



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

Website: www.rotterdam.nl
E-mail: bwt-vergunningen@rotterdam.nl
Afdeling: Bouw- en Woningtoezicht
Telefoon: 14010

Ons kenmerk: OMV.16.07.00378

Aantal bijlagen: --

Betreft: besluit aanvraag
omgevingsvergunning

Datum:

SWZ Sociale Werkzaamheden Zuidholland
Tav. mw. E.L. de Rooij
Westerlaan 62
3016 CK ROTTERDAM

Geachte mevrouw De Rooij,

U heeft 21 juli 2016 een aanvraag voor omgevingsvergunning ingediend voor de ontwikkeling van bouwstroom 1 van de nieuwe woonwijk "Zuiderhof" (Fase 1) op/nabij het adres Groene Hilledijk 315 te Rotterdam.

Uw aanvraag betreft de activiteit: Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

Hierbij ontvangt u de door u aangevraagde omgevingsvergunning. In deze vergunning komen de volgende onderwerpen aan de orde:

- Omschrijving van de werkzaamheden
- Toets aan het bestemmingsplan
- Procedure afwijken van het bestemmingsplan
- Besluit
- Inwerkingtreding besluit

Omschrijving van de werkzaamheden

Gezien de overgelegde stukken betreft uw aanvraag de ontwikkeling van bouwstroom 1 van de nieuwe woonwijk "Zuiderhof" (Fase 1) op/nabij het adres Groene Hilledijk 315 te Rotterdam. Deze ontwikkeling maakt deel uit van de herontwikkeling van het oude Zuiderziekenhuisterrein, exclusief het historisch ensemble. Deze herontwikkeling zal in drie fasen worden uitgevoerd. Deze aanvraag betreft de activiteit "handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening" voor bouwfase 1, waarin 48 woningen worden gerealiseerd.

Toets aan het bestemmingsplan

De locatie van uw aanvraag ligt in het gebied van het bestemmingsplan "Vreewijk" (vastgesteld 18 februari 2010, onherroepelijk 12 mei 2010). Het plan is hiermee in strijd omdat woningen in de bestemming 'Maatschappelijk-1' niet zijn toegestaan. De gronden, gelegen binnen het projectgebied, bezitten tevens de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie B'. Hierdoor is het noodzakelijk dat een archeologisch rapport deel uitmaakt van de omgevingsvergunningaanvraag 'bouw'. Daarnaast is een omgevingsvergunningaanvraag 'Uitvoeren van werk en/of werkzaamheden' benodigd in verband met werk en/of werkzaamheden die dieper reiken dan 0,5 meter beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlak beslaan van meer dan 200 m2.



Blad: 2/3

Kenmerk: OMV.16.07.00378

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.

Aan het plan kan medewerking worden verleend. Het plan draagt bij aan de herontwikkeling van het terrein van het voormalige Zuiderziekenhuis. Door dit plan wordt een hoogwaardig woonmilieu voor gezinnen gerealiseerd, binnen een gebied waarin ook onderwijs en werken een plek vinden. Daarin heeft de monumentale oudbouw van het Zuiderziekenhuis een prominente positie. Met dit plan komen 48 eengezins(grondgebonden)woningen beschikbaar zowel voor mensen die willen huren als voor mensen die willen kopen. Het prijssegment is middelduur en dat maakt het voor bewoners uit Rotterdam Zuid mogelijk om een wooncarrière te maken.

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

Op grond van 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.

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 **29 juli 2016** tot en met **8 september 2016** ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn **geen** zienswijzen ingediend.

Besluit

Gelet op het vorenstaande wordt u omgevingsvergunning verleend op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in samenhang met artikel 2.1, eerste lid, sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, voor de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening tot het uitvoeren van het bovenomschreven plan overeenkomstig de bij dit besluit bijbehorende bescheiden.



Blad: 3/3

Kenmerk: OMV.16.07.00378

De vergunning wordt verleend voor onbepaalde tijd. De aanvraag en alle daarbij ingediende stukken maken onderdeel uit van deze vergunning, tenzij de aan de vergunning verbonden voorschriften en/of gewaarmerkte bescheiden anders bepalen. Op dit besluit is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing.

Inwerkingtreding besluit

Op grond van artikel 6.1, tweede lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht treedt dit besluit in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn.

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Rotterdam,
namens deze,
clusterdirecteur Stadsontwikkeling,
voor deze,
hoofd Bouw- en Woningtoezicht

drs. M.J. Schotman

Belanghebbenden kunnen tegen dit besluit binnen zes weken na de dag van ter inzage legging een beroepschrift indienen bij:

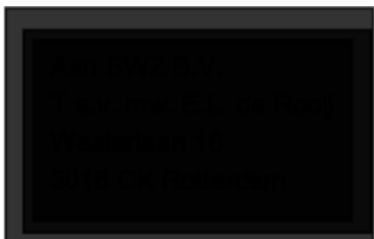
Rechtbank Rotterdam, sector Bestuursrecht, Postbus 50951, 3007 BM te Rotterdam.

Op dit besluit is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat na afloop van de termijn voor het instellen van beroep geen beroepsgronden meer kunnen worden aangevoerd. Het besluit treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken.

Indien u of derde belanghebbenden er belang bij hebben dat dit besluit niet in werking treedt, kan een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Rotterdam, Postbus 50950, 3007 BM Rotterdam. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

Een afschrift van deze beschikking is gezonden aan de gemachtigde:

- Impact vastgoed B.V., t.a.v. de heer M.X. Praagman, Postbus 21611, 3001 AP ROTTERDAM.



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

Website: www.rotterdam.nl
E-mail: jdjm.vankinderen@rotterdam.nl

Inlichtingen: Dhr. D. van Kinderen
Afdeling: Bouw- en Woningtoezicht
Telefoon: 06-51384234

Ons kenmerk: OMV.16.09.00333
Aantal bijlagen: div.
Betreft: besluit aanvraag omgevingsvergunning
Datum: 20 juni 2017

Geachte 

Op 21 september 2016 hebben wij uw aanvraag ontvangen voor de activiteit “Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening” nabij de Groene Hilledijk 317 te Rotterdam.

Omdat op de vergunningverlening voor dit project de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is, heeft het voornemen om de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen van vrijdag 21 april 2017 tot en met donderdag 1 juni 2017 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend tegen het voornemen de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

Hierbij ontvangt u de door u aangevraagde omgevingsvergunning.

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

drs. M.J. Schotman,
afdelingshoofd Bouw- en Woningtoezicht

*Dit document is digitaal opgesteld en daarom niet ondertekend.

Rechtsmiddelen

Voor informatie over de rechtsmiddelen die open staan tegen dit besluit verwijzen we u naar de juridische bijsluiter.



Blad: 2/4

Kenmerk: OMV 16.09.00333

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Werkzaamheden

Uit de aanvraag blijkt dat u voornemens bent het voormalige Zuiderziekenhuisterrein, met uitzondering van het ensemble, te herontwikkelen tot woningbouwlocatie. Deze aanvraag betreft fase 1, bouwfase 2 en 3 en heeft betrekking op de realisatie van 83 grondgebonden eengezinswoningen. De aaneengesloten woningen bestaan maximaal uit 3 bouwlagen. De beoogde ontwikkeling voorziet tevens in de realisatie van minimaal 83 parkeerplaatsen binnen het plangebied van bouwfase 2 en 3. Onderdeel van het plan is tevens dat parallel aan het fietspad aan de Valkeniersweide, een 30 kilometerweg wordt aangelegd voor de ontsluiting van projectgebied.

Overwegingen

Toets aan het bestemmingsplan

De locatie van uw aanvraag ligt in het gebied van het bestemmingsplan "Vreewijk" (vastgesteld 18 februari 2010, onherroepelijk 12 mei 2010). Het plan is hiermee in strijd omdat woningen in de bestemming 'Maatschappelijk-1' niet zijn toegestaan.

N.B. De gronden, gelegen binnen het projectgebied, bezitten tevens de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie B'. Hierdoor is het noodzakelijk dat een archeologisch rapport deel uitmaakt van de omgevingsvergunningaanvraag 'bouw'. Daarnaast is een omgevingsvergunningaanvraag 'Uitvoeren van werk en/of werkzaamheden' benodigd in verband met werk en/of werkzaamheden die dieper reiken dan 0,5 meter beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlak beslaan van meer dan 200 m².

Uitgebreide procedure afwijken 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.

Motivering toestaan afwijking

Aan het plan kan medewerking worden verleend. Het plan draagt bij aan de herontwikkeling van het terrein van het voormalige Zuiderziekenhuis. Door dit plan wordt een hoogwaardig woonmilieu voor gezinnen gerealiseerd, binnen een gebied waarin ook onderwijs en werken een plek vinden. Daarin heeft de monumentale oudbouw van het Zuiderziekenhuis een prominente positie. Met de realisatie van 83 grondgebonden woningen wordt voorzien in de gemeentelijke doelstelling het eigen woningbezit en het aanbod grondgebonden woningen met tuin voor gezinnen uit verschillende inkomenscategorieën te vergoten.

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

Op grond van 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



Blad: 3/4

Kenmerk: OMV 16.09.00333

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 vrijdag 21 april 2017 tot en met donderdag 1 juni 2017 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Besluit

Gelet op het vorenstaande wordt u omgevingsvergunning verleend op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in samenhang met artikel 2.1, eerste lid, sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, voor de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening tot het uitvoeren van het bovenomschreven plan overeenkomstig de bij dit besluit bijbehorende bescheiden.

De vergunning wordt verleend voor onbepaalde tijd. De aanvraag en alle daarbij ingediende stukken maken onderdeel uit van deze vergunning, tenzij de aan de vergunning verbonden voorschriften en/of gewaarmerkte bescheiden anders bepalen.

Op dit besluit is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat u in het beroepschrift moet aangeven welke beroepsgronden u aanvoert tegen het besluit. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd. Vermeld in het beroepschrift dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Bijlagen behorend bij dit besluit

Ruimtelijke onderbouwing d.d. 6 april 2017

Besluit hogere waarden Wet geluidhinder



Blad: 4/4

Kenmerk: OMV 16.09.00333

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*)

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 aantoonst 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. 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.