



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 Ontwikkelingsmaatschappij Beagle
Vastgoed XXXIV
T.a.v. de heer P. Spies
Postbus 26033
3002EA Rotterdam

Ons kenmerk: 2722135 /
OMV.16.12.00479

Aantal bijlagen: 9

Betreft: besluit aanvraag
omgevingsvergunning

Datum: 6 november 2017

Geachte heer Spies,

Op 23 december 2016 hebben wij uw aanvraag ontvangen voor de activiteit Bouwen nabij de Piet Cottaarstraat 50 (Kadastraal nummer OVS00 C 6025) 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 Bouwen en Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening. 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 2722135 / OMV.16.12.00479 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: 2/7

Kenmerk: 2722135 / OMV.16.12.00479

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening en Bouwen

Werkzaamheden

Uit de aanvraag blijkt dat het de bedoeling is om 8 grondgebonden woningen op te richten aan de Piet Cottaarstraat 50. De woningen bestaan uit 2 bouwlagen afgedekt met een kap. De goot- en nokhoogte bedraagt respectievelijk 5,8 en 9,3 meter. Aansluitend worden vijf parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd.

Overwegingen

Bestemmingsplan

De locatie waar de aanvraag betrekking op heeft is gelegen in het bestemmingsplan "Overschiese Kleiweg en Zestienhovensekade" en heeft hierin de bestemming Woongebied-2. Het plan is hiermee in strijd, omdat volgens artikel 23.2.3 lid a van de bij dit bestemmingsplan behorende regels maximaal 48 grondgebonden woningen zijn toegestaan binnen de bestemming Woongebied - 2. Deze 48 grondgebonden woningen zijn reeds aanwezig. De regels uit het bestemmingsplan laten geen ruimte voor het toestaan van afwijking.

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 grondgebonden woningen op deze locatie is wenselijk.

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 **8 september 2017** tot en met **19 oktober 2017** ter inzage gelegen. Er zijn **geen** zienswijzen ingediend.

(Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3^o 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: 3/7

Kenmerk: 2722135 / OMV.16.12.00479

Advies van de commissie voor Welstand en Monumenten

Op 13 april 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 voldoet niet aan eisen die gelden ten aanzien van de parkeergelegenheid, omdat gezien het gebruik de aanleg van 10 parkeerplaatsen op eigen terrein vereist is. Er worden geen parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd. Wel wordt op straat voor het totale project een parkeerplein met 64 parkeerplaatsen aangelegd en worden er 26 langspaarkeerplaatsen gerealiseerd rond het totale project. Het totale nieuwbouwproject bestaat uit 56 woningen dat een parkeereis heeft van 77 parkeerplaatsen. Op straat wordt een totaal van 90 parkeerplaatsen aangelegd voor dit project.

Er is sprake van een totale gebiedsontwikkeling, en hierdoor is sprake van een gemeentelijk belang. Dit rechtvaardigt dat op straat de overige parkeerplaatsen worden aangelegd uit de grondopbrengst. Daarom wordt afwijking van de eis toegestaan en medewerking verleend aan het plan. (*Grondslag: Bouwverordening Rotterdam 2012, artikel 2.5.30, eerste lid en vierde lid, onder c*)

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.

VVoorschriften

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

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.

1. 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: 4/7

Kenmerk: 2722135 / OMV.16.12.00479

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).

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 **gezondheid en energiezuinigheid (bouwphysica)**:

- meetrapportages, waaruit blijkt dat de volgende zaken aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012 voldoen:
 - § de volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie (GA,k);
 - § het volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke installatie-geluidsniveau (LI,A,k);
 - § het volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke lucht-geluidsniveauverschil (DnT,A,k), voor de geluidsoverdracht van een besloten ruimte naar een verblijfsgebied van een aangrenzende woonfunctie;
 - § het volgens NEN 5077 bepaalde gewogen contactgeluidsniveau (LnT,A), voor de geluidsoverdracht van een besloten ruimte naar een verblijfsgebied van een aangrenzende woonfunctie;
 - § de capaciteit van het ventilatiesysteem.

In overleg met de bouwinspecteur uitvoeringscontrole en de adviseur bouwphysica van de afdeling Bouw- en Woningtoezicht dient een planning te worden gemaakt van het aantal en de locatie van de uit te voeren metingen.

Het meetrapport dient minimaal te bevatten:

- § naam en adres uitvoerende instantie en naam van de contactpersoon;
- § datum uitvoering meting;
- § adres of projectgegevens van de woning of ander gebouw waarin de metingen zijn verricht;
- § geluidsbelastingen en vanuit het Bouwbesluit vereiste waarden van de gevelgeluidwering;
- § toegepaste meetapparatuur (merk/type/vervaldatum calibratiecertificaat);
- § beschrijving meetsituatie/bijzondere meetomstandigheden;



Blad: 5/7

Kenmerk: 2722135 / OMV.16.12.00479

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 (60 WBDBO);
- de gegevens van rookmelders in de woningen.

3. 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 activiteiten Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening en Bouwen

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: 2722135 / OMV.16.12.00479

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: 2722135 / OMV.16.12.00479

Documentenlijst behorend bij deze vergunning

Datum	Bestandsnaam	Docnum
23-12-2016	2016223 Bouwbesluitberekeningen.pdf	2131538
23-12-2016	20161129 Kleuren- en Materialenstaat.pdf	2131540
23-12-2016	OMG 400 Principedetails.pdf	2131543
9-1-2017	20161222 Bepaling gevelwering.pdf	2140225
3-3-2017	Situatietekening.pdf	2184061
11-4-2017	Plattegronden gevels doorsnede.pdf	2217234
17-4-2017	Advies Welstand 16.12.00479 nabij Piet Cottaarstraat 50	2220794
30-5-2017	Akoestisch rapport.pdf	2381763
31-5-2017	Ruimtelijke onderbouwing	2383513

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