

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

Website: www.rotterdam.nl
E-mail: wth.janssen@rotterdam.nl
Inlichtingen: W. Janssen
Afdeling: Bouw- en Woningtoezicht

Omgevingsvergunning

Aan de heer H.P. de Leeuw den Bouter
Brinkheide 40
3069 KT ROTTERDAM

Ons kenmerk: OMV.16.02.00296
Aantal bijlagen:
Betreft: ontwerp-omgevingsvergunning

Datum: 22 december 2016

Geachte heer De Leeuw den Bouter,

U heeft op 17 februari 2016 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend om af te mogen wijken van het geldende bestemmingsplan ten behoeve van de realisatie van drie woningen op het perceel Bergse Linker Rottekade 451 te Rotterdam. Uw aanvraag vormt de eerste fase van de omgevingsvergunning en heeft alleen betrekking op de activiteit 'handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening'.

Naar aanleiding van uw aanvraag ontvangt u hierbij de omgevingsvergunning fase 1. In deze omgevingsvergunning komen de volgende onderwerpen aan de orde:

- Omschrijving van de werkzaamheden
- Toets aan het bestemmingsplan
- Motivering om af te wijken
- Verklaring van geen bedenkingen
- Procedure
- Ruimtelijke voorwaarden
- Besluit
- Voorwaarden
- Inwerkingtreding besluit

Omschrijving van de werkzaamheden

Gezien uw aanvraag en de daarbij ingediende stukken is het de bedoeling om op het perceel Bergse Linker Rottekade 451 vier woningen te realiseren die ondergebracht worden in drie hoofdgebouwen.

Op het perceel Bergse Linker Rottekade 451 stond tot voorkort één voormalige boerderijwoning met bijbehorende bijgebouwen. De woning was reeds decennia geleden onbewoonbaar verklaard en het pand verkeerde in zeer slechte staat. Recentelijk zijn alle opstallen gesloopt, waaronder een reeds door brand verwoeste schuur.

Toets aan het bestemmingsplan

Met betrekking tot het projectgebied zijn drie bestemmingen van kracht. De oorspronkelijke boerderijwoning is voorzien van de bestemming 'Wonen'(W). Zoals de bestemmingsnaam al aangeeft, zijn deze gronden bestemd voor woningen, met de daarbij behorende voorzieningen. Het bouwvlak mag voor 100% bebouwd worden. Hierbij geldt, dat het gebouw uit één bouwlaag mag bestaan. De goothoogte bedraagt in dat geval maximaal

drie meter. Het is toegestaan om op deze laag nog een kap te realiseren, zodat de totale bouwhoogte zeven meter bedraagt.

Het erf van de voormalige boerderijwoning heeft de bestemming 'Tuin' (T). Deze gronden zijn bestemd voor tuinen en uitstekende delen aan gebouwen die zijn toegelaten krachtens een aangrenzende bouwbestemming. Op de gronden voor de voorgevel zijn bijgebouwen toegestaan, met een maximale bouwhoogte van drie meter en een maximum oppervlak van 20 m².

De rest van het perceel is voorzien van de bestemming 'Groen'. Deze gronden zijn onder andere bestemd voor park, plantsoen, openbare nutsvoorzieningen, waterpartijen en –lopen, ontsluitingswegen en parkeerplaatsen. De bouwmogelijkheden op deze gronden zijn zeer beperkt. Alleen in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden opgericht, net als uitstekende delen aan gebouwen.

Het noordelijk deel van het perceel is daarnaast voorzien van de dubbelbestemming 'Waterstaat Waterkering'. Naast de andere voorkomende bestemmingen zijn deze gronden bestemd voor een waterkering, met de daarbij behorende waterstaatswerken. Op deze gronden mag alleen gebouwd worden, nadat hiervoor een afwijkingsprocedure is doorlopen en een advies aan de dijkbeheerder is gevraagd.

Om de voorgenomen ontwikkeling te kunnen realiseren, zal op onderdelen afgeweken moeten worden van de bepalingen uit het vigerende bestemmingsplan, omdat de geplande woningen buiten de bestemming 'Wonen' zijn voorzien.

Motivering om af te wijken

Het plan valt echter onder artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Dit maakt het mogelijk een afwijking van het bestemmingsplan toe te staan.

Aan het plan kan medewerking worden verleend, omdat er vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar bestaat tegen het voorstel om ter plaatse vier woningen op te richten. Het voorstel past in de concept stedenbouwkundige randvoorwaarden, die indertijd hiervoor in opdracht van de toenmalige deelgemeente Prins Alexander zijn ontwikkeld en nu in samenspraak met de gebiedsaccountmanager worden gehanteerd als toetsingskader.

Gelet op het vorenstaande bestaat de bereidheid medewerking te verlenen aan een procedure op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 Wabo.

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 categorieën van gevallen aangewezen waarin een "verklaring van geen bedenkingen" niet noodzakelijk is. Uw aanvraag valt onder dit besluit, zodat geen verklaring van geen bedenkingen benodigd is voordat een vergunning verleend kan worden.

Procedure

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 het ontwerp van de beschikking en de bijbehorende stukken, volgens artikel 3.10, eerste lid, onder a, van deze wet van 26 augustus 2016 tot en met 6 oktober 2016 ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend.

Deze zienswijzen zijn beantwoordt in een zienswijzerapportage, waardoor alsnog medewerking kan worden verleend aan uw aanvraag. De zienswijzerapportage is als bijlage bijgesloten en is onderdeel van deze omgevingsvergunning.

Ruimtelijke voorwaarden

- Hoofdgebouwen (woningen) dienen binnen de op de tekening aangegeven bouwvlakken te worden gerealiseerd;
- Hoofdgebouwen (woningen) mogen per gebouw niet groter zijn 120 m²;
- Per hoofdgebouw (woning) mag maximaal 40 m² aan bijgebouwen gerealiseerd worden;
- Hoofdgebouwen (woningen) op bouwpercelen 451-3 en 451-4 moeten met kap gerealiseerd worden en bestaan uit één bouwlaag;
- Hoofdgebouwen op bouwpercelen 451-1 en 451-2 mogen in maximaal twee bouwlagen zonder kap gerealiseerd worden als het gebouw van zodanige hoogwaardige kwaliteit is dat het goed past bij het ensemble en het karakter van de locatie. Bij de bouwaanvraag zal dit beoordeeld worden door de commissie voor Welstand.

Besluit

Gelet op artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt u omgevingsvergunning fase 1 verleend voor de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening op basis van artikel 2.1, eerste lid, sub c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Inwerkingtreding besluit

Op grond van artikel 6.1, tweede lid, onder b, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht treedt deze beschikking 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 de beschikking niet in werking voordat hierop is beslist.

U wordt verzocht bij correspondentie ons kenmerk OMV.16.02.00.296 te vermelden.

N.B. Deze omgevingsvergunning heeft alleen betrekking op de activiteit "afwijken van regels ruimtelijke ordening". De volgende fase van uw aanvraag, die de activiteit "bouwen" zal bevatten, moet in elk geval worden getoetst op constructie en welstand. Op de uitkomsten daarvan wordt met het verlenen van onderhavige omgevingsvergunning niet vooruit gelopen.

Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders van de gemeente Rotterdam,
namens deze,
clusterdirecteur Stadsontwikkeling,
voor deze,

drs. M.J. Schotman
hoofd Bouw- en Woningtoezicht

*Dit document is digitaal opgesteld en daarom niet ondertekend

Belanghebbenden kunnen tegen dit besluit binnen zes weken na de dag van ter inzage legging een beroepschrift indienen bij de rechtbank te Rotterdam.

Dit beroepschrift moet ondertekend zijn en moet ten minste bevatten:

- naam en adres van de indiener;
- datum beroepschrift;
- de gronden van het beroep;
- een omschrijving van het besluit waartegen het beroep zich richt.

U wordt verzocht tevens een kopie van dit besluit mee te zenden.

Het beroepschrift moet worden gezonden aan:

Rechtbank Rotterdam

sector Bestuursrecht

Postbus 50951

3007 BM te Rotterdam.

Voor de behandeling van het beroepschrift is griffierecht verschuldigd.

U kunt, indien u een beroepschrift bij de rechtbank Rotterdam heeft ingediend, tevens een verzoek om voorlopige voorziening (o.a. schorsing) indienen bij:

Rechtbank Rotterdam, sector Bestuursrecht, Postbus 50951, 3007 BM te Rotterdam.

Voor een dergelijk verzoek is griffierecht verschuldigd.