



Gemeente
Rotterdam

Omgevingsvergunning

Gemeente:	Rotterdam, Stadsontwikkeling, Bouw en woningtoezicht Postbus 6575, 3002 AN Rotterdam Telefoon: 14010 E-mail: bwt-vergunningen@rotterdam.nl
Namens	Het College van Burgemeester en Wethouders
Kenmerk:	8176795/OMV.23.11.00123
Datum:	11 november 2024
Aanvrager:	Lambrane Ontwikkel-ing B.V. [Redacted] [Redacted] [Redacted]
Alleen digitaal verstuurd:	Aanvrager [Redacted] Gemachtigde, [Redacted]
Opmerkingen	N.V.T.



Inhoudsopgave van besluit

- 1 Aanvraag
- 2 Besluit
- 3 Inwerkingtreding
- 4 Project
- 5 Procedure
- 6 Overwegingen
- 6.1 Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'
- 7 Documenten behorend bij dit besluit
- 8 Rechtsmiddelen
- 8.1 Beroep
- 8.2 Voorlopige voorziening



1 Aanvraag

Op 8 november 2023 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo), ontvangen voor de activiteit:

'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

De aanvraag heeft betrekking op de locatie nabij Bergse Linker Rottekade 201,3056LE Rotterdam (kadastraal adres: Gemeente: Hillegersberg, Sectie I, perceelnummer 1555).

Het project betreft het realiseren van 4 woonkavels en het maken van een toegangsweg naar de kavels.

Coördinatie

Voor het project zijn 5 aanvragen omgevingsvergunning ingediend. Dat betreft: de onderhavige aanvraag voor de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' en vier afzonderlijke aanvragen voor de activiteit 'bouwen' voor elk van de woningen die gepland zijn op de betreffende kavels.

Op grond van de Coördinatieverordening Rotterdam 207 is op het project de gemeentelijke coördinatieprocedure van toepassing. Dit betekent dat de besluiten voor de 5 aanvragen gezamenlijk worden voorbereid volgens Afdeling 3.4 Uniforme openbare voorbereidingsprocedure Algemene wet bestuursrecht.

Gezamenlijke voorbereidingsprocedure

De ontwerpbesluiten voor de 5 aanvragen (met de volgende kenmerken: OMV.23.11.00123, OMV.23.11.00164, OMV.23.11.00166, OMV.23.11.00382 en OMV.23.12.00230) alsmede het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder zijn gezamenlijk ter inzage gelegd van dinsdag 10 september 2024 tot en met maandag 21 oktober 2024, gedurende welke termijn in één keer op alle gecoördineerde besluiten zienswijzen ingediend konden worden.

2 Besluit

Wij besluiten de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteit(en):

- 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

(Grondslag: Wabo, artikel 2.1, eerste lid, onder c, met toepassing van:

- *artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3*

Dit besluit lichten wij op de volgende pagina's toe. Aan deze omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden.

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

Bouwwerkzaamheden moeten tijdig vooraf worden gemeld, zie 'Start- en gereedmelding werkzaamheden' bij de aandachtspunten en opmerkingen.



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

drs. A.F.C.M. Mulder,
afdelingshoofd Bouw- en Woningtoezicht

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

3 Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn, 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: Wabo, artikel 6.1, tweede lid, onder a*)

4 Project

De aanvraag heeft betrekking op de locatie Bergse Linker Rottekade 201, 3056LE te Rotterdam. Het project betreft het realiseren van vier (4) vrijstaande woningen op ruime kavels.

De projectlocatie is gelegen aan de Bergse Linker Rottekade 201-202 te Rotterdam, ten zuiden van de Rotte en de Bergse Voorplas en ten noorden van Sportpark Nieuw Terbregge en de A20 met daar achter de Kralingse Plas.

5 Procedure

Wettelijk kader

Het besluit is gebaseerd op de door u ingediende aanvraag, de Wabo en andere afgeleide regelgeving. In de betreffende onderdelen van dit besluit vindt u de overwegingen die tot de verlening van de omgevingsvergunning hebben geleid.

Coördinatieregeling

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is een coördinatieregeling (Afdeling 3.6 Wro) opgenomen. Op basis hiervan kan besluitvorming die nodig is voor de realisatie van ontwikkelingen en projecten in één voorbereidingstraject gebundeld worden. Hiermee is het mogelijk om benodigde uitvoeringbesluiten te coördineren.

Op grond van de Coördinatieverordening Rotterdam 2017 is het project Bergse Linker Rottekade 201-202 door het college van Burgemeester en Wethouders aangemerkt als een



project waarvoor de coördinatieregeling kan worden toegepast. Dit is bij brief van 19 december 2023 (23bb008685) gemeld aan de gemeenteraad.

Gezamenlijke voorbereidingsprocedure

Gelet op de coördinatieregeling is dit besluit volgens de uitgebreide procedure tot stand gekomen en gecoördineerd voorbereid met:

- omgevingsvergunning OMV.23.11.00164 voor de activiteiten 'bouwen';
- omgevingsvergunning OMV.23.11.00166 voor de activiteiten 'bouwen';
- omgevingsvergunning OMV.23.11.00382 voor de activiteit 'bouwen';
- omgevingsvergunning OMV.23.12.00230 voor de activiteit 'bouwen'.
- het besluit hogere waarden Wet geluidhinder.

Wettelijk kader

Het besluit is gebaseerd op de door u ingediende aanvraag, de Wabo en andere afgeleide regelgeving. In de betreffende onderdelen van dit besluit vindt u de overwegingen die tot de verlening van de omgevingsvergunning hebben geleid.

Dit besluit is gecoördineerd voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Het ontwerp van dit besluit en de bijbehorende stukken hebben daarom gedurende een termijn van zes weken van 10 september 2024 tot en met 21 oktober 2024 ter inzage gelegen.

Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. (Grondslag: Wabo, paragraaf 3.2)

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)

6 Overwegingen

6.1 Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

6.1.1 Bestemmingsplan

Het project ligt in het gebied waar het bestemmingsplan 'Terbregge' van kracht is. De gronden hebben daarin de volgende bestemming(en):

Enkelbestemming(en)

- Artikel 29 'Wonen'
- Artikel 20 'Tuin'
- Artikel 4 'Bedrijf-2'

Dubbelbestemming(en)

- Artikel 'Waarde – Archeologie 6'

Aanduiding(en)

- Maatvoering: max. bebouwingspercentage 30% (ter plaatse van enkelbestemming 'bedrijf-2')
- Maatvoering: max. bouwhoogte 6m (ter plaatse van enkelbestemming 'bedrijf-2')



- Gebiedsaanduiding: 'vrijwarringszone – molenbiotoop 1'
- Gebiedsaanduiding: 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 2'

Het project voldoet niet aan de volgende regels:

- Artikel 4 'Bedrijf', omdat het realiseren van woningen hier niet is toegestaan;
- Artikel 20 'Tuin', omdat het realiseren van woningen hier niet is toegestaan.

Dubbelbestemming waarde archeologie

De afdeling Archeologie van de gemeente Rotterdam (BOOR) heeft het project beoordeeld en geeft aan dat de werkzaamheden binnen de toegestane verstoringmarges blijven van het bestemmingsplan 'Terbregge', met uitzondering van de heipalen en de kelder. In verband met de geringe verstoring (klein oppervlak van de kelder en het niet intensieve palenplan) is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht. De beoordeling met motivering van Archeologie Rotterdam (BOOR) is opgenomen in de brief van 25 januari 2024 onder kenmerk AS24/00785 – 24/0001743. Naar aanleiding hiervan zijn voorschriften in deze omgevingsvergunning opgenomen. De brief maakt onderdeel uit van dit besluit.

Afwijkingsmogelijkheid

Om het plan mogelijk te maken dient een afwijking te worden toegestaan met toepassing van artikel 2.12 lid 1, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Motivering

Aan het plan kan medewerking worden verleend, omdat er vanuit ruimtelijk oogpunt geen bezwaar tegen bestaat. Het plan voorziet in de realisatie van vier nieuwe woningen op ruime kavels.

De te realiseren woningen vormen een familie, maar zijn ieder uniek qua vorm, grootte en architectonische uitwerking. De woningen zijn niet seriematig van karakter en staan niet op één lijn, maar los in de ruimte, op minimaal 12 meter afstand van elkaar en minimaal 4 meter van de noordelijke erfgrans. Hierdoor blijft voldoende ruimte over tussen de hoofdgebouwen en ontstaat een luchtig beeld. De te realiseren woningen staan op ruime afstand van de oeverlijn, hiervoor is een vrije strook van minimaal 6 meter aan de oost-, zuid- en westzijde aangehouden.

In de huidige situatie zijn er drie woonhuizen aanwezig. Naast de woningen zijn er meerdere andere opstallen aanwezig, zoals tuinhuisjes en schuurtjes maar ook loodsen en voormalige bedrijfsbebouwing.

In het bestemmingsplan 'Terbregge' heeft het plangebied de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 2'. Die aanduiding maakt het mogelijk dat de bestemmingen 'Bedrijf - 2', 'Wonen - 2' en 'Tuin' worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen – 4'. De voor 'Wonen – 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen, met de daarbij behorende voorzieningen zoals (in pandige) bergingen en garageboxen, aanbouwen, bijgebouwen, alsmede tuinen, groen, water en ontsluitingswegen en -paden. Voor kavels tot en met 600m² bedraagt het maximale bebouwingspercentage 30%. Voor kavels groter dan 600m² bedraagt het maximum bebouwingspercentage 25. De maximale goothoogte en bouwhoogte bedragen respectievelijk 7 meter en 11 meter ten opzichte van het peil.



Aanvullend op deze voorwaarden is in 2022 de 'Nota van Uitgangspunten Bergse Linker Rottekade 185-202' door de gemeente opgesteld. In deze Nota van Uitgangspunten zijn de uitgangspunten voor de ontwikkeling van woningen aan de Bergse Linker Rottekade 185-202, waarvan onderhavige projectlocatie het oostelijk deel betreft, opgenomen. De uitgangspunten betreffen ruimtelijke randvoorwaarden, beeldkwaliteit en technische randvoorwaarden.

Op grond van de Nota van Uitgangspunten geldt per perceel een maximum bebouwingspercentage van 25%. Hierdoor is onder andere geborgd dat de footprint van bebouwing in de toekomstige situatie niet toeneemt ten opzichte van de huidige situatie. Daarnaast is op basis van de Nota van Uitgangspunten een goothoogte van maximaal 7 meter toegestaan en een nokhoogte van maximaal 11 meter. Bij deze maximaal toegestane bouwhoogte is rekening gehouden met de van toepassing zijnde molenbiiotoop.

De vier woningen voldoen aan de voorwaarden zoals vastgelegd in de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 2' uit het bestemmingsplan 'Terbregge'. Tevens voldoen ze aan de uitgangspunten zoals neergelegd in de 'Nota van Uitgangspunten Bergse Linker Rottekade 185-202'. Om die reden wordt toepassing gegeven aan een afwijking van het bestemmingsplan.

Voor dit plan bestaat een goede ruimtelijke onderbouwing (met bijbehorende onderzoeken) waaruit blijkt dat het plan voldoet aan de geldende wet- en regelgeving. Deze ruimtelijke onderbouwing wordt onderschreven en maakt deel uit van dit besluit.

Verklaring van geen bedenkingen

Het plan valt onder categorie 3 van de door de gemeenteraad aangewezen categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen vereist is.

Mer-beoordeling

Het project is niet m.e.r.-beoordelingsplichtig omdat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject zoals vermeld onder D11.2 zoals vermeld in de bijlage van het Besluit Mer.

6.1.2 Parkeren

Het project ligt in het gebied waar het bestemmingsplan 'Parapluherziening parkeernormering Rotterdam' van kracht is. (*Grondslag: Parapluherziening parkeernormering Rotterdam artikel 2 en artikel 3*)

De 'Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022' (hierna: beleidsregeling) is van kracht. (*Grondslag: Beleidsregeling, artikel 3*)

Kleine projecten zijn, onder bepaalde voorwaarden, volledig vrijgesteld van de parkeereis. Het project voldoet aan deze voorwaarden, daarom wordt geen (aanvullende) parkeereis gesteld. (*Grondslag: Beleidsregeling, artikel 4*)

6.1.3 Conclusie

Uw aanvraag is getoetst aan de van toepassing zijnde bestemmingsplannen. Uw project voldoet niet aan de planregels. De activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' is van toepassing. (*Grondslag: Wabo, artikel 2.1, eerste lid, onder c*)



Er wordt toepassing gegeven aan het afwijken van de regels uit het bestemmingsplan, zoals beschreven in de vorige paragrafen.

7 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	Docnr
28-8-2024	Ruimtelijke onderbouwing (GRO)	
	Bijlage 1. Beoordeling archeologie, januari 2024	
	Bijlage 2. Verkennend bodemonderzoek inclusief asbestonderzoek in bodem, juni 2023, Arnicon	
	Bijlage 3. Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaai, juni 2024, Cauberg Huygen	
	Bijlage 4. Ecologische quickscan, maart 2023, Econsultancy	
	Bijlage 5. Nader onderzoek ecologie, oktober 2023, Econsultancy	
	Bijlage 6. Stikstofdepositie onderzoek, december 2023, De Roever Omgevingsadvies	
	Bijlage 7. AERIUS-projectberekening, december 2023, De Roever Omgevingsadvies	
	Bijlage 8. Watertoets, november 2023, dewaterstoets.nl	
	Bijlage 9. Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling, februari 2024	



8 Rechtsmiddelen

8.1 Beroep

Aangezien sprake is van een gecoördineerde procedure kunnen belanghebbenden binnen zes weken na de eerste dag van de terinzagelegging van dit besluit een beroepschrift indienen.

U moet het beroepschrift richten aan:

Raad van State
Afdeling Bestuursrechtspraak
Postbus 20019
2500 EA DEN HAAG

Hiervoor is griffierecht verschuldigd.

8.2 Voorlopige voorziening

Het beroepschrift heeft geen schorsende werking. Indien beroep wordt ingesteld kan tevens een verzoek om een voorlopige voorziening (schorsing) worden ingediend bij de Voorzitter