

DEFINITIEF WEIGERINGSBESLUIT

Bezoekadres: Wilhelminakade 179
3072 AP ROTTERDAM
Postadres: Postbus 6575
3002 AN ROTTERDAM

Website: www.rotterdam.nl
E-mail: bwt-vergunningen@rotterdam.nl

Ons kenmerk: 2795144 /
OMV.17.02.00151

Aantal bijlagen: 1

Betreft: Besluit weigering aanvraag
omgevingsvergunning Oude Bovendijk 243

Datum: 22 november 2017

Geachte 

Op 8 februari 2017 hebben wij uw aanvraag omgevingsvergunning fase 1 ontvangen voor de activiteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening nabij de Oude Bovendijk 243 (kadastraal perceel OVS00 A 2523) te Rotterdam.

Wij hebben besloten u de vergunning te weigeren. Dit besluit wordt verderop bij het onderdeel Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening toegelicht.

Als u nog vragen heeft kunt u contact opnemen met:

- J.S. Noordhoek, 010 489 6442, js.noordhoek@rotterdam.nl

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam,
namens deze,
clusterdirecteur Stadsontwikkeling,
voor deze,

drs. M.J. Schotman,
hoofd afdeling Bouw- en Woningtoezicht

*Dit document is digitaal vastgesteld en daarom niet ondertekend.

Rechtsmiddelen

Voor informatie over de rechtsmiddelen die open staan tegen dit besluit verwijzen we u naar de Juridische bijsluiter op de laatste pagina van dit besluit.



Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Werkzaamheden

Gezien uw aanvraag is het de bedoeling om een woning te realiseren op kavel Overschie A 2523 ter plaatse van de huidige tuindersloots. De woning bestaat uit twee delen en heeft een bebouwd oppervlakte van circa 130 m². De goot- en nokhoogte voor bouwdeel 1 bedraagt respectievelijk circa 3,5 en circa 7,5 meter. De goot- en nokhoogte voor bouwdeel 2 bedraagt respectievelijk circa 2,5 en circa 6,5 meter.

Overwegingen

De locatie waar de aanvraag betrekking op heeft is gelegen in het bestemmingsplan "Schieveense Polder" en heeft hierin de bestemming groenstrook. Het plan is hiermee in strijd omdat, volgens artikel 3 van de bij dit bestemmingsplan behorende regels, ter plaatse geen woningen zijn toegestaan. De regels uit het bestemmingsplan laten geen ruimte voor het toestaan van afwijking.

Uitgebreide procedure

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning betreft een verzoek aan de gemeente om af te wijken van het bestemmingsplan. Het plan valt onder artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Dit betekent dat de uitgebreide procedure van toepassing is op uw aanvraag omgevingsvergunning. Aan uw verzoek om af te wijken van het bestemmingsplan kan geen medewerking worden verleend.

Motivering voor het niet toestaan van een afwijkingsprocedure

Aan het plan kan geen medewerking worden verleend, omdat er vanuit ruimtelijk oogpunt hiertegen bezwaar bestaat. Voor de gronden aan de Oude Bovendijk geldt een vastgesteld stedenbouwkundig plan, te weten het stedenbouwkundig plan "Woningen OudeBovendijk". Het desbetreffende stedenbouwkundig plan is vertaald in het bestemmingsplan "Schieveen Woningen Oude Bovendijk". Dit bestemmingsplan is op 12 mei 2016 vastgesteld. Het desbetreffende bestemmingsplan maakt de realisering van 29 nieuwe woningen langs de Oude Bovendijk mogelijk. Het initiatief van aanvrager is – hoewel dat wel zijn wens was - niet mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan. De gronden waarop aanvrager de woning wil oprichten hebben daarin een bestemming "tuin". Bij uitspraak van 18 februari 2017 heeft de Afdeling Bestuursrechtspak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2017:108) voornoemd bestemmingsplan vernietigd. Het betrof een vernietiging op formele gronden, verband houdend met toetsing aan het provinciaal beleid.

In de uitspraak is het initiatief van aanvrager aan de orde gekomen. Uit die uitspraak blijkt ten eerste dat het stedenbouwkundig plan voor de Oude Bovendijk voldoende kader is om de ruimtelijke aanvaardbaarheid van initiatieven aan de Oude Bovendijk te toetsen. De Afdeling heeft verder overwogen dat het initiatief van aanvrager niet voldoet aan de randvoorwaarden



Blad: 3/4

Kenmerk: 2795144 / OMV.17.02.00151

zoals opgenomen in het stedenbouwkundig plan voor de Oude Bovendijk en om die reden de gemeenteraad op goede gronden tot het besluit is gekomen om in het bestemmingsplan geen medewerking te verlenen aan het initiatief van aanvrager.

Ook in het onderhavige kader geldt het genoemde stedenbouwkundig plan, hoewel voornoemd bestemmingsplan is vernietigd, als kader waar het initiatief van aanvrager aan getoetst kan worden. Uit dit stedenbouwkundig plan blijkt dat het verkavelingspatroon van de bestaande polder (Schieveen), lange lijnen, orthogonale structuur en openheid, de belangrijkste basis is voor de verkavelingsopzet van de nieuwe woningen die aan de Oude Bovendijk kunnen worden gerealiseerd. Omdat de nieuwe bebouwing vanuit het gehele gebied zichtbaar zal zijn, geldt als uitgangspunt dat het bestaande karakter van het gebied behouden moet blijven, inclusief de erfbeplanting en slotenstructuur. Daarbij is gekozen voor een ruime opzet van de kavels, zodat zichtlijnen en uitzicht gegarandeerd zijn. Voorts is de ligging van nieuwe kavels zodanig ingepast dat de structuur en de bestaande kwaliteiten van oude bebouwing wordt gerespecteerd.

Voor de kavel waar het initiatief van aanvrager op ziet, is bewust gekozen geen mogelijkheid voor het realiseren van een woning op te nemen. Gezien de oppervlakte en de ligging van de kavel voldoet deze niet aan de kwaliteitseisen die aan dergelijke kavels gesteld worden. Door het realiseren van een woning op deze plek zullen de gewenste doorzichten permanent verstoord worden, wat een ongewenste ontwikkeling is.

Procedure

Op uw aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. Het ontwerp weigeringsbesluit heeft daarom van 18 augustus 2017 tot en met 28 september 2017 ter inzage gelegen.

Tijdens deze periode is een zienswijze ingediend tegen het concept-weigeringsbesluit. Deze zienswijze is weerlegd in de Zienswijzenrapportage voornemen weigering bouw woning aan de Oude Bovendijk 241 van 31 oktober 2017. Deze rapportage is bijgevoegd bij dit besluit.

Besluit

Gelet op het bovenstaande is toepassing van artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht niet mogelijk en weigeren wij u de aangevraagde omgevingsvergunning.

(Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.10, eerste lid, onder c)



Blad: 4/4

Kenmerk: 2795144 / OMV.17.02.00151

Juridische bijsluiter

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.

Het besluit (de weigering aanvraag omgevingsvergunning) met de daarop betrekking hebbende stukken ligt ter inzage bij de dienst Stadsontwikkeling te Rotterdam (na telefonische afspraak 010 – 489 5241).

Het besluit met de bijbehorende stukken is tevens beschikbaar via de gemeentelijke website www.rotterdam.nl/rotterdambericht. De stukken kunnen dan vervolgens worden geraadpleegd in de rechterij onder 'plannen in uitgebreide procedure'.