



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: 4600011 / OMV.19.08.00223
Aantal bijlagen: 1
Betreft: ontwerpbesluit aanvraag omgevingsvergunning
Datum: 28 januari 2020

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Geachte [REDACTED],

Op 15 augustus 2019 hebben wij uw aanvraag ontvangen voor werkzaamheden aan nabij Eemhavenweg 25, Rotterdam.

Uw aanvraag betreft de activiteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

Hierbij ontvangt u de door aangevraagde omgevingsvergunning.

N.B. Het betreft hier een ontwerp-omgevingsvergunning. Dit ontwerp ligt op grond van het bepaalde in de wet gedurende zes weken (van 31 januari 2020 tot en 12 maart 2020) voor een ieder ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen schriftelijk gemotiveerde zienswijzen kenbaar worden gemaakt.

Als u nog vragen heeft over de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening kunt u dat op de volgende manier doen:

- [REDACTED]

Start werkzaamheden

U moet de start van de werkzaamheden uiterlijk twee dagen voordat u begint aan ons melden. Hiervoor kunt u gebruik te maken van het formulier op www.rotterdam.nl/downloads. Het formulier moet via www.omgevingsloket.nl onder vermelding van 'Aanvang bouwwerkzaamheden' met kenmerk 4600011 / OMV.19.08.00223 ingediend worden. Dit geldt ook voor de gereedmelding van de werkzaamheden.

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.*



Blad: 2/4

Kenmerk: 4600011 / OMV.19.08.00223

Project

Gezien uw aanvraag is het de bedoeling om een gymzaal te realiseren op deze locatie.

Ontvankelijkheid

Naar het oordeel van Bouw- en Woningtoezicht zijn er voldoende gegevens en bescheiden overgelegd, 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*)

Handelen in strijd met regels van ruimtelijke ordening

Bestemmingsplan

De locatie waar de aanvraag betrekking op heeft, ligt in het gebied waar het bestemmingsplan "Nieuwe Dorp Heijplaat" van kracht is en heeft hierin de bestemmingen "Woongebied" (artikel 7) (max. bouwhoogte = 13 m en max. bebouwingspercentage = 50 %), "Verkeer verblijfsgebied" (artikel 5) en dubbelbestemming "waarde archeologie" (artikel 9). Uw aanvraag is in strijd met de regels van het bestemmingsplan.

Het plan is in strijd met:

- Artikel 5.2.1, omdat voor op "verkeer-verblijfsgebied" bestemde gronden bouwen niet is toegestaan;
- Artikel 7.2.1, omdat voor op "woongebied" bestemde gronden een gymzaal niet is toegestaan,

van de bij dit bestemmingsplan behorende regels. De regels uit het bestemmingsplan laten voor alle strijdigheden geen ruimte voor het toestaan van afwijking.

Vanwege de ligging op voor waarde archeologie bestemde gronden dient de aanvrager op grond van artikel 9.3.1 een rapport van een archeologisch deskundige te overleggen.

Parkeren

Voor het realiseren van dit plan moet er worden voldaan aan de eis voor het realiseren van 14 parkeerplekken voor auto's en minimaal 23 plekken voor fietsparkeervoorziening.

Uitgebreide voorbereidingsprocedure

Het is mogelijk om een afwijking van het bestemmingsplan toe te staan met de uitgebreide voorbereidingsprocedure wanneer het besluit wordt gemotiveerd met een goede ruimtelijke onderbouwing.

(*Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3*)

Aan het plan kan medewerking worden verleend, omdat er vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar bestaat tegen de bouw van een gymzaal op deze locatie. Voor de herontwikkeling van het nieuwe dorp moet de bestaande gymzaal worden vervangen door een nieuwe, op een andere locatie. Uit een door gemeente opgesteld voorzieningenplan is in samenspraak met bewoners voor de uiteindelijke locatie aan de Eemhaven Karimunstraat gekozen.



Blad: 3/4

Kenmerk: 4600011 / OMV.19.08.00223

De Eemhavenweg vormt de grens tussen het Nieuwe Dorp en de Eemhaven en beslaat een van de drie randen van het Nieuwe Dorp. De locatie zit later in de fasering van het stedenbouwkundig plan, heeft ruime inpassingsmogelijkheden, betekent een kwalitatieve beëindiging van de centrale groenzone en zichtas (Karimunstraat) en plaatst een minder geluidsgevoelig object aan de drukke Eemhavenweg. Daarnaast is dit een positieve ontwikkeling, omdat met de gymzaal een van de moeilijkste hoeken op kwalitatieve wijze kon worden opgelost. Ter plaatse van de gymzaal ontstaat een bescheiden groen plein, dat de Eemhavenweg en Karimunstraat verbindt.

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

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 6.5, lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt een 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. Op 23 juni 2011 heeft de gemeenteraad een zogenaamde "algemene verklaring van geen bedenkingen" afgegeven. Uw aanvraag valt onder de categorieën 1 en 3 van deze algemene verklaring van geen bedenkingen.

(Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.17, eerste lid in samenhang met artikel 6.5, lid 1, van het Besluit omgevingsrecht)

Besluit

Gelet op het bovenstaande wordt u omgevingsvergunning verleend. Dit betreft de uitgebreide voorbereidingsprocedure welke dient te worden doorlopen om af te wijken van het bestemmingsplan.

(Grondslag Wet algemene bepalingen omgevingsrecht artikel 2.1, eerste lid, onder a en c juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3, juncto artikel 3.10, eerste lid, onder a.)

Rechtsmiddelen

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



Blad: 4/4

Kenmerk: 4600011 / OMV.19.08.00223

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 31 januari 2020 tot en met 12 maart 2020 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

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.

Bijlagen behorend bij deze vergunning

Datum	Bestandsnaam	Docnum
15-8-2019	GRO Gymzaal Heijplaat.pd	3437748