



Weigering Omgevingsvergunning

Aanvrager:

Aan Mahler Vastgoed Ontwikkeling B.V.

Prins Alexanderplein 14
3067GC Rotterdam

Dit besluit is alleen digitaal verstuurd aan:

- Aanvrager, [redacted]
- Gemachtigde, [redacted]

Aanvraag

Op 14 mei 2020 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo), ontvangen voor de volgende activiteit(en):

- 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'
- 'Bouwen'

De aanvraag heeft betrekking op de locatie Boomgaardhof nabij nummer 12 (kadastraal perceel RTD04 AG 2285 G0) te Rotterdam.

Het project betreft het realiseren van het project De Kleine Admiraal. Dit project betreft het oprichten van een woongebouw met 8 woningen.

Besluit

Wij besluiten het ontwerpbesluit dat ter inzage heeft gelegen van 26 februari 2021 tot en met donderdag 8 april 2021 te wijzigen en de aangevraagde omgevingsvergunning te weigeren voor de activiteit:

- 'Handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening' (Grondslag: Wabo, artikel 2.1, eerste lid, onder c, in samenhang met artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 juncto artikel 2.10, eerste lid, sub c).

Gelet op de weigering voor de activiteit 'Handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening' is een verdere beoordeling van de activiteit 'Bouwen' niet meer relevant, omdat deze activiteit onlosmakelijk is verbonden met de activiteit 'Handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening'.

Dit besluit lichten wij op de volgende pagina's toe.

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan verwijzen wij u naar de 'Rechtsmiddelen' in dit document.

Inwerkingtreding

Het besluit treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn, van zes weken, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend. Als van deze mogelijkheid gebruik wordt gemaakt, treedt dit besluit niet in werking voordat op dit verzoek is beslist. (Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 6.1, tweede lid, onder b)



Ondertekening

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



afdelingshoofd Bouw- en Woningtoezicht

**Dit document is digitaal vastgesteld en daarom niet voorzien van een fysieke handtekening.*

Inhoudsopgave van besluit

Aanvraag

Besluit

Inwerkingtreding

Ondertekening

- 1 Project
- 2 Procedure
- 3 Overwegingen
- 4 Documenten behorend bij dit besluit
- 5 Rechtsmiddelen

1 Project

Uit de aanvraag en de ingediende stukken blijkt dat het de bedoeling is om het project "De Kleine Admiraal" te realiseren op de kadastrale locatie RTD04 AG 2285 G0 (nabij Boomgaardhof 12) te Rotterdam.

Het project bestaat uit een appartementencomplex van 9 bouwlagen, ter plaatse van de entree van de Boomgaardhof vanaf de Karel Doormanstraat. De entree van deze expeditie-, annex parkeerstraat blijft gehandhaafd doordat er een onderdoorgang is onder het complex. Alleen de entree met lift en trappenhuis zijn gesitueerd op de begane grond. De woningen bevinden zich boven de expeditiestraat. Per verdieping (1^e t/m 8^e) wordt een woning van ca. 100 m² en 2 bergingen van ca. 3 m² en ca. 4 m² gerealiseerd. Met uitzondering van de 1^e verdieping, deze woning heeft 1 berging van ca 3,8 m² buiten de woning.

2 Procedure

Aanvullende gegevens

Wij hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid om aanvullende gegevens op te vragen. (*Grondslag: Algemene wet bestuursrecht, artikel 4:5*)

Op 5 juni 2020 is er om aanvullende gegevens verzocht. Deze hebben wij op 1 juli 2020 ontvangen.



Ontvankelijkheid

Naar het oordeel van Bouw- en Woningtoezicht zijn er voldoende gegevens en bescheiden overlegd, waardoor aannemelijk is gemaakt dat de aanvraag voldoet aan de indieningsvereisten. *(Grondslag: Wabo artikel 2.8, Besluit omgevingsrecht paragraaf 4.2 en de Regeling omgevingsrecht)*

Opschortingen beslistermijn

Op 7 december 2020 hebben wij, met instemming van de aanvrager, de beslistermijn met 16 weken opgeschort. *(Grondslag: Algemene wet bestuursrecht, artikel 4:15, tweede lid)*

Ter inzage legging (ontwerp)besluit weigering

Het bestuursorgaan legt de ontwerpen van de te nemen besluiten, met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling van de ontwerpen, zes weken ter inzage. Het ontwerp van het te nemen besluit heeft met de relevante stukken gedurende een termijn van zes weken van 26 februari 2021 tot en met 8 april 2021 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn 2 zienswijzen naar voren gebracht.

Na de termijn van terinzagelegging is gebleken dat het plan economisch niet uitvoerbaar is en dat wij op grond daarvan niet mee kunnen werken aan het plan en de aanvraag moeten weigeren.

Het voornemen tot weigeren is aan aanvrager meegedeeld en aanvrager is op grond van artikel 4:7 Algemene wet bestuursrecht in de gelegenheid gesteld binnen een termijn van 4 weken, te weten van 15 november 2023 tot en met 13 december 2023, haar zienswijzen naar voren te brengen.

Aanvrager heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt en haar zienswijzen tegen de conceptweigering naar voren gebracht. De zienswijzen zijn weerlegd in een zienswijzenrapportage. Deze zienswijzenrapportage is onderdeel van deze weigering omgevingsvergunning. *(Grondslag: Awb, artikel 3:11 in samenhang gezien met de Wro, artikel 3.31)*

3 Overwegingen

3.1 Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

3.1.1 Bestemmingsplan

De locatie waar de aanvraag betrekking op heeft was ten tijde van de aanvraag gelegen in het bestemmingsplan "Cool" en heeft hierin de bestemming "Verblijfsgebied" (artikel 9) en dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol gebied B' (artikel 16). Uw aanvraag is in strijd met de regels van dit bestemmingsplan. Het plan is in strijd met artikel 9.3, omdat er ter plaatse geen woningen zijn toegestaan.

De locatie waar de aanvraag betrekking op heeft is ook gelegen in het bestemmingsplan "Cool", dat op 18 maart 2021 is vastgesteld en in werking is getreden. In dit bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming Verkeer –



Verblijfsgebied. Het bouwplan is in strijd met artikel 14.1 omdat er ter plaatse geen woningen zijn toegestaan. De regels uit het bestemmingsplan laten evenmin ruimte voor het toestaan van een afwijking.

Voor beide bestemmingsplannen geldt dat de ligging van het plan op voor "Waarde Archeologie" bestemde gronden ligt. Om die reden dient een rapport van een archeologisch deskundige overgelegd te worden voordat er mag worden gebouwd. Gelet op ons besluit de vergunning te weigeren kan dit rapport achterwege blijven. Dubbelbestemming waarde archeologie
Het project heeft geen gevolgen voor deze dubbelbestemming.

Procedure afwijken van het bestemmingsplan

Om het plan mogelijk te maken dienen wij af te wegen of we de afwijkingsbevoegdheid van artikel 2.12 lid 1, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht willen toepassen. Aan het plan kan geen medewerking worden verleend op grond van onderstaande overwegingen

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 6.5, eerste lid van het Besluit omgevingsrecht (Bor) wordt een omgevingsvergunning niet eerder 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. Op 23 juni 2011 heeft de gemeenteraad een zogenaamde "algemene verklaring van geen bedenkingen" afgegeven. Uw aanvraag valt onder categorie 3 van deze algemene verklaring van geen bedenkingen. (Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.17 in samenhang met artikel 6.5, eerste lid Bor). Dit betekent dat het college bevoegd is om op deze aanvraag te besluiten zonder de gemeenteraad te raadplegen.

Motivering weigering

Inleiding

De op 3 juni 2019 afgesloten ontwikkelovereenkomst voor een haalbaarheidsonderzoek naar het Project Elev8 (voorheen Kleine Admiraal) is al geruime tijd verlopen en er zijn geen nieuwe contractuele afspraken gemaakt. Ten tijde van deze overeenkomst was er sprake van het voornemen tot aankoop van een stuk bouwrijpe gemeentelijke grond ten behoeve van de gebouwentree, lift, trappenhuis en ruimte voor stadsverwarming en gronden t.b.v. bouwconstructie (wanden en kolommen). Daarnaast was er sprake van een recht van overbouw voor de realisatie van het project.

In september 2021 (geruime tijd na afloop van de ontwikkelovereenkomst) heeft u de gemeente gevraagd, onder andere vanwege de sterk gestegen bouwkosten, tot nieuwe financiële afspraken te komen. De gemeente heeft toen aangegeven dat dit tot een nieuwe taxatie zou leiden. De uitkomst van deze taxatie levert een grondwaarde op die onvoldoende is om de kosten voor gemeentelijke inzet en het bouwrijp maken van de uit te geven grond te dekken.

Een van de oorzaken hiervan is dat u – in afwijking van de destijds afgesloten ontwikkelovereenkomst – ervoor heeft gekozen de constructie van het gebouw aan te passen door het plaatsen van een funderingsplaat onder de volledige bouwplot. Als gevolg hiervan is er ook een recht van onderbouw noodzakelijk. Ten gevolge van dit



ontwerp en meer specifiek de benodigde fundatie, is het verleggen van het riool onvermijdelijk. Bij het verleggen naar de voor uw project meest wenselijke locatie moeten ook allerlei extra kabels verlegd worden. U heeft van twee bedrijven een kostenraming opgevraagd. Maar er liggen kabels van meer bedrijven onder de grond. Ondanks allerlei onderzoeken naar de financiële en technische haalbaarheid van het plan, komen wij tot de conclusie dat er geen sprake is van een haalbaar plan. Wij hebben u dit mondeling medegedeeld op 27 januari 2023 en bevestigd bij brief van 14 februari 2023, verzonden op 6 maart 2023.

Wettelijk kader

Op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 Wabo kan een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening' worden verleend als de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), voor zover van belang, gaan een bestemmingsplan en een ontwerp hiervoor een toelichting waarin zijn neergelegd:

- a.;
- b.;
- c.;
- d.;
- e.;
- f. de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan.

Artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) bepaalt dat artikel 3.1.6 van het Bro ook geldt voor een omgevingsvergunning, die is verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 Wabo.

Overwegingen

Volgens vaste jurisprudentie, zie onder meer de uitspraak van 21 januari 2015, gepubliceerd onder nummer ECLI:NL:RVS:2015:96, overweegt de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS) dat de economische uitvoerbaarheid van een bouwplan er mede toe strekt te voorkomen dat belanghebbenden worden geconfronteerd met de nadelige ruimtelijke gevolgen van een bouwplan dat niet uitvoerbaar is. Aldus beoogt artikel 3.1.6, eerste lid, aanhef en onder f, van het Bro, gelezen in verbinding met artikel 5.20 van het Bor, de bij het daadwerkelijk realiseren van een bouwplan betrokken belangen te beschermen, waaronder in ieder geval begrepen die van grondeigenaren en grondgebruikers in de nabije omgeving van het perceel waarop het bouwplan is voorzien.

Hoewel wij in beginsel nog steeds positief tegenover deze ontwikkeling staan, kunnen wij op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, aanhef en onder f, van het Bro, gelezen in verbinding met artikel 5.20 van het Bor, geen omgevingsvergunning verlenen, waarvan op voorhand kan worden aangenomen dat deze niet uitvoerbaar is. Dit getuigt niet van een goede ruimtelijke ordening.

In dit geval is door de gekozen constructie in de aanvraag een recht van onderbouw nodig voor het bouwen van het appartementencomplex. Dit leidt vanwege de verlegging van het riool, leidingen en kabels tot dermate hoge kosten dat wij op voorhand tot de conclusie komen dat het plan financieel niet uitvoerbaar is. Daar komt bij dat niet van alle eigenaren bekend is of zij medewerking willen verlenen. Zonder medewerking van deze eigenaren is het plan ook technisch niet uitvoerbaar.



3.1.2 Conclusie

Gelet op het voorgaande weigeren wij medewerking te verlenen aan dit bouwplan voor de activiteit 'Handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening'. Gelet hierop hoeven de zienswijzen en de aangevraagde vergunning voor de activiteit 'Bouwen' niet meer besproken te worden. De indieners van de zienswijzen hebben het maximale bereikt wat bereikt kon worden; de wijziging van het ontwerpbesluit tot verlening van de vergunning voor de activiteiten 'Handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening' en 'Bouwen'. De aangevraagde vergunning voor de activiteit 'Bouwen' is onlosmakelijk verbonden met de activiteit 'Handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening'. De activiteit "Bouwen" kan niet worden uitgevoerd, nu de vergunning voor de activiteit 'Handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening' niet wordt verleend.

(Grondslag Wabo artikel 2.7, eerste lid)

4 Documenten behorend bij dit besluit

De aanvraag is beoordeeld op basis van de onderstaande stukken. De documenten heeft u al in uw bezit.

	Datum	Bestandsnaam	Docnum
1	15-5-2020	Bijlage 1 - akoestisch onderzoek Wolf-Dikken.pdf	3605553
2	15-5-2020	Bijlage 2 - AERIUS_bijlage_20200209144132_RZnez6nPEL5X_aanleg.pdf	3605555
3	15-5-2020	Bijlage 2 - AERIUS_bijlage_20200209144553_Ry4TQrRq7gwg_gebruik.pdf	3605556
4	15-5-2020	Bijlage 2 - Stikstofdepositieberekening Van der Goes en Groot.pdf	3605557
5	15-5-2020	Bijlage 3 - aanmeldnotitie vormvrije mer-beoordeling.pdf	3605558
6	15-5-2020	20200513_formulier-toetsingskader-veilig-onderhoud-2012-def.pdf	3605559
7	15-5-2020	TO20T01 - kleur- en materiaalstaat.pdf	3605560
8	1-7-2020	19001_D0001V_0_bgg.pdf	3635494
9	1-7-2020	19001_D0101V_0_1e verd.pdf	3635495
10	1-7-2020	19001_D0201V_0_2e-5e verd.pdf	3635496
11	1-7-2020	19001_D0601V_0_6e verd.pdf	3635497
12	1-7-2020	19001_D0701V_0_7e-8e verd.pdf	3635498
13	1-7-2020	19001_D0901V_0_9e verd.pdf	3635499
14	1-7-2020	19001_D7001V_0_staal aanzichten.pdf	3635500
15	1-7-2020	19001_D8101V_-_details verd.pdf	3635501
16	1-7-2020	notitie en waarborging parkeren 22-6-2020.pdf	3635504
17	1-7-2020	20200701_OV20601 - bouwbesluitgegevens.pdf	3635507



18	1-7-2020	20200701_OV20700 - overzicht brandscheidingen.pdf	3635508
19	1-7-2020	20200701_TO20000 - situatie.pdf	3635510
20	16-7-2020	Bouwveiligheidsplan - versie 2 - 13-07-2020.pdf	3646034
21	16-7-2020	R817094aaa2.lve_brandveiligheid.pdf	3646035
22	16-7-2020	R817094aaa3.lve_toets en advies bouwbesluit.pdf	3646036
23	16-7-2020	20200716_TO20001 - renvooi.pdf	3646037
24	19-10-2020	201019 - Ruimtelijke onderbouwing Boomgaardhof 1.2.pdf	3700211
25	19-10-2020	N817094aaa2.rri_milieuzonering3.pdf	3700212
26	27-1-2021	R2003519 - Milieukundig bodemonderzoek K.Doormanstraat-Boomgaardhof Rotterdam.pdf	3762265
27	2-2-2021	19001_B00_D_Uitgangspuntendocument.pdf	3767071
28	2-2-2021	19001_D0001V_B_bgg.pdf	3767072
29	2-2-2021	19001_D0101V_A_1e verd.pdf	3767073
30	2-2-2021	19001_D7001V_C_staal aanzichten.pdf	3767074
31	17-11-2021	N817094aaa3.rbe_vluchten hotel.pdf	3966372
32	17-11-2021	Ontheffing Gemeente Rdam - Kleine Admiraal.pdf	3966373
33	15-3-2022	B817094aaA1.rwo_akoestische verkenning [dd 10-12-2020]	4030805
34	28-7-2022	20220525_DE20400 - principe detailboek.pdf	4100054
35	28-7-2022	20220525_UO20200 - voorgevel_linker zijgevel.pdf	4100057
36	28-7-2022	20220525_UO20201 - achtergevel_rzijgevel.pdf	4100059
37	28-7-2022	20220525_UO20300 - doorsnede A_B.pdf	4100060
38	28-7-2022	UO20500 - hoofdtrappenhuis.pdf	4100061
39	1-11-2022	817094 2022-10-26 - Kleine admiraal.pdf	4143057
40	1-11-2022	817094aa_De Kleine Admiraal - EPC berekening Luchtwarmtepomp.pdf	4143058
41	1-11-2022	20220913_UO20100_109 - plattegronden.pdf	4143059
42	04-2021	Zienswijze Arivaes Aalsmeer anoniem april 2021	4258361
43	06-04-2021	Zienswijze Habraken Rutten Advocaten 06-04-2021 anoniem	4258363
44	24-6-2024	Zienswijzenrapportage Kleine Admiraal	4427494



5 Rechtsmiddelen

5.1 Beroep

Belanghebbenden kunnen tot 6 weken na de eerste dag van de terinzagelegging van dit besluit beroep instellen.

U moet het beroepschrift tegen het definitieve besluit richten aan:

Rechtbank Rotterdam
sector Bestuursrecht
Postbus 50951
3007 BM Rotterdam

Hiervoor is in beginsel griffierecht verschuldigd.

Het beroepschrift tegen het definitieve besluit 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.