

Bezoekadres: Galvanistraat 15
3029 AD ROTTERDAM
Postadres: Postbus 6575
3002 AN ROTTERDAM

Website: www.rotterdam.nl

E-mail:

Fax:

Inlichtingen: R. van Driel

Afdeling: Vergunningen

Telefoon: 010-489 5578

Aan van Wijnen Projectontwikkeling b.v.
T.a.v. R.P. Biesheuvel
Postbus 764
3300 AT DORDRECHT

Uw brief van: --

Uw kenmerk: --

Ons kenmerk: 1163995 /

OMV.14.01.00426ny

Aantal bijlagen:

Betreft: beschikking

Datum: 4 september 2014

Geachte heer Biesheuvel,

Hierbij ontvangt u de aangevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen aan de Nieuwenhoornstraat, de Verboomstraat, de Barendregtstraat en de De Quackstraat te Rotterdam.

In deze vergunning komen de volgende onderwerpen aan de orde:

- Werkzaamheden
- Bouwverordening
- Bestemmingsplan
- Welstand
- Voorschriften
- Procedure afwijking bestemmingplan
- Besluit
- Beroepsclausule

Werkzaamheden

Gezien uw aanvraag en de daarbij ingediende stukken is het de bedoeling om 40 grondgebonden koopwoningen te realiseren.

Bouwverordening

De parkeereis bedraagt 42 plaatsen. 32 woningen van circa 120 m² a 1 plaats per woning en 8 woningen van circa 125 m² a 1,2 plaats per woning. Het plan (in combinatie met aanvraagnummer: OLO1164011/OMV.14.01.00429) voorziet in 59 parkeerplaatsen waardoor aan de parkeereis wordt voldaan.

Bestemmingsplan

De locatie waar de aanvraag betrekking op heeft is gelegen in het bestemmingsplan "Oud-Charlois" en heeft hierin de bestemmingen wonen, tuin en groen. Het plan is hiermee in strijd, omdat volgens artikel 13, lid 3 en artikel 21, lid 3, van de bij dit bestemmingsplan behorende regels, op respectievelijk voor tuin en groen bestemde gronden geen woningen gebouwd mogen worden. De regels uit het bestemmingsplan laten geen ruimte voor het toestaan van afwijking.

De aanvraag wordt mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c (handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening). Het plan valt echter onder artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Dit maakt het mogelijk na het doorlopen van de procedure een afwijking van het bestemmingsplan toe te staan.

Aan het plan kan medewerking worden verleend, omdat er vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar bestaat tegen het oprichten van 40 woningen op deze locatie. Het plan voorziet in vervangende nieuwbouw op een bestaande woningbouwlocatie. Daarnaast is het plan in samenspraak met verschillende disciplines binnen de gemeente tot stand gekomen.

Uw aanvraag valt onder de zogeheten algemene verklaring van geen bedenkingen. Het plan is voorgelegd aan de overlegpartners, deze hebben positief geadviseerd.

Welstand

Op 26 mei 2014 heeft de Commissie voor Welstand en Monumenten advies gegeven, het standpunt is overgenomen. Het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Voorschriften

Aan dit onderdeel van de vergunning worden de volgende voorschriften verbonden. Aanvullende gegevens moeten uiterlijk drie weken van tevoren aan ons worden aangeboden via www.omgevingsloket.nl. Waar wordt gesproken over normen of regelgeving waaraan moet worden voldaan, betreft dit altijd de laatste uitgave. U kunt pas beginnen met de werkzaamheden als u heeft voldaan aan alle voorschriften.

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

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

Voor wat betreft de constructie gegevens over:

- het gewicht en de stabiliteit (gewicht- en stabiliteitsberekening);
- de toe te passen palen en het palenplan;
- de constructies van beton;
- de constructies van hout;

Voor wat betreft de gezondheid en energiezuinigheid:

1. Onderbouwing aanleveren van de 'eigen waarde' voor infiltratie ($qv_{10;spec} = 0,400 \text{ m}^3/\text{s.m}^2$).

2. Meetrapportages aanleveren, waaruit blijkt dat de volgende zaken aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012 voldoen:

- het volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke installatie-geluidsniveau ($L_{I,A,k}$);
- het volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke lucht-geluidsniveauverschil ($D_{nT,A,k}$) voor de geluidsoverdracht van een besloten ruimte naar een verblijfsgebied van een aangrenzende woonfunctie;
- de capaciteit van het ventilatiesysteem.

In overleg met de bouwinspecteur uitvoeringscontrole en de adviseur bouw fysica van de afdeling Vergunningen dient een planning te worden gemaakt van het aantal en de locatie van de uit te voeren metingen.

Het meetrapport dient minimaal te bevatten:

- naam en adres uitvoerende instantie en naam van de contactpersoon;
- datum uitvoering meting;
- adres of projectgegevens van de woning of ander gebouw waarin de metingen zijn verricht;
- toegepaste meetapparatuur (merk/type/vervaldatum calibratiecertificaat);
- beschrijving meetsituatie/bijzondere meetomstandigheden;
- resultaat van de meting.

De meetrapporten dienen vóór de eindoplevering bij de bouwinspecteur te zijn afgegeven.

Voor wat betreft de brandveiligheid gegevens over:

- de certificaten van puien, deuren en bouwdelen waarvoor eisen ten aanzien van de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag gelden;
- de brandwerendheid (met betrekking tot bezwijken) van de hoofddraagconstructie, waarvoor een tijdsduur voor brandwerendheid geldt;
- de rookmelders in de woningen;

De op tekening aangegeven verbindingswegen en/ of opstelplaatsen moeten voldoen aan artikelen 6.37 en 6.38 van het Bouwbesluit 2012.

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) druk van 100kPa te leveren. De voorziening moet voldoen aan hoofdstuk 5 van het boek 'Brandbeveiligingsinstallaties' van de Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding.

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.

Procedure afwijken bestemmingsplan

Het plan valt onder artikel 2.12, lid 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Deze uitgebreide procedure maakt het mogelijk medewerking te verlenen aan een afwijking van het bestemmingsplan.

Het plan heeft met het ontwerp van de beschikking en de bijbehorende stukken van 18 juli 2014 tot en met 28 augustus 2014 ter inzage gelegen. Hierbij zijn geen zienswijzen ingediend.
(Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 3.10, eerste lid, onder a)

Besluit

Gelet op het vorenstaande wordt u omgevingsvergunning verleend op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder a en c juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3, van de Wet algemene bepalingen.

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

drs. M.J. Schotman,
hoofd afdeling Vergunningen

*Dit document is digitaal opgesteld en daarom niet ondertekend.

Beroepclausule

Binnen zes weken, ingaande de dag na de eerste dag van de terinzagelegging van de beschikking, kan beroep worden ingesteld bij de Rechtbank Rotterdam door een belanghebbende die:

- tijdig tegen het ontwerpbesluit zienswijzen heeft ingebracht;
- aantoonst 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 het projectbesluit en de bouwvergunning, 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.

Uitvoering

U bent verplicht de start van de werkzaamheden uiterlijk twee dagen voor aanvang te melden. Hiervoor dient u gebruik te maken van het meldingsformulier op www.rotterdam.nl/downloads. Het formulier dient op www.omgevingsloket.nl als bijlage onder vermelding van 'Aanvang bouwwerkzaamheden' van vergunning 1163995 ingediend te worden. Dit geldt ook voor de gereedmelding van de werkzaamheden. Alle later aan te leveren stukken dienen eveneens via het Omgevingsloket te worden aangeboden.

U kunt pas beginnen met het betreffende deel als u voldoet aan alle daaraan gestelde voorwaarden.

Opmerkingen

Als er met de uitvoering van deze vergunning gebruik wordt gemaakt van openbare ruimte, moet een omgevingsvergunning 'Opslag roerende zaken' (plaatsen bouwkeet e.d.) aangevraagd worden.