

Omgaan met ruimtelijke regels voor onderzoeksproject 'Architect aan zet'

Ruimtelijk kader	2-ogen methode (met checklist)					4-ogen-methode				
	Bestemmingsplan	Bestemmingsplan belangenafweging buitenplanse afwijking		Parkeereis	Welstand	Bestemmingsplan	belangenafweging buitenplanse afwijking Wabo		Parkeereis	Welstand
Scope	Binnenplanse afwijking	Kruimelgeval (Wabo, artikel 2.12, Bor, artikel 2.7 juncto artikel 4, Bijlage II)	Uitgebreide procedure	Bouwverordening (art. 2.5.30, bijlage 1)	Welstandsnota (zie *uitsluitingen)	binnenplanse afwijking	Kruimelgeval (Wabo, artikel 2.12, Bor, artikel 2.7 juncto artikel 4, Bijlage II)	Uitgebreide procedure	Bouwverordening (art. 2.5.30, bijlage 1)	Welstandsnota (zie *uitsluitingen)
Eengezinswoningen met maximaal 3 bouwlagen	architect	BBC	N.V.T.	architect	welstand	architect	BBC	N.V.T.	architect	architect
Kleine woon- of kantoorgebouwen met maximaal 4 bouwlagen (incl. herbestemming/transformatie)	architect	BBC	N.V.T.	architect	welstand	architect	BBC	N.V.T.	architect	welstand
Aan/uitbouw, inclusief niet woningen										
* Voorkant	architect	vastgesteld ruimtelijk beleid of BBC snel	N.V.T.	architect	architect	architect	vastgesteld ruimtelijk beleid of BBC snel	N.V.T.	architect	architect
* Zijkant	architect	vastgesteld ruimtelijk beleid of akkoord omgeving	N.V.T.	architect	architect	architect	vastgesteld ruimtelijk beleid of akkoord omgeving	N.V.T.	architect	architect
* Achterkant	architect	architect	N.V.T.	architect	architect	architect	collega architect	N.V.T.	architect	architect
Bijgebouw, inclusief niet woningen										
* Voorkant	architect	vastgesteld ruimtelijk beleid of BBC snel	N.V.T.	architect	architect	architect	vastgesteld ruimtelijk beleid of BBC snel	N.V.T.	architect	architect
* Zijkant	architect	vastgesteld ruimtelijk beleid of akkoord omgeving	N.V.T.	architect	architect	architect	vastgesteld ruimtelijk beleid of akkoord omgeving	N.V.T.	architect	architect
* Achterkant	architect	architect	N.V.T.	architect	architect	architect	collega architect	N.V.T.	architect	architect
Dakopbouw (geen toevoeging van extra woning(en))										
* Voordakvlak	architect	vastgesteld ruimtelijk beleid of BBC snel	N.V.T.	N.V.T.	architect	architect	collega architect	N.V.T.	N.V.T.	architect
* Zijdakvlak	architect	vastgesteld ruimtelijk beleid of akkoord omgeving	N.V.T.	N.V.T.	architect	architect	vastgesteld ruimtelijk beleid of akkoord omgeving	N.V.T.	N.V.T.	architect
* Achterdakvlak	architect	architect	N.V.T.	N.V.T.	architect	architect	collega architect	N.V.T.	N.V.T.	architect
* Plat dak (extra bouwlaag)	architect	vastgesteld ruimtelijk beleid of akkoord omgeving	N.V.T.	N.V.T.	architect	architect	vastgesteld ruimtelijk beleid of akkoord omgeving	N.V.T.	N.V.T.	architect
Dakterrassen										
* Voorkant	architect	vastgesteld ruimtelijk beleid of BBC snel	N.V.T.	N.V.T.	architect	architect	vastgesteld ruimtelijk beleid of BBC snel	N.V.T.	N.V.T.	architect
* Zijkant	architect	vastgesteld ruimtelijk beleid of akkoord omgeving	N.V.T.	N.V.T.	architect	architect	vastgesteld ruimtelijk beleid of akkoord omgeving	N.V.T.	N.V.T.	architect
* Achterkant	architect	architect	N.V.T.	N.V.T.	architect	architect	collega architect	N.V.T.	N.V.T.	architect
Dakkapel										
* Voordakvlak	architect	vastgesteld ruimtelijk beleid of akkoord omgeving	N.V.T.	N.V.T.	architect	architect	vastgesteld ruimtelijk beleid of akkoord omgeving	N.V.T.	N.V.T.	architect
* Zijdakvlak	architect	vastgesteld ruimtelijk beleid of akkoord omgeving	N.V.T.	N.V.T.	architect	architect	vastgesteld ruimtelijk beleid of akkoord omgeving	N.V.T.	N.V.T.	architect
* Achterdakvlak	architect	architect	N.V.T.	N.V.T.	architect	architect	collega architect	N.V.T.	N.V.T.	architect
Splitsing woningen	architect	vastgesteld ruimtelijk beleid of BBC snel	N.V.T.	architect	N.V.T.	architect	collega architect	N.V.T.	architect	N.V.T.
Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (alleen voor woonfunctie)	architect	vastgesteld ruimtelijk beleid of BBC snel	N.V.T.	architect	N.V.T.	collega architect	collega architect	N.V.T.	architect	N.V.T.
Reclame	architect	vastgesteld ruimtelijk beleid of BBC snel	N.V.T.	N.V.T.	architect	collega architect	collega architect	N.V.T.	N.V.T.	architect

Begripsbepaling	
rol	bevoegdheid / werkwijze
architect	Bestemmingsplan: architect weegt zelf af of afwijken van het bestemmingsplan past binnen de mogelijkheden van de binnenplanse afwijking of de kruimelgevallen (motivering verplicht!). Parkeren: deelnemende architect stelt de parkeereis vast, op grond van de tabel in de Bouwverordening. Ontheffing niet mogelijk. Welstand: deelnemende architect toetst of het ontwerp voldoet aan redelijke eisen van welstand. (onderbouwing op basis van criteria Welstandsnota Rotterdam verplicht, let op lijst * uitsluitingen welstand)
collega architect (extern, ingeschreven in het A.R.)	Bestemmingsplan: deelnemende architect en collega architect wegen af of afwijken van het bestemmingsplan past binnen de mogelijkheden van de binnenplanse afwijking of de kruimelgevallen (motivering verplicht!). Parkeren: deelnemende architect en collega architect stellen samen de parkeereis vast, op grond van de tabel in de Bouwverordening. Ontheffing niet mogelijk. Welstand: deelnemende architect en collega architect toetsen of het ontwerp voldoet aan redelijke eisen van welstand. (motivering/onderbouwing verplicht, let op lijst * uitsluitingen welstand)
vastgesteld ruimtelijk beleid of akkoord omgeving	Bestemmingsplan: deelnemende architect controleert of specifiek ruimtelijk beleid van toepassing is (bestuurlijk vastgesteld). Zo ja, dan is afwijken niet mogelijk. Zo nee, dan vraagt de architect toestemming om af te wijken van het bestemmingsplan aan alle belanghebbenden binnen een straal van 20 meter vanuit het hart van de bouwactiviteit. (toestemming = handtekening op formulier, motivering afwijken verplicht!)
vastgesteld ruimtelijk beleid of BBC snel	Bestemmingsplan: deelnemende architect controleert of specifiek ruimtelijk beleid van toepassing is (bestuurlijk vastgesteld). Zo ja, dan is afwijken niet mogelijk. Zo nee, dan ontvangt de architect binnen 3 werkdagen een bindend ambtelijk advies (BBC snel) via team KV. (motivering afwijken verplicht!) Vooroverleg mogelijk d.m.v. conceptaanvraag.
vastgesteld ruimtelijk beleid of collega architect	Bestemmingsplan: deelnemende architect controleert of specifiek ruimtelijk beleid van toepassing is (bestuurlijk vastgesteld). Zo ja, dan is afwijken niet mogelijk. Zo nee, dan wegen architect en collega architect af, of afwijken van het bestemmingsplan past binnen de mogelijkheden van de binnenplanse afwijking of de kruimelgevallen (motivering verplicht!). Vooroverleg mogelijk d.m.v. conceptaanvraag.
BBC	De gemeente Rotterdam formuleert via de bebouwingscommissie (BBC) binnen 5-10 werkdagen een bindend advies of afwijken van het BP mogelijk is. (motivering afwijken verplicht!) Vooroverleg mogelijk d.m.v. conceptaanvraag.
welstand	De gemeente Rotterdam formuleert via het secretariaat van de commissie welstand&monumenten binnen 5-10 werkdagen een bindend advies. (afwijken is niet mogelijk) Vooroverleg mogelijk d.m.v. conceptaanvraag.
* uitsluitingen welstand	voor de volgende bouwwerken/gebieden moet altijd een positief advies van de commissie voor Welstand en Monumenten aanwezig zijn (via team KV) - monumenten - beschermde stadsgezichten - reclame-uitingen die niet passen binnen de loketcriteria van het Hoofdstuk Reclame van de Welstandsnota Rotterdam - (winkel)gebieden en gebieden waar het welstandsniveau 'bijzonder' van toepassing is. (in overleg met team KV, aard en omvang bouwactiviteit bepalen of architect de toets alsnog zelf mag doen, of niet. Maatwerk)