vrijstelling te verlenen van de parkeereis door toepassing te geven aan artikel 2.5.30, lid 4, onder d van de Bouwverordening Rotterdam 2010.

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 4 mei 2017 tot en met 14 juni 2017 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Bouwbesluit 2012

De aanvraag heeft betrekking op nieuw te bouwen grondgebonden woningen waarvoor een waarborgcertificaat op basis van het keurmerk van Woningborg is verstrekt. Hierdoor is artikel 2.10, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht niet van toepassing. Voor de toepassing van deze bepaling wordt u verwezen naar de verderop genoemde voorschriften in deze vergunning.

(Grondslag: Besluit Uitvoering crisis- en herstelwet, paragraaf 3, artikel 6i)



Voorschriften

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

1. Met de bouw mag pas worden aangevangen nadat een verklaring is overlegd dat het bouwplan is geaccepteerd door de betreffende waarborginstelling. Uit deze verklaring moet blijken dat uw bouwplan preventief is getoetst en voldoet aan het Bouwbesluit. Het bouwen moet gebeuren volgens de bepalingen van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening Rotterdam.
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.

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.

Besluit

Gelet op het vorenstaande wordt u omgevingsvergunning verleend op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in samenhang met artikel 2.1, eerste lid, sub a en c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht met toepassing van paragraaf 3, artikel 6i van het Besluit Uitvoering crisis- en herstelwet, voor de activiteiten 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' en 'bouwen' tot het uitvoeren van het bovenomschreven plan overeenkomstig de bij dit besluit bijbehorende bescheiden.

De vergunning wordt verleend voor onbepaalde tijd. De aanvraag en alle daarbij ingediende stukken maken onderdeel uit van deze vergunning, tenzij de aan de vergunning verbonden voorschriften en/of gewaarmerkte bescheiden anders bepalen. Op dit besluit is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing.

Bijlagen behorend bij dit besluit

Datum	Bestandsnaam	Docnum
28-11-2016	161027 Squares details.pdf	2107527
28-11-2016	161026 Squares materialen en kleurenstaat gevel_pv.pdf	2107528
16-3-2017	170310 def gevels.pdf	2194947
16-3-2017	170310 def bergingen carport.pdf	2194948
16-3-2017	170310 def plattegronden.pdf	2194949
21-3-2017	170316-GF-23.pdf	2198466
21-3-2017	170316-GF-24.pdf	2198468
6-4-2017	situatie Rotterdam DEF DEF.pdf	2213139
19-4-2017	RO-ROB-61612180-TOTAAL-2.pdf	2223064



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)*

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

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.