



Gemeente
Rotterdam

Ontwerp/Weigering 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:	8315157/OMV.23.12.00493
Datum:	28 februari 2025
Aanvrager:	<div style="background-color: black; width: 150px; height: 40px;"></div>
Alleen digitaal verstuurd:	Aanvrager, <div style="background-color: black; width: 150px; height: 15px;"></div> Gemachtigde, info@buronico.nl
Opmerkingen:	N.V.T.



Inhoudsopgave van besluit

- 1 Aanvraag
- 2 Besluit
- 3 Inwerkingtreding
- 4 Project
- 5 Voorschriften
- 5.1 Voorschriften activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'
- 6 Aandachtspunten en opmerkingen
- 7 Procedure
- 8 Overwegingen
- 8.1 Toets ruimtelijke aspecten
XXofXXKeuzeMakentussenbeidenXX Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'
- 9 Documenten behorend bij dit besluit
- 10 Rechtsmiddelen
- 10.1 Bezwaar
- 10.2 Voorlopige voorziening



1 Aanvraag

Op 28 december 2023 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo), ontvangen voor de volgende activiteit:

- 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

De aanvraag heeft betrekking op de locatie Schulpweg 226, 3084NJ in Rotterdam. Het project betreft het wijzigen van de bestemming ten behoeve van het oprichten van een woning van ca. 160m² met een bouwhoogte van ca. 7,7m en een goothoogte van ca. 3,1 m.

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 haar bekendmaking. *(Grondslag: Wabo, artikel 6.1, eerste lid)*



4 Project

De aanvraag heeft betrekking op de locatie **Schulpweg 226, 3084NJ** te Rotterdam. Het project betreft **het wijzigen van de bestemming ten behoeve van het oprichten van een woning van ca. 160m² met een bouwhoogte van ca. 7,7m en een goothoogte van ca. 3,1 m..**

5 Voorschriften

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden.

(Grondslag: Wabo, artikel 2.22, tweede lid, derde lid en Regeling omgevingsrecht)

6 Aandachtspunten en opmerkingen

1. Start- en gereedmelding werkzaamheden

U moet de start van de werkzaamheden uiterlijk twee dagen voordat u begint aan ons melden. **Hetzelfde geldt voor het gereed melden van de werkzaamheden.**

Hiervoor gebruikt u de onderstaande formulieren:

- Melding aanvang bouwwerkzaamheden
- Gereedmelding bouwwerkzaamheden

Deze vindt u op de website: <https://www.rotterdam.nl/omgevingsvergunning-bouwen-aanvragen> bij 'Meer informatie'. Na het invullen geeft u de documenten exact dezelfde bestandsnaam als hierboven genoemd.

De formulieren moeten vervolgens worden ingediend via

<https://omgevingswet.overheid.nl/home> onder kenmerk **8315157/OMV.23.12.00493**, op de wijze als beschreven op: <https://www.rotterdam.nl/omgevingsvergunning>.

Ook alle andere later aan te leveren stukken moeten via dit omgevingsloket worden aangeboden. *(Grondslag: Bouwbesluit 2012, artikel 1.25)*

2. Start ingebruikname

U moet de start van de ingebruikname uiterlijk twee dagen voordat u begint aan ons melden. Hiervoor gebruikt u het formulier 'Melding aanvang bouwwerkzaamheden'. Dit formulier vindt u op de website: <https://www.rotterdam.nl/omgevingsvergunning-bouwen-aanvragen> bij 'Meer informatie'. Na het invullen geeft u het document de bestandsnaam 'aanvangIngebruikname.pdf'. Bij de omschrijving geeft u aan dat het wijziging gebruik betreft.

Het formulier moet vervolgens worden ingediend via

<https://omgevingswet.overheid.nl/home> onder kenmerk **8315157/OMV.23.12.00493**, op de wijze als beschreven op: <https://www.rotterdam.nl/omgevingsvergunning>.

Ook alle andere later aan te leveren stukken moeten via dit omgevingsloket worden aangeboden. *(Grondslag: Bouwbesluit 2012, artikel 1.25)*



3. Archeologie

In het geval van het aantreffen van toevalsvondsten moet melding worden gedaan bij het bevoegd gezag gemeente Rotterdam, Archeologie Rotterdam (BOOR), via telefoon 010 -489 8500 of e-mail archeologie@rotterdam.nl onder vermelding van het adres.

7 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.

Dit besluit is voorbereid met de reguliere voorbereidingsprocedure. *(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)*

Aanvullende gegevens

Wij hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid om aanvullende gegevens op te vragen. Op 4 januari 2024 is er om aanvullende gegevens verzocht. Deze hebben wij op 19 juli 2024 ontvangen. *(Grondslag: Algemene wet bestuursrecht, artikel 4:5 in samenhang met artikel 4:15, eerste lid)*

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)*

8 Overwegingen

8.1 Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

8.1.1 Bestemmingsplan

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

Enkelbestemming(en)

- Artikel 17 'Groen'

Dubbelbestemming(en)

- Artikel 25 'Archeologisch Waardevol Gebied A



Het project voldoet niet aan de volgende regels:

- Artikel 17, onder 1, omdat ter plaatse van de bestemming 'Groen' het realiseren van een woning niet is toegestaan.

Dubbelbestemming waarde archeologie

Het project heeft geen gevolgen voor deze dubbelbestemming.

Afwijkingsmogelijkheid

Het is mogelijk om een afwijking van het bestemmingsplan toe te staan met de uitgebreide voorbereidingsprocedure wanneer het besluit wordt gemotiveerd met een goede ruimtelijke onderbouwing. *(Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3)*

Motivering

Aan het plan kan medewerking worden verleend. De inbreiding op locatie is stedenbouwkundig voorstelbaar omdat het perceel is ingesloten door de Wielewaal en de resterende open ruimte onvoldoende landschappelijke kwaliteit bezit om als zodanig bij te dragen aan het lintkarakter.

Het ingediende plan is aangepast ten opzichte van de eerdere aanvraag. Het woonhuis is zodanig gedraaid dat de voorzijde nu duidelijk naar de Schulpweg is gericht. Waarbij de kaprichting aansluit op de al bestaande bebouwing. Deze aanpassing zorgt ervoor dat de woning visueel minder imposant overkomt, wat aansluit bij het eerdere advies om optisch te verkleinen door middel van architectonische aanpassingen. Daarom is het bouwplan vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar.

8.1.2 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)*

8.1.3 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: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht artikel 2.1, eerste lid, onder a en c juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3, juncto artikel 3.10, eerste lid, onder a.)*

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



9 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
19-7-2024	Ruimtelijke onderbouwing Schulpweg 226	4441464
19-7-2024	Bijlage 1 - AS23.00543-23.0001161 beoordeling na veldwerk BR774 Schulpweg 226 R'dam	4441465
19-7-2024	Bijlage 2 - ANL24-8945 Rapportage Verkenkend bodemonderzoek Schulpweg 226 te Rotterdam	4441466
19-7-2024	Bijlage 3 - rapport quickscan Wet natuurbescherming (20805.001) Schulpweg 226 te Rotterdam	4441467
19-7-2024	Bijlage 4 - AERIUS_projectberekening_20240416164955_RcXkGNShi5Vf_Aanleg- en gebruiksfase	4441468
19-7-2024	Bijlage 5 - Nieuwbouw woning Schulpweg 226 in Rotterdam_versie18juli2024	4441469



10 Rechtsmiddelen

10.1 Bezwaar

Belanghebbenden kunnen tegen dit besluit binnen zes weken na datum van verzending ervan een bezwaarschrift indienen.

(Grondslag: Algemene wet bestuursrecht, hoofdstukken 6 en 7)

Het bezwaarschrift moet ondertekend zijn en moet ten minste bevatten:

- naam en adres van de indiener;
- datum bezwaarschrift;
- de gronden van het bezwaar;
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar zich richt. Wij verzoeken u ook een kopie van dit besluit mee te zenden.

U moet het bezwaarschrift zenden aan:

Het college van Burgemeester en Wethouders
t.a.v. de Algemene Bezwaarschriftencommissie
Postbus 1011
3000 BA te ROTTERDAM
Faxnummer: 010 - 267 6300

U kunt uw bezwaarschrift ook online, via internet indienen, met de knop:

- "Bezwaar indienen" voor burgers, of
- "Bezwaar indienen - Bedrijf" voor advocaten, bedrijven en instanties.

Dit is te vinden onder <https://www.rotterdam.nl/bezwaar-overig-indienen#online-bezwaar-maken>. U heeft daarvoor wel een DigiD-code, of als bedrijf een E-herkenning, nodig. Deze kunt u aanvragen via www.digid.nl, respectievelijk www.eherkenning.nl.

10.2 Voorlopige voorziening

Het bezwaarschrift heeft geen schorsende werking. Dat betekent dat dit besluit in werking treedt, ook als u bezwaar maakt. Als u dit niet wilt, kunt u de rechtbank verzoeken een voorlopige voorziening te treffen. Dit kan alleen als u tijdig bezwaar heeft gemaakt en uw zaak spoed heeft. *(Grondslag: Algemene wet bestuursrecht, hoofdstuk 8,*

titel 8.3)

U kunt dit verzoek om voorlopige voorziening indienen bij:

Rechtbank Rotterdam
Sector Bestuursrecht
Postbus 50951
3007 BM ROTTERDAM

Hiervoor is griffierecht verschuldigd.