

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

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

Inlichtingen: 14010
Afdeling: Bouw- en Woningtoezicht
Ons kenmerk: OMV 19.02.00242
Aantal bijlagen: 6
Betreft: besluit aanvraag
omgevingsvergunning Remisehof Blok K2

Datum: 29 november 2019



Geachte 

U heeft op 14-02-2019 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van het project “Remisehof Blok K2” (Parkstad). Het project betreft maximaal 79 woningen en is gelegen aan de noordzijde van de Laan op Zuid en de zuidzijde van de Spoorweghaven.

Uw aanvraag betreft de volgende activiteit:

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

Het is de bedoeling dat in een latere fase een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt ingediend.

Hierbij ontvangt u de door u aangevraagde omgevingsvergunning. In deze vergunning komen de volgende onderwerpen aan de orde:

- Omschrijving van de werkzaamheden
- Procedure
- Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
 - Toets aan het bestemmingsplan
 - Procedure afwijken van het bestemmingsplan

Omschrijving van de werkzaamheden

Het is de bedoeling maximaal 79 woningen te realiseren. Het betreft een bouwblok dat aan de Laan op Zuidzijde bestaat uit een appartementenblok van circa 29 meter hoog (op de hoek met de Stokerstraat), een deel beneden/bovenwoningen van circa 14 meter hoog en herenhuizen met een hoogte van circa 18 meter. Aan de zuidoostzijde komen stadswoningen met een hoogte van circa 10 en 11 meter. Aan de zijde van de Spoorweghaven worden stadswoningen en videwoningen gerealiseerd met een hoogte van circa 9,5 meter en herenhuizen van circa 16 meter. Aan de Stokerstraat komen vide woningen en dekwoningen met een hoogte van circa 9, 5 meter.

Procedure

De besluitvorming is overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) uitgevoerd met de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is zowel volledig als ontvankelijk en derhalve in behandeling genomen.

Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Toets aan het bestemmingsplan

De locatie waar de aanvraag betrekking op heeft is gelegen in het bestemmingsplan "Parkstad" en heeft hierin de bestemming Gemengd -6. Het plan past grotendeels in deze bestemming. Een zeer beperkt deel van het projectgebied is echter buiten de bestemming "Gemengd 6" gelegen. Hier is sprake van de bestemming "Verkeer-Verblijfsgebied" waarin het niet is toegestaan woningen op te richten. Alleen in de noordwesthoek is bij een aantal woningen sprake van een overlap met de bestemming "Verkeer-Verblijfsgebied". Verder is aan de zuidwestzijde van het plan een hoekoplossing voorzien die qua hoogte past binnen de maximaal toegestane hoogte aan de zijde van de Laan op Zuid, maar waarbij de bebouwing iets dieper is dan op grond van het bestemmingsplan is toegestaan. Tenslotte is ook een deel van de bij de woningen behorende tuin in strijd met de bestemming "Verkeer-Verblijfsgebied".

Het bestemmingsplan "Parkstad" geeft geen mogelijkheid om (binnenplans) genoemde afwijkingen toe te staan.

Procedure afwijken van het 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.

Aan het plan kan medewerking worden verleend omdat het plan onderdeel is en past binnen de ontwikkeling van Parkstad. De nieuwe wijk Parkstad wordt een natuurlijke verbinding tussen de huidige Kop van Zuid, de wijk Feijenoord en de Afrikaanderwijk. Onderdeel van deze ontwikkeling is het project Remisehof dat bestaat uit drie bouwblokken met elk 80 tot 90 appartementen. Voor 1 van deze blokken namelijk het blok K2, geldt dat het met het oog op een optimale invulling van de wijk zeer gewenst is het blok, iets anders te positioneren dan aanvankelijk is bedacht in het bestemmingsplan "Parkstad". Qua uitstraling en bouwhoogte zal het blok volledig in lijn zijn met blok K1 dat reeds ten noordwesten van blok K2 wordt gerealiseerd. Blok K2 kan nu tezamen met Blok K1 een wand gaan vormen aan de noordzijde van de Laan op Zuid die qua architectuur eenheid uitstraalt. Om deze reden wordt afwijking van het bestemmingsplan toegestaan.

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 (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 van gevallen aanwijzen waarin deze verklaring niet is vereist.

Op 23 juni 2011 heeft de gemeenteraad een zogenoemde “algemene verklaring van geen bedenkingen” afgegeven. Uw aanvraag valt onder categorie 3 van deze algemene verklaring van geen bedenkingen aangezien het maximum van 120 woningen met dit plan niet wordt overschreden.

Ten behoeve van het plan is een (ontwerp) besluit hogere waarden Wet geluidhinder genomen dat mede ter inzage is gelegd.

Op basis van artikel 2.22, lid 2, van de Wabo wordt aan deze vergunning de volgende voorwaarden verbonden:

Uit het besluit Hogere waarden Wet geluidhinder volgt dat, (bij de nog in te dienen aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen) aangezien op de 3^e en 4^e bouwlaag bij de voorgevel van de herenhuizen (rekenpunt T_03_C, T_03_D, T_04_C en T_04_D) en op de 4^e bouwlaag van de zijgevel van het herenhuis (rekenpunt T_05_D) de geluidbelasting als gevolg van spoorwegverkeer hoger is dan de waarde waarvoor op grond van de Wet geluidhinder een hogere waarde kan worden verleend, een dove gevel dient te worden toegepast.

De woningen dienen te beschikken over een geluidluwe gevel en buitenruimte.

Tenminste één slaapkamer dient aan de geluidluwe zijde te worden gesitueerd. Andere geluidgevoelige ruimten dienen zoveel mogelijk aan de geluidluwe gevel te worden gesitueerd.

Van deze voorwaarden kan worden afgeweken als uit nader akoestisch onderzoek blijkt dat:

- a. de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel van geluidsgevoelige objecten niet meer bedraagt dan de in de Wet geluidhinder aangegeven voorkeurswaarde of,
- b. op grond van de Wet geluidhinder voor die hoogst toelaatbare geluidsbelasting hogere waarden kunnen worden vastgesteld of,
- c. anderszins aan de Wet geluidhinder kan worden voldaan.

Om medewerking te verlenen, zoals bedoeld in artikel 2.12 van de Wabo, heeft het verzoek om afwijking van het bestemmingsplan met het ontwerp van de omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken, volgens artikel 3.10, eerste lid, onder a, van genoemde wet van vrijdag 20 september 2019 tot en met donderdag 31 oktober 2019 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Ook tegen het ontwerp besluit hogere waarden Wet geluidhinder zijn geen zienswijzen ingediend.

Besluit

Gelet op 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 activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening;

De aanvraag en bijbehorende bijlagen maken onderdeel uit van deze vergunning.

Op dit besluit is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam,
namens deze,
clusterdirecteur 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 openstaan tegen dit besluit verwijzen wij u naar de juridische bijsluiter.

Documentenlijst behorend bij deze besluit

Datum	Bestandsnaam	Docnum
14-2-2019	Aanvraag omgevingsvergunning	3270905
21-11-2019	Besluit hogere waarden Wet geluidhinder	3503029
16-8-2018	GRO_Remisehof Blok K2 (10 september 2019)	3452800
23-8-2018	K2 concept plan	3452803
26-9-2018	Akoestisch onderzoek 28 augustus 2019	3452798
8-10-2018	Quick scan E.V. d.d. 14 juni 2018	3270903



Juridische bijsluiter

Inwerkingtreding besluit

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na haar bekendmaking. (*Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 6.1, eerste lid*)

Rechtsmiddelen

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

U moet het beroepschrift tegen het definitieve besluit richten aan:

Rechtbank Rotterdam

sector Bestuursrecht

Postbus 50951

3007 BM Rotterdam

Hiervoor is in beginsel griffierecht verschuldigd.

Het beroepschrift tegen het definitieve besluit 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 eveneens in beginsel griffierecht verschuldigd.

NB: Op dit besluit is de Crisis- en herstelwet van toepassing. In het beroepschrift moeten de beroepsgronden worden opgenomen. De beroepsgronden kunnen na afloop van de beroepstermijn niet meer worden aangevuld. Het indienen van een pro-forma beroepschrift is derhalve niet mogelijk (artikel 1.6, lid 2 en artikel 1.6a, Crisis- en herstelwet).