

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

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

Inlichtingen: P. van Overveld
Afdeling: Bouw- en Woningtoezicht
Telefoon: 06-41549137

Uw brief van: --
Uw kenmerk: --
Ons kenmerk: 3577469 /
OMV.18.03.00573
Aantal bijlagen: 4
Betreft: besluit aanvraag
omgevingsvergunning
Datum: 7 augustus 2018

ONTWERPBESLUIT

Aan J van Woerkom
Boompjes 680
3011 XZ Rotterdam

Geachte heer Van Woerkom,

Op 30 maart 2018 hebben wij uw aanvraag ontvangen voor werkzaamheden nabij Oude Raadhuislaan 88 te ROTTERDAM.

Wij hebben besloten u de vergunning eerste fase te verlenen. Indien u vragen heeft over dit besluit dan kunt u in contact treden met dhr. P. van Overveld via p.overveld@rotterdam.nl of 06-41549137.

U kunt niet direct beginnen met de werkzaamheden. Voor meer informatie verwijzen wij u naar de juridische bijsluiter.

Met vriendelijke groet,

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

C.A.M. Schreuder,
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: 3577469 / OMV.18.03.00573

Handelen in strijd met regels van ruimtelijke ordening

Werkzaamheden

Uit de aanvraag blijkt dat het de bedoeling is om een complex te bouwen met wonen, parkeren en commerciële activiteiten. De hoogte van de gebouwen bedraagt circa 21, 16, 15 en 12 meter. Er worden 48 appartementen en 14 eengezinswoningen gebouwd.

De parkeergarage biedt plaats aan 94 parkeerplaatsen en de winkel heeft een oppervlakte van 524 m². De parkeergarage is voor gemengd gebruik voor zowel de woningen als voor de winkel.

Het complex wordt opgericht op een vrijkomend perceel na sloop van bestaande panden.

Overwegingen

Bestemmingsplan

De locatie ligt in het bestemmingsplan 'Kern en Plassen' en heeft hierin de bestemming 'winkels, erf, bedrijven, garages, maatschappelijke voorzieningen, gemengde bebouwing I, gemengde bebouwing II achterbouw en archeologisch waardevol gebied'.

Het plan is in strijd met artikel 8, lid 1 van de bij dit bestemmingsplan behorende regels, omdat ter plaatse van de bestemming winkels geen woningen gebouwd mogen worden. Ook is het plan in strijd met artikel 22, lid 2, omdat op voor erf bestemde gronden geen woningen en parkeergarage gebouwd mogen worden. Voorts is het plan strijdig met artikel 12, lid 2, omdat op voor bedrijven bestemde gronden geen woningen en parkeergarage gebouwd mogen worden. Tevens is het plan in strijd met artikel 14, lid 2, omdat op voor garages bestemde gronden geen woningen en parkeergarage gebouwd mogen worden. Het plan is ook in strijd met artikel 7, lid 2, omdat op voor maatschappelijke voorzieningen bestemde gronden geen woningen en parkeergarage gebouwd mogen worden. Ook is het plan in strijd met artikel 9, lid 1 en 9, lid 2, omdat voor gemengde bebouwing I en gemengde bebouwing II niet gebruikt mogen worden ter ontsluiting van woningen. Ook is het plan in strijd met artikel 13, lid 2, omdat op voor achterbouw bestemde gronden geen woningen en parkeergarage gebouwd mogen worden. Afsluitend is het plan in strijd met artikel 2, lid 2, sub a, omdat de bebouwingsnormen vermeld op de plankaart overschreden worden.

De regels uit het bestemmingsplan laten in geen van de gevallen ruimte voor het toestaan van afwijking. Ook kan geen toepassing worden gegeven aan artikel 32, lid 1, sub c om het bestemmingsplan te wijzigen voor dit initiatief.

Vanwege de ligging op voor archeologisch waardevol gebied bestemde gronden dient de aanvrager op grond van artikel 30, lid 2 een rapport van een archeologisch deskundige te overleggen.

Uitgebreide procedure

Het plan valt daarnaast onder artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Dit maakt het mogelijk een afwijking van het bestemmingsplan toe te staan. Het plan is daarnaast voorzien van een goedgekeurde goede ruimtelijke onderbouwing (GRO).

Besluit hogere waarde als gevolg van wegverkeer

Tegelijkertijd met dit besluit wordt het ontwerpbesluit voor het vaststellen van hogere waarden vanwege wegverkeer in procedure gebracht.

Advies van het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR)

Op 19 maart 2008 heeft het Bureau Oudheidkundig Onderzoek van Gemeentewerken Rotterdam (BOOR) u te kennen gegeven dat een verkennend inventariserend archeologisch onderzoek op de planlocatie noodzakelijk is (briefnummer U2008/12023).



Blad: 3/4

Kenmerk: 3577469 / OMV.18.03.00573

Op 27 en 29 januari 2010 is het BOOR in het plangebied geweest met als doel een inventariserend veldonderzoek (verkennende fase) door middel van handmatige boringen uit te voeren. Helaas bleek het onmogelijk om het onderzoek uit te voeren in verband met de aanwezigheid van ondoordringbare obstakels in de ondergrond. Hierdoor is het noodzakelijk het onderzoek uit te voeren door middel van mechanische boringen.

Advies van de commissie voor Welstand en Monumenten

De aanvraag betreft een eerste fase proces. Op uw verzoek is uw aanvraag niet getoetst aan de Koepelnota Welstand Rotterdam.

(Grondslag: Woningwet, artikel 13, eerste lid, onder a) Bodem

Uw aanvraag is geaccepteerd zonder onderzoeksrapport naar de gesteldheid van de bodem omdat voor de realisatie van uw plannen eerst bouwwerken moeten worden gesloopt. Het onderzoeksrapport dient later via het omgevingsloket te worden ingediend. Dit heeft gevolgen voor de inwerkingtreding van dit besluit.

(Grondslag: Bouwverordening Rotterdam 2010: artikel 2.1.5, vierde lid en Ministeriële regeling omgevingsrecht: artikel 2.4, onder d)

U moet nog een onderzoeksrapport naar de gesteldheid van de bodem aanleveren. U mag pas starten met de bouw als de bodem geschikt is verklaard voor het beoogde gebruik. Het kan zijn dat de bodem hiervoor eerst gesaneerd moet worden.

Grondslag

Gelet op het bovenstaande verlenen wij u een vergunning voor dit onderdeel van het plan.

(Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.1, eerste lid, onder c, met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3, van deze wet)



Blad: 4/4

Kenmerk: 3577469 / OMV.18.03.00573

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 7 augustus 2018 tot en met 18 september 2018 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn we / geen zienswijzen ingediend, (deze zijn weerlegd). Daarom kan alsnog medewerking worden verleend. (Het zienswijzenrapport is als bijlage bijgesloten).

Inwerkingtreding besluit

Dit besluit treedt pas in werking op dezelfde dag dat het besluit op de tweede fase in werking treedt.

(Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 6.3, eerste lid)

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 aantoonst 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.

Deze omgevingsvergunning tijdens deze periode met de bijbehorende stukken ligt ter inzage bij:
de Stadswinkel Centrum, stadhuis Coolsingel 40 (zijde Doelwater, tegenover het hoofdbureau van politie)

Bijlagen behorend bij deze vergunning

Datum	Bestandsnaam	Docnum
7-8-2018	18-08-07 Ontwerpbesluit HW hof van Cossee	3095377
	Akoestisch onderzoek_Cossee_27-06-	
2-7-2018	2018.pdf	3063694
2-7-2018	GRO_Hof_van_Cossee_27_juni_2018.pdf	3063693
30-3-2018	2018-03-30_171797DO-bundel.pdf	2985020