

Ik wil (ver)bouwen

Op deze pagina vindt u alle informatie die voor u van belang is voor uw (ver)bouwplannen. Neem deze informatie goed door om achteraf niet voor verrassingen te komen te staan. Het helpt u uw aanvraag zo soepel mogelijk te laten verlopen.

Getoonde informatie kunt u opslaan als pdf-document.



Uw locatie:
Ellemare 15
3085JN, Rotterdam

Uw activiteiten:
• Overige veranderingen

Bestemmingsplan

NL.IMRO.0599.BP1010Zuidwijk-oh01 (Bestemmingsplan)

IMRO nr	NL.IMRO.0599.BP1010Zuidwijk-oh01
Soort plan	Bestemmingsplan
Naam plan	Zuidwijk
Plannummer	1010
Vaststellingsdatum	15-03-2012
Goedkeuringsdatum	
Datum onherroepelijk	09-06-2012
Plankaart	Klik hier
Voorschriften	Klik hier
RuimtelijkePlannen.nl	klik hier

NL.IMRO.0599.BP1097PapluParkern-va01 (Parapluherziening)

IMRO nr	NL.IMRO.0599.BP1097PapluParkern-va01
Soort plan	Parapluherziening
Naam plan	Parapluherziening parkeernormering Rotterdam
Plannummer	1097
Vaststellingsdatum	14-12-2017
Goedkeuringsdatum	
Datum onherroepelijk	31-03-2018
Plankaart	Klik hier
Voorschriften	Klik hier
RuimtelijkePlannen.nl	klik hier

NL.IMRO.0599.BP1104PapluBioveil-va01 (Parapluherziening)

IMRO nr	NL.IMRO.0599.BP1104PapluBioveil-va01
Soort plan	Parapluherziening
Naam plan	Parapluherziening biologische veiligheid
Plannummer	1104
Vaststellingsdatum	14-06-2018
Goedkeuringsdatum	
Datum onherroepelijk	18-08-2018
Plankaart	Klik hier
Voorschriften	Klik hier

Let op: plaats de aanwijzer exact op de plaats waar u wilt (ver)bouwen. (bijvoorbeeld op het achtererf of in de tuin voor een aanbouw)

Met een bestemmingsplan legt de gemeente haar ruimtelijk beleid vast. Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting met voorschriften en een plankaart.

In de afbeelding ziet u een uitsnede van het bestemmingsplan dat geldt voor de plek waar u wilt (ver)bouwen. Raadpleeg de bijgevoegde voorschriften en de volledige plankaart om te bepalen of uw plan in het bestemmingsplan past. Is dat niet het geval, neem dan contact op met de bouwinspecteur. Het kan zijn dat er een ontwerpbestemmingsplan of een voorbereidingsbesluit voor uw locatie in procedure is. Raadpleeg [Rotterdambericht](#) voor nadere informatie.

Overige veranderingen

Aan het bestemmingsplan moet worden getoetst.

Parkeren

Wanneer u gaat (ver)bouwen kan het zijn dat u op eigen terrein ruimte moet vrijhouden voor (extra) parkeergelegenheid (auto en fiets).

Via de [Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018](#) kunt u bepalen of een parkeereis geldt voor uw (ver)bouwplan.

In uitzonderlijke gevallen kan worden afgeweken van de parkeereis. Om te onderzoeken of uw (ver)bouwplan hiervoor in aanmerking komt adviseren wij u om vooroverleg op te starten met de gemeente door middel van het openstellen van een [conceptaanvraag](#) op het omgevingsloket.

Overige veranderingen

Het realiseren van parkeergelegenheid is noodzakelijk. De omvang van uw (ver)bouwplan bepaalt wat de parkeereis wordt.

Welstandsnota

Welstandsnota: Gebiedstype Stempel- en strokenbouw

Gebiedstype	Stempel- en strokenbouw
Welstandsniveau	Regulier
Vaste en aanvullende gebiedscriteria	Klik hier
Snelloetscriteria	Klik hier

In de Welstandsnota legt de gemeente vast welke criteria ze stelt aan bouwwerken zodat ze architectonisch passen in hun omgeving.

De welstandscriteria zijn alleen van toepassing op (ver)bouwplannen waar een omgevingsvergunning voor nodig is en waarbij de gekozen plek valt onder de welstandsniveaus 'bijzonder', 'ontwikkeling' of 'regulier'. Is er een omgevingsvergunning nodig maar valt de gekozen locatie onder het welstandsniveau 'welstandsvrij' dan gelden er

geen welstandscriteria en is er geen welstandstoets. Meer informatie over welstand vindt u op www.rotterdam.nl/welstand

Overige veranderingen

Indien de gekozen locatie valt onder het welstandsniveau bijzonder, ontwikkeling of regulier dan gelden voor deze activiteit de vaste - en aanvullende gebiedscriteria.

Stadsverwarming

Stadsverwarmingskaart

Gebied	Stadsverwarmingsgebied
Toelichting	Klik hier

Energiebedrijf

Energiebedrijf	Nuon
----------------	------

Stadsverwarming levert via een ondergronds leidingennetwerk warmte aan gebouwen voor zowel bedrijven als burgers.

In stadsverwarmingsgebieden bent u bij nieuwbouw verplicht om aan te sluiten op de stadsverwarming (uiteraard geldt dit voor functies met een warmtebehoefte, dus niet voor bruggen e.d.). Voor renovatie- of verbouwprojecten geldt deze verplichting niet, maar is de mogelijkheid er soms wel. Het kan voor komen dat uw locatie wel een aansluitverplichting heeft (groene gebied) maar er geen aansluiting kan worden gerealiseerd omdat deze technisch of economisch niet haalbaar is. Meer informatie over stadsverwarming en de aansluiting hierop vindt u in de [toelichting](#).

Als de aansluitplicht van toepassing is moet u bij de energiebedrijven Eneco of Nuon een aansluiting aanvragen. Kijk online op: <https://www.mijnaansluiting.nl/>

Heeft u hierover inhoudelijke vragen zie de [toelichting](#) of neem contact op met de afdeling bouw fysica:

bwt-bouwfysica@rotterdam.nl

Overige veranderingen

Bevindt uw locatie zich in het groene gebied dan geldt de aansluitplicht op stadsverwarming. Ligt uw locatie in het rode gebied dan bent u daarvan vrijgesteld.

Monumenten

Bijzondere gebieden en gebouwen in de stad zijn tegen veranderingen beschermd. Het gaat hierbij om gemeentelijke monumenten, rijksmonumenten en door het rijk aangewezen beschermde stadsgezichten.

Op de afbeelding ziet u of op de plek waar u wilt (ver)bouwen of slopen een monument aanwezig is en/of de plek binnen een beschermd stadsgezicht ligt. Is dat het geval dan zijn beperkingen voor binnen- en buitenzijde van toepassing. Kijk op '[Richtlijnen voor monumenteneigenaren](#)' om te weten waar u rekening mee moet houden. Richtlijnen over

(ver)bouwen in een beschermd stads- of dorpsgezicht vindt u in het bestemmingsplan en in de welstandsnota. Meer informatie over monumenten vindt u op <http://www.rotterdam.nl/monumenten>.

Geluid

Op de kaart hierboven is het geluidsniveau van het wegverkeer op de locatie waar u wilt gaan (ver)bouwen aangegeven. De hoeveelheid geluid bepaalt of geluidwerende voorzieningen nodig zijn om te zorgen dat u binnen geen last heeft van dit geluid. Woon-, onderwijs en zorgfuncties zijn geluidsgevoeliger dan andere functies.

Voor een indicatie van de geluidbelasting kunt u de volgende kaart raadplegen (uw computer dient in het bezit te zijn van een actuele webbrowser)

[Geluidsbelastingskaart Rotterdam 2017](#)

Is op een locatie waar u een woning wilt bouwen de geluidsbelasting > 53 dB dan bestaat de mogelijkheid dat u bij een aanvraag omgevingsvergunning een rapport van de geluidsbelasting en een rapportage van de te treffen geluidwerende voorzieningen moet indienen.

Heeft u hierover inhoudelijke vragen?

Dan kunt u contact opnemen met de afdeling bouwfysica per e-mail: bwt-bouwfysica@rotterdam.nl

Overige veranderingen

Neem contact met ons op.

Bodem

Aanvullende informatie:

Van verontreinigde grond is sprake als in de bodem meer dan normaal schadelijke stoffen zitten. Een verkennend bodemonderzoek kan een verplicht onderdeel van de vergunningaanvraag zijn als u wilt (ver)bouwen. Een bodemrapport mag niet ouder zijn dan 5 jaar.

Op de afbeelding of op deze link (<http://dcmr.gisinternet.nl/>) ziet u of een bodemrapport beschikbaar is voor de plek waarvoor u (ver)bouwplannen heeft.

U hoeft geen bodemrapport aan te leveren als:

- er in het te bouwen bouwwerk bijna nooit mensen verblijven (artikel 2.4.1 Bouwverordening Rotterdam);

- het bouwwerk de grond niet raakt of er geen ander gebruik plaats gaat vinden (artikel 2.4.1 Bouwverordening Rotterdam);
- als het bouwwerk naar aard en omvang overeenkomt met vergunningsvrije bouwwerken (artikel 2.1.5.2 Bouwverordening Rotterdam);
- de gemeente voor dat gebied al een recent bodemonderzoek heeft (artikel 2.1.5.3 Bouwverordening Rotterdam);
- uw aanvraag om omgevingsvergunning van tijdelijke aard is (artikel 2.1.5.4 Bouwverordening Rotterdam);
- de bestaande panden op de te bebouwen locatie eerst moeten worden gesloopt (artikel 2.1.5.5 Bouwverordening Rotterdam).

Overige veranderingen

Een verkennend bodemonderzoek is nodig, tenzij het bouwwerk voldoet aan de vrijstellingscriteria.

Hoofdstuk Reclame (niet voor uw werkzaamheden van toepassing)

Let op: reclame op gevel en dak wordt gezien als reclame in het openbare (reclame)gebied.

Vergunning woningvorming

In diverse wijken in Rotterdam is een overschot aan kleine woningen en een tekort aan grote woningen. De gemeente wil in die wijken tegengaan dat er nog meer grote woningen verbouwd worden tot meerdere kleine woningen. Daarom is hier een vergunning nodig voor woningvorming.

Afhankelijk van wat u precies van plan bent uit te voeren, is in sommige gevallen, voor de verbouwing van een woonruimte tot twee of meer woonruimten ook een omgevingsvergunning Bouwen en/of Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening nodig.

Overige veranderingen

Kijk op [vergunning woningvorming](#) voor de procedure en overige informatie.

Bommenkaart (niet voor uw werkzaamheden van toepassing)

Op de Bommenkaart staan locaties waar een verhoogde kans is op aanwezigheid van niet-ontplofte explosieven uit de Tweede Wereldoorlog. Het gaat daarbij om niet ontplofte vliegtuigbommen, ook wel blindgangers genoemd en munitie.

De Bommenkaart, die officieel Bodembelastingkaart Conventionele Explosieven heet, is gemaakt omdat de gemeente het belangrijk vindt dat alle Rotterdammers – en bedrijven die in Rotterdam werkzaamheden verrichten – zich goed over dit onderwerp kunnen informeren.

Iedereen kan nu zien waar verdachte gebieden voor niet-ontplofte explosieven uit de Tweede Wereldoorlog zijn.

Voor verdachte gebieden kunt u de [bommenkaart](#) raadplegen.

Overig

Algemene informatie over gemeentelijke producten waarmee u mogelijk mee te maken heeft en interessante links vindt u op www.rotterdam.nl/bouwen. U vindt er ook de legestarieven.

Overige veranderingen

Afhankelijk van uw situatie heeft u misschien ook andere vergunningen van de gemeente of van andere overheden (waterschap, provincie en/of rijk) nodig. Kijk op www.rotterdam.nl/bouwen bij 'overige vergunningen' en 'interessante links' voor meer informatie.

Heeft u vragen? Neem dan [contact](#) op.