

Aan Maatschap Commerell

Hoeksekade 64
2661GL Bergschenhoek

Geachte heer [REDACTED],

Op 25 juni 2020 hebben wij uw aanvraag ontvangen voor de activiteit Bouwen en Handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening op de locatie Hoge Limiet 87 te Rotterdam.

Het betreft het legaliseren van bestaande loodsen en gebruik van de project locatie als fouragehandel.

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 legaliseren bestaande loodsen en gebruik als fouragehandel op de locatie Hoge Limiet 87 voor de activiteiten Bouwen en Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

(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 in samenhang met de Parapluherziening parkeernormering Rotterdam, artikel 3, onder a en b van de Beleidsregeling Parkeernorm voor auto en fiets gemeente Rotterdam 2018)

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.*

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.

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



Procedurele overwegingen

Project

Uit de aanvraag blijkt dat het de bedoeling is om drie bestaande bedrijfsgebouwen (loodsen) en het gebruik hiervan als foeragehandel te legaliseren. In de loodsen wordt hooi- en stro opgeslagen en daarnaast is er een bedrijfswoning op het perceel aanwezig.

Aanvullende gegevens

Wij hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid om aanvullende gegevens op te vragen.
(Grondslag: Algemene wet bestuursrecht, artikel 4:5)

Op 2 juli 2020 is er om aanvullende gegevens verzocht. Deze hebben wij op 16 september 2020 ontvangen.

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)

Wet natuurbescherming

Natura 2000

Voor het project is een stikstofdepositieberekening gemaakt (kenmerk: 18.1626 RoiWE5rK1fpA0) en beoordeeld. In de aanlegfase en de gebruiksfase is er geen toename van de stikstofdepositie > 0,00 mol/ha/jaar in stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Aangezien er ten gevolge van de planontwikkeling geen toename van de stikstofdepositie is berekend is er geen vergunningplicht o.g.v. de Wet natuurbescherming van toepassing. De stikstofdepositieberekening maakt onderdeel uit van deze vergunning.

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Overwegingen

Toets aan het Bestemmingsplan

De locatie waar de aanvraag betrekking op heeft, ligt in het gebied waar het bestemmingsplan "Schiebroek" van kracht is en heeft hierin de bestemming(en) "Bedrijf-1" (artikel 3), dubbelbestemming "Waarde-Cultuurhistorie" (artikel 35) en "Waarde-archeologie 3" (artikel 33). Aanduidingen: bedrijfswoning en max. bebouwingspercentage 25 % en max. bouwhoogte 6 meter. Uw aanvraag is in strijd met de regels van het bestemmingsplan.

Het plan is in strijd met:

- Artikel 3.1, omdat op voor "Bedrijf-1" bestemde gronden de beoogde fouragehandel niet is toegestaan;
- het bebouwingspercentage op de verbeelding in combinatie met artikel 1.10, omdat het maximaal toegestane bebouwingspercentage van 25% met ca. 38 % wordt overschreden. Oppervlakte bouwvlak ca. 2870 m², bestaande bebouwing 1728 m² = 63% bebouwd.
- Artikel 39.7, omdat de op de verbeelding maximaal toegestane bouwhoogte van 6 meter met ca. 0,7 meter wordt overschreden.

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

Het plan heeft geen gevolgen voor de bestemming "Waarde archeologie 3" en "Waarde-Cultuurhistorie".

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 geen bezwaren bestaan tegen de legalisatie van de loodsen en het gebruik hiervan als fouragehandel. Het betreft hier een specifieke historische gegroeide situatie, zowel qua bebouwing als gebruik. In 1997 heeft er op de projectlocatie een brand gewoed waardoor alle bedrijfsbebouwing, welke stamde van rond het jaar 1879, is vernietigd (koeien- en varkensstallen). Omdat dit een calamiteit betrof heeft initiatiefnemer in overleg met de gemeente destijds op de locatie nieuwe bedrijfsbebouwing opgericht zonder hiervoor een vergunning aan te vragen. In 2008 heeft opnieuw een brand gewoed en is wederom een gedeelte van de bedrijfsbebouwing vernietigd en later opnieuw opgebouwd zonder de benodigde vergunningen.

Initiatiefnemer is voornemens de projectlocatie, welke initiatiefnemers vader en vervolgens initiatiefnemer zelf al sinds de oorlog van de gemeente pachtte, van de gemeente Rotterdam te kopen en de bestaande bedrijfsvoering ter plaatse voort te zetten. Omdat binnen de projectlocatie loodsen zijn gerealiseerd zonder vergunning, dient hiervoor onderhavige vergunningsprocedure doorlopen te worden om de bedrijfsbebouwing te legaliseren.

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



Parkeren

Voor de locatie waar de aanvraag betrekking op heeft, is ook het bestemmingsplan "Parapluherziening parkeernormering Rotterdam" van toepassing. Het plan is hiermee in strijd omdat het onvoldoende voorziet in parkeren op eigen terrein.

Parkeereis auto

Op basis van kaart 3.1 van de Beleidsregeling is het gebied waarin het bedrijf gevestigd is ingedeeld in zone C. Het project omvat de legalisatie van een kleinschalige fouragehandel, handelend in stro en hooi. Op basis van Tabel 4.1 van de Beleidsregeling geldt voor een niet-woonfunctie voor 'Arbeidsextensief/bezoekersextensief' bedrijf (loods, opslag, transportbedrijf etc.) in zone C een norm van 0,6 autoparkeerplaatsen per m². De oppervlakte van de loodsen bedraagt 1673 m². De parkeereis komt daarmee afgerond uit op 10 parkeerplaatsen.

Fietsparkeren

De parkeereis voor fietsen bedraagt 4 plaatsen (0,25 per 100m²), waarvan 5% voor kort stallen.

Afwijken parkeereis

De 10 parkeerplaatsen kunnen niet allemaal redelijkerwijs op eigen terrein gerealiseerd worden en zijn gezien de bedrijfsvoering ook niet allemaal noodzakelijk. Op grond van artikel 3 a en b van de Beleidsregeling kan het bevoegd gezag geheel of gedeeltelijk afwijken van de parkeereis toestaan. De afwijking moet goed en navolgbaar onderbouwd worden. Het betreft een kleinschalige fouragehandel waarbij de bedrijfshallen in zijn geheel worden gebruikt voor in pandige opslag van hooi en stro en de stalling van de eigen tractor(en) en verreiker. Binnen de hallen bestaat een opslagcapaciteit van circa 50.000 pakken/balen hooi en stro. Per seizoen komen er circa 50.000 pakken/balen hooi en stro van het land die ter plaatse worden opgeslagen. Deze worden veelal in het oogstseizoen (totdat de opslagcapaciteit binnen de bedrijfshallen van 50.000 pakken/balen is bereikt) met de eigen tractor met wagen naar de projectlocatie gebracht en ter plaatse opgeslagen. Dit betekent dat vooral in het oogstseizoen een piek aan verkeersbewegingen plaatsvindt op de locatie om de pakken hooi en stro van het land te halen. Deze bedrijfsactiviteit wordt door initiatiefnemer zelf uitgeoefend. Tevens vindt maar vrij beperkt (max. 2 tot 3 bezoekende klanten per week) verkoop van producten op de locatie plaats. Daarnaast transporteert initiatiefnemer hoofdzakelijk 1 dag in de week de producten naar de klanten in de regio.

De parkeerbehoefte t.b.v. de fouragehandel bestaat hoogstens uit 2 parkeerplaatsen wanneer er sporadisch een controleur, adviseur of klant gelijktijdig het bedrijf bezoeken. Indien de parkeerbehoefte voor de woning ook meegenomen wordt, komt het uit op een totale parkeerbehoefte van maximaal 4 parkeerplaatsen. Op het erf is voldoende ruimte om te voorzien in het incidenteel parkeren van een extra auto buiten parkeervakken. Gelet op het bovenstaande zijn wij van mening dat maatwerk in de parkeeroplossing op zijn plaats is en gaan wij akkoord met het realiseren van 4 autoparkeerplaatsen op eigen terrein. Daarnaast gaan wij akkoord met het realiseren van 2 in pandige fietsenstallingsplaatsen, te gebruiken voor bezoek.

Gelet op het vorenstaande verlenen we op grond van artikel 3 a en b van de Beleidsregeling gedeeltelijk vrijstelling van de parkeereis.

(Grondslag: Parapluherziening parkeernormering Rotterdam en de Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018)



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)

Op uw aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing. Om medewerking te verlenen, zoals bedoeld in artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, heeft het verzoek om afwijking van het bestemmingsplan met bijbehorende stukken, volgens artikel 3.10, eerste lid, onder a, van genoemde wet van **18 december 2020 tot en met 28 januari 2021** ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn zienswijzen ingediend door (de gemachtigde van) de heer C.C.J. de Rooij. De reactie op de zienswijzen is verwerkt in een nota, die als bijlage bij dit besluit is gevoegd en die onderdeel uitmaakt van de motivering van dit besluit.



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*)

Advies van de commissie voor Welstand en Monumenten

Op 1 augustus 2019 heeft de Commissie voor Welstand en Monumenten advies gegeven, het standpunt is overgenomen. Het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Bouwbesluit 2012

Uw aanvraag is op nieuwbouw niveau getoetst aan het Bouwbesluit 2012. Met inachtneming van de voorschriften bij deze vergunning heeft u voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012.

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

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

- de voorgestelde onderzoeken in het constructierapport, "10403 berekening - v1.1 - 2019.04.01.pdf". blz. 300-303.

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

- Certificaten van puin, deuren en bouwdeelen waarvoor eisen ten aanzien van de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag gelden, te weten: 60 WBDBO

3. U dient de voorgestelde aanpassingen in het constructierapport, "10403 berekening - v1.1 - 2019.04.01.pdf". blz. 300-303, uit te voeren. Het betreft de volgende onderdelen:
 - Windverbanden (stabiliteit);
 - Loods gebogen spanten;
 - Tussenbouw;
 - Loods driescharnierspanten;
 - Loods gebogen spanten;
 - Kopgevelkolommen;
 - Betonconstructie.
4. **Draagbare handblusmiddelen**
Het pand moet worden voorzien van draagbare handblusmiddelen conform de NEN 4001.
5. **Welstandsvoorwaarden**
De nieuwe sandwichbekleding dienen in identieke kleur groen te worden uitgevoerd zoals de bestaande golfplaten en het dak.



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 **18 december 2020 tot en met 28 januari 2021** ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn 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.



Blad: 8/8

Kenmerk: 5265329 / OMV.20.06.00525

Bijlagen behorend bij deze vergunning

Datum	Bestandsnaam	Docnum	Corr.
27-6-2020	BV-04 Detail-Brandwerendheid-gew-A.pdf	3632107	
27-6-2020	10403-berekening-v1.1-2019.04.01.pdf	3632109	
27-6-2020	10403-scan schets dakwindverband-v1.1 - 2019.04.01.pdf	3632117	
2-11-2020	20201102 SJ RO omgevingsvergunning Hoge Limiet 87 Rotterdam V5.pdf	3709771	
17-11-2020	BV-00 Commerel-EX-18-1626-Gew-D BPC	3720149	x
17-11-2020	BV-01 Commerell-EX-18-1626-gew-C_BPC correcties	3720150	x
17-11-2020	BV-02 Commerell-EX-18-1626-gew-C_BPC correcties	3720151	x
17-11-2020	BV-03 Commerell-EX-18-1626-gew-C_BPC correcties	3720152	x
17-11-2020	Advies Welstand 19.05.00547 Hoge Limiet 87	3720164	
17-11-2020	Advies Welstand 19.05.00547 Hoge Limiet 87 (nadere onderbouwing)	3720165	
23-03-2021	Zienswijzennota	3804483	

X: Dit document bevat in rood aangebrachte opmerkingen van de afdeling Bouw- en Woningtoezicht en is als bijlage toegevoegd bij de verzending van deze omgevingsvergunning.

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 (sloophmelding) 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.