



Blad: 2/4

Kenmerk: 2795144 / OMV.17.02.00151

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 tuindersloods. 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 bezwaar bestaat tegen het plan.

Openheid van de polders ten noorden van Rotterdam is alleen nog op dit deel van de Oude Bovendijk te ervaren.

Het nu hier toestaan van een extra woning geeft een precedent die verder volbouwen langs dit deel van de Oude Bovendijk mogelijk zou kunnen gaan maken op andere percelen. De tuindersloods staat op het gedeelte waar de zichtlijnen in de polder door de gemeente juist zijn hersteld.

In de plannen voor Polder Schieveen en de Zuidpolder is door de gemeente fors geïnvesteerd in het open maken van de zichtlijnen in het gebied. Zo zijn er diverse kassen opgekocht en gesloopt en is een deel van een volkstuintencomplex verplaatst.

Het is niet per definitie zo dat een bestaande schuur een woning kan worden, omdat dit al een bestaand bouwwerk is. Het hele ensemble van een erf maakt het totaal. Een loods heeft een andere, vaak opener uitstraling dan een woning.



Blad: 3/4

Kenmerk: 2795144 / OMV.17.02.00151

Een woning krijgt vaak schuttingen of hoge erfafscheidingen om deze een meer privé karakter te geven. Daarnaast worden bij een woning vergunningsvrije bouwwerken gebouwd. Dit zet het doorzicht vanaf de weg extra dicht. Dit is ook een reden om niet in te stemmen met het omzetten van de bestaande schuur naar een privéwoning.

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 rechterrij onder 'plannen in uitgebreide procedure'.