



Bouw- en Woningtoezicht
Team Juridische Zaken

Betreft: Zienswijzenrapportage voornemen weigering
bouw woning aan de Oude Bovendijk 241

Kenmerk: OMV.17.02.00151

Datum: 31 oktober 2017

Aanleiding

Op 8 februari 2017 is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' voor de realisatie van een woning aan de Oude Bovendijk 241 op kavel Overschie A 2523 ter plaatse van de huidige tuindersloods.

Planologische situatie:

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.

De aanvraag betreft een verzoek aan de gemeente om af te wijken van het geldende bestemmingsplan.

Ter inzage legging:

Het concept van het besluit om de vergunning te weigeren heeft van 18 augustus 2017 tot en met 28 september 2017 ter inzage gelegen.

Zienswijzen en commentaar:

Gedurende de periode van ter inzage ligging zijn zienswijzen ingediend door de aanvrager van de omgevingsvergunning, de heer [REDACTED], wonende aan de [REDACTED].

De zienswijzen zijn tijdig ingediend, zodat reclamant in zijn zienswijzen ontvangen kan worden.

Hieronder volgt een becommentarieerde samenvatting van de zienswijzen.

A. Ondeugdelijke motivering

Reclamant is van mening dat de conceptweigering op een ondeugdelijke motivering berust. De aanvraag betreft de eerste fase van een omgevingsvergunning in twee fasen. Op grond van de Wabo art 2.5 heeft de eerste fase slechts betrekking op de door de aanvrager aan te geven activiteiten. De enige activiteit in de onderhavige aanvraag (eerste fase) betreft het gebruik van een bouwwerk in strijd met het bestemmingsplan (Wabo art 2.1 lid 1 sub c). Meer concreet is het verzoek om een woonbestemming te geven aan de voormalige tuindersloods (schuur) met adres Oude Bovendijk 241. Omdat de onderhavige aanvraag niet ziet op bouwactiviteiten kan er per definitie geen strijdigheid zijn met het stedenbouwkundig plan.

Reactie:

De grondslag om de vergunning eerste fase van reclamant te weigeren, is omdat het gebruik van het bouwwerk als woning in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Schieveense Polder". Ook bij afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van strijdig gebruik is het stedenbouwkundig kader van belang en dus het toetsingskader. Aan het afwijken van het bestemmingsplan kan geen medewerking worden verleend omdat de aangevraagde vergunning niet voldoet aan de uitgangspunten van het stedenbouwkundig kader dat geldt voor dit gebied.

B. Weigering is discriminerend.

In een vergelijkbare situatie heeft het college eerder omgevingsvergunning verleend voor het verbouwen van een schuur tot woning aan de Oude Bovendijk. Ook deze bestemmingswijziging was niet voorzien in het stedenbouwkundig plan. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft toen overwogen (r.o. 4.2 in uitspraak 201501653/1/A1):

"Weliswaar voorziet het stedenbouwkundig plan in de nieuwbouw van woningen op 28 kavels aan het woningbouwlint Oude Bovendijk te Rotterdam, de rechtbank heeft evenwel terecht overwogen dat het stedenbouwkundig plan het (ver)bouwen op bestaande percelen, waaronder die van [vergunninghouder], niet uitsluit, en dat de in het stedenbouwkundig plan opgenomen randvoorwaarden niet van toepassing zijn op het perceel. Het college heeft zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat het stedenbouwkundig plan niet in de weg staat aan het verlenen van een omgevingsvergunning aan [vergunninghouder] voor het verbouwen van de schuur op zijn perceel tot woning."

Hieruit volgt dat een stedenbouwkundig plan niet verhindert dat aan een bestaand bouwwerk een nieuwe bestemming wordt gegeven, ook niet als het gepaard gaat met bouwactiviteiten.

Reactie:

De beslissing om al dan niet met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3°, van de Wabo omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bestemmingsplan behoort tot de bevoegdheid van het college, waarbij het college een grote mate van beleidsvrijheid heeft.

In de door reclamant genoemde zaak hebben gewijzigde planologische inzichten ertoe geleid dat het college bereid was medewerking te verlenen aan het bouwplan (r.o. 4.2 in uitspraak 201501653/1/A1).

Die gewijzigde planologische inzichten zijn er niet ten aanzien van het perceel Oude Bovendijk 241. Reeds hierom is er geen sprake van vergelijkbare gevallen, die ongelijk zijn behandeld. Een beroep op het gelijkheidsbeginsel slaagt dan ook niet.

C. Weigering is gebaseerd op onjuiste lezing van de aanvraag

De motivering getuigt van een onjuiste lezing van de aanvraag. Het college motiveert de weigering met verwijzing naar de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak naar aanleiding van het beroep tegen het bestemmingsplan "Schieveen woningen Oude Bovendijk" (uitspraak 201605308/1 /R6). Het gaat echter in de onderhavige aanvraag niet om twee nieuwe woningen in de nabijheid van de voormalige tuindersloods, zoals in het beroep tegen het bestemmingsplan aan de orde kwam, maar om de voormalige tuindersloods een woonbestemming te geven. Uit de motivering blijkt niet dat de aanvraag een bestemmingswijziging betreft van een bestaand bouwwerk. De gevraagde woonbestemming voor de voormalige tuindersloods is niet eerder onderdeel geweest van een verzoek of aanvraag.

Reactie:

Anders dan reclamant stelt is in de aanvraag niet gelezen als vergunningaanvraag om twee woningen te realiseren in de nabijheid van de tuindersloods.

In het ter inzage gelegde ontwerp-weigeringsbesluit is bij de omschrijving van de werkzaamheden duidelijk omschreven dat het een aanvraag betreft om een woning te realiseren op kavel Overschie A 2523 ter plaatse van de huidige tuindersloods.

De motivering om geen medewerking te verlenen heeft dan ook betrekking op de aanvraag om een woning te realiseren op de locatie van de huidige tuindersloods. Om dit mogelijk te maken dient afgeweken te worden van het bestemmingsplan. Dat is uitdrukkelijk niet hetzelfde als een bestemmingswijziging. Aan het afwijken van het bestemmingsplan wordt geen medewerking verleend. Het besluit om niet mee te werken aan een afwijking van het bestemmingsplan is een bestuurlijke afweging waarbij de gemeente Rotterdam een grote mate van beleidsvrijheid toekomt.

D. Weigering is onredelijk.

Naar aanleiding van overleg in de bebouwingscommissie heeft de behandelend ambtenaar van de afdeling vergunningen eerder aangegeven dat een agrarische bestemming voor de voormalige tuindersloods niet wenselijk is vanwege de voorgenomen woningbouw in het gebied. Mede omdat de schuur geen relatie heeft met de naastgelegen woning (huisnummer 243) en de grond rondom de schuur in het vernietigde bestemmingsplan "Schieveen woningen Oude Bovendijk" de bestemming 'tuin' heeft, is een woonbestemming voor de voormalige tuindersloods passend. Met de weigering sluit het college doelmatig gebruik van een bestaand bouwwerk uit.

Reactie:

Het Stedenbouwkundig Plan Woningen Oude Bovendijk geldt nog steeds 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. Door het realiseren van een woning op deze plek zullen de gewenste doorzichten permanent verstoord worden, wat een ongewenste ontwikkeling is.

Zoals hierboven ook aangegeven is het besluit om niet mee te werken aan een afwijking van het bestemmingsplan een bestuurlijke afweging waarbij aan het college een grote mate van beleidsvrijheid toekomt.

Conclusie:

Gelet op het voorgaande wordt geadviseerd:

1. De ingediende zienswijzen ongegrond te verklaren;
2. Geen toepassing te geven aan artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
3. Op grond van artikel 2.10, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te weigeren.

Hoogachtend,



mw. A.M. Papavoine-Huizing
teammanager Bouw- en Woningtoezicht