



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

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

Inlichtingen: D. Surat
Afdeling: Bouw- en Woningtoezicht
Telefoon: 14010

Ons kenmerk: 2721767 /
OMV.16.12.00463
Aantal bijlagen: 16
Betreft: besluit aanvraag
omgevingsvergunning

Datum: 1 september 2017

Aan Aan Ontwikkelingsmaatschappij Beagle
Vastgoed LV B.V.
T.a.v. de heer R. Buijsman
Postbus 26033
3002EA Rotterdam

Geachte heer Buijsman,

Op 23 december 2016 hebben wij uw aanvraag ontvangen voor de activiteiten "Bouwen" en "Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening" nabij de Parelvisserstraat 25 te Rotterdam.

Wij hebben besloten u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Dit besluit lichten wij op de volgende pagina verder toe.

Start werkzaamheden

U moet de start van de werkzaamheden uiterlijk twee dagen voordat u begint aan ons melden. Hiervoor kunt u gebruik maken van het bijgevoegde formulier "Aanvang Bouwwerkzaamheden". Het formulier moet via www.omgevingsloket.nl onder vermelding van 'Aanvang bouwwerkzaamheden' met kenmerk 2721767 ingediend worden. Dit geldt ook voor de 'Gereedmelding van de werkzaamheden'. Alle later aan te leveren stukken dienen eveneens via het Omgevingsloket te worden aangeboden.

Als u nog vragen heeft over de omgevingsvergunning kunt u contact opnemen met:

- De heer D. Surat, 06 101 33 681, d.surat@rotterdam.nl

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 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: 2/6

Kenmerk: 2721767 / OMV.16.12.00463

Bouwen en Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Werkzaamheden

Gezien uw aanvraag is het de bedoeling om 21 nieuwe eengezinswoningen te realiseren (project De Parelvisser). De woningen worden uitgevoerd in drie bouwlagen. Voor dezelfde locatie is tevens een aanvraag ingediend voor de oprichten van 39 woningen.

Overwegingen

Toets aan het bestemmingsplan

De locatie waar de aanvraag betrekking op heeft is gelegen in het bestemmingsplan "Hoogvliet Oudeland" en heeft hierin de bestemming woondoeleinden 6 en archeologisch waardevol gebied C. Het plan is in strijd met artikel 3, lid 1, onder 6, omdat op woondoeleinden 6 gelegen gronden maximaal 40 laagbouwwoonwoningen zijn toegestaan. Van dit aantal worden reeds 39 woningen vergund door middel van een andere aanvraag. Ook is op grond van artikel 21, lid 3 een aanlegvergunning vereist. De regels uit het bestemmingsplan laten geen ruimte voor het toestaan van afwijking.

Uitgebreide procedure afwijken bestemmingsplan

Om het plan mogelijk te maken dient een afwijking te worden toegestaan met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Motivering toestaan afwijking

Aan het plan kan medewerking worden verleend, omdat er vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar bestaat tegen het bouwplan. Het plan is overeenkomstig de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor deze locatie. Wel wordt aandacht gevraagd voor de erfafscheidingen en een benodigde pergolaconstructie tussen de bergingen.

Voor dit plan bestaat een goede ruimtelijke onderbouwing die wordt onderschreven en die deel uitmaakt van dit besluit.

Op grond van artikel 6.5, lid 1, van het Besluit ruimtelijke ordening, 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 van het Besluit ruimtelijke ordening kan de gemeenteraad categorieën gevallen aanwijzen waarin deze verklaring niet is vereist. Op 23 juni 2011 heeft de gemeenteraad een zogenaamde "algemene verklaring van geen bedenkingen" afgegeven. Uw aanvraag valt onder deze algemene verklaring van geen bedenkingen.

Parkeren

Er worden 52 parkeerplaatsen aangelegd, terwijl 40 parkeerplaatsen vereist zijn. Hiermee wordt voldaan aan de parkeereis.

Advies van de commissie voor Welstand en Monumenten

Het advies van de commissie voor Welstand en Monumenten van 16 februari 2017 is positief onder voorwaarde. Een afschrift van het advies is bij dit besluit gevoegd.

Procedure

Op uw aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. De ontwerpbesluit met bij behorende stukken heeft van 14 juli 2017 tot en met 24 augustus 2017 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.



Blad: 3/6

Kenmerk: 2721767 / OMV.16.12.00463

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:

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

Gegevens over:

- de kraanfundatie;
- de voorzieningen t.b.v. de bouwput;
- de bouwmethode en de veiligheidsvoorzieningen (bouwveiligheidsplan);
- het leidingverloop van de rioleringinstallatie.

Voor wat betreft de constructie gegevens over:

- een grondonderzoeksrapport en grondmechanisch advies t.b.v. de fundering;
- het gewicht en de stabiliteit (gewicht -en stabiliteitsberekening);
- de bestaande constructie(s) in relatie tot de wijzigingen (een controleberekening);
- 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;
- de constructies van glas;
- de constructies van kunststof.

Voor wat betreft de gezondheid en energiezuinigheid:

- Meetrapportages aanleveren, 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) in slaapkamer 4 van woningtypes C en D en slaapkamer 5 van woningtypes D;
 - de capaciteit van het ventilatiesysteem.
- 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);



Blad: 4/6

Kenmerk: 2721767 / OMV.16.12.00463

- beschrijving meetsituatie/bijzondere meetomstandigheden;
 - resultaat van de meting.
- De meetrapporten dienen vóór de eindoplevering bij de bouwinspecteur te zijn afgegeven
 - 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

Voor wat betreft de brandveiligheid gegevens over:

- de ondergrondse brandkranen (inclusief capaciteitsberekening en afnametest);
- de certificaten van puilen, deuren en bouwdelen waarvoor eisen ten aanzien van de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag gelden, te weten: 30 WBDBO / 60 WBDBO
- de rookmelders in de woningen.

Voor wat betreft de nadere toets aan redelijke eisen voor welstand:

- voor aanvang bouw moet een verbeelding wordt gegeven dmv tekeningen hoe de vergroening van de parkeerhoven en de achter-erfafscheidingen wordt vormgegeven.

4. U moet op de plaatsen waar op de tekening een bluswatervoorziening is aangegeven ondergrondse brandkranen laten aanbrengen. De voorziening moet op het drinkwaterleidingnet zijn aangesloten (of gelijkwaardig).
5. U mag het gebouw pas in gebruik nemen als de voorziening in staat is 60 m³/uur water met een (aangetoonde) druk van 100kPa te leveren. De voorziening moet voldoen aan hoofdstuk 5 van het boek 'Brandbeveiligingsinstallaties' van de Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding.
6. 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.
7. Voordat u het gebouw in gebruik neemt moet de installatie door ons met positief resultaat zijn getest.

Besluit

Gelet op het vorenstaande wordt u omgevingsvergunning verleend op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in samenhang met artikel 2.1, eerste lid, sub a en c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, voor de activiteiten 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' en 'bouwen' tot het uitvoeren van het bovenomschreven plan overeenkomstig de bij dit besluit bijbehorende bescheiden.

De vergunning wordt verleend voor onbepaalde tijd. De aanvraag en alle daarbij ingediende stukken maken onderdeel uit van deze vergunning, tenzij de aan de vergunning verbonden voorschriften en/of gewaarmerkte bescheiden anders bepalen. Op dit besluit is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing.



Blad: 5/6

Kenmerk: 2721767 / OMV.16.12.00463

Documentenlijst behorend bij deze besluit

Datum	Bestandsnaam	Docnum	
23-12-2016	Kleur-en materiaalstaat	2131118	
23-12-2016	Bodemrapport	2131122	
23-12-2016	Bouwbesluitrapport	2131123	
23-12-2016	Constructieve uitgangspunten	2131124	
23-12-2016	Funderingsadvies	2131125	
23-12-2016	Gewichts en stabiliteitsberekening	2131126	
23-12-2016	Rapport geluidwering gevels	2131128	
23-12-2016	OMG 001 Situatiekening	2131130	
23-12-2016	OMG 200 Bergingen	2131135	
23-12-2016	OMG 400 Principedetails	2131136	
9-1-2017	Parkeren	2140567	
28-2-2017	20170216 notitie wering geluid van installaties	2179942	
6-3-2017	Advies Welstand	2184979	
30-3-2017	VRR-Veiligheidsadvies	2205853	
11-7-2017	OMG 106 BLOK 06 2017022 BPC	2476656	X
11-7-2017	OMG 107 BLOK 07 BPC	2476657	X

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.



Blad: 6/6

Kenmerk: 2721767 / OMV.16.12.00463

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 14 juli 2017 tot en met 24 augustus 2017 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 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

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.

Deze omgevingsvergunning tijdens deze periode met de bijbehorende stukken ligt ter inzage bij:

de Stadswinkel Centrum, stadhuis Coolsingel 40 (zijde Doelwater, tegenover het hoofdbureau van politie)