

Besluit Omgevingsvergunning

Aan: Drunen Onroerend Goed B.V.
De heer P Van Drunen
Prins Hendrikplein 14
2518JC 's-Gravenhage

Bezoekadres: Wilhelminakade 179
3072 AP ROTTERDAM
Postadres: Postbus 6575
3002 AN ROTTERDAM
Website: www.rotterdam.nl
E-mail: bwt-vergunningen@rotterdam.nl

Inlichtingen: WHA Lam
Afdeling: Bouw- en Woningtoezicht
Telefoon: 14010

Ons kenmerk: 5699763 / OMV.20.12.00532
Aantal bijlagen: 7
Betreft: besluit aanvraag omgevingsvergunning
Datum: 13 september 2022

Geachte heer Van Drunen,

Op 23 december 2020 hebben wij uw aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor de activiteiten 'Bouwen', 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' en 'Weg aanleggen of veranderen' nabij Ambachtsheerstraat 36 te Rotterdam.

Het betreft het oprichten van 11 grondgebonden nieuwbouwwoningen.

Besluit

Wij besluiten, gelet op de aanvraag en de hierop gebaseerde overwegingen die zijn opgenomen in deze beschikking en gelet op het gestelde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteiten 'Bouwen', 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' en 'Weg aanleggen of veranderen' voor het oprichten van 11 grondgebonden nieuwbouwwoningen nabij Ambachtsheerstraat 36 te Rotterdam.

(Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht artikel 2.1, eerste lid, onder a en c, juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3, juncto artikel 3.10, eerste lid, onder a en Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.2, eerste lid, onder d, artikel 2:11 van de Algemene Plaatselijke Verordening Rotterdam 2012)

Aan deze omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden.

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

drs. A.F.C.M. Mulder,
afdelingshoofd Bouw- en Woningtoezicht

**Dit document is digitaal opgesteld en daarom niet ondertekend.*

Voor vragen over de activiteiten *bouwen* en *'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'* kunt u contact opnemen met de heer W.H.A. Lam, 010 - 26 70 107, wha.lam@rotterdam.nl.

Als u nog vragen heeft over de activiteit *weg aanleggen of veranderen* kunt u contact opnemen met mevrouw N. Tahiri-Yilmaz, 010 489 5912, n.tahiriylmaz@rotterdam.nl

De buiteninspecteur houdt toezicht op de uitvoering van het bouwplan. Voor vragen over de uitvoering kunt u contact opnemen met de heer M. Aksoy, 0628741892 m.aksoy@rotterdam.nl

Onder het kopje Rechtsmiddelen onderaan dit document leest u hoe u bezwaar kunt maken tegen dit besluit.



Start en gereedmelding 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 'Aanvang Bouwwerkzaamheden'. Voor de gereedmelding van de werkzaamheden kunt u gebruik maken van het formulier 'Gereedmelding Bouwwerkzaamheden'. De formulieren worden ingediend via www.omgevingsloket.nl onder vermelding van 'Aanvang bouwwerkzaamheden' en 'Gereedmelding Bouwwerkzaamheden'. Alle later aan te leveren stukken dienen eveneens via het omgevingsloket te worden aangeboden.

Procedurele overwegingen

Project

Uit de aanvraag en de ingediende stukken blijkt dat het de bedoeling is om 10 twee-onder-een-kap woningen en één vrijstaande woning te realiseren. De woninggrootte van de vrijstaande woning is circa 167m² (bruto vloeroppervlakte) en een twee-onder-een-kap is circa 236m² (bruto vloeroppervlakte) te realiseren op een open grasterrein van circa 2700m² groot. De twee-onder-een-kap woningen en vrijstaande woning zijn circa 10,2 meter hoog (nokhoogte) en afgedekt met een kap. Op eigen terrein worden de woningen voorzien van 2 eigen parkeerplaatsen en daarnaast worden 2 extra openbare parkeerplaatsen aangelegd. Ter ontsluiting van de 11 woningen wordt de Ambachtsheerstraat doorgetrokken.

Ontvankelijkheid

Naar het oordeel van Bouw- en Woningtoezicht zijn er voldoende gegevens en bescheiden overlegd, waardoor aannemelijk is gemaakt dat de aanvraag voldoet aan de indieningsvereisten.

(Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht artikel 2.8, Besluit omgevingsrecht paragraaf 4.2 en de Ministeriele regeling omgevingsrecht)

Activiteit Weg aanleggen of veranderen

Werkzaamheden

Het doortrekken van de weg op locatie de Ambachtsheerstraat ter ontsluiting van de 11 nieuw te bouwen woningen. De werkzaamheden dienen conform de situatietekening

"BPC omerkingen- 210208 1852 IN SIT 01.pdf" uitgevoerd te worden.

Overwegingen

Wat betreft een weg aanleggen of veranderen is uw aanvraag getoetst op de volgende criteria:

Op grond van artikel 1:8 lid 1 uit de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) Rotterdam (2012) kan een vergunning worden geweigerd:

- in het belang van de openbare orde;
- in het belang van de openbare veiligheid;
- in het belang van de volksgezondheid;
- in het belang van de bescherming van het milieu;
- indien ter verkrijging daarvan onjuiste of onvolledige gegevens zijn verstrekt.

De in artikel 1:8 lid 1 uit de APV Rotterdam genoemde weigeringsgronden zijn hier niet van toepassing.

*In het belang van de openbare veiligheid;*

- De achterste twee parkeerplaatsen zijn niet goed inrijdbaar. Dit is aan te passen door de paaltjes aan het eind van de straat naar achteren te plaatsen tot de eigendomsgrens en start talud naar de watergang. Daarbij de ruimte aanvullend te verharderen.
- De Ambachtsheerstraat is nu formeel 50 km/u maar de weg is ingericht als een erf. Woonerven passen we niet meer toe in Rotterdam. Twee borden zone 30 km/u en einde 30 km/u moeten aan het begin van de Ambachtsheerstraat geplaatst worden. Er moet dus formeel gezien een snelheidsbeperking 30 km/u komen.

Activiteiten Bouwen en Handeling in strijd met regels ruimtelijke ordeningOverwegingen

De aanvraag is voor wat betreft de activiteiten bouwen en Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening getoetst aan de van toepassing zijnde beoordelingscriteria.

(Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht artikel 2.10 en artikel 2.12)

Bestemmingsplan

De locatie waar de aanvraag betrekking op heeft, ligt in het gebied waar het bestemmingsplan "Beverwaard" van kracht is en heeft hierin de bestemming(en) "Groen" (artikel 10), "Water" (artikel 23) en dubbelbestemming(en) "Waterstaat-waterkering" (artikel 38) en "Waarde-archeologie 3" (artikel 34). Uw aanvraag is in strijd met de regels van het bestemmingsplan.

Het plan is in strijd met artikel 10, lid 1, omdat ter plaatse van de bestemming "Groen" woningen niet zijn toegestaan. De regels uit het bestemmingsplan laten geen ruimte voor het toestaan van een afwijking.

Advies Waterschap

Wegens de ligging op voor "Waterstaat-waterkering" bestemde gronden, geldt op grond van artikel 38, lid 2, onder 1, een sloopverbod. Hiervan kan worden afgeweken met artikel 38, lid 3, onder 2, omdat de belangen van het waterschap (toename verhard oppervlak en waterkering) voldoende zijn opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing.

Advies van het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR)

Het plan heeft gevolgen voor de bestemming 'Waarde-Archeologie-3'. Op 21 april 2021 heeft BOOR aangegeven dat een archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk is. Specifiek gaat het om een archeologisch proefsleuvenonderzoek. Het noodzakelijke onderzoek dient te worden uitgevoerd voorafgaand aan de versterking van het terrein. Het beleidsbesluit van BOOR (brief van 21 april 2021) onder kenmerk AS21/05157-21/0007460 is als bijlage bijgevoegd bij deze vergunning (documentnummer 3886635)

Parkeren

De locatie waar de aanvraag betrekking op heeft is ook gelegen in het bestemmingsplan "Parapluherziening parkeernormering Rotterdam", parkeerzone C. De eis voor 10 woningen van circa 119 m2 GBO en 1 woning van circa 163 m2 GBO is in totaal 17,8 autoparkeerplaatsen. Uw plan voorziet in 24 autoparkeerplaatsen op eigen terrein en 1 berging per woning. Hiermee wordt voldaan aan de parkeereis.

(Grondslag: Parapluherziening parkeernormering Rotterdam en de Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018)



Uitgebreide voorbereidingsprocedure

Het is mogelijk om een afwijking van het bestemmingsplan toe te staan met de uitgebreide voorbereidingsprocedure wanneer het besluit wordt gemotiveerd met een goede ruimtelijke onderbouwing.

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

Motivatie toestaan afwijking

Aan het plan kan medewerking worden verleend, omdat er vanuit ruimtelijk oogpunt geen bezwaar tegen bestaat. Het voorgestelde plan om 11 grondgebonden woningen te ontwikkelen op het perceel ten noorden van de Ambachtsheerstraat is voorstelbaar. Het voorgestelde plan voldoet aan de gestelde ruimtelijke uitgangspunten en randvoorwaarden zoals geformuleerd in de Nota van Uitgangspunten IJsselhof III Oud-IJsselmonde vastgesteld op 21-12-2020. De woningen zijn evenwichtig ingepast in haar omgeving, sluiten aan op de bestaande bebouwing en structuur. Het gewenste groen en hoogwaardig karakter is vertaald naar compacte bouweenheden met voldoende afstand tussen de hoofdvolumes en de groene en natuurlijke uitstraling van erfafscheidingen. De parkeerplekken, voortuinen en erfafscheidingen grenzend aan de openbare ruimte zijn zorgvuldig vormgegeven en mee ontworpen. Om die reden wordt toepassing gegeven aan een afwijking van de regels uit het bestemmingsplan.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 6.5, lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt een 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. Op 23 juni 2011 heeft de gemeenteraad een zogenaamde "algemene verklaring van geen bedenkingen" afgegeven. Uw aanvraag valt onder de categorieën 1 en 3 van deze algemene verklaring van geen bedenkingen.

Ter inzage legging

Op uw aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing. Om medewerking te verlenen, zoals bedoeld in artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, heeft het verzoek om afwijking van het bestemmingsplan met bijbehorende stukken, volgens artikel 3.10, eerste lid, onder a, van genoemde wet van **dag 1 juli 2022 tot en met dag 11 augustus 2022** ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn **wel** zienswijzen ingediend. Een overzicht van de ingekomen zienswijze en inhoudelijke beoordeling van de zienswijzen verwijzen wij u naar het document 'Zienswijze rapport'. Het document is als bijlage bijgevoegd bij deze vergunning (documentnummer 4117413)

Besluit Hogere waarden Wet Geluidhinder

Ingevolge artikel 41.3 (Geluidsgevoelige objecten) van het bestemmingsplan "Beverwaard" is, bij nieuwe situaties in de zin van de Wet geluidhinder, de realisatie van geluidsgevoelige objecten voorzover gelegen binnen een geluidzone alleen mogelijk indien voldaan wordt aan de voorkeurswaarden van de Wet geluidhinder, dan wel aan het besluit hogere grenswaarden.

Teneinde te kunnen voldoen aan de milieueisen is een hogere waarden procedure op grond van de Wet geluidhinder doorlopen. Op 12 september 2022 is door het college van burgemeester en wethouders besloten een hogere waarde onder voorwaarden vast te stellen voor het bouwplan (Besluit hogere waarden Wet geluidhinder, Omgevingsvergunning IJsselhof III) conform het akoestisch onderzoek van Kraaij Akoestisch Adviesbureau van 9 maart 2021, kenmerk: VL.2064.R01.

(Grondslag: Wet geluidhinder, artikel 83 en artikel 110a)



Het besluit hogere waarden Wet geluidhinder stelt als voorwaarden dat de woningen, waarvoor een hogere waarde wordt vastgesteld, dienen te beschikken:

1. *Geluidluwe buitenruimte:*
De woningen dienen te beschikken over een geluidluwe buitenruimte.
2. *Indeling woning:*
Tenminste één slaapkamer dient aan de minst geluidbelaste zijde te worden gesitueerd. Voor deze ruimte dient een maximale binnenwaarde van 33 dB(A) te worden gerealiseerd. Andere geluidgevoelige ruimten dienen zoveel mogelijk aan de minst geluidbelaste gevel te worden gesitueerd.

Het bouwvoornemen voldoet hieraan.

Bouwverordening Rotterdam 2010 (Bodem)

Bij uw aanvraag is onderstaand document ingediend en beoordeeld door de Milieudienst Rijnmond, DCMR Bodem:

- het rapport "Verkennd bodemonderzoek Benedenrijweg (ong.) Rotterdam" van 22 oktober 2020 met kenmerk 20-2252-R01JV, opgesteld door Inventerra.

Het advies van de DCMR (2 april 2021) is als bijlage bijgevoegd bij deze vergunning (documentnummer 3811789)

De bodemkwaliteit is geschikt voor het voorgenomen gebruik (wonen met tuin).

Advies van de commissie voor Welstand en Monumenten

Op 28 april 2021 heeft de Commissie voor Welstand en Monumenten een positief advies gegeven. Het standpunt is overgenomen. Het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

(Grondslag Wet bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.10, eerste lid onder d en Woningwet, artikel 12)

Bouwbesluit 2012

Uw aanvraag is getoetst aan het Bouwbesluit (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.

Natuur

In de aanlegfase en de gebruiksfase zijn er geen toenames van de stikstofdepositie > 0,00 mol/ha/jaar in stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Aangezien er ten gevolge van de planontwikkeling een toename van de stikstofdepositie is berekend > 0,00 mol/ha/jaar is er geen vergunningplicht Wet natuurbescherming van toepassing.

Vergunningsvrije activiteit

Uw aanvraag heeft gedeeltelijk betrekking op een vergunningsvrije activiteit. De vergunningsvrije activiteit betreft het plaatsen van een tijdelijke damwand en maakt geen onderdeel uit van dit besluit. Deze tijdelijke damwand is ter versteviging van de slootkant aan het Kantonierspad, om tijdens de bouw zwaardere voertuigen te kunnen laten rijden op het Kantonierspad. Na oplevering van het bouwproject zullen deze tijdelijke voorzieningen worden verwijderd en de oorspronkelijke situatie zal worden hersteld.



Voorschriften (Weg aanleggen of veranderen)

Voor de activiteit 'Weg aanleggen of veranderen' worden aan deze omgevingsvergunning de volgende voorschriften verbonden (*Grondslag artikel 2.7 van de Ministeriele regeling omgevingsrecht*):

1. De gemeente voert de aanleg van de weg voor u uit en zorgt ook voor het onderhoud in van de weg 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 IJsselmonde. Het telefoonnummer van het gebiedskantoor is 010 489 86 68 en het e-mail is GebiedskantoorZuidOost@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. De gemeente zal met de werkzaamheden niet eerder beginnen nadat de beroepstermijn 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.
3. De omgevingsvergunning moet door de vergunninghouder op aanvraag aan de politie, dan wel aan vertegenwoordigers van de bevoegde organen der gemeente, worden getoond.
4. Indien er een obstakel verplaatst moet worden, mag u dit niet zelf doen. Dit moet volgens de geldende richtlijnen gebeuren. U dient hiervoor contact op te nemen met de wegbeheerder. Eventuele kosten komen voor de rekening van de aanvrager.

Voorschriften (Bouwen)

Voor de activiteit 'Bouwen' worden aan deze omgevingsvergunning de volgende voorschriften verbonden (*Grondslag artikel 2.7 van de Ministeriele regeling omgevingsrecht*):

1. De in rood aangebrachte correcties op de tekeningen geven aan hoe het plan moet worden uitgevoerd zodat wordt voldaan aan de bouwregelgeving.
2. Het bouwwerk moet worden opgetrokken binnen de door Stadsbeheer-Basisinformatie uit te zetten rooilijn en/of bebouwingsgrens. Daarvoor kunt u contact opnemen via telefoonnummer 010-4899494 en/of via e-mail landmeten@rotterdam.nl. Tevens moet het bouwwerk voldoen aan de maatvoering zoals opgenomen in het definitieve Stedenbouwkundig Maten Plan (SMP) van Stadsontwikkeling-Ruimte & Wonen. In het SMP staan o.a. de uitgiftepeilen, dat zijn de aan te houden maaiveldhoogtes ten opzichte van NAP ter plaatse van de perceelgrenzen. Nadere informatie hierover kan worden ingewonnen via uitgiftepeilen@rotterdam.nl. Tijdens het uitzetten van de rooilijn en/of bebouwingsgrens wijst Basisinformatie ook een vast hoogtepunt (t.o.v. NAP) aan, waarmee de hoogtes van het bouwwerk ten opzichte van uitgiftepeil kunnen worden uitgezet.



3. De op tekening met RM aangegeven ruimten moeten zijn voorzien van rookmelders conform NEN 2555. Deze rookmelders dienen onderling te zijn gekoppeld. Voordat u het gebouw in gebruik neemt moet de installatie door ons met positief resultaat zijn getest.
4. Voor afscheidingen ter plaatse van een raam (borstweringen) welke de minimale hoogte van 0,85m boven de aansluitende vloer niet hebben, dienen de beglazingen te worden uitgevoerd als veiligheidsglas conform NEN 3569 (of dienen te worden voorzien van een doorvalbeveiliging tot een hoogte van minstens 0,85m boven de aansluitende vloer);
5. *Waarde Archeologie*
U dient het rapport van een archeologisch deskundige te overleggen. Het grondverzet mogen pas worden uitgevoerd als Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR) het rapport heeft goedgekeurd en het perceel heeft vrijgegeven.
6. Tijdens de grondwerkzaamheden dient u rekening te worden gehouden met zogenaamde toevalsvondsten in het plangebied. Bij het aantreffen van archeologische vondsten moet u direct melden bij het bevoegd gezag, zoals aangegeven staat in de Monumentenwet 1988, artikel 53, lid 1.
7. 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.

U moet nog de volgende gegevens indienen:

Voor wat betreft de **bouwplaats** moet u nog de volgende gegevens indienen:

- de kraanfundatie;
- de voorzieningen t.b.v. de bouwput;
- het definitieve veiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012, conform de landelijke richtlijn bouw- en sloopveiligheid (<https://www.bwtinfo.nl/dossiers/richtlijn-bouw-en-sloopveiligheid>) inclusief een plan van aanpak voor het voorkomen van schade aan omliggende bebouwing, (geluid) overlast en hinder tijdens bouw- en graaf werkzaamheden;
- uitwerking Bouwplaats (wellicht heeft u een bouwplaatsvergunning nodig);

Voor wat betreft **gezondheid en energiezuinigheid (bouwfysica)**:

- 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 bouwfysica 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 kalibratiecertificaat);
- beschrijving meetsituatie/bijzondere meetomstandigheden;
- resultaat van de meting.

De meetrapporten dienen vóór de eindoplevering bij de buiten bouwinspecteur te zijn afgegeven.

Voor wat betreft de **constructie** moet u nog de volgende gegevens indienen:

- een grondonderzoeksrapport en grondmechanisch advies t.b.v. de fundering;
- de gewichts- en stabiliteitsberekening;
- de toe te passen palen en het palenplan;
- de constructies van beton;
- de constructies van metaal;
- de constructies van hout;
- de constructies van steenachtig materiaal;
- de constructies van glas (inclusief voorgeschreven beproeving);
- de constructies van geprefabriceerde elementen één en ander met inbegrip van bevestigingsmiddelen en (eventuele) hijsvoorzieningen.

Voor wat betreft de **brandveiligheid** moet u nog de volgende gegevens indienen:

- certificaten van puien, deuren en bouwdelen waarvoor eisen ten aanzien van de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag gelden, te weten: 30 en 60 WBDBO;
- huisinstallatie / type rookmelder;

Voor wat betreft **archeologisch onderzoek** moet u nog de volgende gegevens indienen:

- een rapport archeologisch proefsleuvenonderzoek;



Opmerkingen

Het uitvoeren van activiteiten in de zonering van de waterkering en het vergraven van oppervlaktewaterlichamen ter compensatie van de toename van verhard oppervlak is een watervergunning van het waterschap nodig. U kunt deze vergunning via www.omgevingsloket.nl aanvragen.

Dit onderdeel van uw aanvraag bestaat alleen uit het oprichten van 11 nieuwbouwwoningen en het aanleggen van een weg. Het realiseren van een in- en uitrit en de vergunningsvrije activiteit maken geen deel uit van de omgevingsvergunning voor de activiteiten 'Bouwen', 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' en 'Weg aanleggen of veranderen' en is ook niet beoordeeld. Voor het realiseren van een in- en uitrit, heeft u een omgevingsvergunning voor de activiteit 'In- en uitrit aanleggen of veranderen' nodig.

Naast de aanvraag omgevingsvergunning dient u ook te beschikken over de grond. Voor het huren of aankopen van de grond kan de initiatiefnemer zich wenden tot Gebiedsexploitatie, Markt & Contractspecialisten (m.stolk1@rotterdam.nl)

Voor het tijdelijk plaatsen van een container, steiger of ander voorwerp op, boven of langs de openbare weg heeft u een vergunning nodig van de afdeling stadsbeheer. Hiervoor verwijzen wij u naar de website <https://www.rotterdam.nl/loket/vergunning-gebruik-weg>.

Voor het in gebruik nemen van het bouwwerk moet u op basis van artikel 1.18 van het Bouwbesluit 2012 minimaal vier weken voor de voorgenomen aanvang van het gebruik een melding brandveilig indienen via www.omgevingsloket.nl

Indien er bij de sloop- en/of bouwwerkzaamheden beschermde soorten als bedoeld in de Wet natuurbescherming worden aangetroffen moet u dit melden bij het bevoegd gezag.

Gebruikers van gebouwen die beschikken over parkeergelegenheid op eigen terrein, kunnen geen oplaadpunten in de openbare ruimte aanvragen of plaatsen. Plaatsing van oplaadpunten op eigen terrein valt onder de eigen verantwoordelijkheid van burgers en bedrijven, individueel of verenigd in een Vereniging van Eigenaren (VvE). Wij adviseren daarom in de gevallen dat Bouwbesluit 2012 (artikel 5.15) niet van toepassing is toch rekening te houden met de toekomstige aanleg van laadinfrastructuur op eigen terrein. Zie ook "laadkader Rotterdam, mei 2020".



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 **1 juli 2022 tot en met 11 augustus 2022** ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn **wel** zienswijzen ingediend. Een overzicht van de ingekomen zienswijze en inhoudelijke beoordeling van de zienswijzen verwijzen wij u naar het document 'Zienswijze rapport'. Het document is als bijlage bijgevoegd bij deze vergunning (documentnummer 4117413)

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

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.



Documenten behorend bij dit besluit

De aanvraag is beoordeeld op basis van de onderstaande stukken. Enkel de documenten met correcties worden als bijlage bij dit besluit toegezonden.

Datum	Bestandsnaam	Docnum	Correcties
24-12-2020	201224 1852 IJsselhof III IN SIT.pdf	3744814	
24-6-2022	AERIUS_bijlage_20220620130957_Situatie1Rbnu14VbP7j4	4080362	
24-6-2022	Notitie AERIUS IJsselhof III te Rotterdam	4080366	
24-12-2020	IJsselhof III flora en fauna 102020_02.pdf	3744827	
24-12-2020	Bond1-2 IJsselhof-III_22dec2020_Volledig_Light.pdf	3744830	
24-12-2020	201216 NvU IJsselhofIII DEF.pdf	3744836	
24-12-2020	2020-12-02-SMP_YS_OIJ_IJsselhof3-Model.pdf	3744837	
8-2-2021	Bond1_IJsselhof-III_4feb2021_Rapport-Geluidwering_Volledig.pdf	3770489	
8-2-2021	Bond1-2_IJsselhof-III_4feb2021_Memo-Geluid-WP_Volledig.pdf	3770490	
8-2-2021	Bond1-2_IJsselhof-III_5feb2021_Memo-Rc-en-U-waarden_Volledig.pdf	3770491	
8-2-2021	PR16550 - IJsselhof III te Rotterdam - MPG twee onder een kap.pdf	3770492	
8-2-2021	PR16550 - IJsselhof III te Rotterdam - MPG vrijstaande woning.pdf	3770493	
15-3-2021	RO_IJsselhof_III_15_03_2021.pdf	3798641	
15-3-2021	VL.2064.r01.rev1.pdf	3798643	
24-3-2021	20-2252 Rotterdam - rapport.pdf	3804944	
13-4-2021	210413 1852 OPP.pdf	3818743	
13-4-2021	210413 IN Presentatie Welstand.pdf	3818744	
13-4-2021	210413 1852 IN DET 2.pdf	3818771	
18-6-2021	BPC correcties - 210429 1852 IJsselhof tweekapper	3865176	x
18-6-2021	BPC omerkingen- 210208 1852 IN SIT 01	3865178	x
18-6-2021	BPC Correcties 210429 1852 IJsselhof vrijstaand	3865179	x
19-7-2021	AS21.05157-21.0007460 besluit na veldwerk BR726 Rotterdam IJsselhof III	3886635	x
2-4-2021	Bodem Advies DCMR 1005742	3811789	x
9-9-2022	Zienswijze rapport	4117413	x
12-09-2022	Besluit Hogere Waarden IJsselhof III.docx	4118398	