

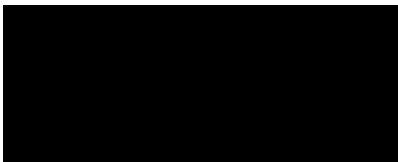
Bezoekadres: : Wilhelminakade 179
3072 AP ROTTERDAM
Postadres: Postbus 6575
3002 AN ROTTERDAM

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

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

Ons kenmerk: 5367321 / OMV.20.08.00268
Aantal bijlagen: 7
Betreft: besluit aanvraag omgevingsvergunning
Datum:

ONTWERPBESLUIT



Geachte [REDACTED]

Op 18 augustus 2020 hebben wij uw aanvraag ontvangen voor werkzaamheden aan de Schieveensedijk 13 te Rotterdam.

Het betreft het realiseren van een Serrestal t.b.v. het stallen van schapen.

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 Wabo, de omgevingsvergunning te verlenen voor het realiseren van een Serrestal op de locatie Schieveensedijk 13 voor de volgende activiteiten:

- **Bouwen** (*Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.1, eerste lid, onder a met toepassing van artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012*)
- **Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening** (*Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht artikel 2.1, eerste lid, onder c juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3, juncto artikel 3.10, eerste lid, onder a.*)

Aan deze omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden.

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

[REDACTED]
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 het kopje 'Rechtsmiddelen' achteraan dit besluit.

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

[REDACTED]

Start en gereedmelding werkzaamheden

Voordat u start met de werkzaamheden moet zijn voldaan aan de verderop genoemde voorschriften in deze vergunning. U moet de start van de werkzaamheden uiterlijk twee dagen voordat u begint aan ons melden. Hiervoor kunt u gebruik maken van het formulier '[Aanvang Bouwwerkzaamheden](#)'. Voor de gereedmelding van de werkzaamheden kunt u gebruik maken van het formulier '[Gereedmelding Bouwwerkzaamheden](#)'. De formulieren worden ingediend via www.omgevingsloket.nl onder vermelding van 'Aanvang bouwwerkzaamheden' en 'Gereedmelding Bouwwerkzaamheden'. Alle later aan te leveren stukken dienen eveneens via het omgevingsloket te worden aangeboden.

Project

Uit de aanvraag blijkt dat het de bedoeling om een Serrestal t.b.v. het stallen van schapen te realiseren. De stal heeft een afmeting van 32 x 100 m, 3200 m².

De stal wordt gerealiseerd ten behoeve van de verplaatsing van het schapenhouderijbedrijf gevestigd aan de Hofweg 300 naar de projectlocatie Schieveensedijk 13 te Rotterdam en maakt onderdeel uit van de natuurontwikkeling in de Schieveense polder.

Ontvankelijkheid

Naar het oordeel van Bouw- en Woningtoezicht zijn er voldoende gegevens en bescheiden overgelegd, waarmee 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 "Schieveensepolder" van kracht is en heeft hierin de bestemming(en) "Agrarische doeleinden I" (artikel 1). Uw aanvraag is in strijd met de regels van het bestemmingsplan.

Het plan is in strijd met:

- Artikel 1, lid 2, omdat alleen agrarische bedrijven hier mogen vestigen die tijdens de ter inzagelegging het huidige BP er al waren.
- Artikel 1, lid 2, onder f, omdat de serrestal aan de noordkant maar ca. 8 m van erf grens ligt.
- Artikel 1, lid 2, onder h, omdat de bestaand bebouwing + nieuwe stal worden niet geconcentreerd op een bouwperceel van 5000 m².

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

Uitgebreide voorbereidingsprocedure

Wanneer een activiteit in strijd is met de regels van het bestemmingsplan, dient het bevoegd gezag na te gaan in hoeverre op andere wijze vergunningverlening toch mogelijk is. De Omgevingsvergunning kan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing (GRO) bevat. De GRO wordt door de adviesgroepen van de gemeente Rotterdam onderschreven en maakt onderdeel uit van deze Omgevingsvergunning. *(Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.10, tweede lid en artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3).*

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 6.5, lid 1, van het Besluit ruimtelijke ordening, 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 van het Besluit ruimtelijke ordening kan de gemeenteraad categorieën gevallen aanwijzen waarin deze verklaring niet is vereist. Op 23 juni 2011 heeft de gemeenteraad een zogenaamde "algemene verklaring van geen bedenkingen" afgegeven. Uw aanvraag valt onder deze algemene verklaring van geen bedenkingen.

Motivering toestaan afwijking

Aan het plan kan medewerking worden verleend, omdat de verplaatsing van het schapenhouderijbedrijf van de Hofweg 300 naar de projectlocatie aan de Schieveensedijk 13 te Rotterdam ten behoeve van de natuurontwikkeling van de Schieveense polder als een wenselijke ontwikkeling wordt gezien. Met de verplaatsing is het mogelijk om nabij de Ackerdijkse plassen en daarmee in het natuurweidegebied van de Schieveense polder kassen te slopen en de gewenste openheid voor de polder en het natuurgebied te realiseren.

De projectlocatie in de driehoek tussen de nieuwe A13-A16-Groene Boog en de Doenkade-A13 is geen onderdeel meer van de open polder en zal zelfs door de nieuwe A13/16 van de rest van de polder afgescheiden zijn. Op de projectlocatie aan de Schieveensedijk 13 gaat initiatiefnemer 1250 schapen houden en hobbymatig 5 paarden. De schapen worden ingezet voor natuurbeheer in onder andere Ackersdijk, Tolhek, Broekpolder, Sytwendetunnel, Schiebroekse park, Berg en Broekpark en Kralingse bos. In totaal beheert initiatiefnemer ca. 350 ha aan natuurgronden. Het overgrote deel van het jaar graast het vee in (natuur)gebieden. De schapen worden gedurende de lammertijd op stal gehouden. Afhankelijk van het tijdstip van het lammeren en de weersgesteldheid betreft dit een periode van enkele weken tot hooguit 2 tot 3 maanden in de winter.

Op de projectlocatie was voorheen een rundvee- en schapenhouderijbedrijf gevestigd. In verband met de inpassing van de snelweg A13-A16 is dit bedrijf verplaatst. Op deze locatie is het niet meer mogelijk om bij het bedrijf te wonen. De bedrijfsbebouwing, inclusief de bedrijfswoning, staan momenteel leeg. De bestaande bedrijfswoning zal gesloopt worden. In de te handhaven bedrijfsbebouwing worden de paplammeren en paarden gehouden en een deel van de bebouwing wordt gebruikt voor opslag- en stallingsdoeleinden. Voor opslag van mest blijft de bestaande voorziening in tact. Voor de volwassen schapen wordt de beoogde serrestal gerealiseerd.

Daar de verplaatsing van de schapenhouderij in het kader van de natuurontwikkeling van de Schieveense polder als een wenselijke ontwikkeling wordt gezien, er op de oude locatie in de Schieveense polder door de verplaatsing kassen kunnen worden gesloopt, waarmee een bijdrage wordt geleverd aan de gewenste openheid van de polder en het natuurgebied, de uitplaatsingslocatie aan de Schieveensedijk geen onderdeel is van de open polder en een serrestal ten behoeve van de verplaatsing van het bedrijf wordt gerealiseerd terwijl de bestaande bedrijfswoning wordt gesloopt wordt toepassing gegeven aan een afwijking van de regels uit het bestemmingsplan.

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

Procedure afwijken bestemmingsplan

Op uw aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing. Om medewerking te verlenen heeft het bouwplan met het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken van **12 maart 2021 tot en met donderdag 22 april 2021** ter inzage gelegen. Er zijn **wel/geen** zienswijzen ingediend.

(Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° en artikel 3.10, eerste lid, onder a)

M.e.r.-beoordelingsbesluit

Voor deze ontwikkeling zijn de milieueffecten onderzocht. Op 4 september 2020 is een m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen. Dat besluit houdt in dat geen MER hoeft te worden opgesteld omdat er geen belangrijke nadelige gevolgen zijn voor het milieu. Dit besluit is bijgevoegd.

Beschikking Wet natuurbescherming

Op 13 oktober 2020 hebben Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland vergunning verleend voor het houden van schapen en paarden aan de Schieveensedijk 13 te Rotterdam.

Omgevingsvergunning Beperkte Milieutoets (OBM)

Op 21 oktober 2020 hebben burgemeester en wethouders van Rotterdam omgevingsvergunning beperkte milieutoets (OBM) verleend voor het houden van dieren, 1250 schapen.

Bouwen

Overwegingen

De aanvraag is voor wat betreft de activiteit bouwen getoetst aan de van toepassing zijnde beoordelingscriteria. (*Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht artikel 2.10*)

Parkeren

Voor de locatie waar de aanvraag betrekking op heeft, is ook het bestemmingsplan "Parapluherziening parkeernormering Rotterdam" van toepassing.

Parkeereis auto

Op basis van kaart 3.1 van de Beleidsregeling is het gebied waarin de woningen liggen ingedeeld in zone C. Het project omvat de realisatie van een schapenhouderij. Op basis van Tabel 4.1 van de Beleidsregeling geldt voor een niet-woonfunctie voor 'Arbeidsextensief/ bezoekers extensief bedrijf (loods, opslag, transportbedrijf etc.)' in zone C een norm van 0,6 autoparkeerplaatsen per m². De parkeereis komt daarmee uit op afgerond 19 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Afwijken parkeereis

De 19 parkeerplaatsen kunnen niet allemaal op eigen terrein gerealiseerd worden. Op grond van artikel 3 a van de Beleidsregeling kan het bevoegd gezag geheel of gedeeltelijk afwijken van de parkeereis toestaan door het toepassen van maatwerk. De afwijking moet goed en navolgbaar onderbouwd worden aan de hand van locatie, functie of doelgroep van het project.

Het project sluit aan bij de intenties van de Gemeente Rotterdam voor de natuurontwikkeling van de Schieense Polder. Er wordt recreatie en natuur ontwikkeld in dit gebied en bovendien wordt de rijksweg A13-A16 verlegd. Daarom moesten bedrijven worden verplaatst en is er ruimte ontstaan om de schapenhouderij naar deze plek te verplaatsen. Deze stal zal dienst doen als een lammerstal waar schapen van december tot april zullen zijn om te lammeren, waarna de schapen naar buiten gaan ten behoeve van landschapsbeheer. De schapenhouderij is geen bezoekerslocatie en zal daardoor slechts bemand worden door zes personen. Het project voorziet in 10 parkeerplaatsen op eigen terrein. Dit is voldoende voor het personeel en het faciliteren van een vrachtwagen voor de aanvoer van goederen en afvoer van mest. Gelet op het bovenstaande zijn wij van mening dat maatwerk in de parkeeroplossing op zijn plaats is en wordt op grond van artikel 3 a van de Beleidsregeling gedeeltelijk vrijstelling van de parkeereis verleend.

Fietsparkeren

De parkeereis voor fietsen ligt op 8. Hierin wordt voorzien door een inbandige fietsenstalling op eigen terrein.

Conclusie parkeren

Gelet op artikel 3 van de Parapluherziening parkeernormering Rotterdam in samenhang met de beleidsregels besluiten wij af te wijken van de bruto parkeereis voor auto's door het toepassen van maatwerk in de zin van artikel 3 a van de beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets. (*Grondslag: Parapluherziening parkeernormering Rotterdam en de Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018*)

Advies van het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR)

Op 18 december 2019 heeft het BOOR ons in een archeologisch advies bijlage nr. 3665552 aangegeven dat er geen reden is tot het laten uitvoeren van een archeologisch vooronderzoek.

Advies van de commissie voor Welstand en Monumenten

Op 3 november 2020 heeft de Commissie voor Welstand en Monumenten advies gegeven, het standpunt is overgenomen. Het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Bouwverordening Rotterdam 2010 (Bodem)

Uw aanvraag is geaccepteerd zonder onderzoeksrapport naar de gesteldheid van de bodem omdat het een bouwwerk betreft waarin niet voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven. (Grondslag: *Bouwverordening Rotterdam 2010: artikel 2.4.1, onder a*)

Bouwbesluit 2012

Uw aanvraag is op nieuwbouw niveau getoetst aan het Bouwbesluit 2012.

2500 m² (NEN6060/A1) Lichte industriefunctie

Uw aanvraag voldoet niet aan de afdeling 'Beperking van uitbreiding van brand' van het Bouwbesluit, omdat de oppervlakte van het brandcompartiment van lichte industriefunctie de grenswaarde overschrijdt. Door het toepassen van het reken- en beslismodel uit de NEN6060/A1 lichte industriefunctie voor het bedrijfsmatig houden van dieren, (waarbij invulling is gegeven aan het maatregelenpakket 1: Bijlage J – Brandveiligheid grote veestallen), wordt een mate van beheersbaarheid geboden die wordt gezien als gelijkwaardig aan de oorspronkelijke prestatie-eis. Daarom wordt een vergroting van de gebruiksoppervlakte van het brandcompartiment toegekend tot een grote van 3.195 m².

(Grondslag: *Bouwbesluit 2012: artikel 2.83 (prestatie-eis) en artikel 1.3 (gelijkwaardigheid)*)

Voorschriften

Aanvullende gegevens moeten uiterlijk drie weken voor de start van de werkzaamheden aan ons ter goedkeuring worden aangeboden via www.omgevingsloket.nl. U kunt pas beginnen met de werkzaamheden als u heeft voldaan aan alle voorschriften en de aanvullende gegevens door ons zijn goedgekeurd.

Aan dit onderdeel van de vergunning worden de volgende voorschriften verbonden:

1. De in rood aangebrachte correcties op de tekeningen geven aan hoe het plan moet worden uitgevoerd zodat wordt voldaan aan de bouwregelgeving.
2. Het bouwwerk moet worden opgetrokken in de door Stadsbeheer aan te wijzen rooilijn en/of bebouwingsgrens en/of volgens de maatvoering van het definitieve Stedenbouwkundige Maten Plan (SMP) van Stadsontwikkeling. Voor het uitzetten van de rooilijn en/of bebouwingsgrens kunt u contact opnemen met de afdeling Basisinformatie. Telefoonnummer 010-4899494 en/of via email maatvoeringgw@rotterdam.nl.

U moet nog de volgende gegevens indienen. Het kan daarbij gaan om berekeningen, tekeningen en (test)rapporten.

Voor wat betreft de **bouwplaats** moet u nog de volgende gegevens indienen:

- de bouwmethode en de veiligheidsvoorzieningen (bouwveiligheidsplan);
- bijzondere tijdelijke constructies;
- het leidingverloop van de rioleringinstallatie.

Voor wat betreft de **constructie** moet u nog de volgende gegevens indienen:

- een grondonderzoeksrapport en grondmechanisch advies t.b.v. de fundering;
- het gewicht en de stabiliteit (gewicht -en stabiliteitsberekening);
- de toe te passen palen en het palenplan;
- de constructies van beton;
- de constructies van hout;
- de constructies van metaal;
- de constructies van steenachtig materiaal;
- de constructies van glas;
- de constructies van kunststof.

3. Vluchtdeuren

De op tekening met 'V', 'P' en/ of 'E' aangegeven deuren moeten over de minimaal vereiste breedte kunnen worden geopend zonder dat gebruik moet worden gemaakt van een sleutel of ander los voorwerp. (V= vluchtdeur; P= paniekdeur voorzien van panieksluiting; E= deur voorzien van automatische bediening). De deuren moeten in de aangegeven richting draaien.

4. Vluchtrouteaanduiding

De op tekening aangegeven vluchtwegaanduiding geeft de minimaal vereiste vluchtwegaanduidingen weer op basis van de bouwkundige aspecten van het gebouw. Het gebruik van het gebouw en de daarbij behorende nadere inrichting kan leiden tot nader vereiste aan te brengen vluchtwegaanduidingen.

5. Brandslanghaspels

De op tekening aangegeven brandslanghaspels mogen een maximale lengte hebben van 30 meter en moeten een inwendige diameter hebben van 19 mm. De brandslanghaspels moeten op het drinkwaterleidingnet worden aangesloten en tegen vorst zijn beschermd.

Besluit activiteiten Bouwen en Handelen in strijd met regels van ruimtelijke ordening

Gelet op vorenstaande wordt u omgevingsvergunning verleend op grond van artikel 2.12, eerste lid onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in samenhang met artikel 2.1, eerste lid, sub a en c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, voor de activiteiten handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening en bouwen, ten behoeve van de bouw van een stal overeenkomstig de bij dit besluit behorende bescheiden.

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

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 **vrijdag 12 maart 2021 tot en met donderdag 22 april 2021** 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.

Deze omgevingsvergunning (met de bijbehorende bijlagen) ligt gedurende deze periode ter inzage bij Stadsontwikkeling te Rotterdam (na telefonische afspraak 010 – 489 5241). De omgevingsvergunning (met bijbehorende bijlagen) is tevens beschikbaar via de gemeentelijke website www.rotterdam.nl/rotterdambericht.

Bijlagen behorend bij deze vergunning

De aanvraag is beoordeeld op basis van de onderstaande stukken. Enkel de documenten met correcties worden als bijlage bij dit besluit toegezonden.

Datum	Bestandsnaam	Docnum	Corr.
18-8-2020	Brief BOOR.pdf	3665552	
14-9-2020	Mer-beoordelingsbesluit.pdf	3678877	
14-9-2020	Perceel Schieveensedijk 13 bebouwd gebied en weiland.pdf_Sit	3678879	
24-2-2021	Oosthoek NEN 6060 Rapportage 2021 01 06 -Situatie_BPC correcties	3783621	x
24-2-2021	Oosthoek NEN 6060 Rapportage 2021 01 06_BPC correcties	3783622	x
24-2-2021	vluchtwegen brandslanghaspels e.d_BPC	3783623	x
2-3-2021	Goede ruimtelijke onderbouwing Schieveensedijk 13 Rotterdam_ontwerp 19 feb 2021	3787243	

Opmerkingen

Voor het tijdelijk plaatsen van een container, steiger of ander voorwerp op, boven of langs de openbare weg heeft u een vergunning nodig van de afdeling stadsbeheer. Hiervoor verwijzen wij u naar de website <https://www.rotterdam.nl/loket/vergunning-gebruik-weg>.

Het voornemen tot slopen (slopmelding) waarbij naar redelijke inschatting de hoeveelheid sloopafval meer dan 10 m³ zal bedragen of asbest wordt verwijderd, moet u ten minste 4 weken voor de voorgenomen aanvang van de sloopwerkzaamheden indienen via www.omgevingsloket.nl.