

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: 3731535 / OMV.18.06.00236
Aantal bijlagen: 32
Betreft: besluit aanvraag omgevingsvergunning
Datum: 21 maart 2019

Aan M.J.C.W. Perridon
Straatweg 117
3054AC Rotterdam

Geachte heer Perridon,

Op 12 juni 2018 hebben wij uw aanvraag ontvangen voor werkzaamheden aan de C.N.A. Looslaan 9 te Rotterdam.

Wij hebben besloten u de vergunning te verlenen. Dit besluit lichten wij toe in de bijlagen.

Als u nog vragen heeft over de verschillende onderdelen, kunt u dat op de volgende manier doen:

- activiteit bouwen: K.H. Chong, 010 - 4893615, kh.chong@rotterdam.nl;
- activiteit inrit/uitrit aanleggen of veranderen: N. Tahiri-Yilmaz, 010 489 5912, n.tahiriyilmaz@rotterdam.nl.

Uitvoering

De heer A. Goudswaard houdt toezicht op de uitvoering van het plan. Voor vragen kunt u hem bereiken onder telefoonnummer 010-4895095, a.goudswaard@rotterdam.nl.

Start werkzaamheden

U moet de start van de werkzaamheden uiterlijk twee dagen voordat u begint aan ons 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 3731535 ingediend worden. Dit geldt ook voor de gereedmelding van de werkzaamheden.

U kunt niet direct beginnen met de werkzaamheden. Voor meer informatie verwijzen wij u naar de juridische bijsluiter.

Met vriendelijke groet,

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

C.A.M. Schreuder,
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 woning te bouwen op het voormalige terrein van restaurant Van der Valk. De oppervlakte van de woning bedraagt circa 720 m² en de oppervlakte van het bijgebouw bedraagt circa 180 m². Tevens wordt er rondom de parkeerplaatsen een pergola met zonnepanelen gerealiseerd. Het plan voorziet verder in een toegang via een nieuwe brug, welke wordt gelegd over een nieuw aan te leggen gracht rondom het perceel.

Overwegingen

De locatie ligt in het bestemmingsplan 'Kern en Plassen' en heeft hierin de bestemming 'erf, horeca, water II, waterkering en archeologisch waardevol gebied zone D'.

Het plan is in strijd met artikel 22, lid 2, van de bij dit bestemmingsplan behorende regels, omdat op voor erf bestemde gronden alleen in de bestemming passende bouwwerken van lichte constructie gebouwd mogen worden. Voorts is het plan in strijd met artikel 10, lid 2, omdat op voor horeca bestemde gronden geen woning gebouwd mag worden. Ook is de te graven gracht in strijd met artikel 10, lid 1, omdat ter plaatse waterlopen niet zijn toegestaan. Verder is het plan in strijd met artikel 27, lid 1, omdat een terras behorende bij een woning niet toegestaan is op voor waterkering bestemde gronden. Afsluitend is het plan in strijd met artikel 25, lid 2, omdat een terras behorende bij een woning niet toegestaan is op voor water II bestemde gronden.

De regels uit het bestemmingsplan laten in alle hierboven genoemde gevallen geen ruimte voor het toestaan van afwijking.¹

Vanwege de ligging op voor archeologisch waardevol gebied bestemde gronden dient de aanvrager op grond van artikel 30, lid 2 een rapport van een archeologisch deskundige te overleggen.

Uitgebreide procedure

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 hiertegen geen bezwaar bestaat. Dit plan is in het afgelopen jaar in nauw overleg met Stedenbouw opgesteld, waarbij binnen de door de gemeente gestelde randvoorwaarden door de architect een plan is gemaakt.

Gelet op het vorenstaande kan u omgevings-vergunning worden verleend op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.



Verklaring van geen bedenkingen

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 een zogenaamde "algemene verklaring van geen bedenkingen" afgegeven. Uw aanvraag valt onder deze algemene verklaring van geen bedenkingen.

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 25 januari 2019 tot en met 7 maart 2019 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Parkeereis

De locatie waar de aanvraag betrekking op heeft is ook gelegen in het bestemmingsplan "Paraplusherziening parkeernormering Rotterdam". Het plan is hiermee niet in strijd omdat het niet voorziet in een toename van de plaatselijke parkeerdruk.

Advies van de commissie voor Welstand en Monumenten

Op 26 september 2018 heeft de Commissie voor Welstand en Monumenten advies gegeven, het standpunt is overgenomen. Het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

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.

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.



Gegevens over:

- de kraanfundatie;
- de voorzieningen t.b.v. de bouwput;
- de bouwmethode en de veiligheidsvoorzieningen (bouwveiligheidsplan);
- het leidingverloop van de rioleringinstallatie.

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 hout;
- de constructies van metaal;
- de constructies van steenachtig materiaal;
- de constructies van glas (inclusief voorgeschreven beproeving);
- de constructies van kunststof;
- de constructies van geprefabriceerde elementen één en ander met inbegrip van bevestigingsmiddelen en (eventuele) hijsvoorzieningen.

Voor wat betreft de brandveiligheid gegevens over:

- de rookmelders in de woningen.
- Certificatie puin / bouwdelen waarvoor een wdbbo geldt van 30 minuten.

Rookmelders

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

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)



Uitrit aanleggen of veranderen

Werkzaamheden

De reden voor uw aanvraag is het aanleggen van een in-/uitrit, om het terrein bereikbaar te maken, aan C.N.A. Looslaan in Rotterdam, dit conform de aangeleverde situatietekening '1 Inplantingsplan met kijkhoeken'.

Overwegingen

Uw aanvraag is getoetst op de volgende criteria:

- de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) Rotterdam 2012.

Op grond van artikel 2:12 lid 2 APV kan een vergunning worden geweigerd in het belang van:

- a. de bruikbaarheid van de weg;
- b. het veilig en doelmatig gebruik van de weg;
- c. de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving;
- d. de bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente.

Op 13 augustus 2018 heeft de gemeente Rotterdam aangegeven geen weigeringsgronden te vinden in uw plan. De in-/uitrit moet conform de nieuwe situatietekening '1 Inplantingsplan met kijkhoeken' worden aangelegd. De overwegingen hierbij zijn:

De bruikbaarheid van de weg

Het gebruik van de weg verandert niet door de aanleg van de in-/uitrit. De in-/uitrit betreft een aansluiting op een woonstraat met een maximumsnelheid van 30 km/h en levert dus geen gevaar op. De in-/uitrit past binnen de inrichting van de omgeving van het perceel en heeft geen invloed op de status van de weg. Er is geen uitrit aanwezig op genoemde locatie.

Het veilig en doelmatig gebruik van de weg

Door de aanleg van de in-/uitrit wordt de verkeersveiligheid niet in gevaar gebracht. De in-/uitrit sluit niet aan op een T-splitsing, kruispunt, voorsorteervakken, opstelstroken of nabij een verkeersregelininstallatie op dezelfde weg. Er is voldoende zicht en manoeuvreerruimte bij het in- en uitrijden van een personenauto. Er staat geen lantaarnpaal ter hoogte van de beoogde uitrit.

De bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving

De in-/uitrit wordt aangelegd volgens de geldende Standaard Wegenbouw Details van Rotterdam en omdat de in-/uitrit wordt aangelegd volgens de binnen de gemeente geldende Standaard Wegenbouw Details is deze passend in de omgeving.

De bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente

Het verplaatsen van de in-/uitrit gaat niet ten koste van de groenstructuur. Dit ter bescherming van de groenvoorzieningen in de gemeente Rotterdam.

De in artikel 2:12 lid 2 APV genoemde weigeringsgronden zijn voor dit plan niet van toepassing.



Voorschriften

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

1. De gemeente voert de aanleg van de in-/uitrit voor u uit en zorgt ook voor het onderhoud van de in-/uitrit in de toekomst. Deze kosten zijn voor rekening van aanvrager. U als vergunninghouder mag deze werkzaamheden niet zelf uitvoeren omdat de gemeente als wegeigenaar en wegbeheerder verantwoordelijk is voor de staat van de openbare weg. **Voor informatie over de uitvoering van de werkzaamheden kunt u contact opnemen met het cluster Stadsbeheer, gebied Hillegersberg. Het telefoonnummer van het gebiedskantoor is 010 489 87 00 en het e-mail adres is GebiedskantoorNoordWest@rotterdam.nl.** U dient de nog te ontvangen nota binnen drie maanden na datum van de verzending te betalen, anders wordt deze vergunning ingetrokken op grond van artikel 5.19 Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht.
2. Naast de kosten voor het aanleggen van de in-/uitrit en onderhoud daarvan dient u ook legeskosten te voldoen.
3. De gemeente zal de in-/uitrit niet eerder voor u aanleggen dan nadat de bezwaartermijn van 6 weken is verstreken. Indien een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de voorzieningenrechter, zal de gemeente pas na afwijzing van dit verzoek door de rechter aan de werkzaamheden beginnen.
4. De omgevingsvergunning moet door de vergunninghouder op aanvraag aan de politie, dan wel aan vertegenwoordigers van de bevoegde organen van de gemeente, worden getoond.
5. Als u de in-/uitrit niet meer gebruikt dient u het gebiedskantoor Hillegersberg hiervan schriftelijk in kennis stellen. De kosten voor het verwijderen van de in-/uitrit komen voor uw rekening.

Grondslag

Gelet op het bovenstaande verlenen wij u een vergunning voor het aanleggen van een in-/uitrit aan de C.N.A. Looslaan in Rotterdam.

(Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.2, eerste lid, onder e juncto artikel 2:12 van de Algemene Plaatselijke Verordening Rotterdam 2012)



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. Een belanghebbende kan daarom, als hij beroep heeft ingesteld tegen de omgevingsvergunning, ook een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de hiervoor genoemde rechtbank. Hiervoor is griffierecht verschuldigd.



Bijlagen behorend bij deze vergunning

Datum	Bestandsnaam	Docnum	Correcties
12-6-2018	Berekening Ventilatie	3047478	
13-7-2018	004-18-4EAdvies-EPC 2018-13-07-DEF.pdf	3076122	
13-7-2018	004-184EAdvies-MPG-1107-DEF.pdf	3076125	
13-7-2018	Daglichtberek-RA-CNALooslaan-04062018-DEF.pdf	3076126	
24-7-2018	TEK2 Hoofdgebouw_fundering-riolering	3085052	
24-7-2018	TEK3 Hoofdgebouw_gelijkvloers	3085058	
24-7-2018	TEK4 Hoofdgebouw_tussenverdieping	3085062	
24-7-2018	TEK5 Hoofdgebouw_verdieping +1	3085065	
24-7-2018	TEK6 Hoofdgebouw_verdieping +2	3085083	
24-7-2018	TEK8 Bijgebouw_fundering-riolering_gelijkvloers	3085090	
24-7-2018	TEK9 Bijgebouw_verdieping - dakplan	3085092	
24-7-2018	TEK10 Hoofdgebouw_gevels as A en D	3085093	
24-7-2018	TEK11 Hoofdgebouw_gevels as 1 en 6	3085095	
24-7-2018	TEK12 Bijgebouw_gevels	3085097	
24-7-2018	TEK15 Bijgebouw_doorsneden	3085104	
24-7-2018	TEK17 Schets_brandcompartiment rieten kap	3085108	
24-7-2018	TEK18 Schets_brug	3085115	
24-7-2018	TEK19 Schets_erkerraam	3085142	
24-7-2018	TEK20 Schets_sneden over doorgang	3085163	
24-7-2018	TEK21 Schets_terrasbar	3085169	
24-7-2018	TEK22 Schets_garagepoorten	3085180	
24-7-2018	TEK23 Schets_zwembad	3085188	
24-7-2018	TEK24 Schets_keuken en terras	3085218	
24-7-2018	TEK25 Schets_zitkamer	3085245	
24-7-2018	TEK27 Terreinprofielen	3085271	
24-7-2018	TEK29 Schets_prieeel	3085277	
9-8-2018	28_Schets Schuifpoort en Hekwerk-B.pdf	3097305	
12-11-2018	GRO_CNA Looslaan9-dd07112018-DEF-a.pdf	3206890	
22-12-2018	w218014-SelsNV-Tek1g.pdf	3238118	
22-12-2018	w218014-SelsNV-Tek41.pdf	3238119	
15-1-2019	180312_N-01_Perridon 9-7-18-DEF correcties.pdf	3249641	X
15-1-2019	w218014-SelsNV-TEK-div correcties.pdf	3249642	X