

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

Website: www.rotterdam.nl
E-mail: bwt-juridischezaken@rotterdam.nl
Inlichtingen: team Juridische Zaken
Afdeling: Bouw- en Woningtoezicht
Telefoon: 06-10965074

Ons kenmerk: OMV.16.05.00141
Aantal bijlagen: 1
Betreft: Besluit aanvraag
omgevingsvergunning

Datum: 17 april 2018



Geachte 

Op 11 mei 2016 hebben wij uw aanvraag omgevingsvergunning fase 1 ontvangen voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' voor het realiseren van twee vrijstaande villa's en vijf twee-onder-een kapwoningen nabij de Overschiese Kleiweg 595 te Rotterdam, kadastraal bekend Overschie, Sectie B, Perceelnummer 5213 en 4742.

Wij hebben besloten u de omgevingsvergunning te weigeren. Dit besluit lichten wij toe per onderdeel in de bijlagen.

Als u nog vragen heeft over de verschillende onderdelen, kunt u contact opnemen met:

J.S. Noordhoek, 010-4896442 / 0610261598.

Hoogachtend,

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

C.A.M. Schreuder
hoofd afdeling Bouw en Woningtoezicht

Rechtsmiddelen

Voor informatie over de rechtsmiddelen die open staan tegen dit besluit verwijzen we u naar de juridische bijsluiter.

Project

Uit de aanvraag blijkt dat het de bedoeling is om twee vrijstaande villa's en vijf twee-onder-een kapwoningen te realiseren nabij de Overschiese Kleiweg 595 te Rotterdam, kadastraal bekend Overschie, Sectie B, Perceelnummer 5213 en 4742. De aanvraag betreft fase 1 van een gefaseerde aanvraag voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Ontvankelijkheid

De aanvraag omgevingsvergunning is ontvankelijk, aangezien aanvrager heeft voldaan aan de indieningvereisten zoals vermeld in het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Op de voorbereiding van dit besluit is paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van toepassing.

Handelen in strijd met regels van ruimtelijke ordening

In artikel 2.12 van de Wabo zijn de mogelijkheden opgenomen om medewerking te verlenen aan een aanvraag voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo (handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening)

Het project ligt in een gebied waar ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning 11 mei 2016 geen bestemmingsplan vigeerde. Bij besluit van 6 juli 2016 is de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit 'Handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening' buiten behandeling gesteld. Tegen dit besluit is een bezwaarschrift ingediend. Bij besluit van 2 augustus 2017 is het advies van de Algemene Bezwaarschriftencommissie geheel overgenomen en zijn de bezwaren gegrond verklaard, het bestreden besluit herroepen en besloten de aanvraag alsnog af te wijzen wegens strijd met het vigerende bestemmingsplan en de goede ruimtelijke ordening op grond van artikel 2.1 onder c in samenhang met artikel 2.12 lid 1 onder a van de Wabo.

Op 12 mei 2016 is het bestemmingsplan "Franciscus" door de gemeenteraad vastgesteld en op 16 juli 2016 is dit bestemmingsplan in werking getreden. Sinds 12 juli 2017 is het bestemmingsplan onherroepelijk. De projectlocatie heeft in het bestemmingsplan "Franciscus" de bestemmingen: 'Wonen', 'Wonen-Bergingen', 'Verkeer-Verblijfsgebied' en 'Verkeer-Erf'. Op de gronden bestemd voor 'Verkeer-Verblijfsgebied' en 'Verkeer-Erf' mogen geen woningen gebouwd worden. Op de gronden bestemd voor 'Wonen' en 'Wonen-Berging' mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Het beoogde plan is geprojecteerd buiten het bouwvlak en derhalve in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

Uitgebreide procedure

Het is niet mogelijk om aan deze afwijking medewerking te verlenen met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1° of 2° van de Wabo. De voorschriften van het bestemmingsplan laten geen ruimte voor het toestaan van afwijking. Evenmin is een van de categorieën genoemd in artikel 4 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht aan de orde. Derhalve kan aan onderhavige aanvraag slechts medewerking worden verleend op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° van de Wabo. Vereiste hiertoe is dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Motivering weigeren afwijking

De Overschiese Kleiweg vormt een landschappelijk waardevol en cultuurhistorisch lint. Om de essentie van het huidige karakter van het lint vast te leggen en te beschermen zijn in het recent onherroepelijk geworden bestemmingsplan 'Franciscus' regels opgenomen. Ten behoeve van het behoud en de uitstraling van de lintbebouwing is voor de gronden aan de Overschiese Kleiweg een voorgevelrooilijn, die het verloop van de weg volgt, opgenomen.

Voorts is een achtergevelrooilijn opgenomen, die het verloop van de huidige achtergevels van de hoofdgebouwen (inclusief aanbouwen) volgt. Woningen zijn uitsluitend toegestaan binnen de rooilijnen en het bouwvlak. In het voorgestelde verkavelingsplan wordt achter deze rooilijnen en dus buiten het bouwvlak gebouwd. Het bouwen achter de lintbebouwing is strijdig met de stedenbouwkundige opzet van de Overschiese Kleiweg en vormt een aantasting van de lintbebouwing.

Gelet op het vorenstaande bestaat geen bereidheid medewerking te verlenen aan een procedure op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wabo.

Procedure

Op grond van artikel 3.10 van de Wabo dient de voorliggende omgevingsvergunning overeenkomstig de uitgebreide voorbereidingsprocedure (paragraaf 3.3. van de Wabo) te worden voorbereid. Dit brengt met zich mee dat de uniforme openbare voorbereidingsprocedure, zoals bepaald in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) op onderhavige aanvraag van toepassing is.

Op grond van artikel 3.12 van de Wabo en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) dienen een ontwerpbesluit en de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling van het ontwerpbesluit zes weken ter inzage te worden gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder zijn of haar zienswijze omtrent het ontwerpbesluit bij ons college kenbaar maken. In dit kader heeft het ontwerp van de beschikking van DATUM tot en met DATUM ter inzage gelegen. Er zijn **wel/geen** zienswijzen ingediend.

Grondslag

Gelet op bovenstaande wordt u omgevingsvergunning geweigerd op grond van artikel 2.10, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Bijlagen:

- Aanvraagformulier d.d. 11 mei 2016;
- Conceptverkavelingsplan d.d. 11 mei 2016

Juridische bijsluiter

Ontwerpbesluit

Op uw aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. Het ontwerp van dit besluit heeft daarom van DATUM tot en met DATUM ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn wel/geen zienswijzen ingediend.

Inwerkingtreding besluit

Dit besluit treedt inwerking 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.

U kunt de juridische grondslag hiervoor vinden in artikel 6.1, tweede lid, onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

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 aantoonst dat u hiertoe redelijkerwijs niet in staat bent geweest.

U moet het beroep richten aan:

Rechtbank Rotterdam

sector Bestuursrecht

Postbus 50951

3007 BM Rotterdam

Hiervoor is griffierecht verschuldigd.

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.