



Afdeling Bouw- en Woningtoezicht

Betreft: Zienswijzenrapport
Kenmerk: OMV.18.08.00465
Datum: 13 december 2018

Aanleiding

Op 29 augustus 2018 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend om een vrijstaande woning op te richten op het perceel Bergse Linker Rottekade 451, 3069 LV te Rotterdam.

Planologische situatie

De locatie waar de aanvraag betrekking op heeft, ligt in het bestemmingsplan "Ommoord buiten de ring" en heeft hierin de bestemmingen 'groen', 'verkeer-erf' en 'waterstaat – waterkering'. De ontwikkeling van een woning is op grond van deze bestemmingen niet toegestaan. De regels uit het bestemmingsplan laten geen ruimte voor het toestaan van een afwijking.

Op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is het mogelijk om af te wijken van het bestemmingsplan als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Aanvrager heeft een goede ruimtelijke onderbouwing aangeleverd waaruit blijkt dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Deze onderbouwing maakt integraal onderdeel uit van dit besluit.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 6.5, lid 1, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), 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 Bro kan de gemeenteraad categorieën gevallen aanwijzen waarin deze verklaring niet is vereist. Op 23 juni 2011 heeft de gemeenteraad categorieën van gevallen aangewezen waarvoor een "verklaring van geen bedenkingen" niet noodzakelijk is. Onderhavige aanvraag valt onder dit besluit, zodat geen verklaring van geen bedenkingen benodigd is voordat een vergunning kan worden verleend.

Procedure

De ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt door een omgevingsvergunning (hierna: OMV) te verlenen waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3 Wabo van het bestemmingsplan wordt afgeweken. In dat kader heeft het concept van het besluit van 28 oktober tot en met 6 december 2018 ter inzage gelegen.

Zienswijzen en commentaar

Gedurende de periode van ter inzage legging is een zienswijze ingediend door de volgende reclamanten:

- 

De zienswijze is tijdig ingediend, zodat reclamanten in hun zienswijze ontvangen kunnen worden. Hieronder is de ingekomen zienswijze samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Ondanks dat de zienswijze samengevat wordt weergegeven, zijn alle onderdelen van de zienswijze bij de beoordeling betrokken. De zienswijze wordt in zijn totaliteit beoordeeld.

1. Strijd met toetsingskader

De OMV voldoet voor wat betreft de verkaveling van het perceel en de omvang van de woning niet aan het toetsingskader (concept stedenbouwkundige randvoorwaarden 2011) zoals dat geldt voor het genomen besluit van 26 december 2016. Het college heeft een OMV verleend ten behoeve van de realisatie van 4 woningen aan de Bergse Linker Rottekade 451 met kenmerk OMV.16.02.00296. Omdat reclamanten zich niet kunnen verenigen met de beslissing op de zienswijze, hebben zij beroep aangetekend tegen dat besluit bij de Rechtbank Rotterdam (sectie bestuursrecht). Dit is ongegrond verklaard. Tegen deze uitspraak van de rechtbank hebben zij op 15 maart hoger beroep bij de Raad van State, Afdeling Bestuursrechtspraak ingediend. Op dit hoger beroep is nog geen uitspraak gedaan; een zitting is voorzien op 11 januari 2019.

Reactie

De stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn als uitgangspunt genomen bij de beoordeling van de aanvraag OMV. Hierbij plaatsen wij de kanttekening dat die voorwaarden een concept zijn, nooit zijn vastgesteld en gedeeltelijk door feitelijke ontwikkelingen zijn achterhaald. Het onderhavige bouwplan voldoet aan de uitgangspunten van de stedenbouwkundige randvoorwaarden die wij aanvaardbaar achten. In dit verband wordt opgemerkt dat deze voorwaarden zijn opgesteld ter bescherming van de specifieke kwaliteiten en daarmee de beeldkwaliteit van het gebied.

De OMV maakt het mogelijk op het perceel een vrijstaande woning te realiseren die past binnen de specifieke kwaliteiten en de beeldkwaliteit van de omgeving. Voor het onderhavige concrete bouwplan is opnieuw een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Hierbij is aansluiting gezocht bij de eerdere planvorming op deze locatie. Omdat in deze procedure de planologische afwijking wordt gecombineerd met de activiteit bouwen ontstaat er rechtszekerheid; zowel voor reclamanten als aanvrager.

Reclamanten geven niet aan waarom zij vinden dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing. De aangeleverde ruimtelijke onderbouwing gaat in op alle relevante (milieu)aspecten die nodig zijn om de aanvraag OMV te kunnen beoordelen. Hiermee is het bouwplan goed gemotiveerd en onderbouwd. Daarnaast vinden wij de woning op deze specifieke locatie stedenbouwkundig aanvaardbaar. Derhalve is er volgens ons sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

Wij beoordelen deze zienswijze als ongegrond.

2. Nieuwe uitgebreide procedure voor slechts een woning

Het gaat hier weliswaar om het voornemen van de gemeente voor het verlenen van een woonomgeving voor één woning, maar het betreft uiteindelijk het realiseren van een ensemble van 4 woningen zoals duidelijk blijkt uit de projectomschrijving onder 3.2 van de Ruimtelijke onderbouwing Bergse Linker Rottekade woning 4. Alleen nummer 4 is in deze al veelzeggend. Nu wordt een nieuwe zogenaamde uitgebreide procedure doorlopen met een nieuwe ruimtelijke onderbouwing voor slechts één woning en wordt door het college blijkbaar afstand gedaan van de eerdere ruimtelijke onderbouwing die gestoeld was op het eerdere toetsingskader (stedenbouwkundige randvoorwaarden uit 2011). Daar maken reclamanten bezwaar tegen. Natuurlijk kan nieuw inzicht leiden tot een nieuwe ruimtelijke onderbouwing, maar deze ruimtelijke onderbouwing dient dan het gehele plan te bevatten, dus een onderbouwing ten behoeve van de realisatie van het gehele ensemble van 4 woningen. Alleen dan kunnen reclamanten als belanghebbenden een goede inschatting maken van de te realiseren totale bebouwing en de gevolgen.

Reactie

Wij toetsen elke aanvraag OMV op zijn eigen merites. In dit geval is een aanvraag ingediend voor het realiseren van één woning op het perceel Bergse Linker Rottekade 451. Het ingediende bouwplan voldoet op meerdere onderdelen niet aan de regels die het bestemmingsplan voor deze locatie voorschrijft. De aanvraag voor de activiteit 'bouwen' is hierdoor mede aangemerkt als een verzoek aan het bevoegd gezag om af te wijken van het bestemmingsplan. Omdat wij de bevoegdheid hebben om van het bestemmingsplan af te wijken, hebben we beoordeeld of het wenselijk is om een afwijkingsmogelijkheid toe te passen. M.a.w. wij hebben afgewogen of we toepassing willen geven aan de mogelijkheden die artikel 2.12 lid 1 sub a Wabo ons biedt.

Stedenbouwkundig vinden wij het ingediende bouwplan aanvaardbaar. Hiervoor hebben we in de OMV de volgende motivering opgenomen:

Het voorgestelde volume past binnen de verspreide landschappelijke opzet aan de Rotterdamse linkeroever. Om te voorkomen dat het beeld van bebouwing lint zoals aan de overzijde ontstaat, wordt er geen vaste rooilijn omschreven, maar dienen de woningen versprongen ten opzichte van elkaar langs de kade te staan. De voorgestelde locatie van de woning voldoet aan deze voorwaarde.

Verder verwijzen wij hier naar onze reactie onder punt 1. Zoals gezegd, is er aansluiting gezocht bij de eerder verleende OMV (OMV.16.02.00296) en de gekozen verkaveling. Niet meer en niet minder.

Conclusie

Wij beoordelen deze zienswijze als ongegrond

3. Ruimtelijke voorwaarden besluit 22 december 2016

Reclamanten constateren strijdigheden met de OMV van 22 december 2016. Hier worden ten aanzien van de te realiseren bebouwing o.a. de volgende ruimtelijke voorwaarden genoemd:

- hoofdgebouwen (woningen) dienen binnen de op de tekening aangegeven bouwvlakken te worden gerealiseerd;
- hoofdgebouwen (woningen) mogen per gebouw niet groter zijn 120 m²;
- hoofdgebouwen (woningen) op bouwpercelen 451-3 en 451-4 moeten met kap gerealiseerd worden en bestaan uit één bouwlaag.

De OMV voldoet niet aan deze drie voorwaarden. De woning wordt niet op een van de bedoelde bouwvlakken gerealiseerd en de woning is groter dan zijn 120 m². Het benoemen van een deel van de woning als 'bijgebouw' dan wel als niet benoemde ruimte kunnen reclamanten niet serieus nemen. Temeer omdat er in het zogenaamde bijgebouw geen garage is dan wel schuur is voorzien. De woning kent dan ook een bouwoppervlakte van zo'n 160 m² in plaats van 120 m². Tenslotte bestaat de woning duidelijk uit twee bouwlagen met een kap in plaats van uit één laag met kap.

Reactie

Het onderhavige bouwplan past op onderdelen niet in de regels van het vigerende bestemmingsplan en kan naar ons oordeel ook niet zonder meer worden gerealiseerd op basis van de OMV van 22 december 2016 (OMV.16.02.00296). Vandaar dat voor deze specifieke woning opnieuw een afweging is gemaakt over het ruimtelijk kader. Aanvrager heeft een goede ruimtelijke onderbouwing aangeleverd waarin is gemotiveerd dat deze specifieke woning op deze locatie ruimtelijk aanvaardbaar is. Volgens ons is sprake van een goede ruimtelijke ordening. De ruimtelijke voorwaarden die in de OMV van 22 december 2016 staan, zijn zodoende niet van toepassing op deze procedure.

Conclusie

Wij beoordelen deze zienswijze als ongegrond.

4. Hoger beroepschrift en nadere gronden ingelast

Reclamanten verwijzen naar door hen in een andere procedure ingebracht beroepschrift, nadere gronden en stukken, zonder aan te geven in hoeverre daaruit specifiek nadere gronden volgen. Naar ons oordeel hebben wij de gronden die wij daaruit konden afleiden in dit zienswijzenrapport besproken en voor zover dat niet het geval mocht zijn, wijzen wij op de in die procedure ingebrachte zienswijzenrapportage van 22 december 2016, die als bijlage bij de stukken van het hoger beroepschrift is gevoegd. Ook op basis daarvan achten wij de zienswijze ongegrond.

Conclusie

Gelet op het voorgaande wordt geadviseerd de zienswijze ongegrond te verklaren en de omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo te verlenen.

Hoogachtend,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'A.M. Papavoine-Huizing', with a long horizontal line extending to the right.

mw. A.M. Papavoine-Huizing
Teammanager Bouw- en Woningtoezicht