



Datum : 26 augustus 2024

Betreft : Zienswijzennota Dordtsestraatweg
755, OMV.23.12.00314

1. Aanleiding

Op 21 december 2023 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de activiteiten "bouwen" en "handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening". De aanvraag heeft betrekking op de locatie Dordtsestraatweg 755, 3075BH in Rotterdam.

De aanvraag omgevingsvergunning betreft de volgende activiteit:

- "Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening"
- "Bouwen"

1.1. Planologische situatie

De locatie is gelegen in het bestemmingsplan "Vreewijk" en heeft hierin de Enkelbestemming "Gemend-2 " en de Dubbelbestemming "Waarde Archeologie - A".

1.2. Werkzaamheden

Het bouwplan betreft het slopen van het bestaande bedrijfsgebouw en het realiseren van een woongebouw met zeven appartementen.

1.3. Procedure

Het plan wordt mogelijk gemaakt door het verlenen van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3 Wabo van het bestemmingsplan wordt afgeweken. In dat kader heeft het ontwerp van het besluit van dinsdag 4 juni 2024 tot en met maandag 15 juli 2024 ter inzage gelegen.



2. Samenvatting en beantwoording schriftelijke zienswijzen

De zienswijzen van reclamant betreffen de volgende punten.

Variatie in bouwhoogte passend binnen stedelijke context

Hoewel reclamant begrip toont voor het bouwplan, is hij niet akkoord met de hoogte en diepte van het geplande gebouw, die afwijken van het bestemmingsplan en het bestaande straatbeeld.

Belangenafweging inzake privacy en uitzicht

Reclamant vreest door de situering van de balkons en de nieuwe gevellijn in de geplande nieuwbouw voor meer inkijk in zijn woning en tuin. Daarnaast maakt hij zich zorgen over extra geluidsoverlast en een beperking van zijn uitzicht.

Schaduwwerking en zonlicht

Bovendien zal het te realiseren gebouw meer schaduw veroorzaken en minder zonlicht in de tuin van reclamant toelaten.

Behoud van groen en ecologische waarden

Reclamant stelt dat het beoogde gebouw het bestaande groen aantast, dat als habitat fungeert voor diverse diersoorten. Hij pleit dan ook voor behoud van het bestaande groen.

Schade door trillingen en verzakkingen

Reclamant maakt zich ook zorgen over eventuele schade aan zijn woning als gevolg van trillingen en verzakkingen door de bouwwerkzaamheden.

Reactie

Variatie in bouwhoogte passend binnen stedelijke context

Vooropgesteld dient te worden dat bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning door de aanvrager een goede ruimtelijke onderbouwing (hierna: GRO) is aangeleverd, waarin uitgebreid wordt ingegaan op de wenselijkheid en inpasbaarheid van het bouwplan. Tevens zijn alle benodigde onderzoeken toegevoegd aan de GRO. Het college van Burgemeester en Wethouders (hierna: het college) heeft het besluit derhalve zorgvuldig voorbereid.

De bebouwing aan de Dordtsestraatweg maakt deel uit van een straatwand met panden die variëren in hoogte, breedte en dakvorm. Deze panden zijn in verschillende periodes gebouwd, wat heeft geleid tot een gevarieerd straatbeeld. Ook verderop in dezelfde straatwand is een hogere bouwhoogte aanwezig. Bovendien is in de nabijgelegen nieuwbouwon ontwikkeling 'De Vaan' een vergelijkbare bouwhoogte toegestaan. Gezien deze context acht het college een variatie in bouwhoogte aanvaardbaar en passend binnen het stedelijke landschap.

Belangenafweging inzake privacy en uitzicht

Het college heeft begrip voor het bezwaar met betrekking tot de tuin van de reclamant. Echter, dient te worden benadrukt dat – zoals reeds aangegeven – bij de beoordeling van het onderhavige bouwplan een zorgvuldige belangenafweging heeft plaatsgevonden. Hierbij is vastgesteld dat de behoefte aan kwalitatieve woningen en de daarmee samenhangende bouwmassa zwaarder weegt dan het belang van het uitzicht vanuit omliggende woningen.

Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) blijkt dat dergelijke ontwikkelingen in een stedelijke omgeving te verwachten zijn en dat er geen blijvend recht bestaat op een vrij uitzicht. Daarnaast blijkt uit vaste jurisprudentie van de Afdeling dat enige vorm van privacy-aantasting mogelijk is, mits dit niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van de privacy.



Het college is van mening dat het uitzicht en de privacy van reclamant niet wezenlijk worden aangetast. In de huidige situatie omvat het gebouw twee bouwlagen met een kap, terwijl in de nieuwe situatie de achtergevelrooilijn verder naar achteren wordt geplaatst, waardoor er een gemeenschappelijke tuin ontstaat. Ondanks de vierlaagse "uitbouw" aan de achterzijde blijft er voldoende tuinruimte en afstand tot de woningen van de burens behouden. Privacy en beperking van inkijk zijn gewaarborgd door de slaapkamers aan de achterzijde te situeren. Het dakterras op de bovenste laag is terugliggend geplaatst ten opzichte van de dakrand, wat eveneens bijdraagt aan de privacy.

Schaduwwerking en zonlicht

In het kader van de stedenbouwkundige afweging is besloten de uitbreiding aan de achterzijde toe te staan, teneinde een aantal kwalitatieve woningen te realiseren. In de bestaande situatie reikt het gebouw al ver in de tuin (het perceel is volledig bebouwd). Met de geplande uitbreiding worden aantrekkelijke woningplattegronden mogelijk gemaakt, waarbij een gemeenschappelijke tuin wordt gecreëerd. Het beoogde bouwplan zal bestaan uit vijf bouwlagen, waarvan één bouwlaag als souterrain zal dienen voor bergingen. De bovenste bouwlaag wordt terugliggend geplaatst en voorzien van een dakterras, zodat deze ondergeschikt blijft aan de rest van het gebouw. De rest van de bouwlagen wordt voorzien van een balkon.

In het beoogde woongebouw worden de slaapkamers aan de achterzijde gepositioneerd, terwijl leefruimtes zoals woonkamers en keukens aan de zijde van de Dordtsestraatweg zijn gesitueerd. De ruimtes aan de achterzijde van het bouwblok worden doorgaans 's avonds gebruikt. Bovendien ligt het dakterras naar achteren en is het ondergeschikt vormgegeven. Overigens bepaalt het Burgerlijk Wetboek dat er binnen twee meter van een erfgrans geen ramen of balkons mogen worden gerealiseerd. Aan deze eis voldoet het beoogde bouwplan ruimschoots. De ramen staan ongeveer op 6 tot 7 meter en de balkons/dakterrassen op 4,2 tot 5,2 meter van de achtererfgrans.

Behoud van groen en ecologische waarden

In de wijk is veel vervangend groen aanwezig, waardoor er geen vrees hoeft te bestaan voor verstoring van de habitat van de bestaande diersoorten. Vreewijk, waaronder De Vaan, wordt gekenmerkt door zijn tuindorpstructuur met veel groen, wat bijdraagt aan de unieke sfeer en beleving van het gebied. Hoewel De Vaan formeel geen beschermde status heeft, wordt bij ontwikkelingen in dit gebied rekening gehouden met de historische en ecologische waarden die het belichaamt. Er wordt daarom een haag (meidoorn), een grote es en een kleine lijsterbes geplant in het plangebied. Dit zijn inheemse soorten, die ook van groot belang zijn voor insecten en vogels. De bomen zijn geselecteerd op hun wat slankere vorm, wat goed past bij het beoogde woongebouw.

Schade door trillingen en verzakkingen

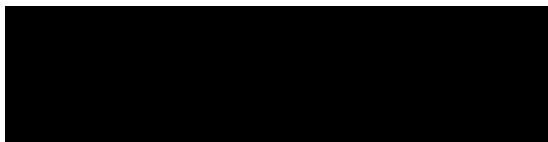
De bouwveiligheid is geborgd door de voorschriften van het Bouwbesluit (thans Besluit Bouwwerken Leefomgeving: BBL). Afdeling 8.1 uit hoofdstuk 8 van het Bouwbesluit 2012 schrijft voor dat de uitvoering van bouw- en sloopwerkzaamheden zodanig wordt uitgevoerd dat onveilige situaties of nadelige hinder voor de omgeving zoveel mogelijk worden 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. Zoals gebruikelijk in dit soort situaties, zal vooraf een inspectie van de omliggende opstallen worden uitgevoerd. Bij de uitvoering van het bouwplan is men voornemens de paalfundering met trillingsvrije schroefpalen te realiseren. Door de gekozen aanleghoogtes is geen bemaling noodzakelijk.



3. Conclusie

Gelet op het voorgaande wordt besloten de zienswijzen ongegrond te verklaren en de omgevingsvergunning te verlenen.

Met vriendelijke groet,



drs. A.F.C.M. Mulder

afdelingshoofd Bouw- en Woningtoezicht