

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

Website: www.rotterdam.nl
E-mail: bwt-vergunningen@rotterdam.nl

Concept

Aan mevrouw N.D. de Ruiters
Landreelaan 5
3055 WH Rotterdam

Inlichtingen: R. Knegt
Afdeling: Bouw- en Woningtoezicht
Telefoon: 14010

Ons kenmerk: OMV.16.10.00330
Aantal bijlagen: div.
Betreft: ontwerp-besluit aanvraag
omgevingsvergunning
Datum: 19 april 2017

Geachte mevrouw De Ruiters,

Op 24 oktober 2016 hebben wij uw aanvraag ontvangen voor de activiteit "Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening" aan de Straatweg 171 te Rotterdam.

Wij zijn voornemens de omgevingsvergunning te verlenen. Dit besluit wordt hierna inhoudelijk toegelicht.

Omdat op de vergunningverlening voor dit project de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is, ligt het voornemen de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen ter inzage van vrijdag 28 april 2017 tot en met donderdag 8 juni 2017 ter inzage, gedurende welke termijn zienswijzen ingediend kunnen worden tegen het voornemen de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Waar dit voornemen met het bijbehorende concept-besluit ter inzage ligt en hoe zienswijzen kenbaar gemaakt kunnen worden, is opgenomen in de officiële bekendmaking van dit voornemen met het bijbehorende concept-besluit.

Wij verwachten u hiermede voor dit moment voldoende te hebben geïnformeerd en zullen u uiteraard op de hoogte houden van het verdere verloop van de procedure en de eventuele gevolgen voor uw aanvraag.

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

drs. M.J. Schotman,
afdelingshoofd Bouw- en Woningtoezicht

*Dit document is digitaal opgesteld en daarom niet ondertekend.

Rechtsmiddelen

Voor informatie over de rechtsmiddelen die open staan tegen dit besluit verwijzen we u naar de juridische bijsluiter.



Blad: 2/4

Kenmerk: OMV 16.10.00330

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Werkzaamheden

Gezien uw aanvraag is het de bedoeling een woonhuis met bijbehorende voorzieningen op te richten.

De te realiseren woning wordt voor een groot deel onder maaiveld gerealiseerd (zo'n 810 m²). Hierdoor is op maaiveldniveau slechts sprake van een bouwmassa van zo'n 300 m² en een bouwhoogte van ruim 4 meter.

Overwegingen

Toets aan het bestemmingsplan

Voor het projectgebied geldt het bestemmingsplan "Kern en Plassen". Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad van Rotterdam op 17 september 2009 en onherroepelijk sinds 16 november 2011.

De locatie waar de aanvraag betrekking op heeft is gelegen in het bestemmingsplan "Kern en Plassen" en heeft hierin de bestemming 'woningen III', 'wijzigingsbevoegdheid G' en 'waarde-archeologie d'. Het plan is hiermee in strijd, omdat volgens artikel 5, lid 3.2, van de bij dit bestemmingsplan behorende regels, gebouwen niet voorbij de achtergevel bouwgrenzen mogen worden opgericht. De regels uit het bestemmingsplan laten geen ruimte voor het toestaan van afwijking.

De wijzigingsbevoegdheid zoals genoemd in artikel 32, lid 1, sub g is niet van toepassing op het plan, omdat op grond van deze bevoegdheid de achtergevel bouwgrens tot op 120 meter van de voorgevel bouwgrens gelegd mag worden. De op te richten woning overschrijdt deze afstand.

Afsluitend is vanwege de ligging op voor 'waarde-archeologie d' bestemde gronden op grond van artikel 30, lid 2 een rapport van de archeologisch deskundige benodigd.

Uitgebreide procedure afwijken bestemmingsplan

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 toestaan afwijking

Aan het plan kan medewerking worden verleend, omdat er vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar bestaat tegen het voorgestelde plan. In het bestemmingsplan wordt via een wijzigingsbevoegdheid een extra woning op de kavel mogelijk gemaakt. De voorgestelde nieuwbouw voldoet niet aan de in deze wijzigingsbevoegdheid geformuleerde bebouwingsvoorwaarden, maar aan de hand van een kleine modelstudie laten initiatiefnemer en architect zien dat met een gedeeltelijk ingegraven woning met groen dak op een verder van de straat afgelegen locatie een betere landschappelijke inpassing valt te realiseren. Belangrijk voordeel hiervan is dat de tuin van de stichting die terminale kankerpatiënten opvangt niet hoeft te worden aangepast.



Blad: 3/4

Kenmerk: OMV 16.10.00330

Voor dit plan bestaat een goede ruimtelijke onderbouwing die wordt onderschreven en die deel uitmaakt van dit besluit.

Op grond van 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 een zogenaamde "algemene verklaring van geen bedenkingen" afgegeven. Uw aanvraag valt onder deze algemene verklaring van geen bedenkingen.

Parkeren

De woning wordt ontsloten op de Straatweg. Hiertoe wordt vanaf de huidige parkeerplaats van Stichting Vruchtenburg een nieuwe toegangsweg gerealiseerd (zie onderstaande afbeelding). Deze is overigens al voor een deel aanwezig. Op eigen terrein wordt daarnaast voorzien in voldoende parkeergelegenheid en wordt ook een zwembad aangebracht. De positie van deze voorzieningen wordt nog nader bepaald.

Besluit

Gelet op het vorenstaande wordt u omgevingsvergunning verleend op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in samenhang met artikel 2.1, eerste lid, sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, voor de activiteiten 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' en 'bouwen' tot het uitvoeren van het bovenomschreven plan overeenkomstig de bij dit besluit bijbehorende bescheiden.

De vergunning wordt verleend voor onbepaalde tijd. De aanvraag en alle daarbij ingediende stukken maken onderdeel uit van deze vergunning, tenzij de aan de vergunning verbonden voorschriften en/of gewaarmerkte bescheiden anders bepalen. Op dit besluit is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing.

Bijlagen behorend bij dit besluit

Kenmerk	OMV.16.10.00330	
Aanvraagnummer	2615435	
Datum	Bestandsnaam	Docnum
24-10-2016	Bijlage 3 - Archeologisch onderzoek.pdf	2076659
24-10-2016	Bijlage 4 - Quickscan flora en fauna.pdf	2076661
24-10-2016	Bijlage 1 - Akoestisch onderzoek.pdf	2076665
24-10-2016	Bijlage 2 - Verkennend bodemonderzoek.pdf	2076666
12-4-2017	GRO_Straatweg_171_(6_april_2017)	2219037
18-4-2017	12525BA100 straatweg 171	2221884



Blad: 4/4

Kenmerk: OMV 16.10.00330

Juridische bijsluiter

Ontwerpbesluit

Op uw aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. Het plan heeft daarom met het ontwerp van dit besluit en de bijbehorende stukken van 28 april 2017 tot en met 8 juni 2017 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn **wel/geen** zienswijzen ingediend.

Inwerkingtreding besluit

Dit besluit treedt 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 dit besluit niet in werking voordat hierop is beslist. *(Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 6.1, tweede lid, onder b)*

Rechtsmiddelen

Belanghebbenden kunnen binnen zes weken na de eerste dag van de terinzagelegging van dit besluit een beroepschrift indienen. U kunt alleen beroep aantekenen als u op tijd tegen het ontwerpbesluit zienswijzen heeft ingebracht, of als u aantoont dat u hiertoe redelijkerwijs niet in staat bent geweest.

U moet het beroepschrift richten aan:

Rechtbank Rotterdam

sector Bestuursrecht

Postbus 50951

3007 BM ROTTERDAM

Hiervoor is griffierecht verschuldigd.

Het beroepschrift 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.