

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: 14010

Ons kenmerk: 5021405 / OMV.20.03.00266

Betreft: besluit aanvraag omgevingsvergunning

Datum: 10 mei 2021

Aan CasaA B.V.

[redacted]
Zomerhofstraat 90
3032CM Rotterdam

Geachte [redacted]

Op 13 maart 2020 hebben wij uw aanvraag ontvangen voor de activiteiten Bouwen en Slopen op grond van ruimtelijke regels op de locatie Bergse Rechter Rottekade 11 en Kootsekade 48-56 te Rotterdam.

Omdat het project in strijd is met de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan wordt de aanvraag ook aangemerkt als een verzoek om omgevingsvergunning voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'. (Grondslag: Wabo, artikel 2.10, tweede lid)

Het betreft het realiseren van 9 nieuwe eengezinswoningen.

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 gedeeltelijk te verlenen en gedeeltelijk te weigeren voor de activiteiten Bouwen, Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening en Slopen op grond van ruimtelijke regels voor het realiseren van 9 nieuwe eengezinswoningen op de locatie Bergse Rechter Rottekade 11 en Kootsekade 48-56 te Rotterdam.

Gedeeltelijke verlening

Uw aanvraag wordt gedeeltelijk verleend voor de activiteit Bouwen, Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening en Slopen op grond van ruimtelijke regels voor de volgende onderdelen:

- Het realiseren van 3 nieuwbouw woningen, na sloop van het bedrijfspand aan Bergse Rechter Rottekade 11;
- Voor de woningen aan Kootsekade 48-56 worden alleen de kelder en begane grond getransformeerd tot 6 woningen.

(Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht artikel 2.1, eerste lid, onder a, c en g juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3, juncto artikel 3.10, eerste lid, onder a.)



Gedeeltelijke weigering

Uw aanvraag wordt gedeeltelijk geweigerd voor de activiteiten Bouwen en Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening voor het volgend onderdeel:

- De optie dakterrassen op de aanbouw van de 3 nieuw te realiseren woningen aan Bergse Rechter Rottekade 11.

(Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3, en juncto Wet algemene bepalingen omgevingsrecht artikel 2.10, eerste lid, sub c en d.)

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

drs. A.F.C.M. Mulder,
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:

- [Redacted contact information]

- uitvoering: [Redacted contact information]

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 na sloop van het bedrijfspand aan Bergse Rechter Rottekade 11 drie nieuwbouw woningen te realiseren. Ook is het de bedoeling om het bedrijfspand aan de Kootsekade 48-56 te transformeren tot 6 woningen.

De woningen aan de Bergse Rechter Rottekade 11 bestaan uit drie bouwlagen met een bouwhoogte van circa 11,78 meter.

Voor de woningen aan Kootsekade 48-56 worden alleen de kelder en begane grond getransformeerd tot 6 woningen.

In totaal worden er 9 eengezinswoningen en 6 bergingen op het achter terrein gerealiseerd.

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 Bouwen, Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening en Slopen op grond van ruimtelijke regels

Uw aanvraag wordt gedeeltelijk verleend voor de activiteit Bouwen, Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening en Slopen op grond van ruimtelijke regels voor de volgende onderdelen:

- Het realiseren van 3 nieuwbouw woningen, na sloop van het bedrijfspand aan Bergse Rechter Rottekade 11;
- Voor de woningen aan Kootsekade 48-56 worden alleen de kelder en begane grond getransformeerd tot 6 woningen.

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*)

Bestemmingsplan

Bergse Rechter Rottekade 11 (3 woningen en 6 bergingen)

De locatie waar de aanvraag betrekking op heeft, ligt in het gebied waar het bestemmingsplan "Kleiwegkwartier" van kracht is en heeft hierin de bestemming "Bedrijf-1" en "Waarde Cultuurhistorie 2", "Waarde Archeologie 1" en "Waarde Archeologie 2". Uw aanvraag is in strijd met de regels van het bestemmingsplan.

Het plan is in strijd met:

- Artikel 3.1, omdat ter plaatse van de bestemming "Bedrijf-1" de 3 nieuwbouwwoningen niet zijn toegestaan na sloop van het bedrijfspand;
- Artikel 3.1, omdat ter plaatse van de bestemming "Bedrijf-1" de 6 bergingen niet zijn toegestaan na sloop van het bedrijfspand;
- Artikel 2.4, omdat de toegestane bouwhoogte van 10 meter wordt overschreden met circa 1,78 meter.

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

Vanwege de ligging op voor "Waarde Archeologie 1" bestemde gronden dient de aanvrager op grond van artikel 28.3.4, een rapport van een archeologisch deskundige te overleggen.

Het plan heeft geen gevolgen voor de bestemming "Waarde Archeologie 2".

Wegens de ligging op voor "Waarde Cultuurhistorie 2" bestemde gronden, geldt op grond van artikel 30.2.1, een sloopverbod. Hiervan kan worden afgeweken met artikel 30.2.4, na ontvangst van een advies in van de Commissie voor Welstand en Monumenten.

Kootsekade 48-56 (6 woningen)

De locatie waar de aanvraag betrekking op heeft, ligt in het gebied waar het bestemmingsplan "Kleiwegkwartier" van kracht is en heeft hierin de bestemming "Gemend-3" en "Waarde Archeologie 1". De woningen zijn niet in strijd met de regels van het bestemmingsplan.



Parkeren

De locatie waar de aanvraag betrekking op heeft is ook gelegen in het bestemmingsplan Kleiwegkwartier. De parkeernormen uit 'Bijlage Parkeernormen' behorend bij het "Bestemmingsplan Kleiwegkwartier" zijn hier van toepassing.

Autoparkeren

De aanvraag heeft betrekking op de volgende ontwikkeling:

- Het aan de Bergse Rechter Rottekade 11 slopen van een kantoorpand, waar woningen voor terugkomen;
- Het aan de Kootse Kade 48-56 transformeren van de begane grond van een pand van kantoor naar wonen, het betrekken van souterrains bij de woningen en het slopen van een kantoorpand op het achterterrein.

De parkeereis die hierbij hoort, is als volgt bepaald op basis van de in artikel 2, lid 2, bedoelde tabel:

Huidige/oude situatie

- Bergse Rechter Rottekade 11:
 - Kantoor 392 m² a 1,2 ppl per 100m² dus 4,7 ppl (sloop/nieuwbouw).
- Kootsekade 48-56:
 - Kantoor 174 m² a 1,2 ppl per 100m² dus 2,1 ppl.
 - Kantoor 448 m² a 1,2 ppl per 100m² dus 5,4 ppl.

Totale huidige/ oude parkeereis = 12,2 parkeerplaatsen

Toekomstige/nieuwe situatie:

- Bergse Rechter Rottekade 11:
 - 3 woningen > 120 m² gbo a 1,8 ppl = 5,4 ppl.
- Kootsekade 48-56:
 - 5 woningen 85 - 120 m² gbo a 1,6 ppl = 8 ppl.
 - 1 woning 65 - 85 m² gbo a 1,4 ppl = 1,4 ppl.

Totale toekomstige/ nieuwe parkeereis = 14,8 parkeerplaatsen

Artikel 4 Berekening parkeercapaciteit bij verbouwingen, uit "Bijlage Parkeernormen"

Op basis van artikel 4 van de "Bijlage Parkeernormen" behorend bij het bestemmingsplan "Kleiwegkwartier" kan onder voorwaarden de oude parkeereis in mindering worden gebracht op de nieuwe (salderen). Dat mag op basis van deze regelgeving niet bij sloop/nieuwbouw maar wel bij renovatie.

Hieruit volgt dat de parkeereis van de locatie Kootsekade 48-56 volledig te salderen is en de parkeereis van de locatie Bergse Rechter Rottekade 11 geheel niet. Dit betekent dat er $(2,1 + 5,4 \text{ ppl}) = 7,5 \text{ ppl}$ in mindering is te brengen op de nieuwe parkeereis voor de ontwikkeling. Hiermee resteert een op te lossen parkeereis van 7,3 parkeerplaatsen, afgerond 7 autoparkeerplaatsen $(14,8 - 7,5)$. Wij maken in dit geval gebruik van de mogelijkheid tot saldering. Na saldering bedraagt de parkeernorm 7 autoparkeerplaatsen. Deze eis is niet op eigen terrein op te lossen.



Artikel 35.1.3 Afwijken van de regels, uit bestemmingsplan "Kleiwegkwartier"

Op basis van artikel 35.1.3 onder d uit bestemmingsplan "Kleiwegkwartier" kan van artikel 35.1.1 onder a (het voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein) worden afgeweken indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders met de verwezenlijking van het bouwplan een bijzonder gemeentelijk belang is gemoeid. In dit geval is sprake van een bijzonder gemeentelijk belang. De gemeente eist dat het beeldbepalende pand, de vroegere loonmalerij, Bergse Rechter Rottekade 11 in gelijke vorm wordt teruggebouwd. Dit maakt het onmogelijk om parkeren op eigen terrein te realiseren. Gezien voornoemde in combinatie met het toevoegen van 9 woningen aan de Rotterdamse woningvoorraad (wat een wenselijke ontwikkeling is), het voorkomen van leegstand en het voorkomen van verdere verloedering van de bestaande opstallen, vinden wij het aanvaardbaar om mee te werken aan een afwijking op basis van bijzonder gemeentelijk belang. Gezien bovengenoemde redenen besluiten wij afwijking te verlenen van de eis voor het voorzien van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein door gebruik te maken van de afwijkingsbevoegdheid in artikel 35.1.3 onder d. Hiermee wordt voldaan aan de parkeereis.

Fietsparkeren

Voor de 3 woningen aan de Bergse Rechter Rottekade 11 wordt vanuit Bouwbesluit 2012 een buitenberging ($\geq 5m^2$) verplicht gesteld. Voor de overige te realiseren woningen op Kootsekade 48-56 geven we de aanvrager het advies mee om te voorzien om in een deugdelijke afgesloten fietsenstalling voor de bewoners te voorzien op eigen terrein.

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*)

Motivering toestaan afwijking

Aan het plan kan medewerking worden verleend, omdat er vanuit stedenbouwkundig oogpunt hiertegen geen bezwaar bestaat.

Het slopen van bestaande bebouwing is in dit specifieke geval voorstelbaar. Het beeldbepalende pand, de vroegere loonmalerij, wordt in afstemming met welstand in de gelijke vorm en uitstraling teruggebouwd. Door de transformatie van het bedrijfspand naar woon-werkwoningen kan het aanzicht van het beeldbepalend pand zo veel mogelijk behouden blijven en krijgt het een duurzame invulling voor de toekomst. Het toevoegen van 3 grondgebonden woningen is passend voor het kleiwegkwartier en een uniek woonproduct aan de Rotte. Op de begane grond aan de straatzijde is in de plattegrond ruimte gehouden voor een kantoor/werkplek met eigen entree. Dit versterkt het karakter van het vroegere pakhuis en werk bestemming. Afhankelijk van het advies van Welstand wordt aandacht gevraagd voor de raampartijen die tot aan de grond doorlopen op de begane grond en het gebruik van de glazen deuren. Het is belangrijk om voldoende privacy te bieden. Het is niet wenselijk dat deze raampartijen alsnog dicht geplakt worden. Dit is meer voorkomend gedrag bij nieuwbouwwoningen met raampartijen tot de grond.



Daarnaast wordt de gehele plot minder bebouwd en sluit de rooilijn van de achtergevel aan op de naastgelegen grondgebonden woningen. In combinatie met het toevoegen van 9 woningen aan de Rotterdamse woningvoorraad (wat een wenselijke ontwikkeling is), het voorkomen van leegstand en het voorkomen van verdere verloedering van de bestaande opstallen, is het aanvaardbaar om mee te werken aan deze ontwikkeling op basis van bijzonder gemeentelijk belang.

In de huidige situatie bevindt zich op de plek van de voorgestelde 6 bergingen éénlaagse bebouwing. Deze zijn niet zichtbaar vanaf openbaar gebied en door de positie van de tuinen ontstaat er juist meer afstand tot de bestaande bebouwing dan in de huidige situatie. Er zijn geen nadelen voor de burens t.a.v. bezonning. Er bestaan geen stedenbouwkundige bezwaren tegen de inpassing van 6 bergingen op het achterterrein onder voorwaarden dat deze kwalitatief worden ingepast. Bergingen en erfafscheidingen dienen meegenomen te worden in het totale ontwerp zodat daar geen onprettige steeg ontstaat met hoge schuttingen. Voor de erfafscheiding bij voorkeur groen of een laag gemetselde rand in combinatie met groen.

Het overschrijden van de toegestane bouwhoogte van 10 meter met ca. 1,78 meter is in dit specifieke geval voorstelbaar. De bouwmassa heeft een maximale hoogte van 10 meter en is grotendeels passend binnen het bestemmingsplan. De hoogte overschrijding is enkel te wijten aan de nieuwe daklijst die hoger uitsteekt dan de bouwmassa. Deze daklijst is ter vervanging van de bestaande daklijst en kenmerkend voor het beeldbepalend pand en daarmee essentieel voor het aanzicht van de terugbouw.

Gelet op het bovenstaande is de ruimtelijke impact op de omgeving gering en het bouwplan zodoende aanvaardbaar. Om die reden wordt toepassing gegeven aan een afwijking van de regels uit het bestemmingsplan.

Archeologie

Archeologie Rotterdam heeft op 21 september 2020 in een advies aangegeven dat voor de realisatie van uw plannen eerst de bouwwerken moeten worden gesloopt. Het archeologisch onderzoeksrapport dient voorafgaande aan de bouw te worden ingediend. De ontwikkeling kan alleen plaatsvinden onder archeologische begeleiding conform de Programma's van Eisen van Archeologie Rotterdam.

Bodem

DCMR heeft op 7 april 2020 in een advies aangegeven dat voor de realisatie van uw plan, de bodem nog niet geschikt is voor het voorgenomen gebruik (wonen met tuin), omdat eerst een sanering dient te worden uitgevoerd ter plaatse van het te bebouwen deel en het niet te bebouwen deel van de locatie. Conform artikel 2.4.2 van de gemeentelijke bouwverordening kan de omgevingsvergunning in werking treden, onder de voorwaarde dat een saneringsplan of BUS-melding, als bedoeld in artikel 39 van de Wet bodembescherming, wordt ingediend bij het bevoegd gezag (via <https://www.dcmr.nl/onderwerpen/meldingen-en-formulieren.html>). Het advies van DCMR is als bijlage aan dit besluit toegevoegd.



Geluid

DCMR heeft in een Besluit hogere waarden Wet geluidhinder advies gegeven dat voor de omgevingsvergunning Bergse rechter Rotterkade 11 en Kootsekade 48-56 onder voorwaarden hogere waarden als gevolg van wegverkeer worden verleend. Het plan dient te worden uitgevoerd conform de gestelde voorwaarden van het Besluit hogere waarden Wet geluidhinder. Het besluit hogere waarden Wet geluidhinder is als bijlage aan dit besluit toegevoegd.

Flora en Fauna

Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 8 december 2021 in een advies aangegeven dat, indien voldaan wordt aan het opvolgen van de genoemde maatregelen, verstoring op de ruige dwergvleermuis voorkomen wordt, er geen verbodsbepalingen worden overtreden en het aanvragen van een ontheffing Wnb niet noodzakelijk is. Het plan dient te worden uitgevoerd conform de gestelde maatregelen. Het advies van Omgevingsdienst Haaglanden is als bijlage aan dit besluit toegevoegd.

Externe Veiligheid

Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond heeft op 22 september 2020 in een advies aangegeven dat het plan dient te voldoen aan de gestelde omgevingsmaatregelen en organisatorische maatregelen. Het advies van Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond is als bijlage aan dit besluit toegevoegd.

Verklaring van geen bedenkingen

Ingevolge 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.

Ter inzage legging

Op uw aanvraag is op grond van artikel 3.10, lid 1, sub d, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. Het plan heeft daarom met het ontwerp van dit besluit en de bijbehorende stukken van 20 december 2021 tot en met 30 januari 2022 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn 17 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn in een zienswijzenrapportage van een reactie voorzien. De zienswijzenrapportage maakt onderdeel uit van dit besluit en heeft geleid tot het weigeren van het dakterras.

Advies van de commissie voor Welstand en Monumenten

Op 16 december 2020 heeft de Commissie voor Welstand en Monumenten positief onder voorwaarde advies gegeven, het standpunt is overgenomen. Het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Het advies van Welstand is als bijlage aan dit besluit toegevoegd.

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.



Gelijkwaardigheid lange loopafstanden woning 2 en woning 3

Uw aanvraag voldoet voor wat betreft vluchtroutes niet aan de gestelde eis zoals genoemd in artikel 2.102, lid 4 (in combinatie met verbouw-artikel 2.109) van het Bouwbesluit 2012. Op grond van dit artikel dient de gecorrigeerde loopafstand tussen een punt in een gebruiksgebied en een uitgang van het subbrandcompartiment waarin dat gebruiksgebied ligt, ten hoogste 30 meter te bedragen. In woning 2 en woning 3 wordt deze maximale loopafstand overschreden met respectievelijk 3,2m en 1,5m. In alle ruimten van de woonfunctie (met uitzondering van toilet- en badruimten) worden aanvullende, onderling gekoppelde, rookmelders geplaatst, welke een mate van snel en veilig vluchten binnen een subbrandcompartiment biedt. Het plaatsen van de aanvullende rookmelders is als gelijkwaardig beoordeeld aan het beoogde zoals genoemd in artikel 2.102, lid 4 van het Bouwbesluit 2012. Derhalve staan wij toe, onder toepassing van artikel 1.3 van het Bouwbesluit, dat de maximale loopafstand wordt verlengd van 30 naar een gecorrigeerde loopafstand tot maximaal 35 meter.

Voorschriften

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

1. 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.
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 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;
- een controle berekening van de bestaande constructie ter plaatse van de wijzigingen;
- de gewichts- en stabiliteitsberekening;
- 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 (inclusief voorgeschreven beproeving);
- de constructies van kunststof;
- de constructies van geprefabriceerde elementen één en ander met inbegrip van bevestigingsmiddelen en (eventuele) hijsvoorzieningen.



Voor wat betreft de brandveiligheid gegevens over:

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

Voor wat betreft de welstandscommissie:

- ruim voor aanvang van uitvoering dient de bemonstering van het toe te passen metselwerk ter beoordeling te worden ingediend;
- ruim voor aanvang van uitvoering dient op locatie ter nadere beoordeling een proefopstelling te worden gemaakt van het overhoekse metselwerk van het te maken front.

3. Gemeenschappelijke vluchtdeuren

De op tekening met 'V' aangegeven deuren moeten over de minimaal vereiste breedte kunnen worden geopend zonder dat gebruik moet worden gemaakt van een sleutel of ander los voorwerp.

4. Rookmelders NEN 2555

De op tekening met RM aangegeven ruimten moeten zijn voorzien van rookmelders. Deze rookmelders dienen (in het kader van een gelijkwaardige oplossing) in woning 2 en woning 3 tevens onderling te zijn gekoppeld. Voordat u het gebouw in gebruik neemt moet de installatie door ons met positief resultaat zijn getest.

5. Archeologie

U moet nog een archeologisch onderzoeksrapport aanleveren.

De ontwikkeling kan alleen plaatsvinden onder archeologische begeleiding conform de Programma's van Eisen van Archeologie Rotterdam.



Activiteit Bouwen en Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Uw aanvraag wordt gedeeltelijk geweigerd voor de activiteiten Bouwen en Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening voor het volgende onderdeel:

- De optie dakterrassen op de aanbouw van de 3 nieuw te realiseren woningen aan Bergse Rechter Rottekade 11.

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*)

Bestemmingsplan

De locatie waar de aanvraag betrekking op heeft, ligt in het gebied waar het bestemmingsplan "Kleiwegkwartier" van kracht is en heeft hierin de bestemming "Bedrijf-1" en "Waarde Cultuurhistorie 2", "Waarde Archeologie 1" en "Waarde Archeologie 2". Uw aanvraag is in strijd met de regels van het bestemmingsplan.

Het plan is in strijd met:

- Artikel 3.1, omdat ter plaatse van de bestemming "Bedrijf-1" de 3 nieuwbouwwoningen niet zijn toegestaan na sloop van het bedrijfspand;
- Artikel 34.4, omdat gebouwen enkel met een kap als plat mogen worden afgedekt. Het afdekken met een dakterras is niet toegestaan.

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

Vanwege de ligging op voor "Waarde Archeologie 1" bestemde gronden dient de aanvrager op grond van artikel 28.3.4, een rapport van een archeologisch deskundige te overleggen.

Het plan heeft geen gevolgen voor de bestemming "Waarde Archeologie 2".

Wegens de ligging op voor "Waarde Cultuurhistorie 2" bestemde gronden, geldt op grond van artikel 30.2.1, een sloopverbod. Hiervan kan worden afgeweken met artikel 30.2.4, na ontvangst van een advies in van de Commissie voor Welstand en Monumenten.

Aan het plan kan geen medewerking worden verleend, omdat er vanuit ruimtelijk oogpunt bezwaar tegen bestaat. De dakterrassen en bijkomende elementen (hekwerken) doen afbreuk aan de herkenbare cultuurhistorische contour van het nieuw te bouwen pand en is zichtbaar vanaf openbaar gebied en de rotte, dit is niet gewenst. Daarnaast hebben de drie woningen reeds een achtertuin. Om die reden wordt geen toepassing gegeven aan een afwijking van de regels uit het bestemmingsplan.



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*)

Verklaring van geen bedenkingen

Ingevolge 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.

Ter inzage legging

Op uw aanvraag is op grond van artikel 3.10, lid 1, sub d, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. Het plan heeft daarom met het ontwerp van dit besluit en de bijbehorende stukken van 20 december 2021 tot en met 30 januari 2022 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn 17 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn in een zienswijzenrapportage van een reactie voorzien. De zienswijzenrapportage maakt onderdeel uit van dit besluit en heeft geleid tot het weigeren van het dakterras.

Advies van de commissie voor Welstand en Monumenten

Op 8 februari 2022 heeft de Commissie voor Welstand en Monumenten negatief advies gegeven. Voor de motivering van dat advies wordt u kortheidshalve verwezen naar de inhoud daarvan, waarvan u hierbij een afschrift aantreft.

Gelet op het vorenstaande wordt geen toepassing gegeven aan de mogelijkheid om af te wijken van het geldende bestemmingsplan voor het realiseren van dakterrassen en wordt u omgevingsvergunning gedeeltelijk geweigerd voor het bouwplan in verband met de strijdigheid met het bestemmingsplan en de welstandsnota.

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
13-3-2020	PR14727 - Kootsekade te Rotterdam - woning 1 - BB.pdf	3566975	
13-3-2020	PR14727 - Kootsekade te Rotterdam - woning 2 - BB.pdf	3566979	
13-3-2020	PR14727 - Kootsekade te Rotterdam - woning 3 - BB.pdf	3566982	
13-3-2020	C19-318-O.pdf	3566989	
13-3-2020	PR14727 - Kootsekade te Rotterdam - woning 4 - BB.pdf	3566991	
13-3-2020	PR14727 - Kootsekade te Rotterdam - woning 5 - BB.pdf	3566992	
13-3-2020	PR14727 - Kootsekade te Rotterdam - woning 6 - BB.pdf	3566993	
13-3-2020	PR14727 - Kootsekade te Rotterdam - woning 7 - BB.pdf	3566994	
13-3-2020	PR14727 - Kootsekade te Rotterdam - woning 8 - BB.pdf	3566995	
13-3-2020	PR14727 - Kootsekade te Rotterdam - woning 9 - BB.pdf	3566996	
10-7-2020	20200602 Quick scan Flora en Fauna Ecoresult.pdf	3641337	
15-7-2020	Akoestisch onderzoek 22000228r01_200602 Wgh.pdf	3644747	
19-11-2020	20201119 Rapport geluidswering gevel.pdf	3722056	
26-12-2020	Advies Welstand 20.03.00266c Bergse Rechter Rottekade 11	3744960	
12-7-2021	20210710 Vervolgonderzoek Flora en Fauna.pdf	3881452	
14-7-2021	20210714 Ruimtelijke onderbouwing Kubiek - K20165-003.pdf	3883473	
10-12-2021	20UIT00429 3807_742 Zendbrief Bergse rechter Rottekade 11 200922	3981401	
10-12-2021	Toetsingsuitkomst Wnb 01006377-00027629	3981410	
14-12-2021	916292	3983350	
15-2-2022	Advies Welstand 20.03.00266d Bergse Rechter Rottekade 11	4016173	
10-5-2022	1093030	4057829	
10-5-2022	Zienswijzenrapportage Bergse Rechter Rottekade 11	4057865	



Datum	Bestandsnaam	Docnum	Correcties
10-5-2022	211201_BRR_OV_aanvulling_dakterras_ + correctie afwijzing dakterras	4057877	X
10-5-2022	201210_175_BRR11_Ov_principedetails aanvulling_2 + correctie afwijzing hekwerk dakterras	4057906	X
10-5-2022	201102_175_Kootse_Tuinen_DO_Principedetails + correctie afwijzing hekwerk dakterras	4057916	X
10-5-2022	201102_175_Kootse_Tuinen_DO + correctie afwijzing dakterras	4057944	X

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 sloopaafval 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.



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)

En

Dit besluit treedt in werking als is ingestemd met een saneringsplan en het besluit hierover in werking is getreden of dit besluit treedt in werking als een BUS melding is gedaan en de termijn van 5 weken is verstreken. *(Grondslag: Wet algemene bepalingen*

omgevingsrecht, artikel 6.2c, eerste lid, onder b/c)

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. Een belanghebbende kan daarom, als hij beroep heeft ingesteld tegen de omgevingsvergunning, ook een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de hiervoor genoemde rechtbank. Hiervoor is griffierecht verschuldigd.