



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

Website: www.rotterdam.nl
E-mail: f.filipo@rotterdam.nl
Inlichtingen: F. Filippo
Afdeling: Bouw- en Woningtoezicht
Telefoon: 06-10914941

Ons kenmerk: OMV.15.07.00476
Aantal bijlagen:
Betreft: ontwerp-omgevingsvergunning

Datum: 8 oktober 2015

Ontwerpbeschikking

Aan mevrouw M. Wissink
Prinsenlaan 629D
3067 TZ ROTTERDAM

Geachte mevrouw Wissink,

U heeft op 29 juli 2015 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend om af te mogen wijken van het geldende bestemmingsplan ten behoeve van de realisatie van twee woningen op het perceel Bergse Linker Rottekade 450 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
- 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 450 twee vrijstaande woningen te realiseren, elk op een perceel van circa 1000 m². Op het perceel staat momenteel één woning met bijbehorende bijgebouwen. De woning voldoet niet meer aan het eisenpakket dat tegenwoordig aan een woning wordt gesteld. U bent van plan om de betreffende woning te slopen, zodat ruimte ontstaat om twee vrijstaande woningen te realiseren.

Toets aan het bestemmingsplan

De locatie waar de aanvraag betrekking op heeft is gelegen in het bestemmingsplan "Ommoord buiten de ring" en heeft hierin de bestemmingen wonen, tuin, en waterstaat-waterkering. Het plan is hiermee in strijd, omdat volgens artikel 20, van de bij dit bestemmingsplan behorende regels, op dit adres per bestemmingsvlek, maar één woning (met aanbouwen) is toegestaan met een b.v.o. van maximaal 120 m² bestaande uit één bouwlaag met kap.



Verder is het plan in strijd met artikel 27, omdat op waterstaat-waterkering bestemde gronden niet mag worden gebouwd. Op grond van artikel 27.3 kan hiervoor door burgemeester en wethouders ontheffing worden verleend, mits het belang van de waterkering niet wordt geschaad. Alvorens ontheffing te verlenen dienen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in te winnen bij de dijkbeheerder.

Daarnaast is het plan ook in strijd met artikel 13, omdat op tuin bestemde gronden geen woning mag worden gebouwd. De regels uit het bestemmingsplan laten geen ruimte voor het toestaan van afwijking.

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 twee 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 7 augustus 2015 tot en met 17 september 2015 ter inzage gelegen. Er zijn **wel/geen** zienswijzen ingediend.



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.15.07.00476 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.