**Ruimte & Economie**
**Ruimtelijk & Economisch beleid**
Postbus 1
2650 AA Berkel en Rodenrijs

**Nadere informatie**
Erwin Zwijnenburg
**Telefoon**
14 010
**E-mail**
info@lansingerland.nl
**Website**
www.lansingerland.nl

Fractie Leefbaar 3B
t.a.v. de heer H. Meester

Verzenddatum 11 juli 2019
Ons kenmerk U19.05274
Uw brief van

Onderwerp **Raadsvragen over de omgevingsvergunningen voor de bouw van een sluiswachterswoning en botenhuis aan de Rottedijk**

Geachte heer Meester,

Op 10 juni 2019 heeft u raadsvragen ingediend over de omgevingsvergunningen voor de bouw van een sluiswachterswoning en botenhuis aan de Rottedijk. Met deze brief geven wij u antwoord op uw vragen.

**Vraag 1.**
*Waarom heeft het college voor de recreatiewoning geen advies aan de welstandscommissie gevraagd? Dit gezien de bijzondere locatie en omdat de toelichting op het bestemmingsplan expliciet de woorden 'stijl' en 'passend bij de gerenoveerde sluis' gebruikt.*

**Antwoord**
In de omgevingsvergunning is gemotiveerd waarom niet een welstandsadvies is gevraagd. Dit komt omdat het bouwplan voldoet aan de beleidsregels ambtelijke welstandstoets en is gelegen in een gebied dat door de gemeenteraad is aangewezen als welstandsvrij (met excessenregeling).
In reactie op de toelichting bij de vraag het volgende. In paragraaf 2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan "Lint Bleiswijk en Bleiswijkse Zoom" is aangegeven dat voor het perceel Rottedijk 14a zich een ontwikkeling voordoet. Voor de vaststelling van dit bestemmingsplan was al sprake van de ontwikkeling van een sluiswachterswoning (de woning die er stond was een kleine recreatiewoning, geen sluiswachterswoning). De hoogte die in het vaststelde bestemmingsplan is vastgelegd komt overeen met de hoogte uit het voorgaande bestemmingsplan "Recreatiegebied Bleiswijkse Zoom 2014".

**Vraag 2.**
*Welke maatregelen zijn er getroffen om schade aan de onlangs voor hoge kosten gerenoveerde sluis ten gevolge van bouwwerkzaamheden te voorkomen?*

**Antwoord**
Het voorkomen en beperken van schade ligt op de weg van de vergunninghouder en niet de gemeente. De vergunninghouder is op grond van burgerlijk recht verplicht schade te voorkomen, te beperken en zo nodig te vergoeden.

**Vraag 3.**
*Waarom is het bestemmingsplan "Lint Bleiswijk en Bleiswijkse Zoom" uit 2018 niet bij de beoordeling van de aanvraag van de vergunning voor de bouw van het botenhuis betrokken?*

**Antwoord**
Het bestemmingsplan "Lint Bleiswijk en Bleiswijkse Zoom" uit 2018 is niet bij de beoordeling van de aanvraag voor het botenhuis betrokken omdat het bouwplan niet binnen de grenzen van dat bestemmingsplan is gelegen. Het bouwplan ligt binnen de grenzen van het bestemmingsplan "Recreatiegebied Bleiswijkse Zoom 2014". Het bouwplan is aan dat bestemmingsplan getoetst.

**Vraag 4.**
*Welke precedenten zijn er in het plangebied geweest, waarbij een nokhoogte van meer dan 1 meter is toegestaan; met name sinds het van kracht worden van het bestemmingsplan "Lint Bleiswijk en Bleiswijkse Zoom", dat juist een beperking beoogd van de bouwmogelijkheden?*

**Antwoord**
De beperkingen van de bouwmogelijkheden in bestemmingsplan "Lint Bleiswijk en Bleiswijkse Zoom" ziet op de woningen zelf, niet op de bijgebouwen. Voor bijgebouwen zijn de maatvoeringen hetzelfde gebleven in de bestemmingsplannen.

De stedenbouwkundige overwegingen ten aanzien van het afwijken van het bestemmingsplan zijn niet gebaseerd op botenhuizen in het plangebied. Beoordeeld is vanuit een breder perspectief. De Rotte is namelijk een riviertje dat zich bevindt op het grondgebied van drie gemeenten (Lansingerland, Zuidplas en Rotterdam). Historisch gezien is er langs dit riviertje sprake van een overeenkomstige bebouwings-typologie (bijvoorbeeld dijkwoningen, oude boerderijen en molenstompen). De Rotte is dus één ruimtelijke structuur met overeenkomstige specifieke ruimtelijke karakteristieken. Het boothuis is een historische bebouwingstypologie die op verschillende plekken voorkomt en die als deze goed is ingepast en vormgegeven een bijdrage kan leveren aan de ruimtelijke karakteristiek van de Rotte.

Langs de Rotte (de Boterdorpse Verlaat 22 en 24 in Rotterdam) bevinden zich een nog een tweetal historische boothuisjes. Deze boothuisjes hebben een kapvorm, bevinden zich op een buitendijks gelegen perceel en hebben daardoor een duidelijke relatie met de nabijgelegen woning. Iets dat nog versterkt wordt doordat de boothuisjes qua architectuur en vormgeving zijn afgestemd op deze woningen.

Het aangevraagde boothuisje bevindt zich op hetzelfde buitendijks gelegen perceel als de woning, heeft een kapvorm en is qua vormgeving, materialisering en architectuur afgestemd op de nieuw te bouwen sluiswachterswoning waardoor er tussen de twee gebouwen een duidelijke ruimtelijke relatie is. Verder is het boothuisje omgeven door beplanting waardoor het bouwwerk vanaf de Rottedijk nauwelijks zichtbaar zal zijn.

Qua ruimtelijke typologie past het boothuisje daardoor goed bij het type boothuis dat historisch gezien op verschillende plekken langs de Rotte voorkomt en voorkwam. Het ontworpen boothuisje past goed in deze ruimtelijke traditie en levert daarmee een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van de Rotte. Het bouwwerk versterkt de ruimtelijke karakteristiek en de historische gelaagdheid van de plek.

**Vraag 5**.
*Wat zijn de nokhoogten van de in vraag 4 bedoelde botenhuizen?*

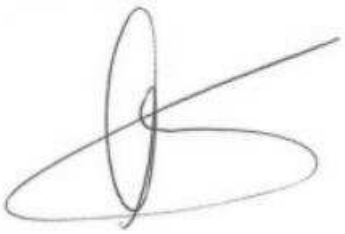
**Antwoord**
De boothuisjes aan de Boterdorpse Verlaat 22 en 24 hebben een goothoogte van ongeveer 3,0 meter en een nokhoogte van ongeveer 6,0 meter. Het aangevraagde boothuisje heeft een goothoogte van 2,60 meter en een nokhoogte van 3,65 meter. De bouwhoogte wordt gemeten vanaf het peil van de Rotte. De Rottedijk bevindt zich ongeveer 1,3 meter boven dit peil.

**Vraag 6.**
*Waarom heeft het college voor het botenhuis geen advies aan de Welstandscommissie gevraagd?*

**Antwoord**
In de omgevingsvergunning is gemotiveerd waarom niet een welstandsadvies is gevraagd. Dit komt omdat het bouwplan voldoet aan de beleidsregels ambtelijke welstandstoets en is gelegen in een gebied dat door de gemeenteraad is aangewezen als welstandsvrij (met excessenregeling).

Wij verwachten dat wij met deze brief antwoord hebben gegeven op uw raadsvragen.

Met een vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Lansingerland





Lucas Vokurka
Secretaris

drs. Pieter van de Stadt
Burgemeester