



Gemeente Rotterdam

Stadsontwikkeling

Bezoekadres: Galvanistraat 15

3029 AD ROTTERDAM

Postadres: Postbus 6575

3002 AN ROTTERDAM

Website: www.rotterdam.nl

E-mail: j.bijnen@dsv.rotterdam.nl

Fax:

Inlichtingen: J. Bijnen

Afdeling: Bureau Omgevingsvergunning

Telefoon: 010 – 489 29 48

Aan Havensteder
(voorheen Stichting Com.wonen)
t.a.v. mw. T.E.M van der Loo
Burgemeester Oudlaan 50
3062pa ROTTERDAM

Uw brief van: –

Uw kenmerk: –

Ons kenmerk: 43688 / OMV.11.05.00079

Aantal bijlagen:

Betreft: beschikking meervoudige aanvraag
omgevingsvergunning

Datum: 10 oktober 2011

Geachte mevrouw Van der Loo,

U heeft een omgevingsvergunning aangevraagd. Op 16 december 2010 is deze ontvangen. In uw aanvraag geeft u aan de volgende activiteiten te willen ondernemen:

- Werk of werkzaamheden uitvoeren;
 - Container voor inzamelen van huishoudelijk afval plaatsen;
 - Kappen;
 - Woning bouwen;
 - Bouwkeet, bouwboard, steiger of andere hulpconstructie voor bouw-, sloop of aanlegwerkzaamheden plaatsen;
- op de locatie met kadastraalnummer ISMO C 4921 in de deelgemeente IJsselmonde te Rotterdam.

Extra overweging

In het Besluit omgevingsrecht staan werkzaamheden die zonder omgevingsvergunning kunnen worden uitgevoerd. In uw aanvraag om omgevingsvergunning komen werkzaamheden voor die niet omgevingsvergunningplichtig zijn, deze onderdelen worden niet getoetst. Deze onderdelen dienen wel te voldoen aan de geldende regelgeving.

Het betreft de werkzaamheid 'het plaatsen van een bouwkeet, bouwboard, steiger of andere hulpconstructie voor bouw-, sloop of aanlegwerkzaamheden' en 'container voor inzamelen van huishoudelijk afval plaatsen'. Gelet op bijlage 2, artikel 2 leden 18 lid e en 20 van het Besluit Omgevingsrecht vallen deze werkzaamheden op grond van artikel 2.1 derde lid buiten de werkingssfeer van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Deze werkzaamheden maken geen deel uit van dit besluit.

Bouwen

Hierbij ontvangt u de door u aangevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. In deze deelvergunning komen de volgende onderwerpen aan de orde:

- Omschrijving van de werkzaamheden
- Extra overweging
- Afwijking van de indieningsvereisten
- Toets aan het bestemmingsplan
- Aansluitplicht op nutsvoorzieningen
- Afwijking van het Bouwbesluit 2003
- Toets aan de redelijke eisen van welstand
- Voorschriften



- Inwerkingtreding besluit
 - Besluit
 - Inwerkingtreding besluit
- Omschrijving van de werkzaamheden

Gezien uw aanvraag en de daarbij overlegde bescheiden is het uw bedoeling om voor het bouwplan "Het Mooie Plan, deelplan 2", 83 eengezinswoningen te realiseren. De woningen worden verdeeld over 13 blokken binnen drie clusters en zal bestaan uit twee verschillende types: twee en drie laags. Het plangebied wordt in het westen begrensd door de Homerusstraat, in het noorden door het Homerusplein en in het zuidoosten door groenvoorzieningen, met daar achter het water langs de voormalige havenspoorlijn en het bedrijventerrein Hordijk-west.

Afwijking van de indieningsvereisten

Aangezien bij de gemeente bruikbare onderzoeksresultaten zijn, is voor uw aanvraag, op grond van artikel 2.1.5.. derde lid van de Bouwverordening Rotterdam 2010, afwijking toegestaan voor indiening van het onderzoeksrapport naar de gesteldheid van de bodem als bedoeld in artikel 2.4, onder d van de Ministeriële regeling omgevingsrecht.

Toets aan het bestemmingsplan

Het plan is gelegen in het bestemmingsplan in het ter plaatse geldende "Lombardijen" en is daarin aangewezen voor 'Meergezinshuizen, Agrarische doeleinden, Park & plantsoen, Verblijfsgebied en Water'. Het bouwplan is in strijd met dit bestemmingsplan en bij dit bestemmingsplan behorende voorschriften. De voorschriften laten geen ruimte voor het verlenen van ontheffing.

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

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

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. Ingevolge artikel 6.5, lid 3 van het Besluit ruimtelijke ordening zijn door de gemeenteraad categorieën gevallen aanwijzen waarin deze verklaring niet is vereist. Op 23 juni 2011 heeft de gemeenteraad deze zogenaamde "algemene verklaring van geen bedenkingen" afgegeven. Uw aanvraag valt onder deze algemene verklaring van geen bedenkingen.

Uit de ruimtelijke onderbouwing bij uw plan blijkt dat er ten aanzien van het aspect groepsrisico sprake is van overschrijding van de oriënterende waarde. Omdat het plan voorziet in de bouw van minder woningen dan in de oude situatie en gelet op de genomen maatregelen om de effecten van een ongeval te beperken, zoals de bluswatervoorziening en de zelfredzaamheid van de bewoners achten wij het groepsrisico aanvaardbaar.

Voor deze omgevingsvergunning is een besluit hogere waarden op basis van de Wet geluidhinder nodig. Het ontwerp van dat besluit heeft gelijktijdig met de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage gelegen. Het hogere grenswaardebesluit is onlangs afgegeven.

Aan het plan kan medewerking worden verleend omdat het in overeenstemming is met het rijksbeleid, het provinciaal beleid en het lokale/regionale beleid. Voor nadere toelichting wordt naar de ruimtelijke onderbouwing verwezen.



Teneinde medewerking te kunnen verlenen aan uw verzoek heeft het bouwplan van vrijdag 5 augustus tot en met donderdag 15 september 2011 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijze kenbaar gemaakt.

Aansluitplicht op nutsvoorzieningen

Uit de ingediende bescheiden (o.a. de berekening EPC) blijkt dat het bouwplan zal worden aangesloten op het (rest)warmtenet. Hiermee wordt voldaan aan het gestelde in art. 2.3.7A van de Rotterdamse Bouwverordening.

Afwijking van het Bouwbesluit 2003

Uw aanvraag voldoet voor wat betreft vluchten binnen een rookcompartiment en een subbrandcompartiment niet aan de gestelde eis zoals genoemd in artikel 2.145, lid 1 van het Bouwbesluit. Op grond van artikel 2.146, lid 6 van het Bouwbesluit dient de loopafstand tussen de toegang van een niet-gemeenschappelijke verblijfsruimte en ten minste een toegang van het brandcompartiment of het subbrandcompartiment waarin die ruimte ligt, ten hoogste 15 meter te bedragen.

In alle ruimten van de woonfunctie (met uitzondering van toilet- en badruimten) worden aanvullende rookmelders geplaatst, welke een mate van snel en veilig vluchten binnen een rookcompartiment en een subbrandcompartiment biedt. Het plaatsen van de aanvullende rookmelders is als gelijkwaardig beoordeeld aan het beoogde zoals genoemd in artikel 2.145, lid 1 van het Bouwbesluit. Derhalve staan wij toe, onder toepassing van artikel 1.5 van het Bouwbesluit, dat de maximale loopafstand wordt verlengd van 15 naar 20 meter. Voor de toepassing van deze gelijkwaardigheid verbinden wij aan deze vergunning een aantal voorwaarden.

Toets aan de redelijke eisen van welstand

Het door de Commissie voor Welstand en Monumenten in haar advies van 17 augustus 2011 ingenomen standpunt is overgenomen. Het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk zijn niet in strijd met redelijke eisen van welstand. Het plan voldoet aan artikel 12a, eerste lid, van de Woningwet.

Voorschriften

Wegens acceptatie van het bij de aanvraag ontbreken van gegevens en stukken als bedoeld in artikel 2.7, derde lid van de Ministeriële regeling omgevingsrecht, is het noodzakelijk aan deze beschikking voorschriften te verbinden:

1. Met de op tekening in rood aangebrachte correcties wordt benadrukt op welke wijze het plan moet worden uitgevoerd zodat wordt voldaan aan de bouwregelgeving; bedoelde aanwijzingen dienen in acht te worden genomen.
2. Het bouwwerk c.q. de bouwwerken moeten worden opgetrokken in de namens het bevoegde bestuur door de dienst van Gemeentewerken aan te wijzen rooilijnen en/of bebouwingsgrenzen en volgens de maatvoering van het definitieve Stedenbouwkundig Maten Plan (SMP) van de dienst Stedenbouw en Volkshuisvesting.
3. Om te kunnen beoordelen of bij uitvoering van het bouwwerk wordt voldaan aan de in de bouwregelgeving gestelde eisen en de aan deze beschikking verbonden voorschriften, dienen de navolgende algemene nadere gegevens en bescheiden (zoals berekeningen, tekeningen en (test)rapporten), uiterlijk 3 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden, ter goedkeuring bij de afdeling Vergunningen te worden aangeboden. Met de uitvoering van de betreffende onderdelen mag geen aanvang worden gemaakt voordat daaraan door de afdeling Vergunningen goedkeuring is gehecht.
Het betreft hier:

- de kraanfundatie;



- de voorzieningen t.b.v. de bouwput;
- de bouwmethode en veiligheidsvoorzieningen (bouwveiligheidsplan). Om te kunnen beoordelen of de veiligheid als bedoeld in de artikelen 4.9 en 4.10 van de Bouwverordening Rotterdam 2010 in acht zal worden genomen moet een bouwveiligheidsplan ter goedkeuring bij de afdeling Vergunningen worden aangeboden. Met uitvoering van de bouwwerkzaamheden mag pas een aanvang worden gemaakt nadat dit bouwveiligheidsplan is goedgekeurd;
- het leidingverloop van de rioleringinstallatie.

3. Om te kunnen beoordelen of bij uitvoering van het bouwwerk wordt voldaan aan de in het Bouwbesluit gestelde eisen en de aan deze beschikking verbonden voorschriften, dienen de volgende constructieve nadere gegevens en bescheiden (zoals berekeningen, tekeningen en (test)rapporten), uiterlijk drie weken voor aanvang van de betreffende onderdelen, ter goedkeuring bij de afdeling Vergunningen te worden aangeboden. Met de uitvoering van de betreffende onderdelen mag geen aanvang worden gemaakt voordat daaraan door de afdeling Vergunningen goedkeuring is gehecht.

Het betreft hier:

- een grondonderzoeksrapport 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 geprefabriceerde elementen;
zoals: fundering, balkonplaten, systeemvloeren- daken- en wanden, trappen, hekwerken, lateien, gevel- en dakbekledingen en één en ander met inbegrip van bevestigingsmiddelen en (eventuele) hijsvoorzieningen.

4. Om te kunnen beoordelen of bij uitvoering van het bouwwerk wordt voldaan aan de in het Bouwbesluit 2003 gestelde eisen en de aan deze beschikking verbonden voorschriften, dienen de navolgende bouwfysische nadere gegevens en bescheiden (zoals berekeningen, tekeningen en (test)rapporten), uiterlijk drie weken voor aanvang van de betreffende onderdelen, ter goedkeuring bij de afdeling Vergunningen te worden aangeboden. Met de uitvoering van de betreffende onderdelen mag geen aanvang worden gemaakt voordat daaraan door de afdeling Vergunningen goedkeuring is gehecht.

Het betreft hier:

- Gegevens en berekeningen aanleveren waarmee wordt aangetoond dat de Rc-waarden van begane grondvloer, gevel en dak voldoen aan de uitgangspunten van de epc-berekening.

5. Om te kunnen beoordelen of bij uitvoering van het bouwwerk wordt voldaan aan de in de bouwregelgeving gestelde eisen en de aan deze beschikking verbonden voorschriften, dienen de navolgende brandpreventieve nadere gegevens en bescheiden (zoals berekeningen, tekeningen en (test)rapporten), uiterlijk drie weken voor aanvang van de betreffende onderdelen, ter goedkeuring bij de afdeling Vergunningen te worden aangeboden. Met de uitvoering van deze onderdelen mag geen aanvang worden gemaakt voordat daaraan door de afdeling Vergunningen goedkeuring is gehecht.

Het betreft hier:

- de certificaten van puien, deuren en bouw delen waarvoor eisen ten aanzien van de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag gelden, te weten: 30 min. WBDBO en 60 min. WBDBO;
- de gegevens van rookmelders in de woningen.



6. De op de bij de omgevingsvergunning behorende tekeningen met RM (rookmelding/rookmelder) aangegeven ruimten moeten zijn voorzien van rookmelders die dienen te voldoen aan het gestelde in de NEN 2555, laatste uitgave en de huisinstallatie dient te voldoen aan het gestelde in de NEN 1010, laatste uitgave. Met het oog op de toepassing van gelijkwaardige brandveiligheid dienen de rookmelders van de huisinstallatie, in de woningen met een loopafstand van meer dan 15 m¹ (als bedoeld in art. 2.146, zesde lid van het Bouwbesluit 2003), onderling te zijn gekoppeld. Voor ingebruikname van het gebouw dient de huisinstallatie door de afdeling Vergunningen met positief resultaat te zijn getest.

8. De op grond van artikel 2.5.3 van de Bouwverordening Rotterdam 2010, op de bij de omgevingsvergunning behorende tekeningen aangegeven verbindingswegen en/of opstelplaatsen dienen te voldoen aan het gestelde in de NVBR publicatie 'Handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid'.

9. Op grond van artikel 2.5.3. van de Bouwverordening Rotterdam 2010 moet op de bij de omgevingsvergunning behorende tekeningen aangegeven plaatsen ten behoeve van de bluswatervoorziening bovengrondse brandkranen worden aangebracht, die op het drinkwaterleidingnet moeten zijn aangesloten of gelijkwaardig.

Kappen

Hierbij ontvangt u de door u aangevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. In deze deelvergunning komen de volgende onderwerpen aan de orde:

- overwegingen
- voorschriften

Overwegingen

De beslissing op uw aanvraag is genomen op basis van de volgend overwegingen:

-De drie bomen hebben een stamomtrek > 100cm en zijn aangegeven op het Voorlopige Inrichtingsplan 'Het Mooie Plan', Complex 207 deelgebied 2 van 2 mei 2011, (de drie bomen voor blok 21).

-Volgens het Voorlopige Inrichtingsplan 'Het Mooie Plan', Complex 207 deelgebied 2 van 2 mei 2011 worden nieuwe bomen terug geplant.

-De bomen moeten worden gekapt in verband met de bouw van woningen en de herinrichting van project 'Het Mooie Plan' conform het Voorlopige Inrichtingsplan 'Het Mooie Plan', Complex 207 deelgebied 2 van 2 mei 2011.

- Het belang van de aanvrager weegt hier zwaarder dan het behoud van de bomen vanwege het feit dat op grond van de weigeringscriteria zoals genoemd in hoofdstuk 4.4 van de APV er geen redenen zijn om deze aanvraag te weigeren.

Voorschriften

Voorschriften bij de uitvoering van de vergunning:

- De omgevingsvergunning moet door de vergunninghouder op aanvraag aan de politie dan wel aan vertegenwoordigers van de bevoegde organen der gemeente worden getoond.

- Bij de aanvang van en tijdens de werkzaamheden moet er altijd aan de flora- en faunawetgeving worden voldaan. Denkt u hierbij aan de aanwezigheid van bijvoorbeeld (vogel)nesten of vleermuizen of de verstoring van de leefomgeving hiervan.

- Er wordt u herplantplicht opgelegd, op basis van art. 4.4.4 lid 5 van de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Rotterdam anticiperend op het nog nader vast te stellen Voorlopige Inrichtingsplan Mooie Plan, Complex 207 deelgebied 2.



- een herplantplicht wordt opgelegd voor het aantal bomen conform het nog vast te stellen Voorlopige Inrichtingsplan 'Het Mooie Plan', Complex 207 deelgebied 2 van 02 mei 2011.
- herplant die op enigerlei wijze verloren gaat, moet steeds in hetzelfde of eerstvolgende plantseizoen worden vervangen.

- Gelet op artikel 4.4.7 van de APV kunnen Burgemeester en wethouders de vergunning bedoeld in artikel 4.4.2 lid 2 "van de APV" intrekken indien blijkt dat daarvan binnen één jaar na afgifte geen gebruik is gemaakt.

Inwerkingtreding besluit

Op grond van artikel 6.1, tweede lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht treedt dit besluit in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn.

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 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, met toepassing van art. 1.5 van het Bouwbesluit voor de activiteit bouwen;
- artikel 2.1, eerste lid, sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, voor de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening;
- artikel 2.2, eerste lid, sub g, voor de activiteit kappen tot het uitvoeren van het bovenomschreven plan overeenkomstig de gewaarmerkte bescheiden.

Inwerkingtreding besluit

Op grond van artikel 6.1, tweede lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht treedt dit besluit in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn.

Met vriendelijke groet,
Het dagelijks bestuur van de deelgemeente IJsselmonde,
Namens deze,

Mw. S. Bosch
Hoofd Bureau Omgevingsvergunning

Beroep

Belanghebbenden kunnen tegen dit besluit binnen zes weken na datum van verzending ervan een beroepschrift indienen bij:

Rechtbank Rotterdam, sector Bestuursrecht, Postbus 50951, 3007 BM te ROTTERDAM.

Voor een dergelijk verzoek is griffierecht verschuldigd.

U kunt, indien u een beroepschrift heeft ingediend, tevens een verzoek om voorlopige voorziening (o.a. schorsing) bij de rechtbank indienen.

Omgevingsvergunning “Het Mooie Plan” ter inzage

De secretaris van het Dagelijks Bestuur van de deelgemeente IJsselmonde maakt bekend dat voor de realisatie van 83 eengezinswoningen een omgevingsvergunning op basis van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is verleend. Deze omgevingsvergunning is verleend in samenhang met artikel 2.1, eerste lid, sub a, van de Wabo (voor de activiteit bouwen) sub c van de Wabo (voor de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening) en artikel 2.2, eerste lid, sub g, van de Wabo voor de activiteit kappen.

De omgevingsvergunning ligt van vrijdag **11 november 2011** tot en met donderdag **22 december 2011** ter inzage bij de servicebalie van:

- Deelgemeente IJsselmonde, Herenwaard 23, 3078 AK Rotterdam, bereikbaar op telefoonnummer 010 - 479 8200 (geopend maandag tot en met vrijdag van 9.00 uur tot 16.30 uur en op maandag tevens van 18.00 uur tot 20.00 uur).

De omgevingsvergunning met de bijbehorende stukken zijn tevens te raadplegen via de gemeentelijke website www.rotterdam.nl/wonen_en_leven. In de linkerrij staat het kopje “bestemmingsplannen”. Hier kunnen de stukken vervolgens geraadpleegd worden in de rechterrij onder “plannen in procedure”.

Tegen de omgevingsvergunning kan gedurende de termijn van terinzagelegging, dat wil zeggen tot en met **22 december 2011** beroep worden ingesteld door een belanghebbende die:

- tijdig tegen het ontwerpbesluit zienswijzen heeft ingebracht;
- aantoont dat hij hiertoe redelijkerwijs niet in staat is geweest.

Het beroepschrift moet worden gericht aan:

Rechtbank Rotterdam, sector Bestuursrecht, Postbus 50951, 3007 BM te Rotterdam. Voor het in behandeling nemen van het beroep is griffierecht verschuldigd.

Het beroepschrift heeft geen schorsende werking. U kunt, indien u beroep heeft ingesteld tegen de omgevingsvergunning, tevens een verzoek om voorlopige voorziening (o.a. schorsing) indienen bij voornoemde rechtbank. Wordt dat verzoek gedurende de beroepstermijn ingediend dan treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist. Voor het in behandeling nemen van het verzoek is griffierecht verschuldigd.

Rotterdam, 9 november 2011,
Het Dagelijks Bestuur van de deelgemeente IJsselmonde

De secretaris,

mr. C. M. de Graaf