

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

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

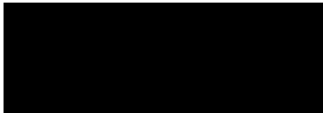
Inlichtingen: K.H. Chong
Afdeling: Bouw- en Woningtoezicht
Telefoon: 14010

Ons kenmerk: 2824720 / OMV.17.07.00426

Aantal bijlagen:

Betreft: ontwerp-besluit aanvraag
omgevingsvergunning

Datum: 2 mei 2018



Geachte heer 

Op 21 juli 2017 hebben wij uw aanvraag ontvangen voor werkzaamheden aan de Bergse Linker Rottekade 450 te Rotterdam.

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

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 2824720 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,

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 het de bedoeling is om een nieuwe woning bestaande uit 2 bouwlagen met een kap te realiseren. De woning heeft een bouwoppervlakte van 127 m² en een bouwhoogte van 10,4 meter.

Overwegingen

Toets bestemmingsplan

De locatie ligt in het bestemmingsplan 'Ommoord buiten de ring' en heeft hierin de bestemming 'wonen, tuin, en waterstaat-waterkering'. Het plan is hiermee in strijd, omdat volgens artikel 30.1 ter plaatse van de bestemming wonen in één bouwlaag gebouwd mag worden. Voorts is het plan in strijd met artikel 13.3, omdat op voor tuin bestemde gronden geen woning mag worden gebouwd. De regels uit het bestemmingsplan laten geen ruimte voor het toestaan van afwijking'.

Verder is het plan in strijd met artikel 27, omdat op waterstaat-waterkering bestemde gronden niet mag worden gebouwd. Op grond van artikel 27.3 kan hiervoor door burgemeester en wethouders ontheffing worden verleend, mits het belang van de waterkering niet wordt geschaad. Alvorens ontheffing te verlenen dienen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in te winnen bij de dijkbeheerder.

Uitgebreide procedure

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.

(Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.10, tweede lid en artikel 2.12)

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 van Rotterdam categorieën van gevallen aangewezen waarin een "verklaring van geen bedenkingen" niet noodzakelijk is. Deze aanvraag valt onder dit besluit, zodat geen verklaring van geen bedenkingen benodigd is voordat een vergunning verleend kan worden.

Het plan valt daarnaast onder artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Dit maakt het mogelijk een afwijking van het bestemmingsplan toe te staan.



Motivering toestaan afwijking

Aan het plan kan medewerking worden verleend, omdat er vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar bestaat tegen het bouwplan. Het plan is conform de opgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden zoals verwoord in het document "Stedenbouwkundige Modellen Ontwikkeling boerderijlocatie". Voorts past het voorstel met zijn wat bijzondere architectonische vormgeving goed in het gewenste beeld van onderscheidende, gevarieerde bebouwing aan de lint. Om die reden bestaat bereidheid medewerking te verlenen aan een afwijking van het bestemmingsplan.

Advies van het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR)

De afdeling Archeologie van de gemeente Rotterdam (BOOR) heeft op 19 maart 2018 advies gegeven over de noodzaak van het uitvoeren van een archeologisch (voor)onderzoek in het kader van de voorgenomen nieuwbouw van een woning ter plaatse van de Bergse Linker Rottekade 450, te Rotterdam.

Beleidsbesluit

De gemeente Rotterdam acht een archeologisch vooronderzoek op de planlocatie niet noodzakelijk. De locatie kan voor de voorgenomen ontwikkeling worden vrijgegeven zonder archeologische bemoeienis. Wel wordt benadrukt dat er altijd rekening gehouden dient te worden met zogenaamde toevalsvondsten. Hiervan dient men op basis van de Monumentenwet 1988 het bevoegd gezag (de gemeente Rotterdam, voor deze de afdeling Archeologie) te informeren.

Onderbouwing

Het plangebied maakt deel uit van een archeologisch kansrijk gebied. Op de Archeologische Waarden- en Beleidskaart Rotterdam (AWK 2005) wordt aan de locatie een zeer hoge archeologische verwachting toegekend. Conform het bestemmingsplan 'Ommoord buiten de Ring' geldt voor de locatie een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor bouw- en graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 0,5 meter beneden maaiveld en die tevens een oppervlakte beslaan van meer dan 100 vierkante meter.

De grondroerende werkzaamheden bestaan uit de nieuwbouw van een woning.

De marges van toegestane verstoring van het bestemmingsplan worden overschreden, echter de locatie is ten behoeve van een sanering in 2016 opgehoogd met 1,20 meter schone grond. Hierdoor komt de onderkant van de fundering te liggen binnen de ophoging en reiken alleen de heipalen tot in de oorspronkelijke bodemopbouw. Het heipalenplan beoordelen we als niet intensief. De afdeling Archeologie acht de kans klein dat door het heien archeologische waarden in die mate worden verstoord dat eventueel toekomstig onderzoek niet meer mogelijk is.

In verband hiermee acht de gemeente Rotterdam een archeologisch vooronderzoek op de planlocatie niet noodzakelijk.

Advies van de commissie voor Welstand en Monumenten

Op 10 augustus 2017 heeft de Commissie voor Welstand en Monumenten advies gegeven, het standpunt is overgenomen. Het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.



Bodem

Uit het door u aangeleverde bodemonderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde doel. Op de locatie is de bodem gesaneerd met een in stand te houden leeflaag met schone grond / teelaarde van 1 meter (ten behoeve van het gebruik voor wonen).

Parkeereis

Uw aanvraag voldoet aan eisen die gelden voor de parkeergelegenheid. Er worden twee aangelegd, terwijl twee vereist zijn. Hiermee wordt voldaan aan de parkeereis en heeft uw plan geen toename van de plaatselijke parkeerdruk tot gevolg.

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 2 maart 2018 tot en met 13 april 2018 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Bouwbesluit 2012

Uw aanvraag is op nieuwbouw niveau getoetst aan het Bouwbesluit 2012.

Voorschriften

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.

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

De in rood aangebrachte correcties op de tekeningen geven aan hoe het plan moet worden uitgevoerd zodat wordt voldaan aan de bouwregelgeving.

1. 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 2824720 ingediend worden. Dit geldt ook voor de gereedmelding van de werkzaamheden;
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.

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



3. Gegevens over:
 - de kraanfundatie;
 - de voorzieningen t.b.v. de bouwput;
 - de bouwmethode en de veiligheidsvoorzieningen (bouwveiligheidsplan);
 - het leidingverloop van de rioleringinstallatie.
4. Voor wat betreft de constructie gegevens over:
 - een grondonderzoeksrapport en grondmechanisch advies t.b.v. de fundering;
 - het gewicht en de stabiliteit (gewichts -en stabiliteitsberekening);
 - de toe te passen palen en het palenplan;
 - de constructies van beton;
 - de constructies van hout;
 - de constructies van metaal;
 - de constructies van steenachtig material;
 - de constructies van kunststof;
 - de constructies van glas (inclusief voorgeschreven beproeving);
 - de constructies van geprefabriceerde elementen één en ander met inbegrip van bevestigingsmiddelen en (eventuele) hijsvoorzieningen.
5. Voor wat betreft de brandveiligheid gegevens over:
 - de rookmelders in de woningen.

De op tekening met RM aangegeven ruimten moeten zijn voorzien van rookmelders die moeten voldoen aan NEN 2555. De huisinstallatie moet voldoen aan NEN 1010.

Voordat u het gebouw in gebruik neemt moet de installatie door ons met positief resultaat zijn getest.

Grondslag

Gelet op het bovenstaande verlenen wij u een vergunning voor dit onderdeel van het plan.

(Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.1, eerste lid, onder a en c, met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3, van deze wet)

Documenten behorend bij deze vergunning

Kenmerk	OMV.17.07.00426		
Aanvraagnummer	2824720		
Datum	Bestandsnaam	Docnum	Correcties
21-7-2017	BergseLR450 Bouwbesltoets SW.pdf	2486507	
21-7-2017	BergseLR450 DO Ontwerp 19-7 Bijvoet.pdf	2486508	
21-7-2017	papierenformulier.pdf	2486509	
22-2-2018	GRO_Bergse_Linker_Rottekade_450_(5 februari 2018)	2952499	
22-2-2018	BergseLR450 bl11 Brprev 2-10 Bijvoet correcties	2952559	

Wij sturen u alleen de documenten retour waar correcties op gemaakt worden. De overige documenten bij deze beschikking worden hierin alleen bij kenmerk benoemd.



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 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.