



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

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

Inlichtingen: [REDACTED]
Afdeling: Bouw- en Woningtoezicht
Telefoon: 14010

Ons kenmerk: 4784045 / OMV.19.11.00332
Betreft: besluit aanvraag omgevingsvergunning
Datum: 28 februari 2020

Aan: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Geachte [REDACTED]

Op 18 november 2019 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels van ruimtelijke ordening' voor het pand aan de Frans Bekkerstraat 7B te Rotterdam.

Het betreft het wijzigen van het gebruik van een winkel tot een woning.

Besluit

Wij besluiten, gelet op de aanvraag en de hierop gebaseerde overwegingen die zijn opgenomen in deze beschikking en gelet op het gestelde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels van ruimtelijke ordening' voor het pand op de locatie Frans Bekkerstraat 7B te Rotterdam.

(Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.1, eerste lid, onder c juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2, in samenhang met artikel 2.7 van het Besluit omgevingsrecht juncto artikel 4, lid 9, van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht.)

Aan deze omgevingsvergunning is een voorschrift verbonden.

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.*

Als u vragen heeft over de omgevingsvergunning kunt u contact opnemen met:

- activiteit Handelen in strijd met regels van ruimtelijke ordening:

[REDACTED]

Rechtsmiddelen

Onder het kopje Rechtsmiddelen onderaan dit document leest u hoe u bezwaar kunt maken tegen dit besluit.



Procedurele overwegingen

Project

Gezien uw aanvraag is het de bedoeling om de winkelruimte van circa 85 m² te transformeren tot een woning.

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: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht artikel 2.8, Besluit omgevingsrecht paragraaf 4.2 en de Ministeriele regeling omgevingsrecht)

Activiteit Handelen in strijd met regels van ruimtelijke ordening

Overwegingen

De aanvraag is voor wat betreft de activiteit 'Handelen in strijd met regels van ruimtelijke ordening' getoetst aan de van toepassing zijnde beoordelingscriteria.

(Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht artikel 2.12)

Bestemmingsplan

De locatie waar de aanvraag betrekking op heeft, ligt in het gebied waar het bestemmingsplan "Oud-Charlois" van kracht is en heeft hierin de bestemmingen "Woningen" (artikel 3), "Tuin" (artikel 13) en dubbelbestemming "Archeologisch Waardevol Gebied A" (artikel 26).

Uw aanvraag is in strijd met de regels van het bestemmingsplan.

Het plan is in strijd met artikel 13.1, omdat op gronden bestemd voor "Tuin" alleen bijgebouwen mogen worden gerealiseerd en geen hoofdgebouw. In de bestaande situatie is de tuin volledig bebouwd en als winkel in gebruik. Dit betreft een bestaande strijdigheid.

De regels uit het bestemmingsplan laten geen ruimte voor het toestaan van een afwijking.

Het plan heeft geen gevolgen voor de bestemming "Archeologisch Waardevol Gebied A".

'Kruimelmogelijkheid'

Het plan valt daarnaast onder artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht aangezien het een gebruikswijziging als bedoeld in artikel 4, lid 9, van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht betreft.

Dit maakt het mogelijk een afwijking van het bestemmingsplan toe te staan.

Motivering toestaan afwijkingsbevoegdheden

Aan het plan kan medewerking worden verleend, omdat er ruimtelijk geen bezwaar bestaat.

Transformatie van een leegstaand winkelpand naar een woning wordt gestimuleerd. Dit plan is een positieve ontwikkeling dat goed is ingepast in de omgeving. Om die reden wordt toepassing gegeven aan een afwijking van de regels uit het bestemmingsplan.

Advies van de commissie voor Welstand en Monumenten

De aanvraag bestaat alleen uit het wijzigen van het gebruik en is daarom niet ter beoordeling voorgelegd aan de commissie voor Welstand en Monumenten.



Parkeren

De locatie waar de aanvraag betrekking op heeft is ook gelegen in het bestemmingsplan "Parapluherziening parkeernormering Rotterdam".

In de "Beleidsregeling parkeernormen voor auto en fiets gemeente Rotterdam 2018" zijn kleine projecten, onder bepaalde voorwaarden, volledig vrijgesteld van de parkeereis. Onderhavig plan voldoet aan deze voorwaarden, derhalve wordt geen (aanvullende) parkeereis gesteld.

(Grondslag: Parapluherziening parkeernormering Rotterdam artikel 2 en Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam artikel 2 en artikel 5)

Opmerking

Dit onderdeel van uw aanvraag bestaat alleen uit het wijzigen van het gebruik, zonder dat hiervoor verbouwd wordt. U wordt erop geattendeerd dat het bouwwerk moet voldoen aan het Bouwbesluit 2012. Het kan zijn dat u alsnog moet verbouwen om het bouwwerk hieraan te laten voldoen.

Wanneer deze eventuele verbouwingen niet onder vergunningsvrije activiteiten vallen zoals genoemd in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, moet u alsnog een omgevingsvergunning aanvragen voor de activiteit 'bouwen'.



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

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 via internet indienen via het webformulier. Dit is te vinden onder het kopje 'Formulier' op de website www.rotterdam.nl/pdc:bezwaar_indienen. 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.

Het bezwaarschrift heeft geen schorsende werking.

U kunt daarom, als u bezwaar heeft gemaakt tegen de omgevingsvergunning, een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij:

Rechtbank Rotterdam
sector Bestuursrecht
Postbus 50951
3007 BM Rotterdam

Hiervoor is griffierecht verschuldigd.