

Besluit van de gemeenteraad van de gemeente Rotterdam houdende regels omtrent Pilot Omgevingswet regelluw maken kleine bouwwerken in Ommoord, Nesselande, Zevenkamp en Hoogvliet

De Raad van de gemeente Rotterdam,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 24 september 2019 (raadsvoorstel nr.19bb18904); raadsstuk 19bb24306;
gelet op artikel 108, eerste lid en artikel 229, eerste lid aanhef en onderdelen a en b van de Gemeentewet; overwegende, dat het met het oog op de komst van de Omgevingswet in 2021 wenselijk is ervaring op te doen met het geven van meer ruimte aan initiatiefnemers en direct omwonenden om samen de kwaliteit van hun woning en directe woonomgeving te bepalen;

besluit:

- tot het instellen van een pilot voor vier jaar voor het regelluw maken van kleine bouwwerken als bedoeld in bijlage 1 behorende bij dit besluit, bij aanvragen voor een omgevingsvergunning, mits omwonenden als bedoeld in bijlage 2 behorende bij dit besluit daarmee instemmen. Deze pilot vindt plaats in de pilotwijken Ommoord (met uitzondering van het hoogbouwdeel), Nesselande, Zevenkamp (met uitzondering van de historische linten) en Hoogvliet (met uitzondering van het winkelcentrum Hoogvliet, de oude dorpskern en de historische linten) zoals aangegeven in bijlage 3 behorende bij dit besluit;
- in de tarieventabel behorende bij de Verordening leges omgevingsvergunning 2020 een artikel 1.7 op te nemen, waarin wordt bepaald dat vrijstelling van leges omgevingsvergunning wordt verleend aan aanvragen tot het verkrijgen van een omgevingsvergunning in het kader van de pilot Omgevingswet 'regelluw maken kleine bouwwerken' in de wijken Ommoord, Nesselande, Zevenkamp en Hoogvliet;
- dit besluit treedt in werking op de dag na publicatie in het Gemeentebblad waarin het raadsbesluit met bijbehorende toelichting en bijlagen wordt geplaatst.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 28 november 2019.

De griffier,

M.J.E.M. van Dam

De voorzitter,

A. Aboutaleb

*Dit gemeentebblad is uitgegeven op 31 december 2019 en ligt op dins-, woens- en donderdagen van 9.00 tot 13.00 uur ter inzage bij het Bestuurlijk Informatiecentrum Rotterdam (BIR), locatie Wachtruimte Timmerhuis, Halvemaanpassage 1 (trap op, melden bij Informatiebalie)
(Zie ook: www.bis.rotterdam.nl – Regelgeving of Gemeentebbladen chronologisch)*

Toelichting

De pilot "Omgevingswet regellu maken van kleine bouwwerken" past binnen het streven van de Omgevingswet de regeldruk te verminderen en participatie te bevorderen. Initiatiefnemers krijgen meer vrijheid en verantwoordelijkheid om bij kleine ingrepen aan hun woning, samen met direct omwonenden, de kwaliteit van de woning en woonomgeving te bepalen.

Voor de pilot is gekozen voor de volgende gebieden:

- Ommoord (met uitzondering van het hoogbouwdeel vanwege de status van 'Rijksaandachtsgebied Wederopbouw' die hierop rust);
- Nesseland en Zevenkamp (met uitzondering van de historische linten langs de Wollefoppenweg en de Bermweg);
- Hoogvliet (met uitzondering van het winkelcentrum Hoogvliet, de oude dorpskern en de historische linten langs de Hoogvlietse Kerkweg en de Hoogvlietse- en de Welhoeksedijk).

De kaarten van deze gebieden zijn opgenomen in Bijlage 3 van dit besluit.

Regellu

Aanvragers krijgen na aanvraag een omgevingsvergunning voor kleine bouwwerken zoals aangegeven in bijlage 1, als zij bij de aanvraag daarvan melden dat het bouwwerk valt binnen de bepalingen van het bestemmings- of omgevingsplan en alle tegenoverliggende en direct aangrenzende omwonenden (eigenaren en huurders), als bedoeld in bijlage 2 met de aanpassing instemmen. Vooruitlopend op de Omgevingswet worden ook (kleine) afwijkingen van het bestemmingsplan toegestaan, als alle direct aangrenzende omwonenden verklaren dat het initiatief leidt tot een evenwichtiger toedeling van functies aan de locatie.

Bij het vergunnen van kleine bouwwerken wordt in de pilotwijken niet meer getoetst aan de eisen van welstand als alle tegenoverliggende en direct aangrenzende omwonenden (eigenaren en huurders), als bedoeld in bijlage 2 met de aanpassing instemmen. Het blijft mogelijk voor de gemeente om handhavend op te treden (bijvoorbeeld vanwege extreem kleurgebruik of door de toepassing van zeer armoedige materialen). In de pilotwijken blijven de bouwkundige bepalingen in het Bouwbesluit 2012 resp. Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en de zogenaamde 'excessenregeling' die al in de Welstandsnota Rotterdam is vastgelegd, van toepassing

Reguliere procedure

De pilot beoogt een goede verstandhouding tussen burenen te stimuleren. Als één of meerdere direct omwonenden niet instemmen, behoudt de eigenaar altijd de mogelijkheid om via de reguliere aanvraagprocedure een omgevingsvergunning voor een klein bouwwerk te realiseren. Hiervoor worden leges bij de eigenaar in rekening gebracht. De omwonenden behouden de mogelijkheid niet met het initiatief in te stemmen en tegen een omgevingsvergunning in bezwaar en beroep te gaan. In deze gevallen toetst de gemeente of aan de vergunningvereisten wordt voldaan. Er blijft sprake van rechtszekerheid, waar initiatiefnemers of omwonenden (eigenaren en huurders) op terug kunnen vallen.

Vergunninghouders worden geadviseerd te wachten met het uitvoeren van werkzaamheden totdat de periode om bezwaar in te dienen voorbij is, en er geen bezwaar is ingediend.

Kwaliteit en duurzaamheid

Kleine bouwwerken zullen voldoen aan de algemene bouwregels van het Bouwbesluit 2012/Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Betrokkenheid van omwonenden (participatie)

In de pilotgebieden wordt de initiatiefnemer zelf verantwoordelijk voor een zorgvuldig vergunningstraject voor een klein bouwwerk en het daarin betrekken van zijn directe (over)burenen. Hierbij gaat het om het in een vroegtijdig stadium informeren, horen en betrekken van de wensen en belangen van de tegenoverliggende en direct aangrenzende eigenaren en huurders in het (ver)bouwplan.

Checklist

Voor de pilot is een checklist ontwikkeld in de vorm van een vragenboom.

Is het bouwwerk vergunningvrij*?	→ ja → vergunningvrij
↓ nee	
Wordt er een woning gecreëerd**?	→ ja → reguliere procedure*
↓ nee	
Valt het bouwwerk in een pilotgebied?	→ nee → reguliere procedure
↓ ja	
Is het een klein bouwwerk**?	→ nee → reguliere procedure
↓ ja	
Strijd met Burgerlijk Wetboek?	→ ja → plan aanpassen of stoppen
↓ nee	
Strijd met bestemmingplan/omgevingsplan	→ nee → akkoord omwonenden*?
↓ ja	↓ ja ↓ nee
Akkoord omwonenden?	omgevingsvergunning* reguliere procedure
↓ ja ↓ nee	
Omgevingsvergunning*	Plan aanpassen of reguliere procedure

*Vergunningvrij o.g.v. het Bor/Bbl en de Bruidsschat

*Klein bouwwerk conform Bijlage 1 van dit besluit

*Omwonenden conform Bijlage 2 van dit besluit

*Woning: zie uitzondering mantelzorg in Bijlage 1 van dit besluit

*Omgevingsvergunning met vrijstelling van leges

*Reguliere procedure = wel toets door afd. BWT

Bijlage 1 Lijst met kleine bouwwerken

Voor het begrip kleine bouwwerken wordt aangesloten bij de lijst van artikel 2.15d van het Besluit bouwwerken leefomgeving, zoals ingevoerd met de conceptversie van het Invoeringsbesluit d.d. 29 mei 2019). Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet kan op grond van artikel 2.15d van het Besluit bouwwerken leefomgeving zonder omgevingsvergunning een bouwactiviteit verricht worden.

Artikel 2.15d van het Besluit bouwwerken leefomgeving kan nog worden gewijzigd via het Invoeringsbesluit. Het invoeringsbesluit zal halverwege 2020 gepubliceerd worden.

De achterkant is meestal vergunningvrij mits aan extra voorschriften voorwaarden wordt voldaan, zie Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en artikel 2.15f van het concept Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), alsook de artikelen 2.2.7.2.2 en 2.2.7.3.1 uit de voorhangversie van het Invoeringsbesluit m.b.t. de Bruidsschat.

Voor alle kleine bouwwerken geldt dat de locatie-specifieke en algemene voorschriften van het bestemmingsplan of omgevingsplan bepalend zijn, tenzij een kleine afwijking leidt tot een evenwichtiger toedeling van functies aan de locaties.

Met uitzondering van huisvesting in verband met mantelzorg, mag het aantal woningen niet toenemen.

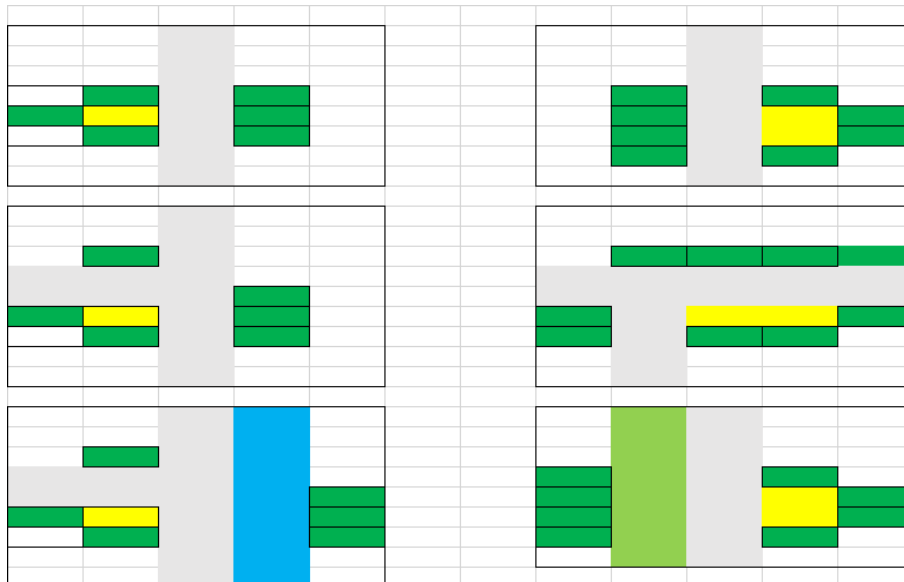
Kleine bouwwerken zijn:

1. een bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan dat:
 - functioneel ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
 - op de grond staat en niet hoger is dan 5 meter;
 - waarvan het verblijfsgebied zich uitsluitend op eerste bouwlaag (begane grond) bevindt;
 - niet is voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte;
2. een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf dat:
 - op de grond staat;
 - niet hoger is dan 5 meter;
 - de oppervlakte heeft van niet meer dan 70 m²;
3. een dakkapel;
4. een dakraam, daklicht, lichtstraat of soortgelijke daglichtvoorziening in een dak;
5. een kozijn, kozijninvulling, gevelpaneel of boeideel, of stucwerk;
6. een zonwering, rolhek, luik of rolluik aan of in een gebouw;
7. een collector voor warmteopwekking of een paneel voor elektriciteitsopwekking;
8. een sport- of speeltoestel, als wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - niet hoger dan 4 meter; en
 - alleen functionerend met behulp van de zwaartekracht of de fysieke kracht van de mens;
9. tuinmeubilair;
10. een zwembad, bubbelbad of soortgelijke voorziening of een vijver op het erf bij een woning of woongebouw;
11. een erf- of perceelafscheiding;
12. een afscheiding tussen balkons of dakterrassen;
13. een vlaggenmast;
14. een constructie voor het overbruggen van een terreinhoogteverschil van niet meer dan 1 meter die niet hoger is dan het aansluitende afgewerkte terrein;
15. een antenne-installatie, als wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - als het gaat om een schotelantenne: de doorsnede van de antenne niet meer dan 2 meter en de antenne, met antennedragers, gemeten vanaf de voet, niet hoger dan 3 meter;
 - als het gaat om een andere antenne: de antenne, met antennedragers, gemeten vanaf de voet, of als deze is bevestigd aan de gevel, gemeten vanaf het punt waarop de antenne, met antennedragers, het dakvlak kruist, niet hoger dan 5 meter;
16. een bouwkeet, bouwbord, steiger, heistelling, hijskraan, damwand, bouwweg, terreinverharding, terreininrichting of andere hulpconstructie die functioneel is voor een bouw-, onderhouds- of sloopectiviteit;
17. een ander bouwwerk als wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - niet hoger dan 1 meter en de oppervlakte niet meer dan 2 m².

Bijlage 2 Instemmen eigenaren en huurders van de tegenoverliggende en direct aangrenzende erven

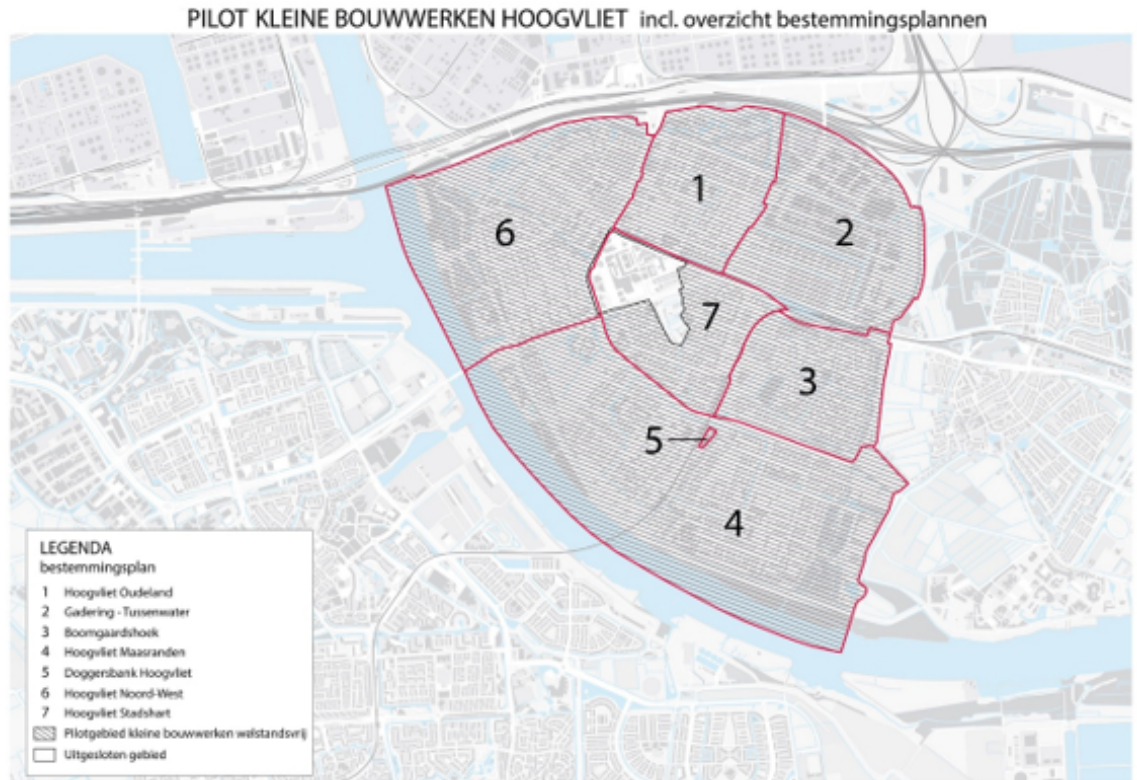
Onder tegenoverliggende en direct aangrenzende erven wordt verstaan:

- de kadastraal aangrenzende percelen, ook als er een straat of plein tussen ligt;
- de directe overburen en de burens die daar kadastraal direct aan grenzen.



- Geel: kadastraal perceel of erf van de initiatiefnemer
- Groen: de tegenoverliggende en direct aangrenzende percelen
- Lichtblauw: water, singel, vijver
- Lichtgroen: (niet) openbaar groen, plantsoen
- Grijs: straat, plein, plantsoen etc.

Bijlage 3 Kaarten Pilotgebieden Hoogvliet



Prins Alexander

