



Afdeling Bouw- en Woningtoezicht

Betreft: Zienswijzenrapport OMV.21.04.00626

Datum: 9 augustus 2021

Aanleiding

Op 30 april 2021 is een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend voor de activiteit "Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening" voor het project 'De Acht van Duyk', nabij Antony Duyklaan 5, 3051HA te Rotterdam. Het project 'De Acht van Duyk' betreft het realiseren van 8 (grondgebonden) woningen op het perceel aan de Antony Duyklaan 5-9

Planologische situatie:

De locatie waar de aanvraag betrekking op heeft ligt in het bestemmingsplan 'Kleiwegkwartier'. Dit bestemmingsplan is op 27 september 2018 (opnieuw) vastgesteld, het bestemmingsplan 'Kleiwegkwartier' is onherroepelijk sinds 20 februari 2019.

Voor het perceel Antony Duyklaan 5-9 zijn de volgende bestemmingen van toepassing:

- 'Maatschappelijk - 2', waarbinnen maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan. Het plan om woningen te realiseren is hiermee in strijd.
- 'Verkeer - Erf', waarbinnen de ontsluiting van de aanliggende bebouwing, parkeren, groenvoorziening en waterlopen zijn mogelijk gemaakt.
- 'Waarde - archeologie 2', deze dubbelbestemming dient ter bescherming van mogelijke archeologische waarden ter plaatse van het projectgebied.

Op het perceel ligt de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone- wijzigingsgebied 4'. Ter plaatse van deze zone bestaat de mogelijkheid om de bestemming onder bepaalde voorwaarden te wijzigen naar de bestemming 'wonen', 'tuin' en 'verkeer- erf'. Er wordt niet voldaan aan de eerste regel van de voorwaarden, te weten woningen worden gebouwd in de grens van het wijzigingsgebied die naar de Antony Duyklaan is gericht. Door middel van voortuinen wordt bij de woningen echter meer ruimtelijke kwaliteit in de straat gerealiseerd. Bovendien sluit een invulling met voortuinen beter aan bij de oorspronkelijke opzet van de wijk. Daarom is van het bestemmingsplan afgeweken middels een omgevingsvergunning.

Ter inzage legging:

Om het project mogelijk te maken dient een afwijking te worden toegestaan met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo). Om medewerking te verlenen heeft het verzoek om afwijking van het bestemmingsplan met het ontwerp van de omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken waaronder het ontwerp besluit hogere waarden, volgens artikel 3.10, eerste lid, onder a, van de Wabo van vrijdag 18 juni 2021 tot en met donderdag 29 juli 2021 ter inzage gelegen.

Zienswijzen en commentaar:

Gedurende de periode van ter inzage legging is één (1) zienswijze ingediend. Van de mogelijkheid tot indienen van mondelinge zienswijzen is geen gebruik gemaakt.

De zienswijze is tijdig ingediend, zodat reclamant in haar zienswijze ontvangen kan worden.

In het hiernavolgende wordt de zienswijzen samengevat en verkort weergegeven, waarna een reactie per genoemd onderdeel volgt.

1. Ruimtelijke onderbouwing is onvolledig – gebouw De Duikerlaar

Samenvatting van de zienswijze

De ruimtelijke onderbouwing is niet volledig omdat daarin niets is opgenomen over het voormalige wijkgebouw De Duikelaar. Indiener maakt uit de tekeningen op dat dat gebouw na het realiseren van het bouwplan verdwenen is. Met de sloop van dit gebouw en het veranderen van de bestemming verdwijnt er wederom een gebouw met een maatschappelijk verbindende betekenis uit de buurt, terwijl daar wel behoefte aan is.

Reactie

In de ruimtelijke onderbouwing is zowel in tekst als in beeld aangegeven om welk (plan)gebied het gaat. Uit de tekst en plattegronden in de ruimtelijke onderbouwing blijkt duidelijk dat ook de locatie van het voormalige wijkgebouw De Duikelaar, dat overigens al in 2015 is verkocht aan de particuliere accommodatieverhuurder Centrum Djoj, onderdeel is van dat plangebied. Daarbij is ook duidelijk dat het gebouw van het voormalige wijkgebouw plaats maakt voor de nieuwbouwplannen.

2. Ruimtelijke onderbouwing is onvolledig – verlegging inrit

Samenvatting van de zienswijze

De ruimtelijke onderbouwing is ook onvolledig, omdat daarin niets wordt gemeld over de aanvraag d.d. 26 juli 2021 (OMV.21.07.00425) voor het verplaatsen van de inrit.

Reactie

De inrit maakt geen onderdeel uit deel van de aanvraag omgevingsvergunning waar de ruimtelijke onderbouwing betrekking op heeft. De verlegging van de inrit is aangevraagd als onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' (OMV.21.07.00424). De ruimtelijke onderbouwing is onderdeel van de aanvraag voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening', waarvan de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage heeft gelegen. Dat betreft OMV.21.04.00626.

3. Onduidelijkheid over bouwwijze – fundering

Samenvatting van de zienswijze

Het ontwerpbesluit maakt op geen enkele manier inzichtelijk op welke wijze de woningen worden gebouwd. De omgeving en fundering van het Kleiwegkwartier staat bekend als kwetsbaar. Het slopen, heien en bouwen van de woningen zal niet alleen het grondwaterpeil kunnen beïnvloeden, maar ook op andere manieren onherroepelijke schade kunnen aanbrengen aan de omgeving, andere woningen en voorzieningen.

Reactie

Op de funderingsrisicokaart Rotterdam is het projectgebied aangegeven als een risicogebied met betrekking tot mogelijke schade aan houten paalfunderingen. Bij de realisatie van deze ontwikkeling wordt gebouwd volgens vaststaande protocollen die de veiligheid waarborgen. De protocollen worden bepaald aan de hand van een funderingsadvies voor de nieuwbouw, waarbij rekening gehouden wordt met de naastliggende bebouwing.

Dit aspect -de bouwveiligheid- wordt gewaarborgd in het Bouwbesluit. Afdeling 8.1 uit hoofdstuk 8 van het Bouwbesluit 2012 schrijft voor dat de uitvoering van bouw- en sloopwerkzaamheden op een zodanige wijze wordt uitgevoerd, dat voor de omgeving een onveilige situatie of voor de gezondheid of bruikbaarheid nadelige hinder, zo veel mogelijk wordt voorkomen. Bij de bouw- en sloopwerkzaamheden dienen maatregelen te worden getroffen ter voorkoming van beschadiging van zaken op belendende percelen. Deze maatregelen die de veiligheid van de omgeving moeten waarborgen dienen te worden vastgelegd in een bouwveiligheidsplan. Dit bouwveiligheidsplan dient drie weken voor de start van de bouwwerkzaamheden ter goedkeuring te worden voorgelegd aan het bevoegd gezag. Dat is in dit geval de afdeling Bouw- en Woningtoezicht namens het college van Burgemeester en Wethouders.

4. Verkeersveiligheid

Samenvatting van de zienswijze

De Antony Duyklaan is een eenrichting straat in een woonwijk. Met het bouwen van een eigen parkeerterrein met een smalle weg die voorziet in het in- en uitrijden, wordt de verkeersveiligheid geweld aangedaan. Met de beperkte ruimte tussen de stoep en het appartementencomplex is aankomend verkeer moeilijk te zien vanaf de geplande smalle weg. Ook voor verkeer dat op de Antony Duyklaan rijdt is aankomend verkeer op deze geplande smalle weg moeilijk te zien.

De parkeerplaats is bovendien erg krap. Het vraagt behoorlijk wat stuurmanskunst om auto's te parkeren en te keren op dit smalle stuk. Dit zal veel overlast geven aan de omliggende woningen. Dit aspect is onvoldoende onderzocht. De meest voor de hand liggende oplossing van een doorlopende eenrichtingsweg achter alle nog te bouwen woningen (inrijden ter hoogte van appartementencomplex en uitrijden bij de opslagruimte, wordt niet besproken.

Reactie

De (16) parkeerplaatsen komen aan de achterzijde van de nieuw te bouwen woningen. Deze parkeerplaatsen zijn toegankelijk via een parkeerweg langs de noordgrens van het plangebied. Deze parkeerweg geeft door middel van een in-/uitrit aansluiting op de Antony Duyklaan. De Antony Duyklaan is een erftoegangsweg waar een maximum snelheid van 30 km/u geldt. Bovendien geldt in deze straat eenrichtingsverkeer in zuidelijke richting. Gemotoriseerd verkeer mag alleen via de Statenlaan de Antony Duyklaan in en rijdt er via de Kleiweg uit. Gelet op het feit dat het gaat om een relatief beperkt aantal parkeerplaatsen en het feit dat de Antony Duyklaan een eenrichtingsstraat is waar een snelheidsbeperking tot 30 km/u geldt is dit een vanuit verkeersveiligheid aanvaardbare situatie.

De parkeerplaatsen voldoen ruim aan de norm voor parkeerplaatsen. In 14 van de 16 parkeerplaatsen kunnen auto's in 1 keer ingeparkeerd worden, hetgeen is onderzocht met draaicirkels. Voor 2 parkeerplaatsen moet 1 extra manoeuvre worden verricht, waarvoor extra ruimte is opgenomen in de plannen. Gelet op het beperkt aantal parkeerplaatsen bestaat er niet of nauwelijks gevaar voor overlast.

5. Onvoldoende ecologisch onderzoek

Samenvatting van de zienswijze

De uitgevoerde ecologische quickscan en het aanvullend onderzoek zijn te summier en al geruime tijd geleden uitgevoerd. Het onderzoek heeft te laat in het seizoen plaatsgevonden en is dus onvoldoende representatief om de geponeerde conclusie te dragen. Bovendien heeft het onderzoek niet plaatsgevonden bij het voormalige wijkgebouw De Duikelaar.

Reactie

In het rapport 'Quickscan Flora en fauna A Duyklaan' en in het (aanvullend) rapport 'Nader Onderzoek Vleermuis en huismuis A. Duyklaan' is beschreven welke onderzoeksmethodiek is gebruikt. Voor beide onderzoeken geldt dat deze methodiek conform de daarvoor gangbare protocollen is.

Uit beide genoemde rapporten blijkt duidelijk dat het hele plangebied is onderzocht, dus inclusief het voormalige wijkgebouw De Duikelaar.

6. Participatie

Samenvatting van de zienswijze

Er is geen sprake geweest van volledig en transparant informeren van de buurtbewoners en buurtondernemers. Vanwege corona-maatregelen konden slechts 10-minuten gesprekken plaatsvinden. Er is geen alternatief geboden, zoals een uitgebreide folder of een video-bijeenkomst.

Reactie

De buurtbewoners zijn op de volgende manier betrokken:

1. November 2020: Aankondigingsbrief informatiebijeenkomsten 17 en 18 november
2. November 2020: 10 minutengesprekken met bewoners ivm corona 1 op 1
3. December 2020: Nieuwsbrief/terugkoppeling informatiebijeenkomsten met toelichting op de plannen.

4. Informatiewebsite sinds december 2020 met contactmogelijkheden (email). De website is sindsdien regelmatig geupdate. Aan mensen die zich hebben opgegeven worden nieuwsbrieven verstuurd met informatie over de stand van zaken.

Er is meerdere keren op verzoek van omwonenden contact geweest over de plannen, telefonisch, per mail of in een persoonlijk gesprek.

7. Overige opmerkingen

Samenvatting van de zienswijze

Het voorgenomen besluit is dusdanig geformuleerd dat het op de gemiddelde lezer zal overkomen alsof de vergunning al verleend is. Onduidelijk is dat het gaat om een ontwerp. Dat zet de burger op achterstand.

Verder is erg verwarrend dat blijkbaar dezelfde aanvraag twee keer verschijnt op de website Overheid.nl.

Reactie

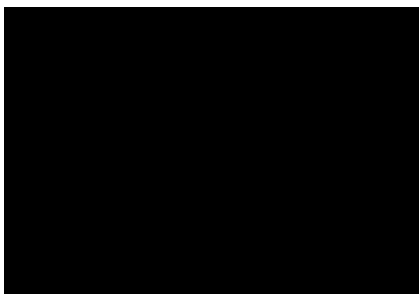
Uit de (ontwerp-)omgevingsvergunning en de tekst van de bekendmaking van de terinzagelegging blijkt duidelijk dat het gaat om een ontwerp.

Op het moment van terinzagelegging van de ontwerp-omgevingsvergunning gold de wettelijke verplichting om te publiceren in zowel in het Gemeenteblad als de Staatscourant, die allebei digitaal te raadplegen zijn via ww.overheid.nl. Vandaar dat er tweemaal dezelfde bekendmaking naar voren kwam op die website. Per 1 juli 2021 is overigens de wet gewijzigd, waardoor er nu alleen nog gepubliceerd hoeft te worden in het Gemeenteblad.

Conclusie

Gelet op het voorgaande wordt geadviseerd de zienswijzen ongegrond te verklaren en de omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht ongewijzigd te verlenen.

Hoogachtend,



Teammanager Bouw- en Woningtoezicht