



Aan de gemeenteraad

Op 27 februari 2025 stelde M. Verhoef (Leefbaar Rotterdam) ons schriftelijke vragen over 'Wat is dat nou op de Rauwenhoffstraat?'

Inleidend wordt gesteld:

"Aan de Rauwenhoffstraat 39 in Delfshaven was het ontmoetingscentrum gevestigd van de Stichting Trefcentrum Mi Masanga.

Op 7 april 2023 werd door de gemeente een omgevingsvergunning verleend tot het verbouwen en uitbreiden van deze voormalige school naar een maatschappelijke functie op de begane grond en 12 woningen op de verdiepingen. In de bestaande situatie had de locatie een bijeenkomstfunctie (Mi Masanga). Dit zal gedeeltelijk blijven bestaan met een maatschappelijke functie op de begane grond. In de nieuwe situatie worden er 12 woningen met een oppervlakte van ca. 50 ~70 m² op de verdiepingen gerealiseerd. Bij woning 7 en 12 wordt een opbouw gerealiseerd. Verder wordt een fietsenstalling achter op het terrein gerealiseerd.

Een mooie herbestemming van dit pand met toevoeging van broodnodige woningen in deze tijd van woningnood waarin vele Rotterdammers op zoek zijn naar een woning.

Inmiddels zijn we bijna twee jaar verder en van alle beloftes en mooie plannen lijkt maar weinig terecht te komen. Er wordt af en toe en slechts mondjesmaat gewerkt aan het pand. Omwonenden constateerden ook dat bouwvakkers er ter plaatse (zonder enige voorzieningen) bleven overnachten.

Verder is de bouwplaats en het pand zelf vrij toegankelijk voor de kinderen uit de buurt, dak- en thuislozen en trekt het junks aan die een droge plek zoeken om te gebruiken.

Omwonenden maken zich zorgen om de veiligheid van hun kinderen en ondervinden overlast van de daklozen en junks die het pand veelal als nachtonderkomen gebruiken. Ook vrezen zij brandgevaar doordat het pand vrij toegankelijk is ener daardoor ook vrij spel is voor vandalisme.



We hebben hierover de volgende vragen aan het college”

Hieronder volgen de vragen en onze beantwoording:

Vraag 1:

Vindt het college, net als Leefbaar Rotterdam, dat na het afgeven van een omgevingsvergunning er op een redelijke termijn een afronding van de geplande werkzaamheden moet komen en dat de beloofde plannen gerealiseerd worden? Zo nee waarom niet?

Antwoord:

Ja.

Vraag 2:

Binnen welke termijn moet een bouwproject na het verlenen van een omgevingsvergunning worden afgerond in Rotterdam? Welke termijnen hanteert de gemeente daarvoor en wordt dit ook gecontroleerd?

Antwoord:

De vergunning is verleend op 4 april 2023 en viel nog onder het regime van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De algemene regel is dat een vergunning kan worden ingetrokken indien er gedurende drie jaar geen bouwactiviteiten hebben plaatsgevonden. Intrekking op deze grond is in deze casus dus niet mogelijk. De afronding van de werkzaamheden kent vaak geen harde einddatum, maar is afhankelijk van de vergunningsvoorwaarde. In het besluit op deze vergunning wordt niets vermeld over een strikte einddatum, ook niet in de vergunningsvoorwaarden.

Wel is bij de verkoop van het pand door de gemeente aan de initiatiefnemer privaatrechtelijk de eis gesteld dat de transformatie binnen 1 jaar na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voltooid moet zijn. De vergunning is in mei 2023 onherroepelijk geworden. Dit betekent dat de initiatiefnemer niet heeft voldaan aan deze eis. Op basis van de afspraken in de koopovereenkomst kan er een boete opgelegd worden aan de initiatiefnemer. Ook kan een aanvullende schadevergoeding gevorderd worden. In het antwoord op vraag 4 gaan wij verder in op het traject.

Voorts wordt door het raadslid gesteld:

“Het pand is redelijk makkelijk toegankelijk voor buitenstaanders en onbevoegden. Van een bouwplaats is nauwelijks sprake en er is ook geen enkele afzetting aanwezig. Dit lijkt niet conform de bouwverordeningen die in Rotterdam worden gehanteerd.”

Vraag 3:

Is het college bereid om in gesprek te gaan met de ontwikkelaar om hem te wijzen op zijn plichten en verantwoordelijkheden en hem tot enige actie te bewegen? Zo nee waarom niet?

Antwoord:

Ja, wij zijn daartoe bereid. Er is reeds contact geweest, zie het antwoord op de volgende vraag.



Vraag 4:

Welke vorm van handhaving kan er plaatsvinden en vindt er daadwerkelijk plaats om te controleren of ontwikkelaars zich aan de gemaakt afspraken houden in het algemeen? Hoe is dat in dit specifieke geval geregeld, welke afspraken zijn er gemaakt m.b.t. dit pand?

Antwoord:

Indien de ontwikkelaar zich niet houdt aan de afspraken in de vergunning kan de gemeente maatregelen nemen zoals waarschuwingen, boetes (last onder dwangsom) of stilleggen van de bouw (bestuursdwang). In dit geval kan er ook op privaatrechtelijke gronden een boete opgelegd worden: zie het antwoord op vraag 2. De bouwinspectie heeft naar aanleiding van de gestelde vragen op 4 maart 2025 contact opgenomen met de eigenaar/ontwikkelaar. Deze heeft aangegeven dat het project op dit moment stilstaat vanwege financiële omstandigheden. De inschatting is dat de werkzaamheden deze maand weer opgepakt worden.

De bouwinspectie heeft aangegeven dat zij zo snel mogelijk op locatie wil afspreken om de status van het pand te bekijken en om aanvullende afspraken te maken voor de komende maanden. Het is tijdens het eerste contact niet gelukt om hiervoor een afspraak te maken met de eigenaar. De bouwinspectie heeft vervolgens meerdere pogingen ondernomen om alsnog een afspraak te maken. De initiatiefnemer heeft hier echter niet op gereageerd en lijkt onbereikbaar. Mocht dit zo blijven, dan zullen wij als eerste stap een aangetekende brief versturen. Mocht reactie uitblijven, dan zullen wij kijken naar andere mogelijkheden zoals genoemd in deze beantwoording.

Ondertussen is de bouwinspectie zelf op de locatie geweest. Er zijn geen activiteiten gaande, maar er is wel veel gesloopt en er zijn nieuwe constructies en wanden geplaatst.

Vraag 5:

Welke instrumenten heeft de gemeente verder om de ontwikkelaar tot enige voortgang te bewegen? Er staat nu al twee jaar een halve bouwval, waar eerst een gezellig en veel gebruikt trefcentrum was, waar niemand last van had.

Antwoord:

Zie het antwoord op vragen 2 en 4.

Vraag 6:

Welke maatregelen gaat het college nemen om de situatie veiliger te maken voor omwonenden en welke maatregelen gaan er genomen worden om de overlast daar tot een einde te brengen?

Antwoord:

Een voorwaarde van de vergunning is dat er een startmelding wordt gedaan twee dagen voor de start van de bouw. Voor dit project is er geen startmelding ingediend, dus de bouwinspectie was niet op de hoogte van de werkzaamheden. De bouwinspectie blijft proberen in contact te komen met de eigenaar om een startgesprek in te plannen. Zie verder het antwoord op vragen 2 en 4.

In de vergunning is een voorschrift opgenomen over de bouwplaats. De eigenaar moet een definitief veiligheidsplan aanleveren. Om onveilige situaties en hinder zo veel mogelijk te voorkomen moet het plan uitgewerkt worden volgens de landelijke richtlijn bouw- en sloopveiligheid.



Wij hebben vergunninghouder verzocht om dit (bouw)veiligheidsplan zo spoedig mogelijk aan te leveren. Het plan dient namelijk door ons te worden goedgekeurd voordat gestart kan worden met de bouwwerkzaamheden.

Het is mogelijk om de (bouw)werkzaamheden zo nodig stil te leggen: een zogenaamde bouwstop. We maken dan gebruik van de bestuursrechtelijke bevoegdheid tot het opleggen van spoedeisende bestuursdwang, met onmiddellijke ingang. We kunnen dit instrument inzetten als beheersmaatregel om de gevolgen van de overtreding te beperken of weg te nemen. Een voorbeeld hiervan is het plaatsen van bouwhekken om onveilige situaties voorkomen.

Vraag 7:

Wanneer kunnen de omwonenden en de Rotterdamse woningzoekenden de nieuwe woningen tegemoet zien?

Antwoord:

Dit is nu nog niet duidelijk. Deze vraag zal worden meegenomen in het te plannen startgesprek.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

G.J.D. Wigmans

De burgemeester,

C.J. Schouten