



Zienswijzenrapportage omgevingsvergunning RIVA

Terinzagelegging (ontwerp)besluiten

Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning voor 'RIVA' hebben met de relevante stukken gedurende een termijn van zes weken van 14 oktober 2022 tot en met 24 november 2022 ter inzage gelegen. Naar aanleiding van deze terinzagelegging zijn zienswijzen naar voren gebracht.

Zienswijze

Eén van de zeven ingediende zienswijzen richt zich tegen de ontwerp-omgevingsvergunning. Drie bewoners van het woongebouw The Red Apple, een woongebouw in de nabijheid (ten oosten) van het project, hebben zich laten vertegenwoordigen door Ploum (hierna: reclamant)

- 1.1. Reclamant stelt dat in artikel 3.4 van de planregels van het ontwerpbestemmingsplan de voorwaardelijke verplichting is opgenomen dat bij de bouw van een gebouw de minimale waterberging op de kavel van 50 mm x de totale verharde kaveloppervlakte bedraagt. Uit de ontwerp-omgevingsvergunning blijkt niet of de aanvraag aan deze voorwaardelijke verplichting uit het ontwerpbestemmingsplan is getoetst. Uit alle bijlagen bij de ontwerp-omgevingsvergunning volgt volgens reclamanten ook niet of er daadwerkelijk een waterberging wordt gerealiseerd, terwijl bij de verlening van een omgevingsvergunning voor bouwen de voorwaardelijke verplichting een toetsgrond is. Voldoet de aanvraag niet aan de voorwaardelijke verplichting, dan moet deze worden geweigerd.

Reactie:

Reclamant merkt terecht op dat het realiseren van waterberging een voorwaarden is voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning. De aanvraag voldoet aan deze voorwaardelijke verplichting. Het totaal verharde kaveloppervlak bedraagt 815 m². Dit betekent dat er 40,75 m³ waterberging is vereist. De waterberging is voorzien op het achterdek van de 'huiskamerlaag', op de 5^e verdieping, terras vanaf as C t/m E. Het gehele oppervlak van het achterdek (159 m²) zal worden voorzien van waterretentieboxen met een totale hoogte van ca. 35 cm. Daarin wordt de vereiste 40,75 m³ aan regenwater gebufferd. Naast het regenwater dat op het achterdek valt, zal ook het regenwater dat op het voordek en dat op het hoge dak van appartemententoren valt, naar het retentie dak op het achterdek worden gebracht.

Er wordt verwezen naar een aantal bijlagen bij de omgevingsvergunning, waarop de retentiefunctie zichtbaar is afgebeeld:

- Plattegrond - tekeningnummer OV-205, 7 oktober 2022, versie 3.0, plattegrond 05.
- Detailtekening – tekeningnummer OV-B.18, 15 maart 2022, overgang vloeren huiskamerlaag.
- Detailtekening – tekeningnummer OV-O.18, 15 maart 2022, dakrand dakopbouw.
- Detailtekening – tekeningnummer OV-O.20, 15 maart 2022, dakrand noordgevel.



In de ontwerp-omgevingsvergunning is niet expliciet opgenomen dat aan deze voorwaardelijke verplichting is getoetst en dat hieraan wordt voldaan. In de omgevingsvergunning wordt in paragraaf 5.1.1 een kopje 'Waterberging' toegevoegd dat er aan deze planregel is getoetst en dat de aanvraag hieraan voldoet. De omgevingsvergunning wordt gewijzigd vastgesteld.

De zienswijze is gegrond.

- 1.2. Reclamant merkt op dat voor de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen advies is gevraagd aan de Commissie voor Welstand en Monumenten van de gemeente Rotterdam. De Welstands- en monumentencommissie heeft positief onder voorwaarden geadviseerd. Als voorwaarden noemt de Welstands- en monumentencommissie dat minimaal zes weken voor de gevelproductie een mock-up van het deel van de gevel moet worden voorgelegd aan de Welstands- en monumentencommissie. Reclamant stelt dat de door de Welstands- en monumentencommissie gestelde voorwaarden niet zijn geborgd in de ontwerp-omgevingsvergunning door middel van een vergunningvoorschrift. In zoverre, zijn de voorwaarden al onvoldoende geborgd nu een advies van de Welstands- en monumentencommissie an sich niet handhaafbaar is (terwijl een vergunningvoorschrift dat wel is). Daarnaast vraagt reclamant zich af wat de status van de (extra) beoordeling van de Welstands- en monumentencommissie over de drie bovenstaande aspecten zal zijn. Met andere woorden, wat gebeurt er als de Welstands- en monumentencommissie de drie bovenstaande aspecten negatief beoordeelt? Ook dit is volgens reclamant niet geborgd in de ontwerp-omgevingsvergunning.

Reactie:

In de omgevingsvergunning valt onder 5.2.4 te lezen dat de Commissie Welstand en Monumenten positief onder voorwaarden heeft geadviseerd. Daarnaast is opgenomen dat er voorwaarden zijn verbonden aan de omgevingsvergunning. Onder 2.1.1 is opgenomen dat er pas kan worden begonnen met werkzaamheden, indien aan alle in de omgevingsvergunning opgenomen voorschriften wordt voldaan en de aanvullende gegevens door de gemeente zijn goedgekeurd. Voor wat betreft welstand is opgenomen dat er minimaal zes weken voorafgaand aan de gevelproductie een gevelmock-up moet worden voorgelegd aan de commissie. Indien dit voorschrift niet wordt nagekomen of indien de voorgelegde gevelmock-up niet conform de gestelde voorwaarden van de commissie is, dan mogen de werkzaamheden niet worden aangevangen. Het advies van de commissie is op juiste wijze geborgd in de omgevingsvergunning.

De zienswijze is ongegrond.

Wijzigingen omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning wordt gewijzigd vastgesteld.

Wijziging naar aanleiding van zienswijze:

Naar aanleiding van zienswijze 1.1 wordt in paragraaf 5.1.1 een kopje 'Waterberging' toegevoegd, waarin wordt opgenomen dat het project voldoet aan artikel 3.4, aanhef en onder a.



Ambtshalve wijzingen

Toevoegen activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Op blz. 1 onder 'Besluit' wordt de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' toegevoegd. In de ontwerp-omgevingsvergunning is deze activiteit ten onrechte niet opgenomen. De activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' is nodig omdat de technische ruimte in het project de maximale bouwhoogte overschrijdt. Voor het toestaan van deze overschrijding, wordt in paragraaf 5.1.1 de motivering gegeven.

Aanvullen/wijzigen n.a.v. gewijzigde vaststelling (ontwerp)bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan is gewijzigd vastgesteld. De regels van het bestemmingsplan sluiten nu beter aan op de omgevingsvergunning. Deze gewijzigde vaststelling heeft dus ook gevolgen voor de omgevingsvergunning. Hiertoe is paragraaf 5.1.1 van de omgevingsvergunning als volgt aangevuld of gewijzigd:

- Toevoegen enkelbestemming Artikel 4 Verkeer – Verblijfsgebied.
- Wijzigen van artikelnummers (doornummeren) conform de wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.
- Wijzigen van de maatvoering maximum bouwhoogte conform de wijziging van het ontwerpbestemmingsplan naar 65,7 meter.
- Wijzigen van de aanduiding van 'overkraging' naar 'specifieke bouwaanduiding – balkon – conform de wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.