

Agendapost voor de vergadering van het college van
Burgemeester en Wethouders van Rotterdam
op: **dinsdag 2 april 2019**

B Bespreekstukken

Wethouder Bouwen, wonen en energietransitie gebouwde omgeving (BWEG)

B19

Onderwerp:

Vaststelling wijzigingsplan 'Charloisse Lagedijk tussen 439 en 467'

Het wijzigingsplan zit in de volgende fase:

▼			
Startfase	Concept- en ontwerpfase	Vaststellingsfase	Beroepsfase

Gevraagde beslissing:

Te besluiten tot:

- het ongegrond verklaren van de zienswijze;
- het vaststellen van wijzigingsplan 'Charloisse Lagedijk tussen 439 en 467'.

Financiële consequenties:

In het kader van het opstellen van dit wijzigingsplan is geconcludeerd dat er geen gemeentelijke kosten zijn. Het betreft een particulier perceel en de kosten voor realisatie zijn voor de initiatiefnemer. Door middel van een planschadeverhaalsovereenkomst is geregeld dat eventuele kosten voortvloeiend uit planschade voor rekening van de initiatiefnemer zijn.

Personele consequenties:

geen

Juridische aspecten:

Cluster BCO/Juridische diensten/team clusterondersteuning/Dedicated team SO heeft geen inhoudelijk juridisch bezwaar.

Relevante beleidskaders:

Bestemmingsplan Charloisse Lagedijk (vastgesteld op 2 februari 2017)

Adviezen:

BCO/BPA: akkoord
Middelen en control: akkoord



Participatie:

Ten tijde van de terinzagelegging van zes weken van het ontwerpwijzigingsplan zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. De initiatiefnemer heeft doormiddel van een persoonlijke brief de naaste burens op te hoogte gesteld van het ontwerpwijzigingsplan. Er is 1 zienswijze ontvangen.

Communicatie/Voorlichtingsaspecten:

B&W hebben besloten het wijzigingsplan 'Charloisse Lagedijk tussen 439 en 467' vast te stellen. Het wijzigingsplan maakt de bestemmingswijziging van 'Recreatie-Nutstuin' in "Woongebied 3" mogelijk ten behoeve van woningbouw op het betreffende perceel.

Verdere procedure:

- Publiceren bekendmaking en ter inzagelegging van het wijzigingsplan;
- Inwerkingtreden en onherroepelijk worden van het wijzigingsplan, afhankelijk van eventuele beroep bij de Raad van State.

Toelichting:

In het bestemmingsplan Charloisse Lagedijk dat is vastgesteld in 2017 zijn vele wijzigingsbevoegdheden opgenomen waarmee de geldende bestemming gewijzigd kan worden naar een woonbestemming. Daarmee is invulling gegeven aan de wens in de visie 'Charloisse Lagedijkzone' om woningen rond de Charloisse Lagedijk toe te voegen.

Door middel van wijzigingsplan 'Charloisse Lagedijk tussen 439 en 467' wordt de bestemming nutstuin gewijzigd in een woonbestemming ten behoeve van 1 woning.

Tijdens de terinzagelegging is 1 zienswijze ingediend.

Zienswijze

Reclamant verwacht dat dat door het bouwen van een woning aan de overzijde van de eigen woning de lichtinval in de woning kleiner wordt en dat reclamant het uitzicht, gedeeltelijk, kwijt raakt. Bovendien bestaat de kans dat nieuwbouw scheuren kunnen veroorzaken aan de oude dijkwoning van de reclamant omdat de afstand tussen de dijkwoning en de mogelijke nieuwe woning niet groot is.



Reactie:

In het geldende bestemmingsplan Charloisse Lagedijk is de mogelijkheid tot het wijzigen van de bestemming reeds opgenomen. Op deze wijzigingsmogelijkheid is destijds door de reclamant geen zienswijze ingediend.

In het wijzigingsplan is opgenomen dat de voorgevelrooilijn van de nieuw te bouwen woning minimaal 1 meter vanaf de erfgrens moet liggen. Verder is een bebouwingspercentage opgenomen van maximaal 30%. De goothoogte van de woning mag maximaal 3,5 meter zijn en de nokhoogte maximaal 9,5 meter.

Lichtinval

Reclamant woont aan de zuidzijde van de Charloisse Lagedijk, het perceel waar het wijzigingsplan betrekking op heeft, ligt aan de noordzijde van de dijk. De woning van de reclamant en het bouwperceel liggen niet tegenover elkaar. Door de locatie en de hoogte van een nieuwe woning zal de lichtinval niet significant afnemen.

Uitzicht

De mogelijke nieuwe woning en de woning van de reclamant liggen niet tegenover elkaar. Door de bouw van de nieuwe woning zal het uitzicht van de reclamant veranderen maar het uitzicht recht vooruit blijft hetzelfde.

Scheuren

Reclamant kan een planschadeclaim indienen als hij/zij van mening is dat door de bestemmingswijziging waardevermindering ontstaat van zijn/haar onroerend goed. Deze ingediende claim zal worden beoordeeld door een planschadecommissie. Met betrekking tot schade die reclamant verwacht ten tijde van de bouw kan gemeld worden dat dit zaken betreffen die voor rekening komen van de "bouwer".

Conclusie:

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

Ambtshalve wijziging

Omdat het proces tot het komen van een kostenverhaalsovereenkomst op andere wijze is verlopen dan in hoofdstuk 6 van het wijzigingsplan is opgenomen, is dit hoofdstuk aangepast. De nieuwe tekst is:

In het kader van het opstellen van dit wijzigingsplan is geconcludeerd dat er geen gemeentelijke kosten zijn. Het betreft een particulier perceel en de kosten voor realisatie zijn voor de initiatiefnemer. Door middel van een planschadeverhaalsovereenkomst is geregeld dat eventuele kosten voortvloeiend uit planschade voor rekening van de initiatiefnemer zijn.



Bijlagen:

1. Ontwerp wijzigingsplan 'Charloisse Lagedijk tussen 439 en 467' (inclusief verbeelding);
2. Ingekomen zienswijze;
3. Namenlijst reclamant.

Cluster	:	Stadsontwikkeling
Registratienummer cluster	:	BS19/00246
Steller	:	Marjolein Craenen
Telefoonnummer Steller	:	06-10407388
E-mail Steller	:	m.craenen@rotterdam.nl

