

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

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

Inlichtingen: [REDACTED]
Afdeling: Bouw- en Woningtoezicht
Telefoon: [REDACTED]

Ons kenmerk: 5166311 / OMV.20.05.00272
Aantal bijlagen: 16
Betreft: besluit aanvraag omgevingsvergunning
Datum: 9 februari 2021

Aan Stichting Woonstad Rotterdam
[REDACTED]
Rochussenstraat 21
3015EA Rotterdam

Geachte [REDACTED],

Op 14 mei 2020 hebben wij uw aanvraag ontvangen voor werkzaamheden aan de nabij Teugeweg 101 te Rotterdam.

Het betreft het realiseren van 4 aanvullende woningen in het project Skaeve Huse

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 Wabo, de omgevingsvergunning te verlenen voor het realiseren van 4 aanvullende woningen op de locatie nabij Teugeweg 101 voor de volgende activiteiten:

- Bouwen (*Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.1, eerste lid, onder a*)
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (*Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht artikel 2.1, eerste lid, onder c juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3, juncto artikel 3.10, eerste lid, onder a.*)

De aanvraag en bijhorende bijlagen maken onderdeel uit van deze vergunning.

Aan deze omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden.

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

[REDACTED]
afdelingshoofd Bouw- en Woningtoezicht
**Dit document is digitaal opgesteld en daarom niet ondertekend.*



Als u vragen heeft over de omgevingsvergunning kunt u contact opnemen met:
de heer [REDACTED]

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.

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



Project

Uit de aanvraag blijkt dat het de bedoeling is om 4 aanvullende woningen in het project Skaeve Huse te realiseren. De woningen hebben een oppervlakte van ca. 36 m2 en bestaan uit 1 bouwlaag.

Overwegingen

Toets aan het Bestemmingsplan

De locatie waar de aanvraag betrekking op heeft, ligt in het gebied waar het bestemmingsplan "Zestienhoven" van kracht is en heeft hierin de bestemming(en) "Groen"(artikel 12) en dubbelbestemming "Waarde Archeologie 3" (artikel 46). Uw aanvraag is in strijd met de regels van het bestemmingsplan.

Het plan is in strijd met artikel 12.1, van de bij dit bestemmingsplan behorende regels, omdat ter plaatse van de bestemming "Groen" de 4 woningen niet zijn toegestaan. De regels uit het bestemmingsplan laten geen ruimte voor het toestaan van een afwijking.

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.

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



Handelen in strijd met regels van ruimtelijke ordening

Procedure afwijken van het 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.

Overwegingen

Aan het plan kan medewerking worden verleend, omdat er ruimtelijk geen bezwaar bestaat. Het voorstel voor een uitbreiding is in overleg met de gemeente tot stand gekomen en geeft invulling aan de programmatische wens om in de onmiddellijke nabijheid van de bestaande voorziening de capaciteit met 4 eenheden uit te breiden. Het ontwerp sluit hierop qua vormgeving van de units, de terreininrichting en de nieuwe begrenzing van het terrein naadloos bij aan. Qua milieuproblematiek heeft afstemming plaatsgevonden met het gemeentelijke initiatief tot realisatie van een milieupark aan de overzijde van de Soesterbergstraat. Om die reden wordt toepassing gegeven aan een afwijking van de regels uit het bestemmingsplan.

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

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.

(Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.17, eerste lid in samenhang met artikel 6.5, lid 1, van het Besluit omgevingsrecht)

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 13 november 2020 tot en met 24 december 2020 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Besluit Hogere waarden Wet Geluidhinder

Voor deze ontwikkeling is er een Besluit Hogere waarden Wet geluidhinder vastgesteld. Dit besluit is bijgevoegd als bijlage.



Bouwen

Overwegingen

De aanvraag is voor wat betreft de activiteit bouwen getoetst aan de van toepassing zijnde beoordelingscriteria. (*Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht artikel 2.10*)

Parkeren

Op grond van artikel 5 van de "Beleidsregeling parkeernormen voor auto en fiets gemeente Rotterdam 2018" zijn kleine projecten, onder bepaalde voorwaarden, volledig vrijgesteld van de parkeereis. Onderhavig plan voldoet aan deze voorwaarden, derhalve wordt geen (aanvullende) parkeereis gesteld.

Advies van de commissie voor Welstand en Monumenten

Op 19 juni 2020 heeft de Commissie voor Welstand en Monumenten advies gegeven, het standpunt is overgenomen. Het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Bouwbesluit 2012

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

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

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

- bijzondere tijdelijke constructies;
- het leidingverloop van de rioleringinstallatie.

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

- Huisinstallatie / type rookmelder;

3. Rookmelders NEN 2555

De op tekening met RM aangegeven ruimten moeten zijn voorzien van rookmelders.



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 13 november 2020 tot en met 24 december 2020 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

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: 5166311 / OMV.20.05.00272

Bijlagen behorend bij deze vergunning

Datum	Bestandsnaam	Docnum	Corr.
14-5-2020	Bouwbesluittoets.4skeavehuse.pdf	3604652	
14-5-2020	EPGber.4skeavehuse.pdf	3604654	
14-5-2020	Fundatie.gewichtsber.skaevehuse.pdf	3604655	
14-5-2020	MPGber.4skeavehuse.pdf	3604656	
14-5-2020	Quickscan.FF.Soesterbergstraat.pdf	3604657	
14-5-2020	Bodemonnd.Soesterbergstraat.pdf	3604658	
14-5-2020	Ruimtelijke.onderbouwing.SkaeveHuse.pdf	3604809	
14-5-2020	Akoestischond.skaevehuse.pdf	3604810	
17-6-2020	2019-218 - 17-06-2020 - situatietekening-Model.pdf	3625832	
16-7-2020	3) Onderzoek externe veiligheid uitbreiding Skaeve Huse Soesterbergstraat Rotterdam	3645673	
9-10-2020	Soesterbergstr Rotterdam- Rapport Geluidwering gevel- 20201009 - v1.0..pdf	3694601	
30-10-2020	REV DEF2019-218PG-01.gew.29102020.PDF	3708719	
30-10-2020	REV DEF2019-218PG-02gew.dd29102020.PDF	3708721	
30-10-2020	REV DEF2019-218principedetails.gew.dd29102020.PDF	3708722	
5-11-2020	Situatie tekening huidig en nieuw_BPC	3712861	x
2-2-2021	Hogere waarden Skaeve Huse	3766374	

X: Dit document bevat in rood aangebrachte opmerkingen van de afdeling Bouw- en Woningtoezicht en is als bijlage toegevoegd bij de verzending van deze omgevingsvergunning.