

Agenda / Notulen Vakoverleg RO Advies Ruimte
Datum: 16-03-2021
Aanwezig:
5.1.2e

voorzitter
 vergunningverlening
 ruimtelijk advies
 openbare ruimte
 stedenbouw

1 Onderwerp	Wijzigen dakkapel voordakvlak en opbouw achterzijde woning.
Adres	5.1.2e
Gemeente, wijkdeel	Barendrecht
Datum	10-3-2021
Eerder behandeld op	.
Ingebracht door	5.1.2e
Bestemmingsplan	Woongebied-West -- Wonen
Beeldkwaliteitsplan	Wel / Niet van toepassing
Omschrijving strijdigheid	Dakkapel is te hoog en goothoogte van opbouw is hoger dan 4 meter
Afwijkingsmogelijkheden	Binnenplans / kruimelgeval / overig
Link naar tekeningen	5.1.2h
Advies vakoverleg	Medewerking verlenen: Nee, mits
Motivering vakoverleg	Argumenten: De hoofdopzet van het hoofdgebouw verdwijnt. Het wordt een blok, dat ook nog prominent in het zicht ligt. De aangekapte dakkapel aan de voorzijde past waarschijnlijk niet binnen dakkapellenbeleid (welstand). Wel mogelijk als het één geheel is. Duidelijk hoofdgebouw met een duidelijke kap. Kap doortrekken van voor tot achter over het volledige hoofdgebouw. Daarbij zal de nok wat hoger komen te liggen en naar achteren verschuiven. Als dat beperkt blijft, dan kunnen we daar medewerking aan verlenen. Eventueel zijn dakkapellen mogelijk, binnen de standaard criteria die we daarvoor kennen. Behoud dezelfde dakhelling.
Collega's te raadplegen	.
Verdere behandeling door	Wabo
Door naar welstand?	Nee
2 Onderwerp	.
Adres	5.1.2e
Gemeente, wijkdeel	Ridderkerk
Datum	11 maart 2021
Eerder behandeld op	.
Ingebracht door	5.1.2e
Bestemmingsplan	Woongebied
Beeldkwaliteitsplan	Wel / Niet van toepassing
Omschrijving strijdigheid	De aanbouw ligt niet op 3 meter achter de voorgevellijn, maar is daarmee gelijk. Gezien de locatie worden geen belangen geschaad en kan de aanbouw optie 2.
Afwijkingsmogelijkheden	Binnenplans / kruimelgeval / overig
Link naar tekeningen	5.1.2h
Advies vakoverleg	Medewerking verlenen: Ja, mits
Motivering vakoverleg	Argumenten: Alleen toegestaan als je een meter achter de zijgevel bouwt. Past niet binnen het bestemmingsplan. Nog voldoende ruimte binnen bestemmingsplan en vergunningsvrij naar achterzijde, 1 meter achter zijgevel. Er zijn geen zwaarwegende argumenten waarom we zouden moeten afwijken. Ook met 1 meter achter de voorgevel bouwen kan er een zinvolle aanbouw plaatsvinden. Bovendien zien we ook bij de burens 5.1.2e dat deze afstand gerespecteerd is.

Collega's te raadplegen .
 Verdere behandeling door Wabo
 Door naar welstand? Nee

3 Onderwerp	.productiegebonden detailhandel	
Adres	5.1.2e	
Gemeente, wijkdeel	.Barendrecht	
Datum	.11 maart 2021	
Eerder behandeld op	.	
Ingebracht door	5.1.2e	
Bestemmingsplan	.Zuidrand	
Beeldkwaliteitsplan	Wel / Niet van toepassing	
Omschrijving strijdigheid	.Het betreft een handel in diervoeders en andere producten die verband houden met het houden van huisdieren. Zij staan op weekmarkten. Naast een uitbreiding van de loods, die binnen het bestemmingplan past willen zij een graag gedeelte gebruiken voor verkoop. Het bestemmingsplan staat productiegebonden detailhandel toe. Zij produceren niets. Zien wij hetgeen zij willen als productiegebonden detailhandel? Zo ja, prima. Zo neen, willen wij dan medewerking verlenen?	
Afwijkingsmogelijkheden	kruimeelgeval	
Link naar tekeningen	5.1.2f	5.1.2e
Advies vakoverleg	Medewerking verlenen: Nee	
Motivering vakoverleg	Argumenten: Is een groothandel. Niet wenselijk op deze locatie, want geen productiegebonden detailhandel.	
Collega's te raadplegen	.	
Verdere behandeling door	Wabo	
Door naar welstand?	Nee	

4 Onderwerp	Handhavingsverzoek illegale paardenbak	
Adres	5.1.2e	
Gemeente, wijkdeel	Barendrecht	
Datum	11 maart 2021	
Eerder behandeld op	.	
Ingebracht door	5.1.2e	
Bestemmingsplan	Noordrand met bestemming recreatie	
Beeldkwaliteitsplan	Niet van toepassing	
Omschrijving strijdigheid	Van 2 bewoners aan de Rotterdamse kant van de 5.1.2e zijn meldingen ontvangen over het illegaal aanleggen van een paardenbak op het perceel 5.1.2e bevindt zich tegenover 5.1.2e in Rotterdam. Volgens de klagers zou de overtreder de paaltjes van de omheining 1,5 m. hebben opgeschoven in de gemeentelijke groenstrook die eigendom is van de Gemeente Rotterdam. De vraag is of deze paardenbak kan worden gelegaliseerd. De bestemming is recreatie. Mijns inziens valt dit niet onder recreatie omdat het privégebruik is.	
Afwijkingsmogelijkheden	overig	
Link naar tekeningen	5.1.2h	
Advies vakoverleg	Medewerking verlenen: Ja, mits	
Motivering vakoverleg	Argumenten: Afstemmen met 5.1.2e over legaliteit (valt het binnen recreatie). Indien legaal, dan voldoen aan richtlijnen paardenwei buitengebied (zie Mooi IJsselmonde). Ook afspraken maken over opstellen. Overschrijding van eigendom in gemeentelijke groenstrook is door ons niet handhaafbaar, want valt binnen gemeente Rotterdam.	
Collega's te raadplegen	5.1.2e	

Verdere behandeling door Wabo
Door naar welstand? Nee

5 Onderwerp	Zij-aanbouw woningen
Adres	5.1.2e
Gemeente, wijkdeel	Barendrecht
Datum	12-3-2021
Eerder behandeld op	-
Ingebracht door	5.1.2e
Bestemmingsplan	Woongebied-West, bestemmingen Wonen en Tuin
Beeldkwaliteitsplan	Wel / Niet van toepassing
Omschrijving strijdigheid	Bouwplan is deels hoger dan 1 bouwlaag ivm dakterras erop en deels in strijd met bestemming Tuin.
Afwijkingsmogelijkheden	Binnenplans / kruimelgeval / overig
Link naar tekeningen	5.1.2h

Advies vakoverleg Medewerking verlenen: Nee

Motivering vakoverleg Argumenten:
Het gaat hier om een specifieke stedenbouwkundige situatie die als één geheel ontworpen is. De bijgebouwen van de 5.1.2e zijn zo bedoeld in het stedenbouwkundig plan. Dit is ook vertaald in het bestemmingsplan. De woningen van aanvragers zijn ook van een bijzonder type door de doorlopende kap waardoor een 'overkapte' entree ontstaat. Omdat alleen de kap doorloopt en niet de woonlagen, kun je onder de kap door naar het achtergelegen (openbare) gebied kijken. Het gelijktrekken van de bebouwing met de voorgevel zorgt dus voor een smaller beeld. Er is geen dwingende reden te bedenken waarom er niet achter de voorgevel gebouwd zou kunnen worden. NB: het dakterras van 5.1.2e is al dichtgebouwd! De genoemde 1 meter van aanvrager klopt niet, het is 3 meter in het BP.

Collega's te raadplegen -
Verdere behandeling door Wabo
Door naar welstand? Nee

6 Onderwerp	Dakopbouw achterzijde en schuin dak op dakkapel voorzijde woning.
Adres	5.1.2e
Gemeente, wijkdeel	Barendrecht
Datum	12-3-2021
Eerder behandeld op	-
Ingebracht door	5.1.2e
Bestemmingsplan	Woongebied-West en bestemming Wonen
Beeldkwaliteitsplan	Wel / Niet van toepassing
Omschrijving strijdigheid	Goerhoogte dakopbouw is hoger dan 4 meter en dakkapel is hoger dan 1,75 m ivm schuine dak.
Afwijkingsmogelijkheden	Binnenplans / kruimelgeval / overig
Link naar tekeningen	5.1.2h

Advies vakoverleg Medewerking verlenen: Ja / Nee / Aanhouden

Motivering vakoverleg Argumenten:
Daarom
Omdat
Want
Mits
-
Collega's te raadplegen -
Verdere behandeling door Wabo / Stedenbouw / RO / Vakoverleg
Door naar welstand? Ja / nee

7 Onderwerp	Dakopbouw achterdakhak woning
--------------------	-------------------------------

Adres	5.1.2e
Gemeente, wijkdeel	Barendrecht
Datum	12-3-2021
Eerder behandeld op	.
Ingebracht door	5.1.2e
Bestemmingsplan	Meerwede en bestemming Woondoeleinden
Beeldkwaliteitsplan	Wel / Niet van toepassing
Omschrijving strijdigheid	De dakopbouw is met 8,46 m hoogte hoger dan toegestane goothoogte van 6,5 meter.
Afwijkingsmogelijkheden	Binnenplans / kruimelgeval / overig
Link naar tekeningen	5.1.2h
Advies vakoverleg	Medewerking verlenen: Nee
Motivering vakoverleg	Argumenten: Is een specifiek woningtype waarvan de kappen allemaal nog intact zijn. Dat is op stedenbouwkundig niveau zo ontworpen en vastgelegd in de kappenkaart. Daar gaan we niet van afwijken. Zie ook dakopbouwenbeleid.
Collega's te raadplegen	.
Verdere behandeling door	Wabo
Door naar welstand?	Nee
8 Onderwerp	Legalisatie toevoeging 4 appartementen achter woonhuis
Adres	5.1.2e
Gemeente, wijkdeel	Barendrecht
Datum	15-3-2021
Eerder behandeld op	16-6-2020, 5.1.2e splitsing in appartementen
Ingebracht door	5.1.2e
Bestemmingsplan	Woongebied-Oost en bestemming Wonen
Beeldkwaliteitsplan	Wel / Niet van toepassing
Omschrijving strijdigheid	De 4 appartementen zijn gelegen in het bouwvlak. Het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein is toereikend voor 5 woningen.
Afwijkingsmogelijkheden	Binnenplans / kruimelgeval / overig
Link naar tekeningen	5.1.2h
Advies vakoverleg	Medewerking verlenen: Nee
Motivering vakoverleg	Argumenten: Zie eerdere beantwoording, op 16-6-2020. Er is nog steeds geen totaalplan aangeleverd met aantallen, doelgroepen, terreininrichting etc. Zeker op deze plek is gebiedskwaliteit van belang. Met het slopen van de gebouwen aan de zijkant (waar de lichtkoepels inzitten) is al een belangrijke kwaliteitsverbetering te behalen. Om af te tasten of de eigenaar hiervoor open staat, zullen we een gesprek aangaan 5.1.2e nodigt uit, 5.1.2e sluit aan vanuit stedenbouw).
Collega's te raadplegen	.
Verdere behandeling door	RO en Stedenbouw
Door naar welstand?	Nee
9 onderwerp	
Adres	5.1.2e
Gemeente, wijkdeel	Albrandswaard
Datum	15 maart 2021
Eerder behandeld op	2 februari 2021
Onderwerp	dubbele aanbouw
Ingebracht door	5.1.2e
Bestemmingsplan	Albrandswaard-Noord
Beeldkwaliteitsplan	Wel / Niet van toepassing
Omschrijving strijdigheid	Betreft een aangepast plan, is nu een aanbouw met kap die voldoet aan de mitsen
Afwijkingsmogelijkheden	Volgens artikel 21.3 onder c kan een extra bouwlaag (met kap) op een aanbouw of uitbouw aan de woning, mits:

1. de aanbouw of uitbouw met kap als bouwmasa ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
2. geen aantasting plaatsvindt van de gewenste , die volstedenbouwkundige structuur;
3. het bouwplan geen afbreuk doet aan de belangen van omwonenden (bezonning/privacy)
4. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 10 m;
5. de goothoogte niet meer bedraagt dan 6,5 m.

Link naar tekeningen

5.1.2h 5.1.2e

Advies vakoverleg

Medewerking verlenen: Ja, mits

Motivering vakoverleg

Argumenten:

1. De ondergeschiktheid van de kap is nog niet voldoende overtuigend. De aanbouw lijkt onderdeel te zijn van het hoofdgebouw en dat is niet wenselijk. Zowel de nog als de goot zal daarom naar beneden gebracht moeten worden. Getuige de eerste aanvraag zit hier nog wel wat ruimte in. Eerder hebben we aangegeven dat we op die voorwaarden medewerking willen verlenen. Het zal dan echter een goed plan moeten worden, want het perceel is bij nadere beschouwing bijzonder krap. Maar omdat we eerder medewerking hebben toegezegd met een goed plan, komen we daar nu niet op terug. Er zal echter nog wel een slag gemaakt moeten worden.

Collega's te raadplegen

-

Verdere behandeling door

Wabo

Nieuwe behandeling wenselijk?

Nee

10 onderwerp

Adres

5.1.2e

Gemeente, wijkdeel

Albrandswaard, Smitshoek/Portland

Datum

16 maart 2021

Eerder behandeld op

22 februari 2021

Onderwerp

nieuwbouw 3 woningen in 2 vormen

Ingebracht door

5.1.2e

Bestemmingsplan

Portland?

Beeldkwaliteitsplan

Wel van toepassing

Omschrijving strijdigheid

Ontwikkelaar wil in plaats van 6 3 woningen in 2 bouwvolumes. Het aantal bouwvolumes is in overeenstemming met de ambtelijke randvoorwaarden, aantal woningen niet. Kwaliteit buitenruimte?

Afwijkingsmogelijkheden

Link naar tekeningen

5.1.2e, 5.1.2h

Advies vakoverleg

Medewerking verlenen: Nee

Motivering vakoverleg

Argumenten:

- 1) Buitenruimte (bijgebouwen, trampolines) komt in geding.
- 2) Woningaantal past niet binnen randvoorwaarden.
- 3) Memo aanpassen op onduidelijkheden.

Collega's te raadplegen

5.1.2e

Verdere behandeling door

Nee

Nieuwe behandeling wenselijk?

11 onderwerp

Adres

5.1.2e

Gemeente, wijkdeel

Barendrecht, Voordijk (thv Vrijenburg)

Datum

16 maart 2021

Eerder behandeld op

22 februari 2021

Onderwerp

nieuwbouw circa 20 woningen

Ingebracht door

5.1.2e

Bestemmingsplan	WGW
Beeldkwaliteitsplan	Wel van toepassing
Omschrijving strijdigheid	Ontwikkelaar heeft aangepast plan ingediend na opmerkingen van onze zijde. Opmerkingen gingen vooral over de volumes aan de voorzijde maar liefst ook gewoon een woning of 5 eraf om het geheel meer lucht te geven.
Afwijkingsmogelijkheden	
Link naar tekeningen	5.1.2h
Advies vakoverleg	Medewerking verlenen: Ja / Nee / Ja, mits
Motivering vakoverleg	Argumenten: 1) Blokje rechts wat meer naar binnen draaien voor ruimere tuintjes. 2) Geen parkeren aan de voorzijde. 3) Monumentale woning mag meer solitair staan. 4) Behoeft aan een plattegrond met maten, zodat de afstanden en oppervlakten beter te beoordelen zijn.
Collega's te raadplegen	Verkeer
Verdere behandeling door	5.1.2e
Nieuwe behandeling wenselijk?	Ja / nee
11 onderwerp	
Adres	Was/kleed/fietshek bedrijventerrein Blijdorp
Gemeente, wijkdeel	Barendrecht, Blijdorp
Datum	16 maart 2021
Eerder behandeld op	22 februari 2021
Onderwerp	200-300 m2 nabij entree in groenstrook benutten voor duurzame mobiliteit.
Ingebracht door	5.1.2e
Bestemmingsplan	WGO
Beeldkwaliteitsplan	Niet van toepassing
Omschrijving strijdigheid	Na overleg met initiatiefnemer en wethouder hierbij nogmaals het verzoek om te kijken naar de mogelijkheden centraal op het terrein. Bestuurders zijn positief over de ontwikkeling en willen graag kijken naar wat er wel kan. Vanuit duurzaamheid en mobiliteit zou dit een positieve ontwikkeling zijn welke mogelijk op andere bedrijventerreinen zou kunnen worden toegepast.
Afwijkingsmogelijkheden	
Link naar tekeningen	5.1.2h
Advies vakoverleg	Medewerking verlenen: Ja, mits
Motivering vakoverleg	Argumenten: 1) Niet in hoofdgroenstructuur. 2) Aan oostzijde, of bij cirkeltje of bij gemeentelijke accommodatie. 3) Onbekend wat de behoefte is. 4) Is ergens autoparkeren op te offeren voor fietsparkeren.
Collega's te raadplegen	-
Verdere behandeling door	5.1.2e
Nieuwe behandeling wenselijk?	Ja