

# 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:**  
Finestraat 15  
3028SB, Rotterdam

**Uw activiteiten:**  
• Overige veranderingen

## Bestemmingsplan

Plannummer: 576

|                          |                           |
|--------------------------|---------------------------|
| Plannummer               | 576                       |
| Soort plan               | Bestemmingsplan           |
| Naam plan                | Oud Mathenesse            |
| Vaststellingsdatum       | 18-9-2008                 |
| Datum onherroepelijk     | 27-2-2009                 |
| Plankaart                | <a href="#">Klik hier</a> |
| Voorschriften            | <a href="#">Klik hier</a> |
| Ruimtelijkeplannenpuntnl | <a href="#">Klik hier</a> |

Plannummer: 1097

|                          |                                              |
|--------------------------|----------------------------------------------|
| Plannummer               | 1097                                         |
| Soort plan               | Bestemmingsplan                              |
| Naam plan                | Parapluherziening parkeernormering Rotterdam |
| Vaststellingsdatum       | 14-12-2017                                   |
| Datum onherroepelijk     |                                              |
| Plankaart                | <a href="#">Klik hier</a>                    |
| Voorschriften            | <a href="#">Klik hier</a>                    |
| Ruimtelijkeplannenpuntnl | <a href="#">Klik hier</a>                    |

**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 2012: Gebiedstype Planmatige stedelijke uitbreidingen

|                                      |                                     |
|--------------------------------------|-------------------------------------|
| Gebiedstype                          | Planmatige stedelijke uitbreidingen |
| Welstandsniveau                      | Regulier                            |
| Vaste en aanvullende gebiedscriteria | <a href="#">Klik hier</a>           |
| Sneltoetscriteria                    | <a href="#">Klik hier</a>           |

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](http://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 | <a href="#">Klik hier</a> |

### Energiebedrijf

|                |       |
|----------------|-------|
| Energiebedrijf | Eneco |
|----------------|-------|

Stadsverwarming levert via een leidingennetwerk heet water aan bedrijven en burgers.

In stadsverwarmingsgebieden bent u bij nieuwbouw verplicht om aan te sluiten op de stadsverwarming. Voor renovatie- of verbouwprojecten geldt deze verplichting niet, maar is de mogelijkheid er soms wel. Meer informatie vindt u in de [toelichting](#).

Als de aansluitplicht van toepassing is moet u bij de energiebedrijven Eneco of Nuon een aansluiting aanvragen.

### 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):

<http://www.rotterdam.nl/geluidsbelastingrotterdam>

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: [bouwfysicaso@rotterdam.nl](mailto:bouwfysicaso@rotterdam.nl),

telefonisch: 010-489 4816 op werkdagen tussen 11.00-12.00 uur of online op: <http://www.rotterdam.nl/bouwfysica>.

### Overige veranderingen

Neem contact met ons op.

## Bodem

Rapport AA059907557 (FINSESTR. 1-31; EN: BELGISCHESTR. 2-32)

|                  |                                        |
|------------------|----------------------------------------|
| Locatiecode      | AA059907557                            |
| Locatienaam      | FINSESTR. 1-31; EN: BELGISCHESTR. 2-32 |
| wbb_code         | RT059907557                            |
| Straatnaam       | Belgischestraat 2 3028TE Rotterdam     |
| Huisnummer       |                                        |
| Letteraanduiding |                                        |
| Plaatsnaam       |                                        |
| Type onderzoek   | Indicatief onderzoek                   |
| Datum rapport    | 1900-01-01                             |
| Opdrachtnummer   | 21293840                               |
| Referentienummer |                                        |
| RapportID        | 134509155                              |
| Meer info        | <a href="#">Klik hier</a>              |

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.

## **Overig**

### **Nulquotumgebied Delfshaven**

|                                         |                           |
|-----------------------------------------|---------------------------|
| Gebied                                  | Delfshaven                |
| Verordening toegang<br>woningmarkt etc. | <a href="#">Klik hier</a> |

Algemene informatie over gemeentelijke producten waarmee u mogelijk mee te maken heeft en interessante links vindt u op [www.rotterdam.nl/bouwen](http://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](http://www.rotterdam.nl/bouwen) bij 'overige vergunningen' en 'interessante links' voor meer informatie.

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