

Rotterdam, 4 november 2014.

Aan:

de gemeenteraad

**Onderwerp:**

Bestemmingsplan Pernis, reparatiebesluit.

---

**Gevraagd besluit:**

Samenvattend stellen wij u voor het door uw raad op 15 december 2011 vastgestelde bestemmingsplan "Pernis" op een onderdeel gewijzigd vast te stellen vanwege een uitspraak van de Raad van State.

**Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?**

Het reparatiebesluit is noodzakelijk vanwege de uitspraak van de Raad van State van 14 november 2012 over het bestemmingsplan "Pernis". Novaform B.V. heeft aangegeven woningen te willen bouwen op de locatie 'binnenterrein Pastoriedijk-Ozingastraat'. Om dit mogelijk te maken dient naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld te worden.

**Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:**

N.v.t.

**Toelichting:**

U heeft op 15 december 2011 het bestemmingsplan "Pernis" vastgesteld. Tegen dat vastgestelde plan heeft Novaform B.V. beroep ingesteld bij de Raad van State. De Raad van State heeft op 14 november 2012 een uitspraak gedaan in deze zaak ([www.raadvanstate.nl](http://www.raadvanstate.nl), zaaknummer 201202541/1/R4).

De Raad van State heeft in de uitspraak onder meer vastgesteld dat de raad de feitelijke situatie in de omgeving van de ontwikkeling 'binnenterrein Pastoriedijk-Ozingastraat' niet heeft onderzocht en onvoldoende inzichtelijk heeft gemaakt waarom een bouwhoogte van 9 meter is opgenomen voor deze ontwikkeling.



Om bovengenoemde redenen heeft de Raad van State de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in het bestemmingsplan voor genoemde ontwikkeling ("wro-zone-wijzigingsgebied-12", artikel 44.12 uit de planregels) vernietigd.

In het vastgestelde bestemmingsplan heeft genoemde locatie de bestemmingen 'Groen' en 'Bedrijf-opslag', met een wijzigingsbevoegdheid voor de realisatie van 12 woningen (met een hoogte van maximaal 9 meter), zodra de bestaande opslag ter plaatse verdwijnt.

### Reactie

In de genoemde wijzigingsbevoegdheid wordt de realisatie van 12 woningen met een maximale bouwhoogte van 9 meter mogelijk gemaakt.

Novaform B. V. heeft in haar beroep aangegeven dat een bouwhoogte van 9 meter, als gevolg van het gewijzigde Bouwbesluit onvoldoende is en dat er in de omgeving van de locatie al woningen met een hogere bouwhoogte zijn gerealiseerd.

Er is gebleken dat in de omgeving van de ontwikkelingslocatie reeds woningen zijn gerealiseerd met een bouwhoogte van 11 meter, afgedekt met een kap.

Om deze reden is stedenbouwkundig gezien op deze locatie woningen met 2 bouwlagen met een kap, met een maximale hoogte van 11 meter (inclusief kap) acceptabel.

Bij vaststelling van het bestemmingsplan is gelijktijdig het zogenaamde "Stap 3-besluit" vastgesteld voor deze ontwikkelingslocatie. Het stap 3-besluit is onderdeel van de Interimwet stad- en milieubenadering waarmee het Ministerie van Infrastructuur en Milieu gemeenten meer mogelijkheden biedt projecten te realiseren op plaatsen waar milieuregels dat belemmeren.

Voor onderhavige locatie is een stap 3-besluit verleend voor de begane grond en eerste etage (eerste twee bouwlagen) van de geplande woningen. Het algemeen uitgangspunt daarbij is dat de zolder niet geluidgevoelig is. De zolder is de ruimte onder de kap. Omdat de kap niet gezien wordt als een bouwlaag wordt het niet aangemerkt als een geluidgevoelige ruimte.

Ook de nieuwe wijzigingsbevoegdheid dient te passen binnen het genomen stap 3-besluit. Dit betekent dat ook om die reden de te realiseren woningen afgedekt dienen te worden met een kap.

Voorgesteld wordt om in de wijzigingsbevoegdheid in artikel 44.12 ("wro-zone-wijzigingsgebied-12") uit de planregels, de bouwhoogte te wijzigen van maximaal 9 meter naar 2 bouwlagen met kap, met een maximale hoogte van 11 meter.



Voorgestelde aanpassing:

Van:

#### **44.12 wro-zone – wijzigingsgebied - 12**

##### *44.12.1 Algemeen*

Ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied - 12" kunnen burgemeester en wethouders op grond van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening de bestemming Groen wijzigen in de bestemming 'Wonen' met de daarbij behorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, groenvoorzieningen en ontsluitingspaden en -wegen.

##### *44.12.2 Bouwregels*

Bij toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid gelden de volgende voorwaarden:

- a. binnen het wijzigingsgebied mogen maximaal 12 woningen worden gerealiseerd;
- b. de maximale bouwhoogte bedraagt 9 meter;
- c. het maximale bebouwingspercentage van het wijzigingsgebied bedraagt 50;
- d. binnen het wijzigingsgebied dient minimaal 50% groen gerealiseerd te worden.

Naar:

#### **44.12 wro-zone - wijzigingsgebied - 12**

##### *44.12.1 Algemeen*

Ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied - 12" kunnen burgemeester en wethouders op grond van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening de bestemming Groen wijzigen in de bestemming 'Wonen' met de daarbij behorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, groenvoorzieningen en ontsluitingspaden en -wegen.

##### *44.12.2 Bouwregels*

Bij toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid gelden de volgende voorwaarden:

- a. binnen het wijzigingsgebied mogen maximaal 12 woningen worden gerealiseerd;
- b. de maximale bouwhoogte bedraagt 11 meter, in 2 bouwlagen, met een kap;
- c. het maximale bebouwingspercentage van het wijzigingsgebied bedraagt 50;
- d. binnen het wijzigingsgebied dient minimaal 50% groen gerealiseerd te worden.

#### **Financiële en juridische consequenties/aspecten:**

Geen.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

Ph. F.M. Raets

De burgemeester,

A. Aboutaleb

#### **Bijlage(n):**

Geen.



14 bb 6998

19.



De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 4 november 2014  
(raadsvoorstel nr. BS14/00817-14/0025364);

gelet op de Wet ruimtelijke ordening;

**besluit:**

het bestemmingsplan "Pernis", overeenkomstig het voorstel van burgemeester en wethouders als volgt gewijzigd vast te stellen:

In artikel 44.12.2 sub b wordt 'de maximale bouwhoogte bedraagt 9 meter', vervangen door 'de maximale bouwhoogte bedraagt 11 meter, in 2 bouwlagen, met een kap.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 27 november 2014.

De griffier,

De voorzitter,

