



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

Aan de heer A.J. de Gelder
Ranonkelweg 13
2651MX Berkel en Rodenrijs

Ons kenmerk: 2939947 /
OMV.17.04.00423

Aantal bijlagen: 10

Betreft: besluit aanvraag
omgevingsvergunning

Datum: 27 februari 2018

Geachte heer De Gelder,

Op 24 april 2017 hebben wij uw aanvraag ontvangen voor de activiteit Bouwen aan de Oude Bovendijk 285 (Kadastraal perceel OVS00 A 2545) te Rotterdam.

De aanvraag voor de activiteit Bouwen is tevens een verzoek aan het bevoegd gezag om af te wijken van het bestemmingsplan. Wij hebben besloten u de vergunning te verlenen voor de activiteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening en Bouwen. Dit besluit wordt verderop 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 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 2939947 / OMV.17.04.00423 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,

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: 2/6

Kenmerk: 2939947 / OMV.17.04.00423

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening en Bouwen

Werkzaamheden

Uit de aanvraag blijkt dat het de bedoeling is om een nieuwe woning op te richten. De nieuwbouw woning heeft een bebouwd oppervlakte van circa 90 m². De goot- en nokhoogte bedraagt respectievelijk 3,0 en 9,2 meter. Op eigen terrein worden 2 parkeerplaatsen gerealiseerd.

Overwegingen

Bestemmingsplan

De aangevraagde locatie ligt in het bestemmingsplan 'Schieveense Polder' en heeft hierin de bestemming 'agrarische doeleinden I'. Het plan is hiermee in strijd, omdat volgens artikel 1, tweede lid, van de bij dit bestemmingsplan behorende regels, ter plaatse geen woningen zijn toegestaan.

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 dit bouwplan. Het realiseren van een grondgebonden woning op deze locatie is namelijk wenselijk en opgenomen in het toekomstige ruimtelijke beleid voor dit gebied.

In het door de gemeenteraad op 12 mei 2016 vastgestelde bestemmingsplan "Schieveen Woningen Oude Bovendijk" was aan deze locatie de bestemming "Wonen-2" toegekend, welke bestemming specifiek was bedoeld voor het toestaan van een woning op deze locatie. Eerdergenoemd bestemmingsplan is door de Afdeling Bestuursrechtspaar van de Raad van State bij besluit van 18 februari 2017 op formele gronden vernietigd (ECLI:NL:RVS:2017:108).

De wenselijkheid van deze ontwikkeling staat echter nog steeds overeind. Daarom wordt vooruitlopend op een nieuwe procedure voor het bestemmingsplan "Woningen Oude Bovendijk" reeds medewerking worden verleend aan de aangevraagde omgevingsvergunning voor de Oude Bovendijk 285.



Blad: 3/6

Kenmerk: 2939947 / OMV.17.04.00423

Procedure afwijken bestemmingsplan

Uw aanvraag valt onder de zogeheten algemene verklaring van geen bedenkingen. Het bouwplan heeft met het ontwerp van de beschikking en de bijbehorende stukken van 22 december 2017 tot en met 1 februari 2018 ter inzage gelegen. Er zijn wel zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn weerlegd in de zienswijzerapportage Oude Bovendijk 285 van 22 februari 2018 en is bijgevoegd bij deze omgevingsvergunning. (*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*)

Advies van de commissie voor Welstand en Monumenten

Op 22 juni 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 bodemonderzoek is gebleken dat de locatie geschikt is voor het beoogde doel.

Parkeereis

Uw aanvraag voorziet in 2 parkeerplaats op eigen terrein. Het bouwplan voldoet aan de parkeereis uit de Bouwverordening. (*Grondslag: Bouwverordening Rotterdam 2012, artikel 2.5.30, eerste lid*)

Bouwbesluit 2012

Uw aanvraag is getoetst aan het Bouwbesluit (niveau nieuwbouw). Met inachtneming van de voorschriften bij deze vergunning heeft u voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012.

Voorschriften

Aanvullende gegevens moeten uiterlijk drie weken van tevoren aan Bouw- en Woningtoezicht 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 zijn goedgekeurd door Bouw- en Woningtoezicht.

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

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



Blad: 4/6

Kenmerk: 2939947 / OMV.17.04.00423

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

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 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 gegevens van rookmelders in de woning.

4. 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.

Besluit

Gelet op het bovenstaande verlenen wij u een vergunning voor de activiteiten Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening en Bouwen. *(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: 5/6

Kenmerk: 2939947 / OMV.17.04.00423

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 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

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: 6/6

Kenmerk: 2939947 / OMV.17.04.00423

Documentenlijst behorend bij deze vergunning

Datum	Bestandsnaam	Docnum	
24-4-2017	71077-B4-De Gelder-Rotterdam.pdf	2227621	
24-4-2017	kleurenschema.pdf	2227624	
24-4-2017	71077_Statische berekening.pdf	2227643	
26-6-2017	Advies Welstand 17.04.00423 Oude Bovendijk 285	2407635	
12-7-2017	EP rapport De Gelder Vermont.pdf	2477765	
26-7-2017	16278-B123-De Gelder-Rotterdam_v3 (akkoord + correcties BPC)	2489048	X
26-7-2017	16278-S1-Gelder-Rotterdam_v3 (akkoord BPC)	2489056	
5-10-2017	Ecologie.pdf	2845744	
5-10-2017	GRO_OB_285_2_oktober_2017.pdf	2845746	
5-10-2017	Waterplan Schieveen geactualiseerd september 2015.pdf	2845747	

X: Dit document bevat in rood aangebrachte opmerkingen van de afdeling Bouw- en Woningtoezicht en is als bijlage toegevoegd bij de verzending van deze vergunning. Als gevolg van de bestandsgrootte kan het zijn dat de documenten met correcties naar uw worden gestuurd via een aparte verzendservice.

Uitvoering

De heer J. Langerak houdt toezicht op de uitvoering van het bouwplan. Voor vragen kunt u de buiteninspecteur bereiken onder:

telefoonnummer: 010-2670853

email: j.langerak@rotterdam.nl