



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

Ons kenmerk: 2029171 /
OMV.15.10.00416

Aantal bijlagen: diversen

Betreft: besluit aanvraag
omgevingsvergunning

Datum: 25 mei 2016

Aan de heer K.J. Nicolas
Simon Carmiggeltstraat 50
2652KD Berkel en Rodenrijs

Geachte heer Nicolas,

Op 23 oktober 2015 hebben wij uw aanvraag ontvangen voor de werkzaamheden aan de Grindweg 680 te Rotterdam.

Wij hebben besloten u de vergunning voor activiteit "Bouwen" en "Strijd met regels van ruimtelijke ordening" te verlenen. Dit besluit wordt verderop bij het onderdeel Bouwen in deze vergunning toegelicht.

Als u nog vragen heeft kunt u contact opnemen met:
- F. Filippo, 06 10914941 / f.filippo@rotterdam.nl

Start werkzaamheden

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 2029171 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: 2019337 / OMV.15.10.00318

Project

Uit de aanvraag blijkt dat het de bedoeling is om een vrijstaande woning te bouwen na sloop van een bestaande woning.

Ontvankelijkheid

De aanvraag omgevingsvergunning is ontvankelijk, aangezien aanvrager heeft voldaan aan de indieningvereisten zoals vermeld in het Bor en de Mor. Naar het oordeel van ons college zijn er voldoende gegevens en bescheiden overgelegd, waardoor aannemelijk is gemaakt dat het desbetreffende bouwen voldoet aan de voor dat bouwen geldende eisen.

Op de voorbereiding van dit besluit is paragraaf 3.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.

Bouwen

De aanvraag is getoetst aan de in artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht genoemde beoordelingscriteria. Aan deze criteria wordt, met uitzondering van het bestemmingsplan, zoals hierna onder het kopje "Activiteit handelen in strijd met de ruimtelijke ordening" beschreven, voldaan gezien het onderstaande.

De aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens maken naar het oordeel van ons college aannemelijk dat het bouwen, waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de in het Bouwbesluit en de in de Bouwverordening van de gemeente Rotterdam gestelde voorschriften.

Advies van de commissie voor Welstand en Monumenten

Op 19 november 2015 heeft de Commissie voor Welstand en Monumenten advies gegeven. Het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Dit standpunt hebben wij overgenomen.

Parkeereis

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

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.

Bodem

Uw aanvraag is geaccepteerd zonder onderzoeksrapport naar de gesteldheid van de bodem omdat voor de realisatie van uw plannen eerst bouwwerken moeten worden gesloopt. Het onderzoeksrapport dient later via het omgevingsloket te worden ingediend. Dit heeft gevolgen voor de inwerkingtreding van dit besluit. (*Grondslag: Bouwverordening Rotterdam 2010: artikel 2.1.5, vierde lid en Ministeriële regeling omgevingsrecht: artikel 2.4, onder d*)

Bouwbesluit 2012

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



Blad: 3/6

Kenmerk: 2019337 / OMV.15.10.00318

Gelijkwaardigheid

Het bouwplan voldoet v.w.b. de bovenzijde van een dak niet aan de eisen als gesteld in de artikel 2.71 van het Bouwbesluit.

Wij geven in dit geval toepassing aan de artikel 1.3, gelijkwaardigheid, van het Bouwbesluit omdat:

1. het gebouw uitsluitend een woonfunctie heeft;
2. het gebouw niet hoger is dan 13m;
3. het dak is uitgevoerd als schroefdak;
4. de dakplaten een brandwerendheid hebben van ten minste 20 minuten;
5. onder de gordingen beplating is aangebracht met een brandwerendheid van ten minste 30 minuten;
6. de dakvoet en een opgaande zijkant zijn uitgevoerd volgens principes van SBR detail 401;
7. de spanten bekleed zijn met een materiaal dat een brandwerendheid heeft van ten minste 30 minuten;
8. de bouwconstructies die de gordingen indirect dragen een brandwerendheid hebben met betrekking tot bezwijken van ten minste 60 minuten;
9. de aansluitingen met een brandwerende kit of pur worden afgewerkt;
10. het rieten dak brandvertragend is geïmpregneerd.

Handelen in strijd met regels van ruimtelijke ordening

Bestemmingsplan

De locatie waar de aanvraag betrekking op heeft is gelegen in de beheersverordening "Molenlaankwartier" en heeft hierin de bestemming gemengde bebouwing III en erf. Het plan is hiermee in strijd, omdat volgens artikel 12, lid 8.3, van de bij deze beheersverordening behorende regels, een bouwblok aan de Grindweg niet breder mag zijn dan 12 meter; de woning wordt circa 17,4 meter breed.

Tevens is het plan in strijd met artikel 2, lid 2, sub c, omdat de maximum toegelaten hoogte voor een bouwlaag voor de woonfunctie 3 meter mag bedragen; de bovenkant eerste verdieping in het voorstel ligt op 3,33 meter. Op grond van artikel 2, lid 2, sub f mag het verschil tussen goot- en nokhoogte niet meer mag bedragen dan 6,5 meter; deze bedraagt circa 8 meter. Ook bestaat er strijdigheid met artikel 2, lid 2, sub g, omdat dakkapellen op laagbouw woningen niet breder mogen zijn dan 2/3 van de pandbreedte; één dakkapel overschrijdt deze breedte.

Afsluitend is het plan in strijd met artikel 28, lid 2, omdat op voor 'erf' bestemde gronden niet gebouwd mag worden. De regels uit de beheersverordening laten geen ruimte voor het toestaan van afwijking.

De locatie is tevens begrepen in het ontwerpbestemmingsplan "Molenlaankwartier en Lage Limiet" en heeft hierin de bestemming gemengd-3, verkeer-erf en waarde-archeologie 2.

Het plan past in de bestemming 'gemengd-3', maar is in strijd met artikel 18.2.1, lid a, omdat op voor 'verkeer-erf' bestemde gronden uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan.

Ook is het plan in strijd met artikel 42.2, lid b omdat het verschil tussen goot- en nokhoogte niet meer mag bedragen dan 7 meter; deze bedraagt circa 8 meter. Ook bestaat er strijdigheid met artikel 42.6, lid a, omdat dakkapellen niet breder mogen zijn dan 2/3 van de pandbreedte; één dakkapel overschrijdt deze breedte. De regels uit het bestemmingsplan laten geen ruimte voor het toestaan van afwijking.



Blad: 4/6

Kenmerk: 2019337 / OMV.15.10.00318

Vanwege de ligging op voor waarde-archeologie 2 bestemde gronden is op grond van artikel 36.2.1 een rapport van een archeologisch deskundige benodigd.

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 bouwplan. Het vervangen van de bestaande bebouwing op de kavel van Grindweg 680 door één vrijstaande villa past goed bij het karakter van de aangrenzende woonbuurt. Voor de beoordeling van het voorstel is aansluiting gezocht bij de bouwregels van de aangrenzende villabebouwing zoals deze zijn opgenomen in de vigerende beheersverordening Molenlaankwartier. Het bouwplan voldoet hier aan.

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 1 april 2016 tot en met 12 mei 2016 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

(Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3^e 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)

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 deze vergunning worden de volgende voorschriften verbonden:

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 hout;
- de constructies van metaal;
- de constructies van steenachtig materiaal;

Voor wat betreft de brandveiligheid gegevens over:

- de luchtbehandelingsinstallatie; De luchtbehandelingsinstallatie moet voldoen aan NEN 1087, NEN 6076, NEN 6077 en de praktische uitwerking daarvan in hoofdstuk 13 van het boek 'Brandbeveiligingsinstallaties' van de Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding.



Blad: 5/6

Kenmerk: 2019337 / OMV.15.10.00318

- de rookmelders in de woningen; 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.

- u moet nog een onderzoeksrapport naar de gesteldheid van de bodem aanleveren. U mag pas starten met de bouw als de bodem geschikt is verklaard voor het beoogde gebruik. Het kan zijn dat de bodem hiervoor eerst gesaneerd moet worden.

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)

Documentenlijst behorend bij deze vergunning

datum	bestandsnaam	nummer
	besluit	
23-10-2015	BA.4.Riool.tekening.pdf	1792263
23-10-2015	BA.5.Gevelbeeld.pdf	1792264
23-10-2015	BA.6.Doorsneden.pdf	1792265
23-10-2015	BA.D.Details.pdf	1792267
13-1-2016	detail-01	1849502
13-1-2016	detail-02	1849503
2-2-2016	BA 2 Plattegronden_160112 Grindweg 680 vergunning	1863780
2-2-2016	BA.8.Situatie vergunning	1863975



Blad: 6/6

Kenmerk: 2019337 / OMV.15.10.00318

Juridische bijsluit

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)*

In verband met een eventuele bodemverontreiniging heeft artikel 6.2c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een aanvullende werking op de inwerkingtreding van het besluit.

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.