

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

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

Inlichtingen: Z. Lopes
Afdeling: Bouw- en Woningtoezicht
Telefoon: 14010

Ons kenmerk: 3672907 / OMV.18.05.00273
Aantal bijlagen: div.
Betreft: besluit aanvraag omgevingsvergunning
Charloisse Lagedijk 931

Datum: 19 februari 2019

Aan de heer D. Somaroe
Puntstraat 19
3025 GG Rotterdam

Geachte heer Somaroe,

Op 15 mei 2018 hebben wij uw aanvraag ontvangen voor werkzaamheden aan Charloisse Lagedijk 931 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: dhr. Z. Lopes, 0618344993, Z.Lopes@rotterdam.nl;
- activiteit uitrit aanleggen of veranderen: mevr. N. Tahiri-Yilmaz, 010 489 5912, n.tahiriyilmaz@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 3672907 ingediend worden. Dit geldt ook voor de gereedmelding van de werkzaamheden.

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.



Blad: 2/9

Kenmerk: 3672907 / OMV.18.05.00273

Bouwen

Werkzaamheden

Uit de aanvraag blijkt dat het de bedoeling is om een vrijstaande woning op te richten. De woning krijgt een breedte van circa 8,3 meter en een diepte van circa 14,3 meter. De bouwhoogte bedraagt ruim 8,0 meter.

Overwegingen

Bestemmingsplan

De locatie waar de aanvraag betrekking op heeft is gelegen in het bestemmingsplan "Charloisse Lagedijk" en heeft hierin de bestemming 'groen', 'waarde-archeologie 1', waterstaat-waterkering en wetgevingszone-wijzigingsgebied 1. Het plan is hiermee in strijd, omdat volgens artikel 12.1, van de bij dit bestemmingsplan behorende regels, ter plaatse geen woningen gebouwd mogen worden. De regels uit het bestemmingsplan laten geen ruimte voor het toestaan van afwijking.

Vanwege de ligging op voor waarde-archeologie 1 is op grond van artikel 33.2.1, een rapport van de archeologisch deskundige benodigd.

Ingevolge artikel 36.2.1 is het verboden op voor waterstaat-waterkering bestemde gronden te bouwen. Hiervan kan worden afgeweken met artikel 36.3.1 na ontvangst van een schriftelijk advies van de dijkbeheerder.

Parkeren

De locatie van het plan ligt in gebiedstype C als bedoeld op Kaart 3.1 Gebiedsindeling Beleidsregeling Parkeernorm voor auto en fiets gemeente Rotterdam 2018.

Parkeereis auto

De parkeereis bestaat uit 2 plaatsen. Deze zijn op eigen terrein aanwezig.

Parkeereis fiets

Voor de parkeereis van de woonfunctie wordt verwezen naar het onderdeel 'Bouwbesluit 2012, Gelijkwaardigheid buitenberging' verderop in deze omgevingsvergunning. Hieraan wordt voldaan.

Uitgebreide procedure

Uw aanvraag wordt geacht mede te zijn een aanvraag om af te wijken van het bestemmingsplan. Het plan valt 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 oprichten van een vrijstaande woning op deze locatie. De



Blad: 3/9

Kenmerk: 3672907 / OMV.18.05.00273

ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de Nota landschap en linten. Deze Nota landschap en linten is een uitwerking van de visie Charloisse Lagedijk Zone 2030. De Nota landschap en linten geeft nadere informatie en inspiratie hoe nieuwe ontwikkelingen eruit kunnen zien door het aangeven van bouwregels, maar bijvoorbeeld ook hoe beplanting daarin een rol zou kunnen spelen. Het doel is om de gebiedseigen karakteristiek van de Charloisse Lagedijk te behouden en te versterken. Deze nota is vervolgens “vertaald” in het bestemmingsplan “Charloisse Lagedijk”. Dat bestemmingsplan is in 2017 vastgesteld. Het plan voor het realiseren van een woning aan de Charloisse Lagedijk 931 past in de voorwaarden die in het bestemmingsplan “Charloisse Lagedijk” zijn opgenomen voor het wijzigingsgebied 1.

Ten behoeve van het opstellen van het bestemmingsplan “Charloisse Lagedijk” zijn (globale) milieuonderzoeken uitgevoerd. In 2018 is een aanvullend akoestisch onderzoek verricht naar de geluidswering van de gevels van de nieuw te bouwen woning (docnr. 3169182). Uit deze onderzoeken blijkt dat er geen milieukundige belemmeringen zijn voor het verlenen van de aangevraagde omgevingsvergunning.

In het bestemmingsplan “Charloisse Lagedijk” zijn op deze locatie reeds woningen voorzien. Om die reden is een hernieuwde toetsing aan de beleidskader niet nodig.

Op grond van artikel 6.5, lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) 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 Bro kan de gemeenteraad categorieën van gevallen aanwijzen waarin deze verklaring niet is vereist. Op 23 juni 2011 heeft de gemeenteraad een zogenoemde “algemene verklaring van geen bedenkingen” afgegeven. Uw aanvraag valt onder 2 categorieën van deze algemene verklaring, te weten categorie 1 (Projecten die in overeenstemming zijn met een reeds vastgestelde stedenbouwkundige visie, stedenbouwkundige randvoorwaarden, masterplan, gebiedsvisie, Stadsvisie Rotterdam, ontwerpbestemmingsplan of ander ruimtelijk kader) en categorie 3 (Het bouwen, herbouwen, vernieuwen, uitbreiden van gebouwen en bouwwerken en het omzetten van bestaande functies ten behoeve van de woonfunctie inclusief de bij die functie bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde en voorzieningen, met een maximum van 120 woningen).

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 21 december 2018 tot en met 31 januari 2019 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Advies van het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR)

Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR) heeft aangegeven dat er een archeologisch vooronderzoek moet worden uitgevoerd voorafgaand aan de grondverstorende handelingen. Dit onderzoek is gedaan gedurende de periode van terinzagelegging. Uit dit onderzoek komt naar voren dat de dijk, die nu wordt aangeduid als Charloisse Lagedijk, na de laatmiddeleeuwse overstromingen in het gebied werd opgeworpen; het onderzoek heeft geen



Blad: 4/9

Kenmerk: 3672907 / OMV.18.05.00273

oudere voorgangers aan het licht gebracht. Er zijn geen sporen van historische bewoning, dat wil zeggen uit de periode 14e-16e eeuw, gevonden. Met betrekking tot de dieper gelegen bodemlagen: Het veen onder het zand en de klei van het overstromingsdek is door de overstromingen in de Late Middeleeuwen geërodeerd, dus er is geen kans op vindplaatsen uit de Romeinse tijd of IJzertijd. Er kan zonder verder archeologisch onderzoek worden gestart met de voorgenomen werkzaamheden. Wel wordt benadrukt, dat er altijd rekening gehouden dient te worden met zogenaamde toevalsvondsten. Hiervan dient men op basis van de Erfgoedwet 2016, art. 5.10 het bevoegd gezag (de gemeente Rotterdam, voor deze Archeologie Rotterdam) te informeren.

Advies van de commissie voor Welstand en Monumenten

Op 28 juni 2018 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.

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:

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.

Gegevens over:

- de bouwmethode en de veiligheidsvoorzieningen (bouwveiligheidsplan);
- het leidingverloop van de rioleringinstallatie.

Brandveiligheid

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



Blad: 5/9

Kenmerk: 3672907 / OMV.18.05.00273

Nadere gegevens verstrekken van:

Huisinstallatie / type rookmelder.

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)



Blad: 6/9

Kenmerk: 3672907 / OMV.18.05.00273

Activiteit Uitrit aanleggen of veranderen

Werkzaamheden

De reden voor uw aanvraag is het aanleggen van een in-/uitrit voor een nieuwbouw woning aan de Charloisse Lagedijk 931 in Rotterdam, dit conform de situatietekening '331107_Somaroe_blad-1_v6.pdf'.

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 5 juni 2018 heeft de gemeente Rotterdam aangegeven geen weigeringsgronden te vinden in uw plan. De in-/uitrit moet conform de situatietekening '331107_Somaroe_blad-1_v6.pdf' 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. Er wordt één openbare parkeerplaats uit de buitenruimte onttrokken. De in-/uitrit betreft een aansluiting op een woonstraat met een maximumsnelheid van 30 km/h en levert geen gevaar op. De in-/uitrit past binnen de inrichting van de omgeving en heeft geen invloed op de status van de weg.

Het veilig en doelmatig gebruik van de weg;

Door het aanleggen van de in-/uitrit wordt de verkeersveiligheid niet in gevaar gebracht. De in-/uitrit sluit niet aan op een kruispunt, T-splitsing, voorsorteervakken, opstelstroken of nabij een verkeersregelinstallatie op dezelfde weg. Er is voldoende zicht en manoeuvreerruimte bij het in- en uitrijden van een personenauto.

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.

De aanleg 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.



Blad: 7/9

Kenmerk: 3672907 / OMV.18.05.00273

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 Charlois. Het telefoonnummer van het gebiedskantoor is 010 489 89 00 en het e-mail is GebiedskantoorZuidWest@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 Charlois hiervan schriftelijk in kennis stellen. De kosten voor het verwijderen van de in-/uitrit komen voor uw rekening.

Besluit activiteit Uitrit aanleggen of veranderen

Gelet op het bovenstaande verlenen wij u een vergunning voor het aanleggen van een in-/uitrit aan de Charloisse Lagedijk 931 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)



Blad: 8/9

Kenmerk: 3672907 / OMV.18.05.00273

Juridische bijsluiter

Ontwerpbesluit

Op uw aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. Het plan heeft daarom met het ontwerp van dit besluit en de bijbehorende stukken van 21 december 2018 tot en met 31 januari 2019 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

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.



Blad: 9/9

Kenmerk: 3672907 / OMV.18.05.00273

Bijlagen behorend bij deze vergunning

Datum	Bestandsnaam	Docnum	Correcties
15-5-2018	15151 Rapportage Rotterdam.pdf	3021141	
15-5-2018	331107_Stab_ber_26-04-2018.pdf (OBC ber.)	3021143	
15-5-2018	331107-03_23-04-2018.pdf (OBC tek.)	3021145	
15-5-2018	331107 SB a.pdf (OBC ber.)	3021146	
15-5-2018	Bodemonderzoek_somroe.PDF	3021147	
15-5-2018	Traptekening_Somroe.pdf	3021154	
15-5-2018	afmetingen en details kozijnenen_Somroe.pdf	3021155	
15-5-2018	331107_Somroe_blad-2_v2.pdf (OBC tek.)	3021159	
7-6-2018	N32616 begane grond.pdf	3043406	
7-6-2018	N32616-ROC berekening.pdf	3043407	
20-7-2018	VBI berekening eerste verdiepingvloer	3082024	
20-7-2018	ABP_1803969-001-1TF.PDF	3082025	
24-9-2018	20186733_20463_akoestisch_rapport_Somroe.pdf	3169182	
16-11-2018	331107_Somroe_blad-1_v6	3210494	x