



Gemeente Rotterdam

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

Website: www.rotterdam.nl
E-mail: bwt-vergunningen@rotterdam.nl
Afdeling: Bouw- en Woningtoezicht
Telefoon: 14010

Aan de heer M. Bijl
Kethelsekade 16
3047EX Rotterdam

Ons kenmerk: 2019337 /
OMV.15.10.00318

Aantal bijlagen: --

Betreft: besluit aanvraag
omgevingsvergunning

Datum: 8 maart 2016

Geachte heer Bijl,

Op 18 oktober 2015 hebben wij uw aanvraag ontvangen voor de activiteit Bouwen aan de Kandelaarweg 77 (kadastraal perceel OVS00 F 59) te Rotterdam.

Wij hebben besloten u de vergunning te verlenen. Dit besluit wordt verderop bij het onderdeel Bouwen in deze vergunning toegelicht.

Als u nog vragen heeft kunt u contact opnemen met:

- J.S. Noordhoek, 010 489 6442 / 06 10261598 / js.noordhoek@rotterdam.nl

Start 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 en de Gasunie melden. Hiervoor kunt u gebruik maken van het formulier op www.rotterdam.nl/downloads. Het formulier moet via www.omgevingsloket.nl onder vermelding van 'Aanvang bouwwerkzaamheden' met kenmerk 2019337 ingediend worden. Dit geldt ook voor de gereedmelding van de werkzaamheden. Het contactpersoon voor de Gasunie is de heer P.G Meijers, 061100 5735 / p.g.meijers@gasunie.nl.

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 vastgesteld en daarom niet ondertekend.

Rechtsmiddelen

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



Blad: 2/7

Kenmerk: 2019337 / OMV.15.10.00318

Bouwen

Werkzaamheden

Uit de aanvraag blijkt dat het de bedoeling is om de voormalige bedrijfswoning (momenteel in gebruik als garage / opslagruimte) aan de Kandelaarweg 77 te slopen en op deze plek een nieuwe woning te realiseren. De woning heeft een bebouwd oppervlakte van circa 66 m². De goot- en nokhoogte bedragen respectievelijk 3,5 en 7,5 meter. De zijgevel wordt op een afstand van 4 meter van de gasleiding geplaatst.

Overwegingen

Bestemmingsplan

De locatie waar de aanvraag betrekking op heeft is gelegen in het bestemmingsplan "Noord Kethelpolder" en heeft hierin de bestemming bedrijven II, leiding, waterkering, en archeologisch waardevol gebied. Het plan is hiermee in strijd, omdat volgens artikel 10, van de bij dit bestemmingsplan behorende regels, ter plaatse geen woning is toegestaan. De regels uit het bestemmingsplan laten geen ruimte voor het toestaan van afwijking.

Daarnaast is het plan in strijd met artikel 17, tweede lid omdat op leiding aangewezen gronden geen woning is toegestaan. Op grond van artikel 17, derde lid kan hiervoor ontheffing worden verleend, mits de belangen van de ondergrondse hogedruk aardgastransportleidingen en ondergrondse olieleiding niet worden geschaad.

Advies Gasunie

De Gasunie heeft in haar advies aangegeven dat er geen bezwaren zijn tegen het realiseren van een woning buiten de belemmeringsstrook (4 meter ter weerszijden van de leiding). Tijdens de bouw moet rekening worden gehouden met de leiding. Hiervoor zijn voorschriften opgenomen verderop in deze vergunning en moet de Gasunie tijdig worden geïnformeerd over de start van de werkzaamheden.

Tevens is het plan in strijd met artikel 18, tweede lid omdat op waterkering bestemde gronden geen woning is toegestaan. Op grond van artikel 18, derde lid kan hiervoor ontheffing worden verleend, mits de belangen van de waterkering niet worden geschaad. Alvorens de vrijstelling te kunnen verlenen, dient de aanvrager van de vrijstelling aan burgemeester en wethouders een schriftelijk advies van de dijkbeheerder te overleggen.

Advies waterschap

Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft in haar advies aangegeven dat voor de werkzaamheden een watervergunning vereist is vanwege de ligging in de waterkering langs de Delftse Schie.



Blad: 3/7

Kenmerk: 2019337 / OMV.15.10.00318

Ten slotte is het plan ook in strijd met artikel 19, tweede lid omdat op archeologisch waardevol gebied uitsluitend bebouwing is toegestaan die niet dieper reiken dan 20 centimeter onder het maaiveld. Op grond van artikel 19, derde lid kan hiervoor vrijstelling worden verleend, mits de archeologische waarden niet worden geschaad. Alvorens de vrijstelling te kunnen verlenen, dient de aanvrager van de bouwvergunning aan burgemeester en wethouders hieromtrent een schriftelijk advies van de archeologisch deskundige te overleggen.

Advies van het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR)

Het BOOR acht een archeologisch onderzoek op deze locatie niet noodzakelijk. Zo is de locatie door de huidige bebouwing al tot een diepte van circa 50 tot 70 centimeter beneden maaiveld verstoord. Daarnaast is het te verstoren terreinoppervlak te beperkt om een archeologisch vooronderzoek te rechtvaardigen.

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. De GRO maakt onderdeel uit van deze omgevingsvergunning.

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

Motivering toestaan afwijking

Aan het plan kan medewerking worden verleend, omdat er vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar bestaat tegen het slopen van het bestaande pand aan de Kandelaarweg 77 en op deze plek een nieuwe woning te realiseren. Er heeft op deze plek vroeger een woonhuis gestaan, dat een tijd terug is omgebouwd naar opslagruimte voor een aannemersbedrijf. Het geheel heeft nu een erg rommelige uitstraling met veel aan elkaar gebouwde schuren, afdaken, opslagruimten en dergelijke. Door deze te slopen en hiervoor in de plaats een nieuw woonhuis, met erf op te richten wordt de uitstraling van het perceel aanmerkelijk verbeterd. Ten slotte wordt er ook rekening gehouden met de afstand tot de gasleiding.

Procedure afwijken bestemmingsplan

Uw aanvraag valt onder de zogeheten algemene verklaring van geen bedenkingen. Tevens is het plan voorgelegd aan de overlegpartners (betrokken instanties). Het bouwplan heeft met het ontwerp van de beschikking en de bijbehorende stukken van 15 januari 2016 tot en met donderdag 25 februari 2016 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

(Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° en artikel 3.10, eerste lid, onder a en Categorieën van gevallen waarin geen verklaring van geen bedenkingen is vereist in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en Besluit omgevingsrecht, artikel 6.18)



Blad: 4/7

Kenmerk: 2019337 / OMV.15.10.00318

Bodem

Gelet op de bekende onderzoeksresultaten naar de gesteldheid van de bodem op de bouwlocatie (beschikking TC 16-06-004 in het kader van de Wet bodembescherming van 25 februari 2016), is gebleken dat op de locatie geen geval is aangetroffen van ernstige bodemverontreiniging.

Advies van de commissie voor Welstand en Monumenten

Op 26 november 2015 heeft de Commissie voor Welstand en Monumenten advies gegeven, het standpunt is overgenomen. Het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Parkeereis

Uw aanvraag voorziet in 3 parkeerplaatsen op eigen terrein. Het bouwplan voldoet hiermee aan de parkeereis. (*Grondslag: Bouwverordening Rotterdam 2012, artikel 2.5.30, eerste lid*)

Bouwbesluit 2012

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

Voorschriften

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

Aanvullende gegevens moeten 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.

1. 1. 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.

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

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

- de bouwmethode en de veiligheidsvoorzieningen (bouwveiligheidsplan waarop tevens wordt ingegaan op de veiligheid met betrekking tot de werkzaamheden nabij de gasleiding en het tijdig informeren van de Gasunie bij de verschillende uitvoeringsonderdelen van de bouw).



Blad: 5/7

Kenmerk: 2019337 / OMV.15.10.00318

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

- een grondonderzoeksrapport en grondmechanisch advies t.b.v. de fundering;
- het gewicht en de stabiliteit (gewicht- en stabiliteitsberekening);
- de toe te passen palen en het palenplan;
- de constructies van beton;
- de constructies van metaal;
- de constructies van steenachtig materiaal;
- de constructies van hout;
- de constructies van geprefabriceerde elementen inclusief hijsvoorzieningen.

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 gegevens van rookmelders in de woningen.

3. De verkeersruimten ter plaatse van de gang (begane grond) en de overloop (1^e verdieping) moeten zijn voorzien van rookmelders die voldoen aan de NEN 2555. De huisinstallatie moet voldoen aan NEN 1010.

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, sub a en c met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3, van deze wet)



Blad: 6/7

Kenmerk: 2019337 / OMV.15.10.00318

Juridische bijsluiter

Inwerkingtreding besluit

Het 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 de omgevingsvergunning 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

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.

Deze omgevingsvergunning (met de bijbehorende bijlagen) ligt gedurende deze periode ter inzage bij Stadsontwikkeling te Rotterdam (na telefonische afspraak 010 – 489 5241). De omgevingsvergunning (met bijbehorende bijlagen) is tevens beschikbaar via de gemeentelijke website www.rotterdam.nl/rotterdambericht.



Blad: 7/7

Kenmerk: 2019337 / OMV.15.10.00318

Documentenlijst behorend bij deze vergunning

datum	bestandsnaam	nummer
18-10-2015	1_GRO_Kandelaarweg_77.pdf	1785584
18-10-2015	2_Bouwtekeningen_Kandelaarweg_77_omgevingsverg.pdf	1785585
18-10-2015	5_Daglichtberekening_Kandelaarweg_77.pdf	1785590
18-10-2015	6_Akoestisch_onderzoek_Kandelaarweg_77.pdf	1785591
18-10-2015	7_Verkennend_bodemonderzoek_Kandelaarweg_77.pdf	1785592
18-10-2015	8_Quick-scan_Flora-en_Fauna_Kandelaarweg_77.pdf	1785593
10-11-2015	EPC woning Kandelaarweg 77 Rotterdam 10-11-2015.pdf	1806133
10-11-2015	EPC woning Kandelaarweg 77 Rotterdam 10-11-2015-1-Remeha Tzerra M 28C modulerende pomp.pdf	1806134
10-11-2015	EPC woning Kandelaarweg 77 Rotterdam 10-11-2015-3-Zehnder WHR 930.pdf	1806135
10-11-2015	Ventilatieberekening Kandelaarweg 77 Rotterdam 10-11-2015.pdf	1806136
10-11-2015	EPC woning Kandelaarweg 77 Rotterdam 10-11-2015-2-Remeha Tzerra M 28c.pdf	1806137
24-11-2015	wijzigingen tbv gevelaanzicht Kandelaarweg77.pdf	1816639
24-11-2015	20152411 wijzigingen gevelaanzicht.pdf	1816640