

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

Ons kenmerk:
4585245 / OMV.19.08.00070

Aantal bijlagen: 22

Betreft:
besluit aanvraag omgevingsvergunning

Datum: 11 februari 2020

Fullhouse

t.a.v. de heer L. van der Bijl
Nieuwe Binnenweg 136
3015 BE Rotterdam

Geachte heer Van der Bijl,

Op 5 augustus 2019 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van 4 woningen op perceel S 5039 (Drievriendendwarsstraat) te Rotterdam.

Wij hebben besloten u de omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteiten 'Bouwen' en 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.
Dit besluit lichten wij op de volgende pagina's verder toe.

Als u vragen heeft over de omgevingsvergunning kunt u contact opnemen met:
De heer S. Pool, 06-39 111 328, s.pool@rotterdam.nl.

Start en gereedmelding bouwwerkzaamheden

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 te maken van het formulier op www.rotterdam.nl/downloads. Het formulier moet via www.omgevingsloket.nl onder vermelding van 'Aanvang bouwwerkzaamheden' met kenmerk 4585245 / OMV.19.08.00070 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 het kopje 'Rechtsmiddelen' achteraan dit besluit.



Blad: 2/9

Kenmerk: 4585245 / OMV.19.08.00070

Procedurele overwegingen

Project

Uit de aanvraag en de ingediende stukken blijkt dat het de bedoeling is 4 woningen op te richten op perceel S 5039 (Drievriendendwarsstraat) te Rotterdam.

Ontvankelijkheid

Wij hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid om aanvullende gegevens op te vragen.

(Grondslag: Algemene wet bestuursrecht, artikel 4:5)

Op 16 augustus 2019 is er om aanvullende gegevens verzocht. Deze hebben wij op 29 augustus 2019 ontvangen.

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 'Bouwen'

Overwegingen

De aanvraag is voor wat betreft de activiteit Bouwen getoetst aan de beoordelingscriteria van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

(Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht artikel 2.10)

Aan deze criteria wordt, met uitzondering van het bestemmingsplan zoals hierna onder het kopje Activiteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening beschreven, voldaan gezien het onderstaande.

Advies van de commissie voor Welstand en Monumenten

Op 29 augustus 2019 heeft de Commissie voor Welstand en Monumenten een positief advies gegeven, het standpunt is overgenomen. Het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

Bouwverordening Rotterdam 2010 (Bodem)

Bij de aanvraag is het stuk "Verkennd bodemonderzoek Coolsestraat tussen nummers 96 en 102 te Rotterdam" van 8 oktober 2019, met documentnummer IB-2019-0290-1, opgesteld door de gemeente Rotterdam, ingediend.

Het bodemonderzoeksrapport is ter beoordeling voorgelegd aan de DCMR Milieudienst Rijnmond.



Op 14 oktober 2019 heeft de DCMR Milieudienst Rijnmond in haar advies te kennen gegeven dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor het voorgenomen gebruik van de grond ten behoeve van woningen zonder tuin.

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.

Voorschriften

Aan dit onderdeel van de vergunning worden de volgende voorschriften verbonden:
(Grondslag: *Regeling omgevingsrecht, artikel 2.7, derde lid*)

1. Aanvullende gegevens moeten uiterlijk drie weken van tevoren 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 zijn goedgekeurd door de afdeling Bouw- en Woningtoezicht;

2. U moet nog de volgende gegevens indienen:

Voor wat betreft de **bouwplaats** gegevens over:

- de bouwmethode en de veiligheidsvoorzieningen (bouwveiligheidsplan), in overleg met de buiteninspecteur van de afdeling Bouw- en Woningtoezicht).

Voor wat betreft de **constructieve** veiligheid:

- een grondonderzoeksrapport en grondmechanisch advies t.b.v. de fundering;
- de gewichts- en stabiliteitsberekening;
- de toe te passen palen en het palenplan;
- constructieve tekeningen en berekeningen van geprefabriceerde elementen, één en ander met inbegrip van bevestigingsmiddelen en (eventuele) hijsvoorzieningen;
- gegevens waaruit blijkt dat overlast door trilling en geluid als gevolg van de heiwerkzaamheden zoveel mogelijk beperkt zullen worden.

Voor wat betreft de **brandveiligheid**:

- certificaten van puien, deuren en bouwdelen waarvoor eisen ten aanzien van de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (30 / 60 minuten WBDBO) gelden;
- gegevens over het toe te passen type rookmelder.

3. Rookmelders NEN 2555

De op tekening met RM aangegeven ruimten moeten zijn voorzien van rookmelders. Deze rookmelders dienen per woning onderling te zijn gekoppeld. Voordat u het gebouw in gebruik neemt moet de installatie door ons met positief resultaat zijn getest.



4. Ter plaatse van de dakluiken dient een vloerafscheiding te worden aangebracht die voldoet aan de eisen zoals gesteld in afdeling 2.3 van het Bouwbesluit 2012;

5. Graafwerkzaamheden

Bij (graaf)werkzaamheden, waarbij meer dan 50 m³ verontreinigde grond en/of 1.000 m³ grondwater (bodenvolume) wordt verplaatst en/of afgevoerd, is een startmelding aan het college van burgemeester en wethouders nodig.

Voor deze melding moet u gebruik maken van het bijgevoegde meldingsformulier.

Als verontreinigde grond van de locatie wordt afgevoerd, moet dit gemeld worden conform de daarvoor geldende wettelijke bepalingen.

De vrijkomende grond moet in overleg met de Grondbank Rotterdam afgevoerd worden, telefoon: (010) 489 4976.

Activiteit 'Handelen in strijd met regels van ruimtelijke ordening'

Overwegingen

Bestemmingsplan

De locatie waar de aanvraag betrekking op heeft, ligt in het gebied waar het bestemmingsplan "Oude-Westen" van kracht is en heeft hierin de bestemming 'verkeer-verblijfsgebied' en de dubbelbestemming 'waarde archeologie-3'.

Uw aanvraag is in strijd met de regels van het bestemmingsplan.

Het plan is in strijd met de onderstaande artikelen van de bij dit bestemmingsplan behorende regels:

- Artikel 32.1, omdat voor op verkeer-verblijfsgebied bestemde gronden wonen niet is toegestaan;
- Artikel 32.2, omdat voor op verkeer-verblijfsgebied bestemde gronden mag niet gebouwd worden ten behoeve van woningen.

De regels uit het bestemmingsplan laten voor alle strijdigheden geen ruimte voor het toestaan van afwijking.

Vanwege de ligging op voor 'waarde-archeologie-3' bestemde gronden dient de aanvrager op grond van artikel 41.2.1 een rapport van een archeologisch deskundige te overleggen. BOOR heeft op 23 januari 2017 aangegeven dat een archeologisch vooronderzoek op de planlocatie niet noodzakelijk is.

Het plan heeft geen gevolgen voor de bestemming 'waarde - archeologie 3'.



Blad: 5/9

Kenmerk: 4585245 / OMV.19.08.00070

Uitgebreide voorbereidingsprocedure

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 wordt door de adviesgroepen van de gemeente Rotterdam onderschreven en maakt onderdeel uit van deze omgevingsvergunning.

Uit stedenbouwkundig oogpunt kan akkoord worden gegaan met de aanvraag. Het initiatief komt voort uit het gemeentelijke beleid "klein en fijn" wat zich richt op het vullen van gaten in het stedelijk weefsel. Voor dit initiatief geldt dat hier vroeger woningen zijn gesloopt om openbare ruimte in het stedelijk weefsel te creëren. Echter ervaart men in de buurt veel overlast op dit plein, een gevolg van onvoldoende adressen die zijn gesitueerd aan dit pleintje. Het maken van adressen aan de kopse kant van de bestaande woningen zoomt het blok af en zal zorgen voor meer levendigheid op maaiveld en ogen op de straat. Daarbij draagt het initiatief bij aan een woningdifferentiatie binnen het Oude Westen.

Een integraal onderdeel van het plan is het opnieuw inrichten van het plein.

Dit zal in een participatie traject worden opgepakt

(Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht artikel 2.1, eerste lid, onder a, sub 3)

Verklaring van geen bedenkingen

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.

Bestemmingsplan "Parapluherziening parkeernormering Rotterdam"

Voor de locatie waar de aanvraag betrekking op heeft, is ook het bestemmingsplan "Parapluherziening parkeernormering Rotterdam" van toepassing.

In de goede ruimtelijke onderbouwing is, aangaande parkeren, het volgende opgenomen:

"De ontwikkeling is op grond van de beleidsregeling gelegen in zone A. Omdat sprake is van woningen die groter zijn dan 120 m² geldt een parkeereis van 1,2 parkeerplaatsen per woning. De totale parkeereis van het project komt daarmee op 4,8 (afgerond op 5). Vanwege de ligging dichtbij het Centraal Station kan de bijzondere vrijstelling 'nabijheid ov-stations' uit artikel 6 lid 3 van de beleidsregeling worden toegepast. Hiermee kan tot 40% van de parkeereis worden vrijgesteld; de parkeereis kan zo worden vrijgesteld tot drie parkeerplaatsen. Er wordt voor



gekozen een deel van de bijzondere vrijstelling toe te passen en voor iedere woning één parkeerplaats te voorzien. Deze wordt op grond van artikel 4 op afstand gerealiseerd, waarbij gebruik wordt gemaakt van de gemeentelijke stallingsgarage 'Coolsestraat' (Coolsestraat 29, 3014 LA te Rotterdam). Deze is op 140 meter afstand gelegen en daarmee ruim binnen de daarvoor geldende afstand. Met de exploitant (Stadsbeheer) van de garage is overeengekomen dat gedurende minimaal 10 jaar vier parkeerplaatsen ter beschikking staan van de gebruikers van de ontwikkeling.

De samenwerkingsovereenkomst wordt door het college onderschreven en maakt deel uit van de omgevingsvergunning. Door de toepassing van de bijzondere vrijstelling zijn de toekomstige bewoners ingevolge artikel 7 uit de beleidsregeling uitgesloten van aanvraag van bewonersvergunningen.

Dit wordt op deze manier ook gecommuniceerd in de koopcontracten/huurcontracten."

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 **22 november 2019** tot en met **2 januari 2020** ter inzage gelegen.

Tijdens deze periode zijn twee zienswijzen ingediend.

Zienswijzen

De zienswijzen zijn door het college van een reactie voorzien. Deze zienswijzenrapportage behoort als bijlage bij deze omgevingsvergunning. De zienswijzen geven geen aanleiding om af te zien van het verlenen van de aangevraagde omgevingsvergunning.

Besluit

Gelet op het bovenstaande verklaren wij de ingediende zienswijzen ongegrond en verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteiten:

- 'Bouwen'

(Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.1, eerste lid, onder a met toepassing van artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012)

- 'Handelen in strijd met regels van ruimtelijke ordening'

(Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.1, eerste lid, onder c juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3)



Blad: 7/9

Kenmerk: 4585245 / OMV.19.08.00070

Documenten behorend bij deze vergunning

Wij hebben uw aanvraag beoordeeld op basis van de onderstaande stukken. Omdat u al over deze stukken beschikt, ontvangt u enkel de stukken waarop door ons opmerkingen/correcties zijn gemaakt.

Datum	Bestandsnaam	Docnum
6-2-2020	zienswijzenrapportage Coolsestraat	3544168
11-11-2019	Plattegronden bouwaanvraag-aanpassing dakluik tussenwoning	3491834
11-11-2019	DO-gevels-20-09-2019 [MET STEMPEL BPC]	3491832
14-10-2019	VO bodem Coolsestraat IB-2019-0290 dd 8-10-19.pdf	3473529
14-10-2019	GRO_Coolsestraat_14 oktober 2019.pdf	3473528
30-9-2019	DO-principedetails-27-09-2019.pdf	3465117
24-9-2019	19107.03 akoestisch-bouwtechnisch onderzoek omgevingslawaai project nieuwbouw Coolsestraat te Rotter.pdf	3462657
24-9-2019	BOOR advies Coolsestraat.pdf	3462655
23-9-2019	Fotos projectlocatieCoolsestraat.pdf	3460895
23-9-2019	MPG- 2 woningen te Rotterdam - middenwoning.pdf	3460894
23-9-2019	MPG - 2 woningen te Rotterdam - zijwoning.pdf	3460893
23-9-2019	Berekeningen RC waarde.pdf	3460892
29-8-2019	Bijlage situatie met fotos 29 aug.pdf	3445430
29-8-2019	Toelichtende memo bij Omgevingsvergunning en GRO Coolsestraat met aanpassing 29 aug 2019.pdf	3445429
5-8-2019	Rotterdam Coolsestraat quickscan flora en fauna 170619.pdf	3431401
5-8-2019	DO-bouwaanvraag-situatietekening-definitief.pdf	3431399
5-8-2019	Cool Sjik constructieve Uitgangsdokument.pdf	3431394
5-8-2019	BVO en GBO zijwoning.pdf	3431393
5-8-2019	BVO en GBO middenwoning.pdf	3431392
5-8-2019	Fullhouse2_Coolsestraat_1aug2019_EPG_Volledig.pdf	3431389
5-8-2019	Materiaalstaat tussenwoning 31-07.pdf	3431387
5-8-2019	Materiaalstaat hoekwoning 31-07.pdf	3431386

Opmerkingen:

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>.

Het voornemen tot slopen (sloopmelding) waarbij naar redelijke inschatting de hoeveelheid sloopafval meer dan 10 m³ zal bedragen of asbest wordt verwijderd, moet u ten minste 4 weken voor de voorgenomen aanvang van de sloopwerkzaamheden indienen via www.omgevingsloket.nl.



Blad: 8/9

Kenmerk: 4585245 / OMV.19.08.00070

Juridische bijsluiter

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 (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: 9/9

Kenmerk: 4585245 / OMV.19.08.00070

Meldingsformulier werkzaamheden met verontreinigde grond

Bureau IREBA

E-mail: HandhavingBodem@dcmr.nl

Faxnummer: (010) 246 82 83

Middels dit meldingsformulier kunt u aan het bevoegd gezag kenbaar maken dat u voornemens bent werkzaamheden uit te voeren met verontreinigde grond zonder dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Het bevoegd gezag dient uiterlijk twee weken voor aanvang van de werkzaamheden op de hoogte te worden gesteld van de startdatum en de verwachte duur van de werkzaamheden of de verwachte einddatum. Na beëindiging van de werkzaamheden dient de einddatum alsnog gemeld te worden.

Met betrekking tot de locatie plaatselijk aangeduid Coolsestraat tussen 96 en 102 te Rotterdam bekend onder Wbb locatiecode AA059934438 en Zaak ID 9999143186, zullen de werkzaamheden aanvangen op:

Startdatum werkzaamheden:

De verwachte duur van de werkzaamheden of de verwachte einddatum is:

.....

De werkzaamheden worden uitgevoerd door:

Bedrijf :

Contactpersoon :

Telefoon (1) :

Telefoon (2) :

Nummer BRL Certificaat:

De milieukundige begeleiding tijdens de werkzaamheden wordt verzorgd door (indien van toepassing):

Bedrijf :

Naam adviseur :

Telefoon :

Naam begeleider :

Telefoon :

Nummer BRL Certificaat:

Dit formulier is ingevuld door:

Naam :

Functie :

Telefoonnummer :

.....

(Plaats)

(datum)

(handtekening)