

BOTMAN ADVOCATEN

- OMGEVINGSRECHT -

AANTEKENEN

Gemeente Rotterdam
T.a.v. de gemeenteraad
Postbus 6575
3002 AN ROTTERDAM

Botman Advocaten
Bredaseweg 204-11
5038 NK Tilburg
Telefoon:

www.botmanadvocatuur.nl

Tilburg, 27 augustus 2024

Betreft: **Zienswijze - aanvulling**
Zaaknummer: 2024.011
Zaakomschrijving: Gemeente Rotterdam – Bp Codrico Terrein
Uw kenmerk: --

Geachte leden van de raad,

Tot mij wendde zich de heer [naam] en mevrouw [naam] (hierna te noemen: "cliënten"), wonende aan de [adres] te [plaats] Rotterdam, ten deze domicilie kiezende te [plaats] Tilburg aan [naam] ten kantore van Botman Advocaten, van welk kantoor de aldaar gevestigde advocaat mr. P.R. Botman namens cliënten als gemachtigde wordt gesteld om als zodanig voor hen in rechte op te treden, met het recht op substitutie, ter zake het navolgende.

AANLEIDING

Naar aanleiding van een op 29 december 2023 gepubliceerd bericht in het gemeenteblad met jaargang en nummer respectievelijk 2023, 567375 zijn met ingang van 29 december 2023 tot en met 8 februari 2024 de ontwerp besluiten ter inzage gelegd. De gemeenteraad van Rotterdam heeft besloten de coördinatieregeling als bedoeld in artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening toe te passen op de voorbereiding en bekendmaking van de besluiten die nodig zijn voor de realisatie van het project "Codrico terrein". De coördinatieregeling is van toepassing op de volgende besluiten die genomen dienen te worden ten behoeve van de realisatie van het project "Codrico terrein":

1. vaststellen bestemmingsplan (bevoegdheid gemeenteraad van Rotterdam);
2. vaststellen hogere waarden Wet geluidhinder (bevoegdheid van het college);
3. verlenen vijf omgevingsvergunningen (bevoegdheid college van burgemeester en wethouders Rotterdam).

De ontwerpbesluiten die ter inzage zijn gelegd zijn als volgt:

1. Ontwerpbestemmingsplan 'Codrico terrein' (NL.IMRO.0599.BP2240Codrico-on01);
2. Ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder;
3. Ontwerp-omgevingsvergunning veldblok (OMV.23.09.00175);
4. Ontwerp-omgevingsvergunning wandgebouw (OMV.23.09.00176);

5. Ontwerp-omgevingsvergunning toren (OMV.23.09.00179);
6. Ontwerp-omgevingsvergunning fabrieksgebouw (OMV.23.11.00207);
7. Ontwerp-omgevingsvergunning silogebouw (OMV.23.11.00208).

Bij het projectplan 'Codrico terrein' zal de meelfabriek aan de Veerlaan 3 te 3072 AN Rotterdam volledig worden omgevormd tot woningbouw. Met het beoogde plan is men voornemens om er circa 1.550 woningen te realiseren. Om deze plannen te verwezenlijken liggen nu de hierboven genoemde ontwerpbesluiten ter inzage. Echter worden met deze plannen geen rekening gehouden met de nadelige gevolgen voor de omgeving.

Clënten konden zich hiermee niet verenigen en zij hebben destijds zich destijds aangesloten bij een bewonerscollectief die een gezamenlijke zienswijze heeft ingediend, welke door cliënten mede is ondertekend. Namens cliënten vul ik hierbij de reeds ingediende zienswijze nader aan.

GRONDEN ZIENSWIJZE

I STRIJD MET EEN GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

- A. *Maximale bouwhoogte, inhoud woning(en), begrippen bestemmingsplan, aard van de bebouwing en behoefte*

▪ Maximale bouwhoogte

Namens cliënten wens ik te benadrukken dat de maximale bouwhoogte in het nieuwbouwplan een ongefundeerde hoogte kent. Het nieuwbouwplan kent voor alle gebouwen verschillende hoogtes die allemaal een onevenredige hoogte kennen. Zo heeft het 'veldblok' naar het Fenixgebouw waar cliënten wonen een maximale bouwhoogte van 75 meter. Daarnaast heeft de 'Silo' een maximale bouwhoogte van 70 meter. Voorts kent het 'Wandblok' twee keer een 'blok' met een maximale hoogte van 75 meter. Tot slot heeft de 'Toren' de hoogste maximale bouwhoogte van maar liefst 220 meter. De naam 'Toren' is dan ook gepast. Voor alle gebouwen geldt dat deze niet aansluiten bij de omliggende bebouwing. Alle omliggende bebouwing kent een lagere maximale bouwhoogte. Het gebouw waarin cliënten woonachtig zijn kent een bouwhoogte van maximaal 44 meter. Ook andere omliggende appartementencomplexen in Katendrecht kennen een lagere maximale bouwhoogte, variërend van maximaal 37 tot 63 meter hoogte. De appartementencomplexen van maximaal ca. 40 meter vormen echter de boventoon. Het grootste gedeelte van Katendrecht bestaat echter uit cultuurhistorische woningen met een maximale bouwhoogte van 7, 13 of 16 meter. De woningen met een maximale bouwhoogte van 13 meter komen het meest voor. In het voor cliënten vigerende bestemmingsplan Katendrecht zijn deze hoogten met een functieaanduiding aangegeven.

Nergens komt een maximale goothoogte van 70, 75 of 220 meter terug. Alleen dit punt levert al een strijd met een goede ruimtelijke ordening op. Niet valt in te zien waarom voor de maximale bouwhoogte van de te realiseren appartementencomplexen aan de westzijde van het Codrico terrein niet bij de maximale bouwhoogte van het appartementencomplex van cliënten, of andere omliggende bebouwing, kan worden aangesloten. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zou dat ook een stuk logischer zijn. Idealiter zou echter worden vastgehouden aan dezelfde bouwhoogte als bij

de bestaande bouwhoogte van het huidige (rijksmonumentale) bedrijventerrein. Immers, vanuit stedenbouwkundig oogpunt zou dat beter aansluiten bij de aard en het karakter van de bebouwing. Uit de plannen (bijlage bij de toelichting) blijkt niet waarom de huidige hoogte aangehouden kan worden. Ook is niet duidelijk onderbouwd waarom er gekozen wordt voor deze hoogte, anders dan puur financiële redenen. Er valt dus niet in te zien waarom voor de maximale hoogtes van 70 meter, 75 meter of 220 meter wordt gekozen. Dit klemmt voor cliënten nog het meest met betrekking tot het zogeheten "Veldblok". In het midden van het Veldblok wordt voorzien in een toren van maximaal 75 meter hoogte. Het balkon van cliënten is gelegen aan de westzijde van het Codrico terrein, hetgeen de nodige schaduwwerking en verlies van privacy met zich mee zal brengen. Deze planregels leveren eveneens strijdigheid met een goede ruimtelijke ordening op alsook met het rechtszekerheidsbeginsel. Er valt niet in te zien waarom deze maximale bouwhoogte gereguleerd wordt en niet had kunnen worden volstaan met een andere indeling van bebouwing van het Codrico terrein met meer respect voor de huidige bebouwing en het rijksmonumentale karakter van het Codrico terrein.

- Aantal woningen onduidelijk gemaximeerd

Bij dit ontwerpbestemmingsplan is de enkelbestemming 'Gemengd' aan de te realiseren appartementencomplexen toebedeeld. Art. 4 van de planregels zijn op deze bestemming van toepassing. Onder artikel 4.3.1 sub a van de planregels staat vermeld dat het aantal woningen als bedoeld in lid 4.1 sub a, maximaal 1.550 bedraagt. Op deze wijze is echter niet duidelijk hoeveel woningen per gebouw/appartementencomplex maximaal gerealiseerd mogen worden. Dit behoort ook in het bestemmingsplan gereguleerd te worden. Als één (of meerdere) van de andere gebouwen van bestemming wordt gewijzigd (naar bijvoorbeeld de bestemming "Wonen") blijft in het bestemmingsplan staan dat er maximaal 1.550 woningen mogelijk zijn. Dit houdt in dat er (na wijziging van de bestemming) voor één gebouw (in beginsel) maximaal 1.550 woningen gerealiseerd kunnen worden. Omdat het aantal woningen per gebouw niet is gemaximeerd kan er in theorie zelfs een veelvoud aan woningen worden gerealiseerd. Ook dit is in strijd met een goede ruimtelijke ordening en het rechtszekerheidsbeginsel.

- Aard van de bebouwing

Voorts valt niet in te zien waarom op deze locatie niet simpelweg wordt gekozen voor appartementencomplexen die passen bij het behoud van de rijksmonumentale fabrieksgebouwen. Het betreft dan ook een cultuurhistorisch industrieel gebied. Hierdoor krijg je vanuit stedenbouwkundig oogpunt één geheel en wordt voorkomen dat de gehele hoek wordt volgebouwd met massale glazen blokkendozen wat tegenwoordig een appartementencomplex wordt genoemd. Dit plan zoals dat is opgesteld is dan ook in strijd met de redelijke eisen van welstand. Cliënten wensen te benadrukken dat hij er recentelijk ter plaatse woonachtig is en hen immer zijdens de gemeente is voorgehouden dat deze fabriek zijn identiteit zou houden.

- Begrippen planregels

Voorts mist het bestemmingsplan belangrijke begrippen voor het definiëren van de planregels. Begrippen als "wonen" of hetgeen onder een "een woning" of "huishouden" dient te worden verstaan zijn niet terug te vinden in het ontwerp bestemmingsplan. Ook is bijvoorbeeld het gebruik van woningen ten behoeve van kamerverhuur of de huisvesting van arbeidsmigranten niet uitgesloten. Als hierover discussie bestaat dan blijkt uit jurisprudentie van de Afdeling dat het

begrip "wonen" ruim moet worden uitgelegd. Zelfs als in de planregels wel een definitie voor een "woning" in het bestemmingsplan zou zijn opgenomen, dan zegt dat nog niet wat nu precies feitelijk onder "wonen" dient te worden verstaan. Nu dergelijke definities ontbreken kunnen in potentie complete appartementencomplexen van wel 10 (of meer) etages hoog worden gerealiseerd, of complexen voor de huisvesting van bijvoorbeeld studenten, arbeidsmigranten¹, statushouders of vluchtelingen. Uit de uitspraak van de Afdeling van 23 januari 2019, ECLI:NL:RVS;2019:192, volgt dat indien het begrip "wonen" niet nader is gedefinieerd, aansluiting dient te worden gezocht bij het algemeen spraakgebruik. In het algemeen spraakgebruik dienen onder "wonen" diverse uiteenlopende vormen van huisvesting te worden begrepen. Daaronder valt ook het verhuren van kamers aan personen die niet tot het huishouden van de verhuurder behoren. De Afdeling is dan ook van oordeel dat het verhuren van kamers aan personen die niet tot het huishouden van de eigenaar behoren, met uitzondering van de huisvesting van tijdelijke werknemers, niet in strijd is met het bestemmingsplan.

- Woning behoefte

Met dit nieuwbouwplan kunnen welgeteld 1.550 woningen (of zelfs meer) worden gerealiseerd. Als er nieuwe woningen binnen bestaand stedelijk worden gerealiseerd dan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Bro de behoefte van de te realiseren woningen zorgvuldig te worden onderbouwd naar type woning en doelgroep. In de toelichting van het bestemmingsplan en de daarbij behorende Laddertoets die door Sweco is opgesteld is dit te weinig onderbouwd. Uit de Laddertoets volgt namelijk, hetgeen door cliënten wordt onderschreven, dat het gebied rondom de Rijnhaven al sinds 2005 wordt aangepakt en er reeds veel grootschalige woningbouwprojecten zijn gerealiseerd, onder ander op de Wilhelminapier, Katendrecht en de Rijnhaven. Met de gebiedsontwikkeling Rijnhaven wordt er een uitbreiding van het Rotterdamse stadscentrum op de zuidoever gerealiseerd.



Figuur 4: Het Codricoterrein als onderdeel van de grotere gebiedsontwikkeling op de Wilhelminapier, Katendrecht en de Rijnhaven. Bron: Nota van Uitgangspunten Codrico, vastgesteld op 18 februari 2021, p. 10.

Gelet op de omvangrijke gebiedsontwikkeling in het gebied in en rondom de Rijnhaven is niet nader inzichtelijk gemaakt hoeveel woningen er al zijn gerealiseerd en waarom er een behoefte is om nog eens 1.550 woningen op dit reeds dichtbevolkte gebied toe te voegen. De daaraan ten grondslag

¹ Zie bijvoorbeeld ABRvS 6 juni 2018, ECLI:NL:RVS:2018:1882.

liggende stukken ontbreken namelijk. Dit is niet alleen onzorgvuldig, maar ook in strijd met een goede ruimtelijke ordening en het rechtszekerheidsbeginsel. Dit maakt de plannen tevens niet controleerbaar. De ruimtelijke onderbouwing schiet op dit onderdeel schromelijk tekort. Voorts is geen rekening gehouden met de maximale planologische mogelijkheden. Had niet volstaan kunnen worden met een minder omvangrijk plan met meer respect voor het architectonisch hoogwaardige Fenixgebouw en het Rijksmonument Meelfabriek Latenstein en haar ensemble door het Veldblok achterwege te laten en zoveel als mogelijk de BVO en het volume van de bestaande rijksmonumentale bedrijfsgebouwen in ere te laten?

Het voorgaande brengt met zich mee dat het ontwerpbestemmingsplan niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid en tevens in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het rechtszekerheidsbeginsel.

B. Aantasting woon- en leefklimaat

▪ Privacy, uitzicht & groen

Het uitzicht van cliënten zal volledig worden ontnomen. Daarnaast zal de privacy verder worden aangetast doordat de eigenaren van de nieuwbouw woning allen, vanuit hun woon- of slaapkamer, direct bij cliënten op hun balkon en in hun woning kunnen kijken. Tot op heden kijken cliënten uit over het park, de fabriek en de mooie Katendrechtse woningen te noemen als typerend Nederlands Katendrechts landschap. Daarnaast hebben zij uitzicht op het iconische voetbalstadium De Kuip en de bijbehorende lichtmasten. Dit uitzicht zal bij realisatie van de plannen volledig teniet worden gedaan. Temeer daar een appartementencomplex van maximaal 75 meter hoog (!) pal voor het balkon van cliënten gerealiseerd zal worden.

De inpassing van het plan is ook niet landelijk te noemen. Op de locatie waar het Veldblok gerealiseerd zal gaan worden is thans een groen parkje gesitueerd. Dit parkje wordt door cliënten hoog gewaardeerd. Dat is een van de weinige stukjes groen in de directe omgeving waar een hond kan en mag worden uitgelaten. Op Katendrecht is al weinig groen te vinden en al bijna helemaal geen groen waar viervoeters zijn toegestaan. De gekunstelde realisatie van extra groen door middel van containers in het water te plaatsen lost dit ook niet op.

Er wordt met het realiseren van het beoogde nieuwbouwplan op geen enkele wijze rekening gehouden met de huidige omwonenden. Er zal weinig privacy meer zijn voor de omwonenden doordat op korte afstand van hun balkon een appartementencomplex van 75 meter hoog zal worden gerealiseerd met directe inkijk in hun woning. Dit is zorgelijk te noemen.

Niet is gebleken dat rekening is gehouden met de gerechtvaardigde belangen van de direct aanwonenden van het Fenixgebouw, waaronder cliënten. Met een andere invulling, c.q. aanpassing van het plan kan zowel recht worden gedaan aan de belangen van omwonenden als aan de belangen van de projectontwikkelaar en de woningbouwbehoefte van de gemeente. In haar huidige opzet dient het plan echter ook op dit onderdeel in strijd met een goede ruimtelijke ordening te worden geacht.

- Geluid

Cliënten maken zich daarnaast grote zorgen om de geluidsoverlast ten gevolge van de te realiseren nieuwbouw. Dit is in het ontwerpbestemmingsplan onderbelicht gebleven. Niet alleen de overlast ten gevolge van het bouwen, maar ook de overlast na de realisatie ervan. Aangezien het aantal woningen, en het daarmee gepaard gaande aantal verkeersbewegingen, aanzienlijk toeneemt is in het akoestisch onderzoek geen rekening gehouden met (een representatieve invulling van) de maximale planologische mogelijkheden. Dit maakt het uitgevoerde onderzoek gebrekkig en onbruikbaar. Het ontwerpbestemmingsplan is op dit onderdeel niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid.

- Verkeer & Parkeren

Het voorgaande geldt ook voor het onderdeel parkeren. Nu het aantal woningen niet is gemaximeerd, hetgeen onder een "woning" of woning dient te worden verstaan niet is gedefinieerd én de inhoud, oppervlakte en bouwhoogten niet zijn gemaximeerd is de parkeerbehoefte, uitgaande van (een representatieve invulling van) de maximale planologische mogelijkheden, niet op een juiste, laat staan zorgvuldige wijze, inzichtelijk gemaakt.

Het aantal geplande woningen op het Codrico terrein, alsmede in de pols van Katendrecht, is buitengewoon aanzienlijk. Deze omvang leidt tot aanzienlijke problemen voor alle bewoners van Katendrecht die van of naar hun woning willen reizen. De verkeerscongestie op Katendrecht is reeds bijna dagelijks een struikelblok, en ook het betreden van Katendrecht ondervindt ernstige hindernissen. Met de voorgestelde ontwikkeling van woningen in de bijna gedempte Rijnhaven aan de oostzijde wordt de verkeersdruk verder geaccentueerd. Op dit moment is er al regelmatig verkeersopstopping vanaf halverwege de Erasmusbrug richting het zuiden, wat een belangrijke doorgaande route is voor hulpdiensten zoals politie, brandweer en ambulances. Als je vanaf het centrum naar Rotterdam zuid (west) moet is er maar 1 weg en die loopt langs Katendrecht. Het is op dit moment redelijk normaal om ruim een half uur onderweg te zijn vanaf het centrum naar Katendrecht. Op Katendrecht zelf loopt het op dit moment ook vaak vast.

De verwachting is dat met de bouw van talrijke woningen op Katendrecht het kruispunt frequenter dan incidenteel zal vastlopen. Auto's zullen alternatieve routes zoeken, wat resulteert in aanzienlijk meer verkeer in de omliggende woonwijken. Het feit dat elders op Katendrecht ook nog aanzienlijke bouwplannen in ontwikkeling zijn, zal de verkeersdruk verder doen toenemen.

Bovendien dient te worden opgemerkt dat de verwijzing naar verkeersafwikkeling niet uitsluitend betrekking heeft op autoverkeer. Momenteel zijn de kruispunten al overbelast door (brom)fietsers die diverse richtingen op moeten, waardoor de doorgang voor andere fietsers en bromfietsen wordt belemmerd en een onveilige verkeerssituatie ontstaat.

In de verstrekte notitie betreffende de verkeersafwikkeling op het Codrico terrein worden weliswaar knelpunten erkend als gevolg van de voorgestelde ontwikkelingen, en wordt aangegeven dat deze oplosbaar zijn, zij het in verschillende mate afhankelijk van de gekozen variant. Echter, er wordt geen expliciete rekening gehouden met de cumulatieve impact van alle andere nieuwbouwplannen in de nabije omgeving. De dagelijkse ervaring van cliënten met de verkeersafwikkeling van en naar Katendrecht doet vermoeden dat de situatie niet zal verbeteren met de toevoeging van een groot

aantal woningen. Op dit moment worden er 3 gebouwen afgerond in het begin van Katendrecht en aan de Brede Hilledijk gaan ook nog torens gebouwd worden. Plus nog de torens die in de gedempte haven gebouwd gaan worden. Al dat verkeer moet over dezelfde weg. Op dit moment kunnen mensen niet zonder auto, en dit zal ook niet snel afnemen.

Voorts wordt in de beschrijving expliciet vermeld dat er in het Veldblok 205 parkeerplaatsen worden gerealiseerd, terwijl in het Wandblok 155 parkeerplaatsen worden voorzien. Volgens de berekeningen van Goudappel zal de overcapaciteit van het Veldblok worden aangewend om het tekort aan parkeerplaatsen in het Wandblok te compenseren. Dit houdt in dat het Veldblok volledig zal worden benut om het tekort in het Wandblok op te vangen, waarbij de parkeergelegenheid van het Wandblok volledig in gebruik zal zijn.

In de voorgestelde plannen wordt aangegeven dat voor het parkeren van fietsen in het Veldblok tussen de 1277 en 1749 fietsparkeerplaatsen nodig zijn, terwijl voor het Wandblok tussen de 4007 en 5262 fietsparkeerplaatsen vereist zijn.

Wat echter niet duidelijk naar voren komt in de documentatie, is de specifieke route van de verkeersstromen naar deze parkeerplaatsen, met name gezien de beoogde maximale benutting van de parkeercapaciteit (waaronder de verschuiving van het Wandblok naar het Veldblok). Het document van Goudappel (figuur 3.3 betreffende geanalyseerde kruispunten voor de verkeersafwikkeling) bespreekt het Kruispunt Hillelaan - Brede Hilledijk - Maashaven - Pretorialaan. Opmerkelijk is echter het ontbreken van vermeldingen met betrekking tot de toegangswegen naar de parkeergarage van het Veldblok in combinatie met de toegang naar de FENIX Q-Park.

De toegangsweg naar de parkeergarage van het Veldblok overlapt deels met de toegang naar de Q-Park Fenix (met 234 parkeerplaatsen). Dit impliceert een aanzienlijke toename van verkeersmobiliteit op de betreffende toegangsweg (205 + 234). De procedure voor het bereiken van de fietsparkeerplaatsen is niet expliciet beschreven, en er is geen gedegen onderzoek uitgevoerd naar de haalbaarheid hiervan in relatie tot de verkeersstromen naar beide garages.

Opvallend is dat in de analyse van Goudappel wordt gesproken over fietsparkeerplaatsen, maar er geen vermelding is gemaakt van de parkeerbehoeften voor brommers, scooters en motoren, terwijl deze wel deel uitmaken van de huidige mobiliteitsstructuur in een stedelijke omgeving.

Al met al geldt temeer dat een forse toename van het aantal (gemotoriseerd én ongemotoriseerd) verkeersbewegingen is te verwachten na realisatie van dit ontwerpbestemmingsplan. Voorts zij nogmaals benadrukt dat niet is uitgegaan van (een representatieve invulling van) de maximale planologische mogelijkheden.

Van het gehele project heb ik de exacte tekeningen/plattegronden van de voorgenomen gebouwen, parkeergarages en overige infrastructuur welke in allerlei documenten worden benoemd, niet gezien. Om een goed beeld te kunnen vormen is dit absoluut noodzakelijk. Tot slot moet worden opgemerkt dat de hoeveelheid parkeerplaatsen afwijkt van de CROW-normen die meestal uitgaan van circa 1.2 per appartement en het beleid van de gemeente Rotterdam. In de Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022 wordt uitgegaan van een

gemiddelde van 0.8 auto parkeerplaatsen per appartement, 3 fietsparkeerplekken per appartement, 0.7 auto parkeerplaatsen voor hotels en dan zijn er nog parkeerplaatsen benodigd voor alle andere functies (detailhandel, kantoren etc.). Het aantal parkeerplekken opgenomen in het plan is onvoldoende.

▪ Stikstof

De stikstofdepositieberekening, zoals uiteengezet in de toelichting op het ontwerp bestemmingsplan, vertoont naar mijn inzicht een te optimistisch karakter. Het betreft een berekening op basis van aannames in AERIUS door het adviesbureau Peutz. Er is echter een duidelijke onderschatting van het aantal verkeersbewegingen tijdens en na de bouwphase. Als belanghebbende met direct zicht constateren cliënten, mede gezien de verminderde reizigersaantallen in het openbaar vervoer, dat er een discrepantie bestaat tussen de voorspellingen in de bijlagen de actuele verkeerssituatie.

Er moet een deugdelijke stikstofberekening worden uitgevoerd aan de hand van een AERIUS calculatie. De huidige uitgevoerde berekening is niet volledig. Dit zorgt ervoor dat de berekening niet meer deugdelijk is voor het betreffende plangebied. De Raad van State heeft op 5 april 2023 geoordeeld dat een rekenafstand van 25 KM aanvaardbaar is.² Zo is een deugdelijke calculatie niet alleen van belang voor de natuur, maar ook voor cliënten. Een foutieve berekening met betrekking tot stikstof heeft een negatieve invloed op de gezondheid van mensen, dus ook op cliënten. Het relativiteitsvereiste kan cliënten niet worden tegengeworpen gezien de directe invloed met betrekking tot stikstof en hun gezondheid. Immers is algemeen bekend dat stikstof een schadelijk stof is die ervoor zorgt dat wij als inwoners van Nederland korter zullen leven door de luchtverontreiniging. Een schone lucht aan de hand van een goede berekening is hiervoor noodzakelijk. Nederlanders leven gemiddeld vier maanden korter door de uitstoot van stikstofdioxide in het verkeer. Dat concludeert het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) op basis van een analyse van de gegevens van zeven miljoen Nederlanders. Het was al bekend dat de gemiddelde levensduur van Nederlanders negen maanden korter is door de uitstoot van fijnstof. Door de invloed van stikstofdioxide gaat daar dus nog eens vier maanden vanaf. Zowel stikstofdioxide als fijnstof leidt tot luchtwegaandoeningen zoals longkanker. Het onderzoek, gepubliceerd in het tijdschrift Environmental Health Perspectives, is volgens het RIVM het grootste onderzoek dat ooit is uitgevoerd naar verbanden tussen sterfte en luchtverontreiniging.³ Voor het onderzoek werd samengewerkt met het CBS. Van zeven miljoen Nederlanders die gedurende vijf jaar op hetzelfde adres woonden, werd geregistreerd wanneer iemand overleed en waaraan.

De uitkomsten zijn een gemiddelde: voor stedelingen of mensen die langs een snelweg wonen, kunnen de effecten nadeliger zijn. Milieudefensie heeft op basis van het onderzoek berekend dat stadsbewoners 1,5 jaar korter leven door luchtvervuiling. Het RIVM zegt ook dat er verschillen zijn tussen stad en platteland, maar heeft het niet verder doorgerekend. Zo hebben vele instanties hier

² ECLI:NL:RVS:2023:1299

³ Environmental Health Perspectives: 'Air Pollution and Mortality in Seven Million Adults: The Dutch Environmental Longitudinal Study (DUELS)', volume 123, number 7, July 2015.

onderzoek naar gedaan die allemaal tot dezelfde uitkomst komen: namelijk schadelijk voor het milieu.⁴⁵

- Bezonningsstudie

Cliënten wensen te benadrukken dat hij en andere omwonenden erg genieten van de opkomende zon. Na realisatie van de plannen zal dat niet meer het geval zijn. Het bouwplan zorgt er namelijk voor dat de zon niet meer zal schijnen in de woning van cliënten. De effecten van het bouwplan met betrekking tot het zonlicht hadden beter onderzocht moeten worden. De bezonningstudie is tevens ook uitgevoerd door Peutz. Echter is de woning van cliënten niet onderzocht. Het volgende komt terug in de bezonningstudie: *'De meethoogte is 0,75 meter in het midden de gevel met ramen van de onderste woonlaag', 'De bezonning wordt gemeten op 21 september van zonsopgang tot zonsondergang'*. Slechts de onderste bouwlaag is meegenomen in het onderzoek. Dit betekent dat de woning van cliënten niet onderzocht is. Dit is dan ook in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel. Bij bezonning bij ruimtelijke plannen gaat het om voldoende zon op de gevel en om schaduwwerking. Nieuwbouw kan schaduw veroorzaken op de openbare ruimte of tuinen van omwonenden. De meeste gemeenten hanteren de TNO-Norm waaronder een 'lichte' en een 'strengere' norm valt te onderscheiden. Als door middel van een nieuw plan nieuwe bebouwing wordt toegestaan moet beoordeeld worden of deze bebouwing effect heeft op de omgeving, dit is niet gebeurd. Dit kan onderzocht worden met een bezonningsstudie/onderzoek waar een bezonningsdiagram veel voorkomt. Bij de nieuwbouw zelf moet sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, die bruikbaarheid van het perceel van cliënten mag niet onaanvaardbaar afnemen. Dat is nu wel het geval. Een bezonningsstudie had daarom uitgevoerd moeten worden, nu dit niet is gebeurd is dit in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel.

II VERSTOREN / WIJZIGEN VAN EEN RIJKSMONUMENT

Voor de meelfabriek CO-OP, vandaag de dag in gebruik door graanverwerker Codrico, is een bouw- en cultuurhistorische analyse opgesteld (opgenomen als bijlage 3 bij de plantoelichting). Daaruit volgt dat het complex in 1952 werd opgeleverd naar een ontwerp van architect J.J.M. Vegter (1906-1982) en in 1966 uitgebreid met een silogebouw. Sinds 2014 hebben de oorspronkelijke delen van het complex de status van rijksmonument op grond van de Erfgoedwet.

De waardenstelling van de meelfabriek is gebaseerd op de beoordelingscriteria zoals vastgesteld in de Richtlijnen voor bouwhistorisch onderzoek van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed e.a. uit 2009. In de bijbehorende tekeningen is gebruik gemaakt van kleurcodering zoals omschreven is in de Richtlijnen:

- Blauw: hoge monumentwaarden, deze zijn van cruciaal belang voor de structuur en/of de betekenis van het object of gebied.
- Groen: positieve monumentwaarden, deze zijn van belang voor de structuur en/of de betekenis van het object of gebied.

⁴ Ministerie van Financiën / Inspectie der Rijksfinanciën, *'IBO Luchtkwaliteit'*, 21 mei 2019.

⁵ Nivel: *'Verbeteren luchtkwaliteit kan luchtwegklachten van mensen met een longziekte aanzienlijk verminderen'*, Utrecht 2022.

BOTMAN ADVOCATEN

- OMGEVINGSRECHT -

- Geel: indifferente monumentwaarden, deze zijn van relatief weinig belang voor de structuur en/of de betekenis van het object of gebied.
- Roze: verstorende elementen, deze delen zijn van negatieve invloed op de monumentale waarden van het complex.



1. Graansilo
2. Ruwwaterwiel
3. Hoofdegebouw (reininging, malen, bloemsilo)
4. Zakgoedmagazijn
5. Personeelopbouw
6. Dakopbouw 2x
7. Transformatorhuis, entree

Schema waarin de assemblage van de verschillende bouwmassa's wordt gevisualiseerd. De kleuren in het schema vertegenwoordigen geen specifieke monumentwaarden maar zijn bedoeld ter onderscheid van de afzonderlijke bouwdelen.

In paragraaf 3.3. van de plantoelichting is het volgende over dit rijksmonumentale bedrijventerrein opgenomen:

"De monumentale status van Meelfabriek Latenstein wordt ernstig geschaad door de bouw van omliggende gebouwen, wat aanzienlijke afbreuk doet aan zowel de waardering als het aanzicht van het monument. Om deze reden kan het monument niet opgenomen worden in het coördinatiebesluit. Integendeel, het zou zich juist moeten verzetten tegen de bouw en renovatie van onder andere het veldblok en het grote silogebouw, die deel uitmaken van het versterkende ensemble. Het betrekken van het monument bij het gehele beoordelingsproject is laakbaar vanwege het feit dat de eigenaar en ontwikkelaar eerder, zij het tevergeefs, tot aan de Raad van State zijn gegaan om de monumentale status te betwisten. Deze afbreuk aan de het monumentale pand is dan ook in strijd met de welstand."

Daarnaast scoort de meelfabriek CO-OP op het vlak van algemene historische waarden, ensemble en stedenbouwkundige waarden, architectuurhistorische waarden, bouwhistorische waarden en waarden vanuit gebruikshistorie hoog tot zeer hoog.

Het moge duidelijk zijn dat met dit plan maximale afbreuk wordt gedaan aan het rijksmonumentale karakter van het bedrijventerrein, en in het bijzonder de meelfabriek de graansilo en de glazen gorene kubus. Het rijksmonumentale terrein wordt volledig ingebouwd door nieuw te realiseren appartementencomplexen zoals het Veldblok en de Toren. Het beeldbepalende silogebouw met haar kenmerkende glazen (groene) kubus die vanuit een wijde omtrek zichtbaar is, wordt juist grotendeels door deze omringende bebouwing aan het zicht onttrokken. Deze zal vanuit de woning van cliënten ook niet meer direct zichtbaar zijn. De aanwezigheid en het directe zicht op het rijksmonumentale bedrijventerrein, met in het bijzonder de glazen groene kubus, waren voor cliënten belangrijke omstandigheden om juist voor dit appartement aan de oostzijde van het Fenixgebouw te kiezen.

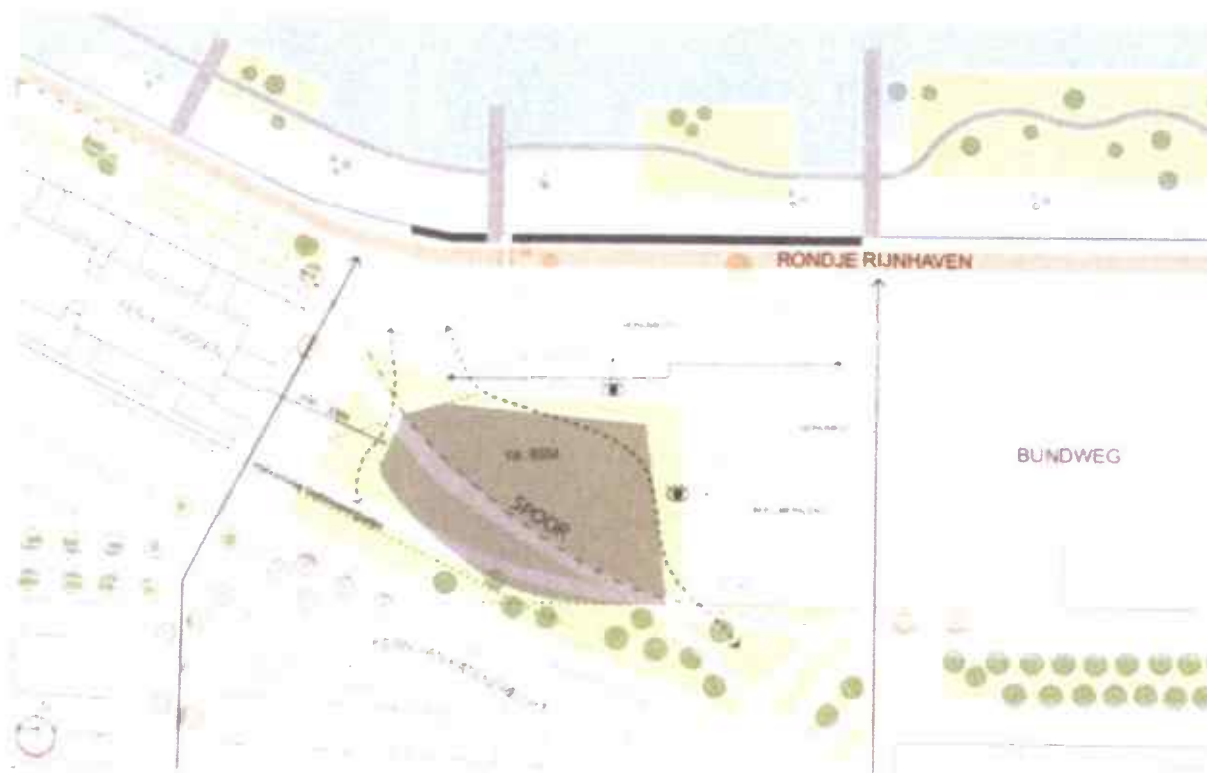
Wie paragraaf 3.3 van de plantoelichting en bijlage 3 behorende bij de plantoelichting doorleest realiseert zich al snel hoe bijzonder dit stukje Rotterdams erfgoed wel niet is. Niet alleen voor Rotterdam, maar voor heel Nederland was dit terrein hét toonbeeld van de wederopbouw na de Tweede Wereldoorlog. Het is een architectonisch icoon dat zoveel mogelijk in ere gehouden moet worden. De nieuwe bebouwing past niet bij de (rijks)monumentale uitstraling van de fabriek en het bijbehorende ensemble. Ook valt niet in te zien waarom niet met een minder ingrijpend plan had kunnen worden volstaan. Ook elders wordt met respect voor de bestaande historische en monumentale bebouwing gerenoveerd/gerestaureerd en worden nieuwe functies zoveel mogelijk binnen de bestaande bebouwing gerealiseerd. Te denken valt aan o.a. de Spoorzones in Eindhoven (Strijp-S) en Tilburg (denk aan de prijswinnende restauratie/verbouwing van de Lochal⁶). Gelet op de aanzienlijke aanwezigheid van bestaand bouwvolume valt ook niet in te zien waarom omringend aan het bedrijventerrein nog nieuwe hoge appartementencomplexen moeten verrijzen. Indien en voorzover de noodzaak daarvoor aanwezig dient te worden geacht dan is de realisatie van de Toren met een maximale bouwhoogte van 220 meter, gelegen op verdere afstand van het appartementencomplex van cliënten, nog te billijken. Maar cliënten vragen zich in het bijzonder af waarom het Veldblok, waarvoor een zeer gewaardeerd groen park voor wordt opgeofferd, en dat tevens afbreuk doet aan de historische waarden, ensemble en stedenbouwkundige waarden, architectuurhistorische waarden, bouwhistorische waarden en waarden vanuit gebruikshistorie van de oude meelfabriek en het bijbehorende ensemble.

Daarnaast is het in strijd met de visie uit de welstand. De nieuwe bebouwing, past dan ook niet bij de monumentale uitstraling van de fabriek. Op basis hiervan moet het plan aangepast worden per ommekeer.

⁶ In 2019 uitgeroepen tot World Building of the Year op het World Architecture Festival, zie: <https://www.world-architects.com/en/architecture-news/found/waf-2019-building-of-the-year>.

III VERTROUWENSBEGINSEL

Het Veldblok staat ingetekend in een parkje aan de oostzijde van het appartement van cliënten dat is gelegen in het Fenixgebouw. Op onderstaande tekening staat de voorgenomen locatie van het nieuwe Veldblok weergegeven:



In het verleden heeft de gemeente plechtig toegezegd om het desbetreffende openbare terrein om te vormen tot een aangenaam park, zoals ook expliciet vermeld staat in het geldende bestemmingsplan. Tot op heden is deze belofte nagekomen. Echter dreigen deze gemaakte afspraken en gedane concrete toezeggingen middels de realisatie van deze plannen volledig teniet te worden gedaan. Het openbare groen dreigt nu te worden gealloceerd ten behoeve van de aanleg van een veldblok, wat resulteert in een verdichting van de reeds aanzienlijke woningdichtheid in de omgeving. Het behoud van open ruimte binnen een woonwijk is van essentieel belang en draagt bij aan de leefbaarheid van een stad, zoals geïllustreerd door het succesvolle voorbeeld in Barcelona.

De voorgestelde redenering dat de plaatsing van drijvende blokken in de haven zal resulteren in een toename van groene ruimte is vanuit juridisch oogpunt niet houdbaar. Het betoog dat een dergelijk drijvend stuk land als een aanvulling op de wijk moet worden beschouwd, kan worden verworpen op basis van vergelijkbare precedents, zoals het hypothetisch creëren van een eiland op zee en dit vervolgens associëren met de betreffende woonwijk. Het feitelijke gebruik van drijvende blokken als groene ruimte lijkt bovendien onpraktisch, gezien het ontbreken van gebruikelijke activiteiten zoals spelende kinderen of het uitlaten van honden.

Daarnaast dient te worden benadrukt dat groene ruimte in een stedelijke omgeving van cruciaal belang is voor de regulering van temperatuur en de bevordering van frisse lucht. De huidige plannen dreigen derhalve het groen in de wijk te verminderen, wat een negatieve impact kan hebben op het welzijn en de kwaliteit van leven van de lokale gemeenschap.

Aanvullend hierop moet worden gezegd dat de toezegging die u heeft gedaan in 2016-2017 voor het park evident zijn. U heeft het genoemde verblijfsterrein waar nu door de ontwikkelaar het veldblok op staat geprojecteerd aan de toekomstige bewoners van het Fenix geschonken en beloofd als parkje met voorzieningen. Zie in **bijlage 1** de tekening en gemeentelijke bevestiging(en).

IV PLANSCHADE

Indien uw gemeenteraad ervoor zou kiezen om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen dan behouden cliënten zich uitdrukkelijk het recht voor om op een later moment een verzoek tot planschade, c.q. schadevergoeding in te dienen voor alle geleden en nog te lijden schade.

VERZOEK

Namens cliënten verzoek ik u primair om het bestemmingsplan in de huidige vorm niet vast te stellen, maar ingrijpend te wijzigen op een wijze die recht doet aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, een goede ruimtelijke ordening en waarin tegemoet wordt gekomen aan de gerechtvaardigde belangen van cliënten. Dit houdt in dat *in ieder geval* het Veldblok dient te komen te vervallen.

Ten overvloede

Opgemerkt zij dat bij bestemmingsplanherziening sprake is van een zogeheten "Aarhusbesluit", hetgeen erop neerkomt dat eenieder die een zienswijze heeft ingediend ook ontvankelijk wordt geacht in zijn/haar beroep bij de bestuursrechter. Eveneens is de onderdelenfuik niet op het beroep van toepassing. Een ingediende zienswijze die zich beperkt tot bepaalde onderdelen van een ontwerpbesluit staat niet langer in de weg aan een beroep tegen het gehele besluit. In dit kader zij verwezen naar de uitspraak van de Raad van State d.d. 14 april 2021, ECLI:NL:RVS:2021:786.

Vragen?

Als u nog vragen of opmerkingen heeft dan kunt u mij bereiken op: 06 1800 0000 of per e-mail: info@botmanadvocaten.nl. Zult zo spoedig mogelijk van mij bericht ontvangen.

Met vriendelijke groet,



Mr. P.R. Botman
Advocaat

BIJLAGE 1

BOTMAN | ADVOCATEN

Bredaseweg 204-11

5038 NK TILBURG



Gemeente Rotterdam

Stadsontwikkeling

Bezoekadres: Aankomstlaan 179
Rotterdam
Postadres: Postbus 9075
3000 AN Rotterdam

Website: www.rotterdam.nl
E-mail: ipnaso@rotterdam.nl
Inlichtingen: ir J.G.J. Tja
Afdeling: Ruimte & Wonen
Telefoon: 010-489 5067

Cluster: Stadsontwikkeling
Oms kenmerk: SE-TE-15-00060

Datum: 13 februari 2017

Betreft: Definitief P. Veerlaan, Siloplein,
Paul Nijghkade en
Nico Koomanskade

Aan geadresseerde

Geachte heer/mevrouw

Bijgaand ontvangt u het definitieve inrichtingsplan (IP) **Veerlaan, Siloplein,
Paul Nijghkade en Nico Koomanskade** (inclusief bordenplan), tekeningnummer
TE-15/00060 d.d. 6 februari 2017, waarvoor (bestuurlijke) goedkeuring is gegeven.

Dit IP is in samenwerking met de leden van het platteam tot stand gekomen.
De gebiedsdirecteur en het Team Openbare Ruimte (TOR) hebben positief geadviseerd
op dit IP.

Bij vragen of opmerkingen kunt u contact opnemen met de heer ir J.G.J. Tja,
tel nr. 010-489 5067.

Met vriendelijke groet

mw. drs. M.J. van Lierop
Hoofd afdeling Ruimte & Wonen



BOTMAN
ADVOCATEN
- OMGEVINGSRECHT -

AANTEKENEN

Gemeente Rotterdam
T.a.v. de gemeenteraad
Postbus 6575
3002 AN ROTTERDAM

Botman Advocaten
Bredaseweg 204-11
5038 NK Tilburg
Telefoon: _____

www.botmanadvocatuur.nl

Tilburg, 27 augustus 2024

Betreft: **Zienswijze - aanvulling**
Zaaknummer: 2024.011
Zaakomschrijving: Gemeente Rotterdam - Bp Codrico Terrein
Uw kenmerk: --

Geachte leden van de raad,

Tot mij wendde zich de heer _____ en mevrouw _____ (hierna te noemen: "cliënten"), wonende aan de _____ te _____) Rotterdam, ten deze domicilie kiezende te _____) Tilburg aan de _____ ten kantore van Botman Advocaten, van welk kantoor de aldaar gevestigde advocaat mr. P.R. Botman namens cliënten als gemachtigde wordt gesteld om als zodanig voor hen in rechte op te treden, met het recht op substitutie, ter zake het navolgende.

AANLEIDING

Naar aanleiding van een op 29 december 2023 gepubliceerd bericht in het gemeenteblad met jaargang en nummer respectievelijk 2023, 567375 zijn met ingang van 29 december 2023 tot en met 8 februari 2024 de ontwerp besluiten ter inzage gelegd. De gemeenteraad van Rotterdam heeft besloten de coördinatieregeling als bedoeld in artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening toe te passen op de voorbereiding en bekendmaking van de besluiten die nodig zijn voor de realisatie van het project "Codrico terrein". De coördinatieregeling is van toepassing op de volgende besluiten die genomen dienen te worden ten behoeve van de realisatie van het project "Codrico terrein":

1. vaststellen bestemmingsplan (bevoegdheid gemeenteraad van Rotterdam);
2. vaststellen hogere waarden Wet geluidhinder (bevoegdheid van het college);
3. verlenen vijf omgevingsvergunningen (bevoegdheid college van burgemeester en wethouders Rotterdam).

De ontwerpbesluiten die ter inzage zijn gelegd zijn als volgt:

1. Ontwerpbestemmingsplan 'Codrico terrein' (NL.IMRO.0599.BP2240Codrico-on01);
2. Ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder;
3. Ontwerp-omgevingsvergunning veldblok (OMV.23.09.00175);
4. Ontwerp-omgevingsvergunning wandgebouw (OMV.23.09.00176);

5. Ontwerp-omgevingsvergunning toren (OMV.23.09.00179);
6. Ontwerp-omgevingsvergunning fabrieksgebouw (OMV.23.11.00207);
7. Ontwerp-omgevingsvergunning silogebouw (OMV.23.11.00208).

Bij het projectplan 'Codrico terrein' zal de meelfabriek aan de Veerlaan 3 te 3072 AN Rotterdam volledig worden omgetoverd tot woningbouw. Met het beoogde plan is men voornemens om er circa 1.550 woningen te realiseren. Om deze plannen te verwezenlijken liggen nu de hierboven genoemde ontwerpbesluiten ter inzage. Echter worden met deze plannen geen rekening gehouden met de nadelige gevolgen voor de omgeving.

Clënten konden zich hiermee niet verenigen en hebben destijds bij brief van 7 februari 2024 een zienswijze ingediend. Op dat moment waren zij nog woonachtig aan de Nico Koomanskade nummer 99, maar thans wonen zij op nummer 831 en hebben zij direct zicht op het Codrico Terrein. Daarnaast hebben cliënten zich destijds aangesloten bij een bewonerscollectief die gezamenlijke zienswijzen heeft ingediend, welke door cliënten mede zijn ondertekend. Namens cliënten vul ik hierbij de reeds ingediende zienswijze nader aan.

GRONDEN ZIENSWIJZE

I STRIJD MET EEN GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

- A. *Maximale bouwhoogte, inhoud woning(en), begrippen bestemmingsplan, aard van de bebouwing en behoefte*

▪ Maximale bouwhoogte

Namens cliënten wens ik te benadrukken dat de maximale bouwhoogte in het nieuwbouwplan een ongefundeerde hoogte kent. Het nieuwbouwplan kent voor alle gebouwen verschillende hoogtes die allemaal een onevenredige hoogte kennen. Zo heeft het 'veldblok' naar het Fenixgebouw waar cliënten wonen een maximale bouwhoogte van 75 meter. Daarnaast heeft de 'Silo' een maximale bouwhoogte van 70 meter. Voorts kent het 'Wandblok' twee keer een 'blok' met een maximale hoogte van 75 meter. Tot slot heeft de 'Toren' de hoogste maximale bouwhoogte van maar liefst 220 meter. De naam 'Toren' is dan ook gepast. Voor alle gebouwen geldt dat deze niet aansluiten bij de omliggende bebouwing. Alle omliggende bebouwing kent een lagere maximale bouwhoogte. Het gebouw waarin cliënten woonachtig zijn kent een bouwhoogte van maximaal 44 meter. Ook andere omliggende appartementencomplexen in Katendrecht kennen een lagere maximale bouwhoogte, variërend van maximaal 37 tot 63 meter hoogte. De appartementencomplexen van maximaal ca. 40 meter vormen echter de boventoon. Het grootste gedeelte van Katendrecht bestaat echter uit cultuurhistorische woningen met een maximale bouwhoogte van 7, 13 of 16 meter. De woningen met een maximale bouwhoogte van 13 meter komen het meest voor. In het voor cliënten vigerende bestemmingsplan Katendrecht zijn deze hoogten met een functieaanduiding aangegeven.

Nergens komt een maximale goothoogte van 70, 75 of 220 meter terug. Alleen dit punt levert al een strijd met een goede ruimtelijke ordening op. Niet valt in te zien waarom voor de maximale bouwhoogte van de te realiseren appartementencomplexen aan de westzijde van het Codrico

terrein niet bij de maximale bouwhoogte van het appartementencomplex van cliënten, of andere omliggende bebouwing, kan worden aangesloten. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zou dat ook een stuk logischer zijn. Idealiter zou echter worden vastgehouden aan dezelfde bouwhoogte als bij de bestaande bouwhoogte van het huidige (rijksmonumentale) bedrijventerrein. Immers, vanuit stedenbouwkundig oogpunt zou dat beter aansluiten bij de aard en het karakter van de bebouwing. Uit de plannen (bijlage bij de toelichting) blijkt niet waarom de huidige hoogte aangehouden kan worden. Ook is niet duidelijk onderbouwd waarom er gekozen wordt voor deze hoogte, anders dan puur financiële redenen. Er valt dus niet in te zien waarom voor de maximale hoogtes van 70 meter, 75 meter of 220 meter wordt gekozen. Dit klemmt voor cliënten nog het meest met betrekking tot het zogeheten "Veldblok". In het midden van het Veldblok wordt voorzien in een toren van maximaal 75 meter hoogte. Het balkon van cliënten is gelegen aan de westzijde van het Codrico terrein, hetgeen de nodige schaduwwerking en verlies van privacy met zich mee zal brengen. Deze planregels leveren eveneens strijdigheid met een goede ruimtelijke ordening op alsook met het rechtszekerheidsbeginsel. Er valt niet in te zien waarom deze maximale bouwhoogte gereguleerd wordt en niet had kunnen worden volstaan met een andere indeling van bebouwing van het Codrico terrein met meer respect voor de huidige bebouwing en het rijksmonumentale karakter van het Codrico terrein.

- Aantal woningen onduidelijk gemaximeerd

Bij dit ontwerpbestemmingsplan is de enkelbestemming 'Gemengd' aan de te realiseren appartementencomplexen toebedeeld. Art. 4 van de planregels zijn op deze bestemming van toepassing. Onder artikel 4.3.1 sub a van de planregels staat vermeld dat het aantal woningen als bedoeld in lid 4.1 sub a, maximaal 1.550 bedraagt. Op deze wijze is echter niet duidelijk hoeveel woningen per gebouw/appartementencomplex maximaal gerealiseerd mogen worden. Dit behoort ook in het bestemmingsplan gereguleerd te worden. Als één (of meerdere) van de andere gebouwen van bestemming wordt gewijzigd (naar bijvoorbeeld de bestemming "Wonen") blijft in het bestemmingsplan staan dat er maximaal 1.550 woningen mogelijk zijn. Dit houdt in dat er (na wijziging van de bestemming) voor één gebouw (in beginsel) maximaal 1.550 woningen gerealiseerd kunnen worden. Omdat het aantal woningen per gebouw niet is gemaximeerd kan er in theorie zelfs een veelvoud aan woningen worden gerealiseerd. Ook dit is in strijd met een goede ruimtelijke ordening en het rechtszekerheidsbeginsel.

- Aard van de bebouwing

Voorts valt niet in te zien waarom op deze locatie niet simpelweg wordt gekozen voor appartementencomplexen die passen bij het behoud van de rijksmonumentale fabrieksgebouwen. Het betreft dan ook een cultuurhistorisch industrieel gebied. Hierdoor krijg je vanuit stedenbouwkundig oogpunt één geheel en wordt voorkomen dat de gehele hoek wordt volgebouwd met massale glazen blokkendozen wat tegenwoordig een appartementencomplex wordt genoemd. Dit plan zoals dat is opgesteld is dan ook in strijd met de redelijke eisen van welstand. Cliënten wensen te benadrukken dat hij er recentelijk ter plaatse woonachtig is en hen immer tijdens de gemeente is voorgehouden dat deze fabriek zijn identiteit zou houden.

- Begrippen planregels

Voorts mist het bestemmingsplan belangrijke begrippen voor het definiëren van de planregels. Begrippen als "wonen" of hetgeen onder een "een woning" of "huishouden" dient te worden

verstaan zijn niet terug te vinden in het ontwerp bestemmingsplan. Ook is bijvoorbeeld het gebruik van woningen ten behoeve van kamerverhuur of de huisvesting van arbeidsmigranten niet uitgesloten. Als hierover discussie bestaat dan blijkt uit jurisprudentie van de Afdeling dat het begrip "wonen" ruim moet worden uitgelegd. Zelfs als in de planregels wel een definitie voor een "woning" in het bestemmingsplan zou zijn opgenomen, dan zegt dat nog niet wat nu precies feitelijk onder "wonen" dient te worden verstaan. Nu dergelijke definities ontbreken kunnen in potentie complete appartementencomplexen van wel 10 (of meer) etages hoog worden gerealiseerd, of complexen voor de huisvesting van bijvoorbeeld studenten, arbeidsmigranten¹, statushouders of vluchtelingen. Uit de uitspraak van de Afdeling van 23 januari 2019, ECLI:NL:RVS;2019:192, volgt dat indien het begrip "wonen" niet nader is gedefinieerd, aansluiting dient te worden gezocht bij het algemeen spraakgebruik. In het algemeen spraakgebruik dienen onder "wonen" diverse uiteenlopende vormen van huisvesting te worden begrepen. Daaronder valt ook het verhuren van kamers aan personen die niet tot het huishouden van de verhuurder behoren. De Afdeling is dan ook van oordeel dat het verhuren van kamers aan personen die niet tot het huishouden van de eigenaar behoren, met uitzondering van de huisvesting van tijdelijke werknemers, niet in strijd is met het bestemmingsplan.

- Woning behoefte

Met dit nieuwbouwplan kunnen welgeteld 1.550 woningen (of zelfs meer) worden gerealiseerd. Als er nieuwe woningen binnen bestaand stedelijk worden gerealiseerd dan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Bro de behoefte van de te realiseren woningen zorgvuldig te worden onderbouwd naar type woning en doelgroep. In de toelichting van het bestemmingsplan en de daarbij behorende Laddertoets die door Sweco is opgesteld is dit te weinig onderbouwd. Uit de Laddertoets volgt namelijk, hetgeen door cliënten wordt onderschreven, dat het gebied rondom de Rijnhaven al sinds 2005 wordt aangepakt en er reeds veel grootschalige woningbouwprojecten zijn gerealiseerd, onder ander op de Wilhelminapier, Katendrecht en de Rijnhaven. Met de gebiedsontwikkeling Rijnhaven wordt er een uitbreiding van het Rotterdamse stadscentrum op de zuidoever gerealiseerd.



Figuur 4: Het Codricoterrein als onderdeel van de grotere gebiedsontwikkeling op de Wilhelminapier, Katendrecht en de Rijnhaven. Bron: Nota van Uitgangspunten Codrico, vastgesteld op 18 februari 2021, p. 10.

¹ Zie bijvoorbeeld ABRvS 6 juni 2018, ECLI:NL:RVS:2018:1882.

Gelet op de omvangrijke gebiedsontwikkeling in het gebied in en rondom de Rijnhaven is niet nader inzichtelijk gemaakt hoeveel woningen er al zijn gerealiseerd en waarom er een behoefte is om nog eens 1.550 woningen op dit reeds dichtbevolkte gebied toe te voegen. De daaraan ten grondslag liggende stukken ontbreken namelijk. Dit is niet alleen onzorgvuldig, maar ook in strijd met een goede ruimtelijke ordening en het rechtszekerheidsbeginsel. Dit maakt de plannen tevens niet controleerbaar. De ruimtelijke onderbouwing schiet op dit onderdeel schromelijk tekort. Voorts is geen rekening gehouden met de maximale planologische mogelijkheden. Had niet volstaan kunnen worden met een minder omvangrijk plan met meer respect voor het architectonisch hoogwaardige Fenixgebouw en het Rijksmonument Meelfabriek Latenstein en haar ensemble door het Veldblok achterwege te laten en zoveel als mogelijk de BVO en het volume van de bestaande rijksmonumentale bedrijfsgebouwen in ere te laten?

Het voorgaande brengt met zich mee dat het ontwerpbestemmingsplan niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid en tevens in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het rechtszekerheidsbeginsel.

B. Aantasting woon- en leefklimaat

▪ Privacy, uitzicht & groen

Het uitzicht van cliënten zal volledig worden ontnomen. Daarnaast zal de privacy verder worden aangetast doordat de eigenaren van de nieuwbouw woning allen, vanuit hun woon- of slaapkamer, direct bij cliënten op hun balkon en in hun woning kunnen kijken. Tot op heden kijken cliënten uit over het park, de fabriek en de mooie Katendrechtse woningen te noemen als typerend Nederlands Katendrechts landschap. Daarnaast hebben zij uitzicht op het iconische voetbalstadion De Kuip en de bijbehorende lichtmasten. Dit uitzicht zal bij realisatie van de plannen volledig teniet worden gedaan. Temeer daar een appartementencomplex van maximaal 75 meter hoog (!) pal voor het balkon van cliënten gerealiseerd zal worden.

De inpassing van het plan is ook niet landelijk te noemen. Op de locatie waar het Veldblok gerealiseerd zal gaan worden is thans een groen parkje gesitueerd. Dit parkje wordt door cliënten hoog gewaardeerd. Dat is een van de weinige stukjes groen in de directe omgeving waar een hond kan en mag worden uitgelaten. Op Katendrecht is al weinig groen te vinden en al bijna helemaal geen groen waar viervoeters zijn toegestaan. De gekunstelde realisatie van extra groen door middel van containers in het water te plaatsen lost dit ook niet op.

Er wordt met het realiseren van het beoogde nieuwbouwplan op geen enkele wijze rekening gehouden met de huidige omwonenden. Er zal weinig privacy meer zijn voor de omwonenden doordat op korte afstand van hun balkon een appartementencomplex van 75 meter hoog zal worden gerealiseerd met directe inkijk in hun woning. Dit is zorgelijk te noemen.

Niet is gebleken dat rekening is gehouden met de gerechtvaardigde belangen van de direct aanwonenden van het Fenixgebouw, waaronder cliënten. Met een andere invulling, c.q. aanpassing van het plan kan zowel recht worden gedaan aan de belangen van omwonenden als aan de belangen van de projectontwikkelaar en de woningbouwbehoefte van de gemeente. In haar huidige

opzet dient het plan echter ook op dit onderdeel in strijd met een goede ruimtelijke ordening te worden geacht.

- Geluid

Cliënten maken zich daarnaast grote zorgen om de geluidsoverlast ten gevolge van de te realiseren nieuwbouw. Dit is in het ontwerpbestemmingsplan onderbelicht gebleven. Niet alleen de overlast ten gevolgen van het bouwen, maar ook de overlast na de realisatie ervan. Aangezien het aantal woningen, en het daarmee gepaard gaande aantal verkeersbewegingen, aanzienlijk toeneemt is in het akoestisch onderzoek geen rekening gehouden met (een representatieve invulling van) de maximale planologische mogelijkheden. Dit maakt het uitgevoerde onderzoek gebrekkig en onbruikbaar. Het ontwerpbestemmingsplan is op dit onderdeel niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid.

- Verkeer & Parkeren

Het voorgaande geldt ook voor het onderdeel parkeren. Nu het aantal woningen niet is gemaximeerd, hetgeen onder een "woning" of woning dient te worden verstaan niet is gedefinieerd én de inhoud, oppervlakte en bouwhoogten niet zijn gemaximeerd is de parkeerbehoefte, uitgaande van (een representatieve invulling van) de maximale planologische mogelijkheden, niet op een juiste, laat staan zorgvuldige wijze, inzichtelijk gemaakt.

Het aantal geplande woningen op het Codrico terrein, alsmede in de pols van Katendrecht, is buitengewoon aanzienlijk. Deze omvang leidt tot aanzienlijke problemen voor alle bewoners van Katendrecht die van of naar hun woning willen reizen. De verkeerscongestie op Katendrecht is reeds bijna dagelijks een struikelblok, en ook het betreden van Katendrecht ondervindt ernstige hindernissen. Met de voorgestelde ontwikkeling van woningen in de bijna gedempte Rijnhaven aan de oostzijde wordt de verkeersdruk verder geaccentueerd. Op dit moment is er al regelmatig verkeersopstopping vanaf halverwege de Erasmusbrug richting het zuiden, wat een belangrijke doorgaande route is voor hulpdiensten zoals politie, brandweer en ambulances. Als je vanaf het centrum naar Rotterdam zuid (west) moet is er maar 1 weg en die loopt langs Katendrecht. Het is op dit moment redelijk normaal om ruim een half uur onderweg te zijn vanaf het centrum naar Katendrecht. Op Katendrecht zelf loopt het op dit moment ook vaak vast.

De verwachting is dat met de bouw van talrijke woningen op Katendrecht het kruispunt frequenter dan incidenteel zal vastlopen. Auto's zullen alternatieve routes zoeken, wat resulteert in aanzienlijk meer verkeer in de omliggende woonwijken. Het feit dat elders op Katendrecht ook nog aanzienlijke bouwplannen in ontwikkeling zijn, zal de verkeersdrukte verder doen toenemen.

Bovendien dient te worden opgemerkt dat de verwijzing naar verkeersafwikkeling niet uitsluitend betrekking heeft op autoverkeer. Momenteel zijn de kruispunten al overbelast door (brom)fietsers die diverse richtingen op moeten, waardoor de doorgang voor andere fietsers en bromfietsen wordt belemmerd en een onveilige verkeerssituatie ontstaat.

In de verstrekte notitie betreffende de verkeersafwikkeling op het Codrico terrein worden weliswaar knelpunten erkend als gevolg van de voorgestelde ontwikkelingen, en wordt aangegeven dat deze oplosbaar zijn, zij het in verschillende mate afhankelijk van de gekozen variant. Echter, er wordt geen

expliciete rekening gehouden met de cumulatieve impact van alle andere nieuwbouwplannen in de nabije omgeving. De dagelijkse ervaring van cliënten met de verkeersafwikkeling van en naar Katendrecht doet vermoeden dat de situatie niet zal verbeteren met de toevoeging van een groot aantal woningen. Op dit moment worden er 3 gebouwen afgerond in het begin van Katendrecht en aan de Brede Hilledijk gaan ook nog torens gebouwd worden. Plus nog de torens die in de gedempte haven gebouwd gaan worden. Al dat verkeer moet over dezelfde weg. Op dit moment kunnen mensen niet zonder auto, en dit zal ook niet snel afnemen.

Voorts wordt in de beschrijving expliciet vermeld dat er in het Veldblok 205 parkeerplaatsen worden gerealiseerd, terwijl in het Wandblok 155 parkeerplaatsen worden voorzien. Volgens de berekeningen van Goudappel zal de overcapaciteit van het Veldblok worden aangewend om het tekort aan parkeerplaatsen in het Wandblok te compenseren. Dit houdt in dat het Veldblok volledig zal worden benut om het tekort in het Wandblok op te vangen, waarbij de parkeergelegenheid van het Wandblok volledig in gebruik zal zijn.

In de voorgestelde plannen wordt aangegeven dat voor het parkeren van fietsen in het Veldblok tussen de 1277 en 1749 fietsparkeerplaatsen nodig zijn, terwijl voor het Wandblok tussen de 4007 en 5262 fietsparkeerplaatsen vereist zijn.

Wat echter niet duidelijk naar voren komt in de documentatie, is de specifieke route van de verkeersstromen naar deze parkeerplaatsen, met name gezien de beoogde maximale benutting van de parkeercapaciteit (waaronder de verschuiving van het Wandblok naar het Veldblok). Het document van Goudappel (figuur 3.3 betreffende geanalyseerde kruispunten voor de verkeersafwikkeling) bespreekt het Kruispunt Hillelaan - Brede Hilledijk - Maashaven - Pretoriaaan. Opmerkelijk is echter het ontbreken van vermeldingen met betrekking tot de toegangswegen naar de parkeergarage van het Veldblok in combinatie met de toegang naar de FENIX Q-Park.

De toegangsweg naar de parkeergarage van het Veldblok overlapt deels met de toegang naar de Q-Park Fenix (met 234 parkeerplaatsen). Dit impliceert een aanzienlijke toename van verkeersmobiliteit op de betreffende toegangsweg (205 + 234). De procedure voor het bereiken van de fietsparkeerplaatsen is niet expliciet beschreven, en er is geen gedegen onderzoek uitgevoerd naar de haalbaarheid hiervan in relatie tot de verkeersstromen naar beide garages.

Opvallend is dat in de analyse van Goudappel wordt gesproken over fietsparkeerplaatsen, maar er geen vermelding is gemaakt van de parkeerbehoeften voor brommers, scooters en motoren, terwijl deze wel deel uitmaken van de huidige mobiliteitsstructuur in een stedelijke omgeving.

Al met al geldt temeer dat een forse toename van het aantal (gemotoriseerd én ongemotoriseerd) verkeersbewegingen is te verwachten na realisatie van dit ontwerpbestemmingsplan. Voorts zij nogmaals benadrukt dat niet is uitgegaan van (een representatieve invulling van) de maximale planologische mogelijkheden.

Van het gehele project heb ik de exacte tekeningen/plattegronden van de voorgenomen gebouwen, parkeergarages en overige infrastructuur welke in allerlei documenten worden benoemd, niet gezien. Om een goed beeld te kunnen vormen is dit absoluut noodzakelijk.

Tot slot moet worden opgemerkt dat de hoeveelheid parkeerplaatsen afwijkt van de CROW-normen die meestal uitgaan van circa 1.2 per appartement en het beleid van de gemeente Rotterdam. In de Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022 wordt uitgegaan van een gemiddelde van 0.8 auto parkeerplaatsen per appartement, 3 fietsparkeerplekken per appartement, 0.7 auto parkeerplaatsen voor hotels en dan zijn er nog parkeerplaatsen benodigd voor alle andere functies (detailhandel, kantoren etc.). Het aantal parkeerplekken opgenomen in het plan is onvoldoende.

- Stikstof

De stikstofdepositieberekening, zoals uiteengezet in de toelichting op het ontwerp bestemmingsplan, vertoont naar mijn inzicht een te optimistisch karakter. Het betreft een berekening op basis van aannames in AERIUS door het adviesbureau Peutz. Er is echter een duidelijke onderschatting van het aantal verkeersbewegingen tijdens en na de bouwphase. Als belanghebbende met direct zicht constateren cliënten, mede gezien de verminderde reizigers aantallen in het openbaar vervoer, dat er een discrepantie bestaat tussen de voorspellingen in de bijlagen de actuele verkeerssituatie.

Er moet een deugdelijke stikstofberekening worden uitgevoerd aan de hand van een AERIUS calculatie. De huidige uitgevoerde berekening is niet volledig. Dit zorgt ervoor dat de berekening niet meer deugdelijk is voor het betreffende plangebied. De Raad van State heeft op 5 april 2023 geoordeeld dat een rekenafstand van 25 KM aanvaardbaar is.² Zo is een deugdelijke calculatie niet alleen van belang voor de natuur, maar ook voor cliënten. Een foutieve berekening met betrekking tot stikstof heeft een negatieve invloed op de gezondheid van mensen, dus ook op cliënten. Het relativiteitsvereiste kan cliënten niet worden tegengeworpen gezien de directe invloed met betrekking tot stikstof en hun gezondheid. Immers is algemeen bekend dat stikstof een schadelijk stof is die ervoor zorgt dat wij als inwoners van Nederland korter zullen leven door de luchtverontreiniging. Een schone lucht aan de hand van een goede berekening is hiervoor noodzakelijk. Nederlanders leven gemiddeld vier maanden korter door de uitstoot van stikstofdioxide in het verkeer. Dat concludeert het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) op basis van een analyse van de gegevens van zeven miljoen Nederlanders. Het was al bekend dat de gemiddelde levensduur van Nederlanders negen maanden korter is door de uitstoot van fijnstof. Door de invloed van stikstofdioxide gaat daar dus nog eens vier maanden vanaf. Zowel stikstofdioxide als fijnstof leidt tot luchtwegaandoeningen zoals longkanker. Het onderzoek, gepubliceerd in het tijdschrift Environmental Health Perspectives, is volgens het RIVM het grootste onderzoek dat ooit is uitgevoerd naar verbanden tussen sterfte en luchtverontreiniging.³ Voor het onderzoek werd samengewerkt met het CBS. Van zeven miljoen Nederlanders die gedurende vijf jaar op hetzelfde adres woonden, werd geregistreerd wanneer iemand overleed en waaraan.

De uitkomsten zijn een gemiddelde: voor stedelingen of mensen die langs een snelweg wonen, kunnen de effecten nadeliger zijn. Milieudefensie heeft op basis van het onderzoek berekend dat stadsbewoners 1,5 jaar korter leven door luchtvervuiling. Het RIVM zegt ook dat er verschillen zijn tussen stad en platteland, maar heeft het niet verder doorgerekend. Zo hebben vele instanties hier

² ECLI:NL:RVS:2023:1299

³ Environmental Health Perspectives: 'Air Pollution and Mortality in Seven Million Adults: The Dutch Environmental Longitudinal Study (DUELS)', volume 123, number 7, July 2015.

onderzoek naar gedaan die allemaal tot dezelfde uitkomst komen: namelijk schadelijk voor het milieu.⁴⁵

- Bezonningsstudie

Cliënten wensen te benadrukken dat hij en andere omwonenden erg genieten van de opkomende zon. Na realisatie van de plannen zal dat niet meer het geval zijn. Het bouwplan zorgt er namelijk voor dat de zon niet meer zal schijnen in de woning van cliënten. De effecten van het bouwplan met betrekking tot het zonlicht hadden beter onderzocht moeten worden. De bezonningstudie is tevens ook uitgevoerd door Peutz. Echter is de woning van cliënten niet onderzocht. Het volgende komt terug in de bezonningstudie: *'De meethoogte is 0,75 meter in het midden de gevel met ramen van de onderste woonlaag', 'De bezonning wordt gemeten op 21 september van zonsopgang tot zonsondergang'*. Slechts de onderste bouwlaag is meegenomen in het onderzoek. Dit betekent dat de woning van cliënten niet onderzocht is. Dit is dan ook in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel. Bij bezonning bij ruimtelijke plannen gaat het om voldoende zon op de gevel en om schaduwwerking. Nieuwbouw kan schaduw veroorzaken op de openbare ruimte of tuinen van omwonenden. De meeste gemeenten hanteren de TNO-Norm waaronder een 'lichte' en een 'strengere' norm valt te onderscheiden. Als door middel van een nieuw plan nieuwe bebouwing wordt toegestaan moet beoordeeld worden of deze bebouwing effect heeft op de omgeving, dit is niet gebeurd. Dit kan onderzocht worden met een bezonningsstudie/onderzoek waar een bezonningsdiagram veel voorkomt. Bij de nieuwbouw zelf moet sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, die bruikbaarheid van het perceel van cliënten mag niet onaanvaardbaar afnemen. Dat is nu wel het geval. Een bezonningsstudie had daarom uitgevoerd moeten worden, nu dit niet is gebeurd is dit in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel.

II VERSTOREN / WIJZIGEN VAN EEN RIJKSMONUMENT

Voor de meelfabriek CO-OP, vandaag de dag in gebruik door graanverwerker Codrico, is een bouw- en cultuurhistorische analyse opgesteld (opgenomen als bijlage 3 bij de plantoelichting). Daaruit volgt dat het complex in 1952 werd opgeleverd naar een ontwerp van architect J.J.M. Vegter (1906-1982) en in 1966 uitgebreid met een silogebouw. Sinds 2014 hebben de oorspronkelijke delen van het complex de status van rijksmonument op grond van de Erfgoedwet.

De waardenstelling van de meelfabriek is gebaseerd op de beoordelingscriteria zoals vastgesteld in de Richtlijnen voor bouwhistorisch onderzoek van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed e.a. uit 2009. In de bijbehorende tekeningen is gebruik gemaakt van kleurcodering zoals omschreven is in de Richtlijnen:

- Blauw: hoge monumentwaarden, deze zijn van cruciaal belang voor de structuur en/of de betekenis van het object of gebied.
- Groen: positieve monumentwaarden, deze zijn van belang voor de structuur en/of de betekenis van het object of gebied.

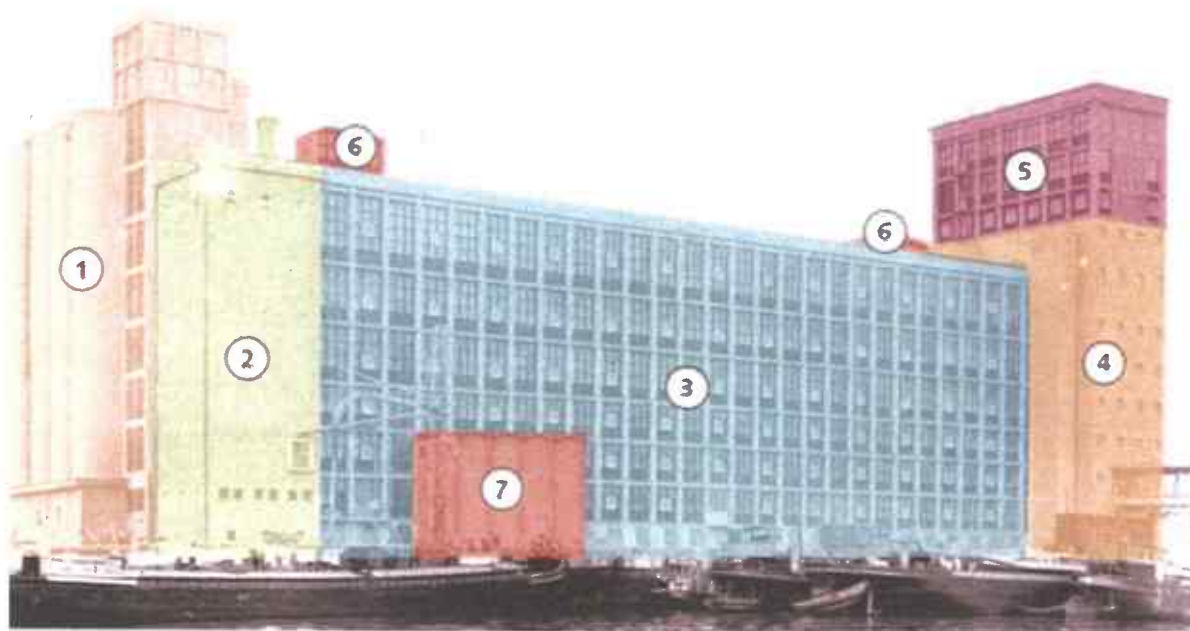
⁴ Ministerie van Financiën / Inspectie der Rijksfinanciën, *'IBO Luchtkwaliteit'*, 21 mei 2019.

⁵ Nivel: *'Verbeteren luchtkwaliteit kan luchtwegklachten van mensen met een longziekte aanzienlijk verminderen'*, Utrecht 2022.

BOTMAN ADVOCATEN

- OMGEVINGSRECHT -

- Geel: indifferente monumentwaarden, deze zijn van relatief weinig belang voor de structuur en/of de betekenis van het object of gebied.
- Roze: verstorende elementen, deze delen zijn van negatieve invloed op de monumentale waarden van het complex.



- 1 Graansilo
- 2 Ruwe tarwesilo
- 3 Hoofdgebouw (reiniging, malerij, bloemsilo)
- 4 Zakgoedmagazijn
- 5 Personeelopbouw
- 6 Dakopbouw (Zak)
- 7 Transformatorhuis; entree

Schema waarin de 'assemblage' van de verschillende bouwmassa's wordt gevisualiseerd. De kleuren in het schema vertegenwoordigen geen specifieke monumentwaarden maar zijn bedoeld ter onderscheid van de afzonderlijke bouwdelen.

In paragraaf 3.3. van de plantoelichting is het volgende over dit rijksmonumentale bedrijventerrein opgenomen:

"De monumentale status van Meelfabriek Latenstein wordt ernstig geschaad door de bouw van omliggende gebouwen, wat aanzienlijke afbreuk doet aan zowel de waardering als het aanzicht van het monument. Om deze reden kan het monument niet opgenomen worden in het coördinatiebesluit. Integendeel, het zou zich juist moeten verzetten tegen de bouw en renovatie van onder andere het veldblok en het grote silogebouw, die deel uitmaken van het versterkende ensemble. Het betrekken van het monument bij het gehele beoordelingsproject is laakbaar vanwege het feit dat de eigenaar en ontwikkelaar eerder, zij het tevergeefs, tot aan de Raad van State zijn gegaan om de monumentale status te betwisten. Deze afbreuk aan de het monumentale pand is dan ook in strijd met de welstand."

Daarnaast scoort de meelfabriek CO-OP op het vlak van algemene historische waarden, ensemble en stedenbouwkundige waarden, architectuurhistorische waarden, bouwhistorische waarden en waarden vanuit gebruikshistorie hoog tot zeer hoog.

Het moge duidelijk zijn dat met dit plan maximale afbreuk wordt gedaan aan het rijksmonumentale karakter van het bedrijventerrein, en in het bijzonder de meelfabriek de graansilo en de glazen groene kubus. Het rijksmonumentale terrein wordt volledig ingebouwd door nieuw te realiseren appartementencomplexen zoals het Veldblok en de Toren. Het beeldbepalende silogebouw met haar kenmerkende glazen (groene) kubus die vanuit een wijde omtrek zichtbaar is, wordt juist grotendeels door deze omringende bebouwing aan het zicht onttrokken. Deze zal vanuit de woning van cliënten ook niet meer direct zichtbaar zijn. De aanwezigheid en het directe zicht op het rijksmonumentale bedrijventerrein, met in het bijzonder de glazen groene kubus, waren voor cliënten belangrijke omstandigheden om juist voor dit appartement aan de oostzijde van het Fenixgebouw te kiezen.

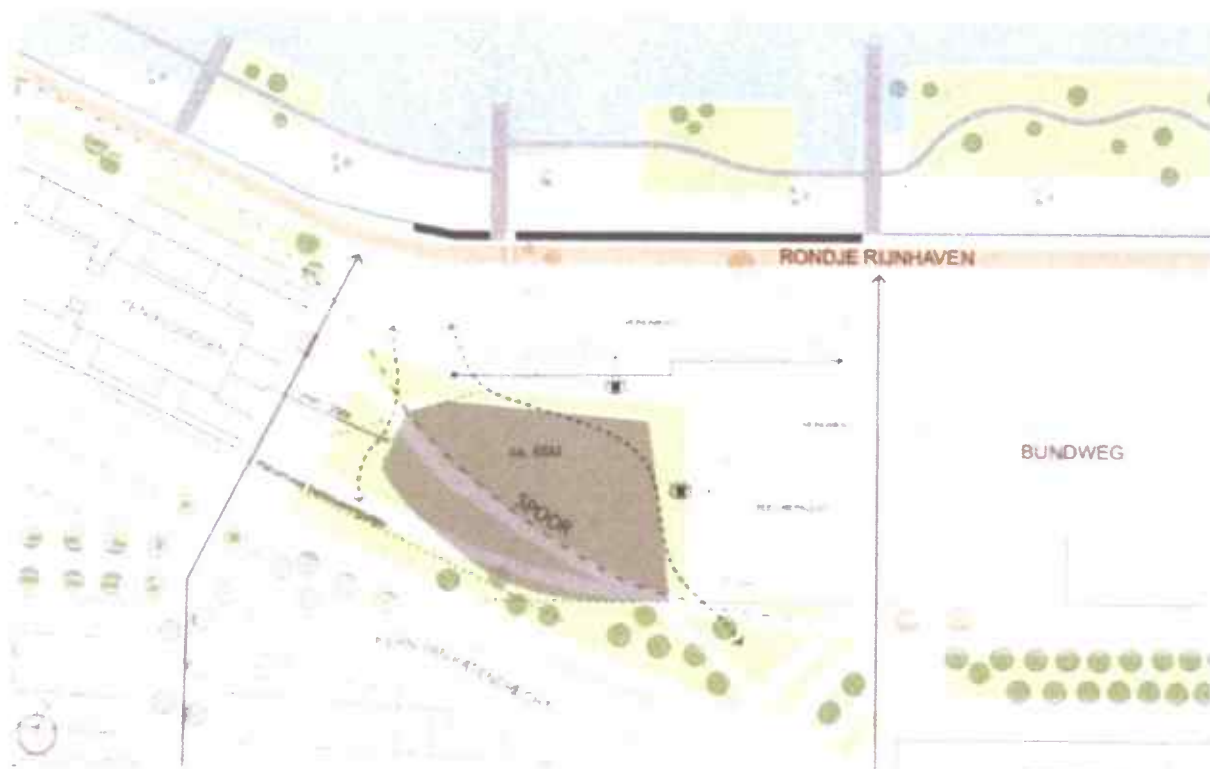
Wie paragraaf 3.3 van de plantoelichting en bijlage 3 behorende bij de plantoelichting doorleest realiseert zich al snel hoe bijzonder dit stukje Rotterdams erfgoed wel niet is. Niet alleen voor Rotterdam, maar voor heel Nederland was dit terrein hét toonbeeld van de wederopbouw na de Tweede Wereldoorlog. Het is een architectonisch icoon dat zoveel mogelijk in ere gehouden moet worden. De nieuwe bebouwing past niet bij de (rijks)monumentale uitstraling van de fabriek en het bijbehorende ensemble. Ook valt niet in te zien waarom niet met een minder ingrijpend plan had kunnen worden volstaan. Ook elders wordt met respect voor de bestaande historische en monumentale bebouwing gerenoveerd/gerestaureerd en worden nieuwe functies *zoveel mogelijk* binnen de bestaande bebouwing gerealiseerd. Te denken valt aan o.a. de Spoorzones in Eindhoven (Strijp-S) en Tilburg (denk aan de prijswinnende restauratie/verbouwing van de Lochal⁶). Gelet op de aanzienlijke aanwezigheid van bestaand bouwvolume valt ook niet in te zien waarom omringend aan het bedrijventerrein nog nieuwe hoge appartementencomplexen moeten verrijzen. Indien en voorzover de noodzaak daarvoor aanwezig dient te worden geacht dan is de realisatie van de Toren met een maximale bouwhoogte van 220 meter, gelegen op verdere afstand van het appartementencomplex van cliënten, nog te billijken. Maar cliënten vragen zich in het bijzonder af waarom het Veldblok, waarvoor een zeer gewaardeerd groen park voor wordt opgeofferd, en dat tevens afbreuk doet aan de historische waarden, ensemble en stedenbouwkundige waarden, architectuurhistorische waarden, bouwhistorische waarden en waarden vanuit gebruikshistorie van de oude meelfabriek en het bijbehorende ensemble.

Daarnaast is het in strijd met de visie uit de welstand. De nieuwe bebouwing, past dan ook niet bij de monumentale uitstraling van de fabriek. Op basis hiervan moet het plan aangepast worden per ommegaande.

⁶ In 2019 uitgeroepen tot World Building of the Year op het World Architecture Festival, zie: <https://www.world-architects.com/en/architecture-news/found/waf-2019-building-of-the-year>.

III VERTROUWENSBEGINSEL

Het Veldblok staat ingetekend in een parkje aan de oostzijde van het appartement van cliënten dat is gelegen in het Fenixgebouw. Op onderstaande tekening staat de voorgenomen locatie van het nieuwe Veldblok weergegeven:



In het verleden heeft de gemeente plechtig toegezegd om het desbetreffende openbare terrein om te vormen tot een aangenaam park, zoals ook expliciet vermeld staat in het geldende bestemmingsplan. Tot op heden is deze belofte nagekomen. Echter dreigen deze gemaakte afspraken en gedane concrete toezeggingen middels de realisatie van deze plannen volledig teniet te worden gedaan. Het openbare groen dreigt nu te worden gealloceerd ten behoeve van de aanleg van een veldblok, wat resulteert in een verdichting van de reeds aanzienlijke woningdichtheid in de omgeving. Het behoud van open ruimte binnen een woonwijk is van essentieel belang en draagt bij aan de leefbaarheid van een stad, zoals geïllustreerd door het succesvolle voorbeeld in Barcelona.

De voorgestelde redenering dat de plaatsing van drijvende blokken in de haven zal resulteren in een toename van groene ruimte is vanuit juridisch oogpunt niet houdbaar. Het betoog dat een dergelijk drijvend stuk land als een aanvulling op de wijk moet worden beschouwd, kan worden verworpen op basis van vergelijkbare precedentes, zoals het hypothetisch creëren van een eiland op zee en dit vervolgens associëren met de betreffende woonwijk. Het feitelijke gebruik van drijvende blokken als groene ruimte lijkt bovendien onpraktisch, gezien het ontbreken van gebruikelijke activiteiten zoals spelende kinderen of het uitlaten van honden.

Daarnaast dient te worden benadrukt dat groene ruimte in een stedelijke omgeving van cruciaal belang is voor de regulering van temperatuur en de bevordering van frisse lucht. De huidige plannen dreigen derhalve het groen in de wijk te verminderen, wat een negatieve impact kan hebben op het welzijn en de kwaliteit van leven van de lokale gemeenschap.

Aanvullend hierop moet worden gezegd dat de toezegging die u heeft gedaan in 2016-2017 voor het park evident zijn. U heeft het genoemde verblijfsterrein waar nu door de ontwikkelaar het veldblok op staat geprojecteerd aan de toekomstige bewoners van het Fenix geschonken en beloofd als parkje met voorzieningen. Zie in bijlage 1 de tekening en gemeentelijke bevestiging(en).

IV PLANSCHADE

Indien uw gemeenteraad ervoor zou kiezen om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen dan behouden cliënten zich uitdrukkelijk het recht voor om op een later moment een verzoek tot planschade, c.q. schadevergoeding in te dienen voor alle geleden en nog te lijden schade.

VERZOEK

Namens cliënten verzoek ik u primair om het bestemmingsplan in de huidige vorm niet vast te stellen, maar ingrijpend te wijzigen op een wijze die recht doet aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, een goede ruimtelijke ordening en waarin tegemoet wordt gekomen aan de gerechtvaardigde belangen van cliënten. Dit houdt in dat *in ieder geval* het Veldblok dient te komen te vervallen.

Ten overvloede

Opgemerkt zij dat bij bestemmingsplanherziening sprake is van een zogeheten "Aarhusbesluit", hetgeen erop neerkomt dat eenieder die een zienswijze heeft ingediend ook ontvankelijk wordt geacht in zijn/haar beroep bij de bestuursrechter. Eveneens is de onderdelenfuik niet op het beroep van toepassing. Een ingediende zienswijze die zich beperkt tot bepaalde onderdelen van een ontwerpbesluit staat niet langer in de weg aan een beroep tegen het gehele besluit. In dit kader zij verwezen naar de uitspraak van de Raad van State d.d. 14 april 2021, ECLI:NL:RVS:2021:786.

Vragen?

Als u nog vragen of opmerkingen heeft dan kunt u mij bereiken op: 06-16070810 of per e-mail: pr.botman@botmanadvocatuur.nl. U zult zo spoedig mogelijk van mij bericht ontvangen.

Met vriendelijke groet,



Mr. P.R. Botman
Advocaat

BIJLAGE 1

BOTMAN | ADVOCATEN

Bredaseweg 204-11

5038 NK TILBURG



Gemeente Rotterdam

Stadsontwikkeling

Bezoekadres: Wilhelminakade 173
Rotterdam
Postadres: Postbus 6575
3002 AZ Rotterdam

Website: www.rotterdam.nl
E-mail: ipwso@rotterdam.nl
Inlichtingen: ir J.G.J. Tjia
Afdeling: Ruimte & Wonen
Telefoon: 010-489 5067

Aan geadresseerde

Cluster: Stadsontwikkeling
Oms kenmerk: FE-TE-15-00060

Datum: 13 februari 2017

Betreft: Definitief R. Veerlaan, Siloplein,
Paul Nijghkade en
Nico Koomanskade

Geachte heer/mevrouw,

Bijgaand ontvangt u het definitieve inrichtingsplan (IP) **Veerlaan, Siloplein,
Paul Nijghkade en Nico Koomanskade** inclusief bordenplan. Tekeningnummer
TE-15/00060 d.d. 6 februari 2017, waarvoor bestuurlijke goedkeuring is gegeven.

Dit IP is in samenwerking met de leden van het planteam tot stand gekomen.
De gebiedsdirecteur en het Team Openbare Ruimte (TOR) hebben positief geadviseerd
op dit IP.

Bij vragen of opmerkingen kunt u contact opnemen met de heer ir J.G.J. Tjia
tel nr. 010-489 5067.

Met vriendelijke groet.

mw. drs. M.J. van Lierop
Hoofd afdeling Ruimte & Wonen



AANTEKENEN

Gemeente Rotterdam
T.a.v. de gemeenteraad
Postbus 6575
3002 AN ROTTERDAM

Botman Advocaten
Bredaseweg 204-11
5038 NK Tilburg
Telefoon

www.botmanadvocatuur.nl

Tilburg, 27 augustus 2024

Betreft: **Zienswijze - aanvulling**
Zaaknummer: 2024.011
Zaakomschrijving: / Gemeente Rotterdam - Bp Codrico Terrein
Uw kenmerk: --

Geache leden van de raad,

Tot mij wendde zich de heer en mevrouw (hierna te noemen: "cliënten"),
wonende aan de te Rotterdam, ten deze domicilie kiezende te
(Tilburg aan de ten kantore van Botman Advocaten, van welk kantoor
de aldaar gevestigde advocaat mr. P.R. Botman namens cliënten als gemachtigde wordt gesteld om
als zodanig voor hen in rechte op te treden, met het recht op substitutie, ter zake het navolgende.

AANLEIDING

Naar aanleiding van een op 29 december 2023 gepubliceerd bericht in het gemeentebblad met
jaargang en nummer respectievelijk 2023, 567375 zijn met ingang van 29 december 2023 tot en
met 8 februari 2024 de ontwerp besluiten ter inzage gelegd. De gemeenteraad van Rotterdam heeft
besloten de coördinatieregeling als bedoeld in artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening toe te passen
op de voorbereiding en bekendmaking van de besluiten die nodig zijn voor de realisatie van het
project "Codrico terrein". De coördinatieregeling is van toepassing op de volgende besluiten die
genomen dienen te worden ten behoeve van de realisatie van het project "Codrico terrein":

1. vaststellen bestemmingsplan (bevoegdheid gemeenteraad van Rotterdam);
2. vaststellen hogere waarden Wet geluidhinder (bevoegdheid van het college);
3. verlenen vijf omgevingsvergunningen (bevoegdheid college van burgemeester en wethouders Rotterdam).

De ontwerpbesluiten die ter inzage zijn gelegd zijn als volgt:

1. Ontwerpbestemmingsplan 'Codrico terrein' (NL.IMRO.0599.BP2240Codrico-on01);
2. Ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder;
3. Ontwerp-omgevingsvergunning veldblok (OMV.23.09.00175);
4. Ontwerp-omgevingsvergunning wandgebouw (OMV.23.09.00176);
5. Ontwerp-omgevingsvergunning toren (OMV.23.09.00179);

6. Ontwerp-omgevingsvergunning fabrieksgebouw (OMV.23.11.00207);
7. Ontwerp-omgevingsvergunning silogebouw (OMV.23.11.00208).

Bij het projectplan 'Codrico terrein' zal de meelfabriek aan de Veerlaan 3 te 3072 AN Rotterdam volledig worden omgetoverd tot woningbouw. Met het beoogde plan is men voornemens om er circa 1.550 woningen te realiseren. Om deze plannen te verwezenlijken liggen nu de hierboven genoemde ontwerpbesluiten ter inzage. Echter worden met deze plannen geen rekening gehouden met de nadelige gevolgen voor de omgeving.

Clënten kunnen zich hiermee niet verenigen en hebben zij zich destijds aangesloten bij een bewonerscollectief die gezamenlijke zienswijzen heeft ingediend, welke door cliënten mede zijn ondertekend. Namens cliënten vul ik hierbij de reeds ingediende zienswijze nader aan.

GRONDEN ZIENSWIJZE

I STRIJD MET EEN GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

- A. *Maximale bouwhoogte, inhoud woning(en), begrippen bestemmingsplan, aard van de bebouwing en behoefte*

- Maximale bouwhoogte

Namens cliënten wens ik te benadrukken dat de maximale bouwhoogte in het nieuwbouwplan een ongefundeerde hoogte kent. Het nieuwbouwplan kent voor alle gebouwen verschillende hoogtes die allemaal een onevenredige hoogte kennen. Zo heeft het 'veldblok' naar het Fenixgebouw waar cliënten wonen een maximale bouwhoogte van 75 meter. Daarnaast heeft de 'Silo' een maximale bouwhoogte van 70 meter. Voorts kent het 'Wandblok' twee keer een 'blok' met een maximale hoogte van 75 meter. Tot slot heeft de 'Toren' de hoogste maximale bouwhoogte van maar liefst 220 meter. De naam 'Toren' is dan ook gepast. Voor alle gebouwen geldt dat deze niet aansluiten bij de omliggende bebouwing. Alle omliggende bebouwing kent een lagere maximale bouwhoogte. Het gebouw waarin cliënten woonachtig zijn kent een bouwhoogte van maximaal 44 meter. Ook andere omliggende appartementencomplexen in Katendrecht kennen een lagere maximale bouwhoogte, variërend van maximaal 37 tot 63 meter hoogte. De appartementencomplexen van maximaal ca. 40 meter vormen echter de boventoon. Het grootste gedeelte van Katendrecht bestaat echter uit cultuurhistorische woningen met een maximale bouwhoogte van 7, 13 of 16 meter. De woningen met een maximale bouwhoogte van 13 meter komen het meest voor. In het voor cliënten vigerende bestemmingsplan Katendrecht zijn deze hoogten met een functieaanduiding aangegeven.

Nergens komt een maximale goothoogte van 70, 75 of 220 meter terug. Alleen dit punt levert al een strijd met een goede ruimtelijke ordening op. Niet valt in te zien waarom voor de maximale bouwhoogte van de te realiseren appartementencomplexen aan de westzijde van het Codrico terrein niet bij de maximale bouwhoogte van het appartementencomplex van cliënten, of andere omliggende bebouwing, kan worden aangesloten. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zou dat ook een stuk logischer zijn. Idealiter zou echter worden vastgehouden aan dezelfde bouwhoogte als bij de bestaande bouwhoogte van het huidige (rijksmonumentale) bedrijventerrein. Immers, vanuit

stedenbouwkundig oogpunt zou dat beter aansluiten bij de aard en het karakter van de bebouwing. Uit de plannen (bijlage bij de toelichting) blijkt niet waarom de huidige hoogte aangehouden kan worden. Ook is niet duidelijk onderbouwd waarom er gekozen wordt voor deze hoogte, anders dan puur financiële redenen. Er valt dus niet in te zien waarom voor de maximale hoogtes van 70 meter, 75 meter of 220 meter wordt gekozen. Dit klemmt voor cliënten nog het meest met betrekking tot het zogeheten "Veldblok". In het midden van het Veldblok wordt voorzien in een toren van maximaal 75 meter hoogte. Het balkon van cliënten is gelegen aan de westzijde van het Codrico terrein, hetgeen de nodige schaduwwerking en verlies van privacy met zich mee zal brengen. Deze planregels leveren eveneens strijdigheid met een goede ruimtelijke ordening op alsook met het rechtszekerheidsbeginsel. Er valt niet in te zien waarom deze maximale bouwhoogte gereguleerd wordt en niet had kunnen worden volstaan met een andere indeling van bebouwing van het Codrico terrein met meer respect voor de huidige bebouwing en het rijksmonumentale karakter van het Codrico terrein.

- Aantal woningen onduidelijk gemaximeerd

Bij dit ontwerpbestemmingsplan is de enkelbestemming 'Gemengd' aan de te realiseren appartementencomplexen toebedeeld. Art. 4 van de planregels zijn op deze bestemming van toepassing. Onder artikel 4.3.1 sub a van de planregels staat vermeld dat het aantal woningen als bedoeld in lid 4.1 sub a, maximaal 1.550 bedraagt. Op deze wijze is echter niet duidelijk hoeveel woningen per gebouw/appartementencomplex maximaal gerealiseerd mogen worden. Dit behoort ook in het bestemmingsplan gereguleerd te worden. Als één (of meerdere) van de andere gebouwen van bestemming wordt gewijzigd (naar bijvoorbeeld de bestemming "Wonen") blijft in het bestemmingsplan staan dat er maximaal 1.550 woningen mogelijk zijn. Dit houdt in dat er (na wijziging van de bestemming) voor één gebouw (in beginsel) maximaal 1.550 woningen gerealiseerd kunnen worden. Omdat het aantal woningen per gebouw niet is gemaximeerd kan er in theorie zelfs een veelvoud aan woningen worden gerealiseerd. Ook dit is in strijd met een goede ruimtelijke ordening en het rechtszekerheidsbeginsel.

- Aard van de bebouwing

Voorts valt niet in te zien waarom op deze locatie niet simpelweg wordt gekozen voor appartementencomplexen die passen bij het behoud van de rijksmonumentale fabrieksgebouwen. Het betreft dan ook een cultuurhistorisch industrieel gebied. Hierdoor krijg je vanuit stedenbouwkundig oogpunt één geheel en wordt voorkomen dat de gehele hoek wordt volgebouwd met massale glazen blokkendozen wat tegenwoordig een appartementencomplex wordt genoemd. Dit plan zoals dat is opgesteld is dan ook in strijd met de redelijke eisen van welstand. Cliënten wensen te benadrukken dat hij er recentelijk ter plaatse woonachtig is en hen immer tijdens de gemeente is voorgehouden dat deze fabriek zijn identiteit zou houden.

- Begrippen planregels

Voorts mist het bestemmingsplan belangrijke begrippen voor het definiëren van de planregels. Begrippen als "wonen" of hetgeen onder een "een woning" of "huishouden" dient te worden verstaan zijn niet terug te vinden in het ontwerp bestemmingsplan. Ook is bijvoorbeeld het gebruik van woningen ten behoeve van kamerverhuur of de huisvesting van arbeidsmigranten niet uitgesloten. Als hierover discussie bestaat dan blijkt uit jurisprudentie van de Afdeling dat het begrip "wonen" ruim moet worden uitgelegd. Zelfs als in de planregels wel een definitie voor een

"woning" in het bestemmingsplan zou zijn opgenomen, dan zegt dat nog niet wat nu precies feitelijk onder "wonen" dient te worden verstaan. Nu dergelijke definities ontbreken kunnen in potentie complete appartementencomplexen van wel 10 (of meer) etages hoog worden gerealiseerd, of complexen voor de huisvesting van bijvoorbeeld studenten, arbeidsmigranten¹, statushouders of vluchtelingen. Uit de uitspraak van de Afdeling van 23 januari 2019, ECLI:NL:RVS;2019:192, volgt dat indien het begrip "wonen" niet nader is gedefinieerd, aansluiting dient te worden gezocht bij het algemeen spraakgebruik. In het algemeen spraakgebruik dienen onder "wonen" diverse uiteenlopende vormen van huisvesting te worden begrepen. Daaronder valt ook het verhuren van kamers aan personen die niet tot het huishouden van de verhuurder behoren. De Afdeling is dan ook van oordeel dat het verhuren van kamers aan personen die niet tot het huishouden van de eigenaar behoren, met uitzondering van de huisvesting van tijdelijke werknemers, niet in strijd is met het bestemmingsplan.

- Woning behoefte

Met dit nieuwbouwplan kunnen welgeteld 1.550 woningen (of zelfs meer) worden gerealiseerd. Als er nieuwe woningen binnen bestaand stedelijk worden gerealiseerd dan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Bro de behoefte van de te realiseren woningen zorgvuldig te worden onderbouwd naar type woning en doelgroep. In de toelichting van het bestemmingsplan en de daarbij behorende Laddertoets die door Sweco is opgesteld is dit te weinig onderbouwd. Uit de Laddertoets volgt namelijk, hetgeen door cliënten wordt onderschreven, dat het gebied rondom de Rijnhaven al sinds 2005 wordt aangepakt en er reeds veel grootschalige woningbouwprojecten zijn gerealiseerd, onder ander op de Wilhelminapier, Katendrecht en de Rijnhaven. Met de gebiedsontwikkeling Rijnhaven wordt er een uitbreiding van het Rotterdamse stadscentrum op de zuidoever gerealiseerd.



Figuur 4: Het Codricoterrein als onderdeel van de grotere gebiedsontwikkeling op de Wilhelminapier, Katendrecht en de Rijnhaven. Bron: Nota van Uitgangspunten Codrico, vastgesteld op 18 februari 2021, p. 10.

Gelet op de omvangrijke gebiedsontwikkeling in het gebied in en rondom de Rijnhaven is niet nader inzichtelijk gemaakt hoeveel woningen er al zijn gerealiseerd en waarom er een behoefte is om nog eens 1.550 woningen op dit reeds dichtbevolkte gebied toe te voegen. De daaraan ten grondslag liggende stukken ontbreken namelijk. Dit is niet alleen onzorgvuldig, maar ook in strijd met een

¹ Zie bijvoorbeeld ABRvS 6 juni 2018, ECLI:NL:RVS:2018:1882.

goede ruimtelijke ordening en het rechtszekerheidsbeginsel. Dit maakt de plannen tevens niet controleerbaar. De ruimtelijke onderbouwing schiet op dit onderdeel schromelijk tekort. Voorts is geen rekening gehouden met de maximale planologische mogelijkheden. Had niet volstaan kunnen worden met een minder omvangrijk plan met meer respect voor het architectonisch hoogwaardige Fenixgebouw en het Rijksmonument Meelfabriek Latenstein en haar ensemble door het Veldblok achterwege te laten en zoveel als mogelijk de BVO en het volume van de bestaande rijksmonumentale bedrijfsgebouwen in ere te laten?

Het voorgaande brengt met zich mee dat het ontwerpbestemmingsplan niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid en tevens in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het rechtszekerheidsbeginsel.

B. Aantasting woon- en leefklimaat

▪ Privacy, uitzicht & groen

Het uitzicht van cliënten zal volledig worden ontnomen. Daarnaast zal de privacy verder worden aangetast doordat de eigenaren van de nieuwbouw woning allen, vanuit hun woon- of slaapkamer, direct bij cliënten op hun balkon en in hun woning kunnen kijken. Tot op heden kijken cliënten uit over het park, de fabriek en de mooie Katendrechtse woningen te noemen als typerend Nederlands Katendrechts landschap. Daarnaast hebben zij uitzicht op het iconische voetbalstadium De Kuip en de bijbehorende lichtmasten. Dit uitzicht zal bij realisatie van de plannen volledig teniet worden gedaan. Temeer daar een appartementencomplex van maximaal 75 meter hoog (!) pal voor het balkon van cliënten gerealiseerd zal worden.

De inpassing van het plan is ook niet landelijk te noemen. Op de locatie waar het Veldblok gerealiseerd zal gaan worden is thans een groen parkje gesitueerd. Dit parkje wordt door cliënten hoog gewaardeerd. Dat is een van de weinige stukjes groen in de directe omgeving waar een hond kan en mag worden uitgelaten. Op Katendrecht is al weinig groen te vinden en al bijna helemaal geen groen waar viervoeters zijn toegestaan. De gekunstelde realisatie van extra groen door middel van containers in het water te plaatsen lost dit ook niet op.

Er wordt met het realiseren van het beoogde nieuwbouwplan op geen enkele wijze rekening gehouden met de huidige omwonenden. Er zal weinig privacy meer zijn voor de omwonenden doordat op korte afstand van hun balkon een appartementencomplex van 75 meter hoog zal worden gerealiseerd met directe inkijk in hun woning. Dit is zorgelijk te noemen.

Niet is gebleken dat rekening is gehouden met de gerechtvaardigde belangen van de direct aanwonenden van het Fenixgebouw, waaronder cliënten. Met een andere invulling, c.q. aanpassing van het plan kan zowel recht worden gedaan aan de belangen van omwonenden als aan de belangen van de projectontwikkelaar en de woningbouwbehoefte van de gemeente. In haar huidige opzet dient het plan echter ook op dit onderdeel in strijd met een goede ruimtelijke ordening te worden geacht.

- Geluid

Cliënten maken zich daarnaast grote zorgen om de geluidsoverlast ten gevolge van de te realiseren nieuwbouw. Dit is in het ontwerpbestemmingsplan onderbelicht gebleven. Niet alleen de overlast ten gevolgen van het bouwen, maar ook de overlast na de realisatie ervan. Aangezien het aantal woningen, en het daarmee gepaard gaande aantal verkeersbewegingen, aanzienlijk toeneemt is in het akoestisch onderzoek geen rekening gehouden met (een representatieve invulling van) de maximale planologische mogelijkheden. Dit maakt het uitgevoerde onderzoek gebrekkig en onbruikbaar. Het ontwerpbestemmingsplan is op dit onderdeel niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid.

- Verkeer & Parkeren

Het voorgaande geldt ook voor het onderdeel parkeren. Nu het aantal woningen niet is gemaximeerd, hetgeen onder een "woning" of woning dient te worden verstaan niet is gedefinieerd én de inhoud, oppervlakte en bouwhoogten niet zijn gemaximeerd is de parkeerbehoefte, uitgaande van (een representatieve invulling van) de maximale planologische mogelijkheden, niet op een juiste, laat staan zorgvuldige wijze, inzichtelijk gemaakt.

Het aantal geplande woningen op het Codrico terrein, alsmede in de pols van Katendrecht, is buitengewoon aanzienlijk. Deze omvang leidt tot aanzienlijke problemen voor alle bewoners van Katendrecht die van of naar hun woning willen reizen. De verkeerscongestie op Katendrecht is reeds bijna dagelijks een struikelblok, en ook het betreden van Katendrecht ondervindt ernstige hindernissen. Met de voorgestelde ontwikkeling van woningen in de bijna gedempte Rijnhaven aan de oostzijde wordt de verkeersdruk verder geaccentueerd. Op dit moment is er al regelmatig verkeersopstopping vanaf halverwege de Erasmusbrug richting het zuiden, wat een belangrijke doorgaande route is voor hulpdiensten zoals politie, brandweer en ambulances. Als je vanaf het centrum naar Rotterdam zuid (west) moet is er maar 1 weg en die loopt langs Katendrecht. Het is op dit moment redelijk normaal om ruim een half uur onderweg te zijn vanaf het centrum naar Katendrecht. Op Katendrecht zelf loopt het op dit moment ook vaak vast.

De verwachting is dat met de bouw van talrijke woningen op Katendrecht het kruispunt frequenter dan incidenteel zal vastlopen. Auto's zullen alternatieve routes zoeken, wat resulteert in aanzienlijk meer verkeer in de omliggende woonwijken. Het feit dat elders op Katendrecht ook nog aanzienlijke bouwplannen in ontwikkeling zijn, zal de verkeersdrukte verder doen toenemen.

Bovendien dient te worden opgemerkt dat de verwijzing naar verkeersafwikkeling niet uitsluitend betrekking heeft op autoverkeer. Momenteel zijn de kruispunten al overbelast door (brom)fietsers die diverse richtingen op moeten, waardoor de doorgang voor andere fietsers en bromfietsen wordt belemmerd en een onveilige verkeerssituatie ontstaat.

In de verstrekte notitie betreffende de verkeersafwikkeling op het Codrico terrein worden weliswaar knelpunten erkend als gevolg van de voorgestelde ontwikkelingen, en wordt aangegeven dat deze oplosbaar zijn, zij het in verschillende mate afhankelijk van de gekozen variant. Echter, er wordt geen expliciete rekening gehouden met de cumulatieve impact van alle andere nieuwbouwplannen in de nabije omgeving. De dagelijkse ervaring van cliënten met de verkeersafwikkeling van en naar Katendrecht doet vermoeden dat de situatie niet zal verbeteren met de toevoeging van een groot

aantal woningen. Op dit moment worden er 3 gebouwen afgerond in het begin van Katendrecht en aan de Brede Hilledijk gaan ook nog torens gebouwd worden. Plus nog de torens die in de gedempte haven gebouwd gaan worden. Al dat verkeer moet over dezelfde weg. Op dit moment kunnen mensen niet zonder auto, en dit zal ook niet snel afnemen.

Voorts wordt in de beschrijving expliciet vermeld dat er in het Veldblok 205 parkeerplaatsen worden gerealiseerd, terwijl in het Wandblok 155 parkeerplaatsen worden voorzien. Volgens de berekeningen van Goudappel zal de overcapaciteit van het Veldblok worden aangewend om het tekort aan parkeerplaatsen in het Wandblok te compenseren. Dit houdt in dat het Veldblok volledig zal worden benut om het tekort in het Wandblok op te vangen, waarbij de parkeergelegenheid van het Wandblok volledig in gebruik zal zijn.

In de voorgestelde plannen wordt aangegeven dat voor het parkeren van fietsen in het Veldblok tussen de 1277 en 1749 fietsparkeerplaatsen nodig zijn, terwijl voor het Wandblok tussen de 4007 en 5262 fietsparkeerplaatsen vereist zijn.

Wat echter niet duidelijk naar voren komt in de documentatie, is de specifieke route van de verkeersstromen naar deze parkeerplaatsen, met name gezien de beoogde maximale benutting van de parkeercapaciteit (waaronder de verschuiving van het Wandblok naar het Veldblok). Het document van Goudappel (figuur 3.3 betreffende geanalyseerde kruispunten voor de verkeersafwikkeling) bespreekt het Kruispunt Hillelaan - Brede Hilledijk - Maashaven - Pretorialaan. Opmerkelijk is echter het ontbreken van vermeldingen met betrekking tot de toegangswegen naar de parkeergarage van het Veldblok in combinatie met de toegang naar de FENIX Q-Park.

De toegangsweg naar de parkeergarage van het Veldblok overlapt deels met de toegang naar de Q-Park Fenix (met 234 parkeerplaatsen). Dit impliceert een aanzienlijke toename van verkeersmobiliteit op de betreffende toegangsweg (205 + 234). De procedure voor het bereiken van de fietsparkeerplaatsen is niet expliciet beschreven, en er is geen gedegen onderzoek uitgevoerd naar de haalbaarheid hiervan in relatie tot de verkeersstromen naar beide garages.

Opvallend is dat in de analyse van Goudappel wordt gesproken over fietsparkeerplaatsen, maar er geen vermelding is gemaakt van de parkeerbehoeften voor brommers, scooters en motoren, terwijl deze wel deel uitmaken van de huidige mobiliteitsstructuur in een stedelijke omgeving.

Al met al geldt temeer dat een forse toename van het aantal (gemotoriseerd én ongemotoriseerd) verkeersbewegingen is te verwachten na realisatie van dit ontwerpbestemmingsplan. Voorts zij nogmaals benadrukt dat niet is uitgegaan van (een representatieve invulling van) de maximale planologische mogelijkheden.

Van het gehele project heb ik de exacte tekeningen/plattegronden van de voorgenomen gebouwen, parkeergarages en overige infrastructuur welke in allerlei documenten worden benoemd, niet gezien. Om een goed beeld te kunnen vormen is dit absoluut noodzakelijk.

Tot slot moet worden opgemerkt dat de hoeveelheid parkeerplaatsen afwijkt van de CROW-normen die meestal uitgaan van circa 1.2 per appartement en het beleid van de gemeente Rotterdam. In de Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022 wordt uitgegaan van een

gemiddelde van 0.8 auto parkeerplaatsen per appartement, 3 fietsparkeerplekken per appartement, 0.7 auto parkeerplaatsen voor hotels en dan zijn er nog parkeerplaatsen benodigd voor alle andere functies (detailhandel, kantoren etc.). Het aantal parkeerplekken opgenomen in het plan is onvoldoende.

▪ Stikstof

De stikstofdepositieberekening, zoals uiteengezet in de toelichting op het ontwerp bestemmingsplan, vertoont naar mijn inzicht een te optimistisch karakter. Het betreft een berekening op basis van aannames in AERIUS door het adviesbureau Peutz. Er is echter een duidelijke onderschatting van het aantal verkeersbewegingen tijdens en na de bouwfase. Als belanghebbende met direct zicht constateren cliënten, mede gezien de verminderde reizigers aantallen in het openbaar vervoer, dat er een discrepantie bestaat tussen de voorspellingen in de bijlagen de actuele verkeerssituatie.

Er moet een deugdelijke stikstofberekening worden uitgevoerd aan de hand van een AERIUS calculatie. De huidige uitgevoerde berekening is niet volledig. Dit zorgt ervoor dat de berekening niet meer deugdelijk is voor het betreffende plangebied. De Raad van State heeft op 5 april 2023 geoordeeld dat een rekenafstand van 25 KM aanvaardbaar is.² Zo is een deugdelijke calculatie niet alleen van belang voor de natuur, maar ook voor cliënten. Een foutieve berekening met betrekking tot stikstof heeft een negatieve invloed op de gezondheid van mensen, dus ook op cliënten. Het relativiteitsvereiste kan cliënten niet worden tegengeworpen gezien de directe invloed met betrekking tot stikstof en hun gezondheid. Immers is algemeen bekend dat stikstof een schadelijk stof is die ervoor zorgt dat wij als inwoners van Nederland korter zullen leven door de luchtverontreiniging. Een schone lucht aan de hand van een goede berekening is hiervoor noodzakelijk. Nederlanders leven gemiddeld vier maanden korter door de uitstoot van stikstofdioxide in het verkeer. Dat concludeert het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) op basis van een analyse van de gegevens van zeven miljoen Nederlanders. Het was al bekend dat de gemiddelde levensduur van Nederlanders negen maanden korter is door de uitstoot van fijnstof. Door de invloed van stikstofdioxide gaat daar dus nog eens vier maanden vanaf. Zowel stikstofdioxide als fijnstof leidt tot luchtwegaandoeningen zoals longkanker. Het onderzoek, gepubliceerd in het tijdschrift *Environmental Health Perspectives*, is volgens het RIVM het grootste onderzoek dat ooit is uitgevoerd naar verbanden tussen sterfte en luchtverontreiniging.³ Voor het onderzoek werd samengewerkt met het CBS. Van zeven miljoen Nederlanders die gedurende vijf jaar op hetzelfde adres woonden, werd geregistreerd wanneer iemand overleed en waaraan.

De uitkomsten zijn een gemiddelde: voor stedelingen of mensen die langs een snelweg wonen, kunnen de effecten nadeliger zijn. Milieudefensie heeft op basis van het onderzoek berekend dat stadsbewoners 1,5 jaar korter leven door luchtvervuiling. Het RIVM zegt ook dat er verschillen zijn tussen stad en platteland, maar heeft het niet verder doorgerekend. Zo hebben vele instanties hier

² ECLI:NL:RVS:2023:1299

³ *Environmental Health Perspectives: 'Air Pollution and Mortality in Seven Million Adults: The Dutch Environmental Longitudinal Study (DUELS)', volume 123, number 7, July 2015.*

onderzoek naar gedaan die allemaal tot dezelfde uitkomst komen: namelijk schadelijk voor het milieu.⁴⁵

▪ Bezonningsstudie

Cliënten wensen te benadrukken dat hij en andere omwonenden erg genieten van de opkomende zon. Na realisatie van de plannen zal dat niet meer het geval zijn. Het bouwplan zorgt er namelijk voor dat de zon niet meer zal schijnen in de woning van cliënten. De effecten van het bouwplan met betrekking tot het zonlicht hadden beter onderzocht moeten worden. De bezonningstudie is tevens ook uitgevoerd door Peutz. Echter is de woning van cliënten niet onderzocht. Het volgende komt terug in de bezonningstudie: *'De meethoogte is 0,75 meter in het midden de gevel met ramen van de onderste woonlaag', 'De bezonning wordt gemeten op 21 september van zonsopgang tot zonsondergang'*. Slechts de onderste bouwlaag is meegenomen in het onderzoek. Dit betekent dat de woning van cliënten niet onderzocht is. Dit is dan ook in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel. Bij bezonning bij ruimtelijke plannen gaat het om voldoende zon op de gevel en om schaduwwerking. Nieuwbouw kan schaduw veroorzaken op de openbare ruimte of tuinen van omwonenden. De meeste gemeenten hanteren de TNO-Norm waaronder een 'lichte' en een 'strengere' norm valt te onderscheiden. Als door middel van een nieuw plan nieuwe bebouwing wordt toegestaan moet beoordeeld worden of deze bebouwing effect heeft op de omgeving, dit is niet gebeurd. Dit kan onderzocht worden met een bezonningsstudie/onderzoek waar een bezonningsdiagram veel voorkomt. Bij de nieuwbouw zelf moet sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, die bruikbaarheid van het perceel van cliënten mag niet onaanvaardbaar afnemen. Dat is nu wel het geval. Een bezonningsstudie had daarom uitgevoerd moeten worden, nu dit niet is gebeurd is dit in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel.

II VERSTOREN / WIJZIGEN VAN EEN RIJKSMONUMENT

Voor de meelfabriek CO-OP, vandaag de dag in gebruik door graanverwerker Codrico, is een bouw- en cultuurhistorische analyse opgesteld (opgenomen als bijlage 3 bij de plantoelichting). Daaruit volgt dat het complex in 1952 werd opgeleverd naar een ontwerp van architect J.J.M. Vegter (1906-1982) en in 1966 uitgebreid met een silogebouw. Sinds 2014 hebben de oorspronkelijke delen van het complex de status van rijksmonument op grond van de Erfgoedwet.

De waardenstelling van de meelfabriek is gebaseerd op de beoordelingscriteria zoals vastgesteld in de Richtlijnen voor bouwhistorisch onderzoek van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed e.a. uit 2009. In de bijbehorende tekeningen is gebruik gemaakt van kleurcodering zoals omschreven is in de Richtlijnen:

- Blauw: hoge monumentwaarden, deze zijn van cruciaal belang voor de structuur en/of de betekenis van het object of gebied.
- Groen: positieve monumentwaarden, deze zijn van belang voor de structuur en/of de betekenis van het object of gebied.

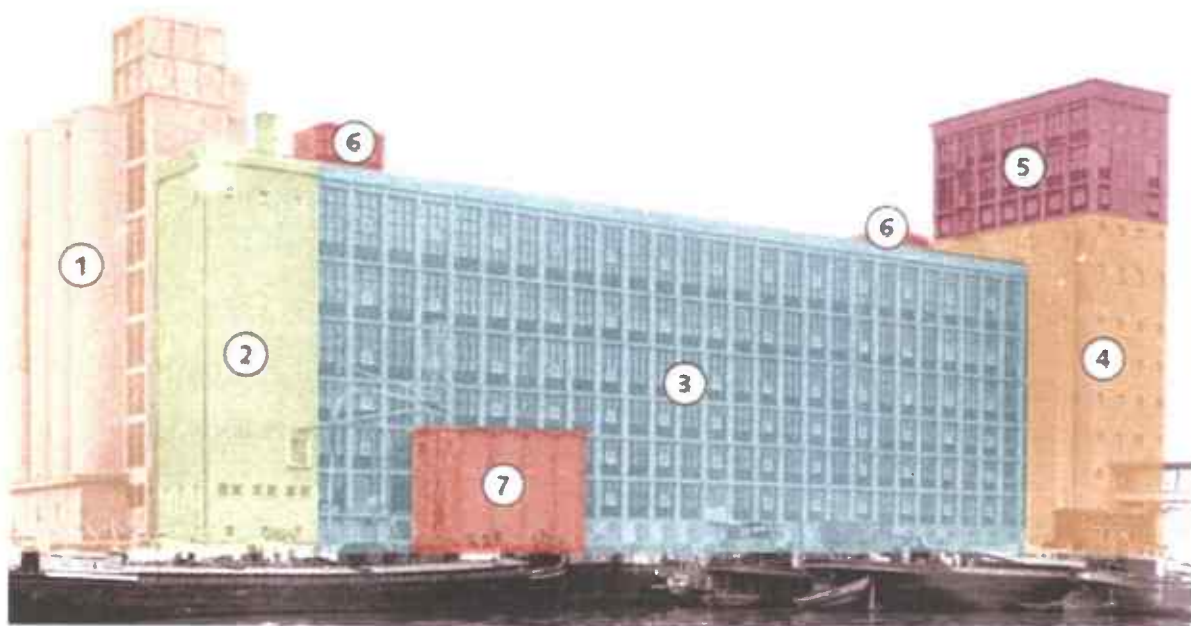
⁴ Ministerie van Financiën / Inspectie der Rijksfinanciën, *'IBO Luchtkwaliteit'*, 21 mei 2019.

⁵ Nivel: *'Verbeteren luchtkwaliteit kan luchtwegklachten van mensen met een longziekte aanzienlijk verminderen'*, Utrecht 2022.

BOTMAN ADVOCATEN

- OMGEVINGSRECHT -

- Geel: indifferente monumentwaarden, deze zijn van relatief weinig belang voor de structuur en/of de betekenis van het object of gebied.
- Roze: verstorende elementen, deze delen zijn van negatieve invloed op de monumentale waarden van het complex.



- 1) Graansilo
- 2) Ruwe tarwesiilo
- 3) Hoofdgebouw (reiniging, materieel, bloemsiilo)
- 4) Zakgoedmagazijn
- 5) Personeelgebouw
- 6) Dakopbouw (2x)
- 7) Transformatorhuis, entree

Schema waarin de assemblage van de verschillende bouwmassa's wordt gevisualiseerd. De kleuren in het schema vertegenwoordigen geen specifieke monumentwaarden maar zijn bedoeld ter onderscheid van de afzonderlijke bouwdelen.

In paragraaf 3.3. van de plantoelichting is het volgende over dit rijksmonumentale bedrijventerrein opgenomen:

"De monumentale status van Meelfabriek Latenstein wordt ernstig geschaad door de bouw van omliggende gebouwen, wat aanzienlijke afbreuk doet aan zowel de waardering als het aanzicht van het monument. Om deze reden kan het monument niet opgenomen worden in het coördinatiebesluit. Integendeel, het zou zich juist moeten verzetten tegen de bouw en renovatie van onder andere het veldblok en het grote silogebouw, die deel uitmaken van het versterkende ensemble. Het betrekken van het monument bij het gehele beoordelingsproject is laakbaar vanwege het feit dat de eigenaar en ontwikkelaar eerder, zij het tevergeefs, tot aan de Raad van State zijn gegaan om de monumentale status te betwisten. Deze afbreuk aan de het monumentale pand is dan ook in strijd met de welstand."

Daarnaast scoort de meelfabriek CO-OP op het vlak van algemene historische waarden, ensemble en stedenbouwkundige waarden, architectuurhistorische waarden, bouwhistorische waarden en waarden vanuit gebruikshistorie hoog tot zeer hoog.

Het moge duidelijk zijn dat met dit plan maximale afbreuk wordt gedaan aan het rijksmonumentale karakter van het bedrijventerrein, en in het bijzonder de meelfabriek de graansilo en de glazen groene kubus. Het rijksmonumentale terrein wordt volledig ingebouwd door nieuw te realiseren appartementencomplexen zoals het Veldblok en de Toren. Het beeldbepalende silogebouw met haar kenmerkende glazen (groene) kubus die vanuit een wijde omtrek zichtbaar is, wordt juist grotendeels door deze omringende bebouwing aan het zicht onttrokken. Deze zal vanuit de woning van cliënten ook niet meer direct zichtbaar zijn. De aanwezigheid en het directe zicht op het rijksmonumentale bedrijventerrein, met in het bijzonder de glazen groene kubus, waren voor cliënten belangrijke omstandigheden om juist voor dit appartement aan de oostzijde van het Fenixgebouw te kiezen.

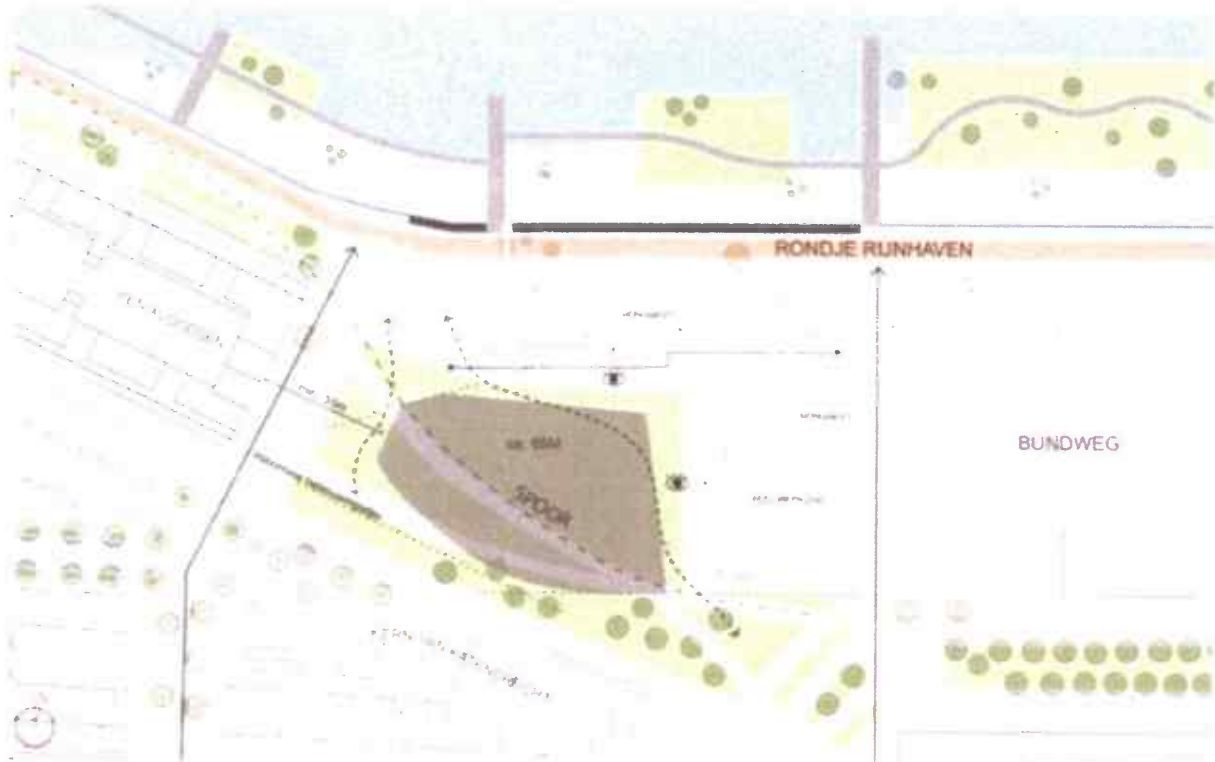
Wie paragraaf 3.3 van de plantoelichting en bijlage 3 behorende bij de plantoelichting doorleest realiseert zich al snel hoe bijzonder dit stukje Rotterdams erfgoed wel niet is. Niet alleen voor Rotterdam, maar voor heel Nederland was dit terrein hét toonbeeld van de wederopbouw na de Tweede Wereldoorlog. Het is een architectonisch icoon dat zoveel mogelijk in ere gehouden moet worden. De nieuwe bebouwing past niet bij de (rijks)monumentale uitstraling van de fabriek en het bijbehorende ensemble. Ook valt niet in te zien waarom niet met een minder ingrijpend plan had kunnen worden volstaan. Ook elders wordt met respect voor de bestaande historische en monumentale bebouwing gerenoveerd/gerestaureerd en worden nieuwe functies *zoveel mogelijk* binnen de bestaande bebouwing gerealiseerd. Te denken valt aan o.a. de Spoorzones in Eindhoven (Strijp-S) en Tilburg (denk aan de prijswinnende restauratie/verbouwing van de Lochal⁶). Gelet op de aanzienlijke aanwezigheid van bestaand bouwvolume valt ook niet in te zien waarom omringend aan het bedrijventerrein nog nieuwe hoge appartementencomplexen moeten verrijzen. Indien en voorzover de noodzaak daarvoor aanwezig dient te worden geacht dan is de realisatie van de Toren met een maximale bouwhoogte van 220 meter, gelegen op verdere afstand van het appartementencomplex van cliënten, nog te billijken. Maar cliënten vragen zich in het bijzonder af waarom het Veldblok, waarvoor een zeer gewaardeerd groen park voor wordt opgeofferd, en dat tevens afbreuk doet aan de historische waarden, ensemble en stedenbouwkundige waarden, architectuurhistorische waarden, bouwhistorische waarden en waarden vanuit gebruikshistorie van de oude meelfabriek en het bijbehorende ensemble.

Daarnaast is het in strijd met de visie uit de welstand. De nieuwe bebouwing, past dan ook niet bij de monumentale uitstraling van de fabriek. Op basis hiervan moet het plan aangepast worden per ommekeer.

⁶ In 2019 uitgeroepen tot World Building of the Year op het World Architecture Festival, zie: <https://www.world-architects.com/en/architecture-news/found/waf-2019-building-of-the-year>.

III VERTROUWENSBEGINSEL

Het Veldblok staat ingetekend in een parkje aan de oostzijde van het appartement van cliënten dat is gelegen in het Fenixgebouw. Op onderstaande tekening staat de voorgenomen locatie van het nieuwe Veldblok weergegeven:



In het verleden heeft de gemeente plechtig toegezegd om het desbetreffende openbare terrein om te vormen tot een aangenaam park, zoals ook expliciet vermeld staat in het geldende bestemmingsplan. Tot op heden is deze belofte nagekomen. Echter dreigen deze gemaakte afspraken en gedane concrete toezeggingen middels de realisatie van deze plannen volledig teniet te worden gedaan. Het openbare groen dreigt nu te worden gealloceerd ten behoeve van de aanleg van een veldblok, wat resulteert in een verdichting van de reeds aanzienlijke woningdichtheid in de omgeving. Het behoud van open ruimte binnen een woonwijk is van essentieel belang en draagt bij aan de leefbaarheid van een stad, zoals geïllustreerd door het succesvolle voorbeeld in Barcelona.

De voorgestelde redenering dat de plaatsing van drijvende blokken in de haven zal resulteren in een toename van groene ruimte is vanuit juridisch oogpunt niet houdbaar. Het betoog dat een dergelijk drijvend stuk land als een aanvulling op de wijk moet worden beschouwd, kan worden verworpen op basis van vergelijkbare precedentes, zoals het hypothetisch creëren van een eiland op zee en dit vervolgens associëren met de betreffende woonwijk. Het feitelijke gebruik van drijvende blokken als groene ruimte lijkt bovendien onpraktisch, gezien het ontbreken van gebruikelijke activiteiten zoals spelende kinderen of het uitlaten van honden.

Daarnaast dient te worden benadrukt dat groene ruimte in een stedelijke omgeving van cruciaal belang is voor de regulering van temperatuur en de bevordering van frisse lucht. De huidige plannen dreigen derhalve het groen in de wijk te verminderen, wat een negatieve impact kan hebben op het welzijn en de kwaliteit van leven van de lokale gemeenschap.

Aanvullend hierop moet worden gezegd dat de toezegging die u heeft gedaan in 2016-2017 voor het park evident zijn. U heeft het genoemde verblijfsterrein waar nu door de ontwikkelaar het veldblok op staat geprojecteerd aan de toekomstige bewoners van het Fenix geschonken en beloofd als parkje met voorzieningen. Zie in **bijlage 1** de tekening en gemeentelijke bevestiging(en).

IV PLANSCHADE

Indien uw gemeenteraad ervoor zou kiezen om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen dan behouden cliënten zich uitdrukkelijk het recht voor om op een later moment een verzoek tot planschade, c.q. schadevergoeding in te dienen voor alle geleden en nog te lijden schade.

VERZOEK

Namens cliënten verzoek ik u primair om het bestemmingsplan in de huidige vorm niet vast te stellen, maar ingrijpend te wijzigen op een wijze die recht doet aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, een goede ruimtelijke ordening en waarin tegemoet wordt gekomen aan de gerechtvaardigde belangen van cliënten. Dit houdt in dat *in ieder geval* het Veldblok dient te komen te vervallen.

Ten overvloede

Opgemerkt zij dat bij bestemmingsplanherziening sprake is van een zogeheten "Aarhusbesluit", hetgeen erop neerkomt dat eenieder die een zienswijze heeft ingediend ook ontvankelijk wordt geacht in zijn/haar beroep bij de bestuursrechter. Eveneens is de onderdelenfuik niet op het beroep van toepassing. Een ingediende zienswijze die zich beperkt tot bepaalde onderdelen van een ontwerpbesluit staat niet langer in de weg aan een beroep tegen het gehele besluit. In dit kader zij verwezen naar de uitspraak van de Raad van State d.d. 14 april 2021, ECLI:NL:RVS:2021:786.

Vragen?

Als u nog vragen of opmerkingen heeft dan kunt u mij bereiken op: of per e-mail:
U zult zo spoedig mogelijk van mij bericht ontvangen.

Met vriendelijke groet,



mr. P.R. Botman
Advocaat

BIJLAGE 1

BOTMAN | ADVOCATEN

Bredaseweg 204-11

5038 NK TILBURG





Gemeente Rotterdam
Stadsontwikkeling

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

Website: www.rotterdam.nl
E-mail: ipnws@rotterdam.nl
Inlichtingen: ir J.G.J. Tjia
Afdeling: Ruimte & Wonen
Telefoon: (010) 489 5067

Cluster: Stadsontwikkeling
Ops kenmerk: FE-TE-15-00060

Datum: 10 februari 2017

Betreft: Definitief P. Veerlaan, Siloplein,
Paul Nijghkade en
Nico Koomanskade

Aan geadresseerde

Geachte heer/mevrouw,

Bijgaand ontvangt u het definitieve inrichtingsplan (IP) **Veerlaan, Siloplein,
Paul Nijghkade en Nico Koomanskade** (inclusief bordenplaat), tekeningnummer
TE-15/00060 d.d. 6 februari 2017, waarvoor (bestuurlijke) goedkeuring is gegeven.

Dit IP is in samenwerking met de leden van het planteam tot stand gekomen.
De gebiedsdirecteur en het Team Openbare Ruimte (TOR) hebben positief geadviseerd
op dit IP.

Bij vragen of opmerkingen kunt u contact opnemen met de heer ir J.G.J. Tjia
tel.nr. (010) 489 5067.

Met vriendelijke groet,

mw. drs. M.J. van Lierop
Hoofd afdeling Ruimte & Wonen



BOTMAN
ADVOCATEN
- OMGEVINGSRECHT -

AANTEKENEN

Gemeente Rotterdam
T.a.v. de gemeenteraad
Postbus 6575
3002 AN ROTTERDAM

Botman Advocaten
Bredaseweg 204-11
5038 NK Tilburg
Telefoon:

www.botmanadvocatuur.nl

Tilburg, 27 augustus 2024

Betreft: **Zienswijze - aanvulling**
Zaaknummer: 2024.011
Zaakomschrijving: Gemeente Rotterdam - Bp Codrico Terrein
Uw kenmerk: --

Geachte leden van de raad,

Tot mij wendde zich de heer [naam] (hierna te noemen: "cliënt"), wonende aan de [adres] te Rotterdam, ten deze domicilie kiezende te [adres] Tilburg aan de [adres] ten kantore van Botman Advocaten, van welk kantoor de aldaar gevestigde advocaat mr. P.R. Botman namens cliënten als gemachtigde wordt gesteld om als zodanig voor hen in rechte op te treden, met het recht op substitutie, ter zake het navolgende.

AANLEIDING

Naar aanleiding van een op 29 december 2023 gepubliceerd bericht in het gemeenteblad met jaargang en nummer respectievelijk 2023, 567375 zijn met ingang van 29 december 2023 tot en met 8 februari 2024 de ontwerp besluiten ter inzage gelegd. De gemeenteraad van Rotterdam heeft besloten de coördinatieregeling als bedoeld in artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening toe te passen op de voorbereiding en bekendmaking van de besluiten die nodig zijn voor de realisatie van het project "Codrico terrein". De coördinatieregeling is van toepassing op de volgende besluiten die genomen dienen te worden ten behoeve van de realisatie van het project "Codrico terrein":

1. vaststellen bestemmingsplan (bevoegdheid gemeenteraad van Rotterdam);
2. vaststellen hogere waarden Wet geluidhinder (bevoegdheid van het college);
3. verlenen vijf omgevingsvergunningen (bevoegdheid college van burgemeester en wethouders Rotterdam).

De ontwerpbesluiten die ter inzage zijn gelegd zijn als volgt:

1. Ontwerpbestemmingsplan 'Codrico terrein' (NL.IMRO.0599.BP2240Codrico-on01);
2. Ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder;
3. Ontwerp-omgevingsvergunning veldblok (OMV.23.09.00175);
4. Ontwerp-omgevingsvergunning wandgebouw (OMV.23.09.00176);
5. Ontwerp-omgevingsvergunning toren (OMV.23.09.00179);

6. Ontwerp-omgevingsvergunning fabrieksgebouw (OMV.23.11.00207);
7. Ontwerp-omgevingsvergunning silogebouw (OMV.23.11.00208).

Bij het projectplan 'Codrico terrein' zal de meelfabriek aan de Veerlaan 3 te 3072 AN Rotterdam volledig worden omgetoverd tot woningbouw. Met het beoogde plan is men voornemens om er circa 1.550 woningen te realiseren. Om deze plannen te verwezenlijken liggen nu de hierboven genoemde ontwerpbesluiten ter inzage. Echter worden met deze plannen geen rekening gehouden met de nadelige gevolgen voor de omgeving.

Clïënt kon zich hiermee niet verenigen en heeft zich destijds aangesloten bij een bewonerscollectief die een aantal gezamenlijke zienswijzen heeft ingediend, welke door cliënt mede zijn ondertekend. Namens cliënt vul ik hierbij de reeds ingediende zienswijzen nader aan.

GRONDEN ZIENSWIJZE

I STRIJD MET EEN GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

- A. *Maximale bouwhoogte, inhoud woning(en), begrippen bestemmingsplan, aard van de bebouwing en behoefte*

▪ Maximale bouwhoogte

Namens cliënt wens ik te benadrukken dat de maximale bouwhoogte in het nieuwbouwplan een ongefundeerde hoogte kent. Het nieuwbouwplan kent voor alle gebouwen verschillende hoogtes die allemaal een onevenredige hoogte kennen. Zo heeft het 'veldblok' naar het Fenixgebouw waar cliënt woont een maximale bouwhoogte van 75 meter. Daarnaast heeft de 'Silo' een maximale bouwhoogte van 70 meter. Voorts kent het 'Wandblok' twee keer een 'blok' met een maximale hoogte van 75 meter. Tot slot heeft de 'Toren' de hoogste maximale bouwhoogte van maar liefst 220 meter. De naam 'Toren' is dan ook gepast. Voor alle gebouwen geldt dat deze niet aansluiten bij de omliggende bebouwing. Alle omliggende bebouwing kent een lagere maximale bouwhoogte. Het gebouw waarin cliënt woonachtig is kent een bouwhoogte van maximaal 44 meter. Ook andere omliggende appartementencomplexen in Katendrecht kennen een lagere maximale bouwhoogte, variërend van maximaal 37 tot 63 meter hoogte. De appartementencomplexen van maximaal ca. 40 meter vormen echter de boventoon. Het grootste gedeelte van Katendrecht bestaat echter uit cultuurhistorische woningen met een maximale bouwhoogte van 7, 13 of 16 meter. De woningen met een maximale bouwhoogte van 13 meter komen het meest voor. In het voor cliënt vigerende bestemmingsplan Katendrecht zijn deze hoogten met een functieaanduiding aangegeven.

Nergens komt een maximale goothoogte van 70, 75 of 220 meter terug. Alleen dit punt levert al een strijd met een goede ruimtelijke ordening op. Niet valt in te zien waarom voor de maximale bouwhoogte van de te realiseren appartementencomplexen aan de westzijde van het Codrico terrein niet bij de maximale bouwhoogte van het appartementencomplex van cliënt, of andere omliggende bebouwing, kan worden aangesloten. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zou dat ook een stuk logischer zijn. Idealiter zou echter worden vastgehouden aan dezelfde bouwhoogte als bij de bestaande bouwhoogte van het huidige (rijksmonumentale) bedrijventerrein. Immers, vanuit

stedenbouwkundig oogpunt zou dat beter aansluiten bij de aard en het karakter van de bebouwing. Uit de plannen (bijlage bij de toelichting) blijkt niet waarom de huidige hoogte aangehouden kan worden. Ook is niet duidelijk onderbouwd waarom er gekozen wordt voor deze hoogte, anders dan puur financiële redenen. Er valt dus niet in te zien waarom voor de maximale hoogtes van 70 meter, 75 meter of 220 meter wordt gekozen. Dit klemmt voor cliënt nog het meest met betrekking tot het zogeheten "Veldblok". In het midden van het Veldblok wordt voorzien in een toren van maximaal 75 meter hoogte. Het balkon van cliënt is gelegen aan de westzijde van het Codrico terrein, hetgeen de nodige schaduwwerking en verlies van privacy met zich mee zal brengen. Deze planregels leveren eveneens strijdigheid met een goede ruimtelijke ordening op alsook met het rechtszekerheidsbeginsel. Er valt niet in te zien waarom deze maximale bouwhoogte gereguleerd wordt en niet had kunnen worden volstaan met een andere indeling van bebouwing van het Codrico terrein met meer respect voor de huidige bebouwing en het rijksmonumentale karakter van het Codrico terrein.

- Aantal woningen onduidelijk gemaximeerd

Bij dit ontwerpbestemmingsplan is de enkelbestemming 'Gemengd' aan de te realiseren appartementencomplexen toebedeeld. Art. 4 van de planregels zijn op deze bestemming van toepassing. Onder artikel 4.3.1 sub a van de planregels staat vermeld dat het aantal woningen als bedoeld in lid 4.1 sub a, maximaal 1.550 bedraagt. Op deze wijze is echter niet duidelijk hoeveel woningen per gebouw/appartementencomplex maximaal gerealiseerd mogen worden. Dit behoort ook in het bestemmingsplan gereguleerd te worden. Als één (of meerdere) van de andere gebouwen van bestemming wordt gewijzigd (naar bijvoorbeeld de bestemming "Wonen") blijft in het bestemmingsplan staan dat er maximaal 1.550 woningen mogelijk zijn. Dit houdt in dat er (na wijziging van de bestemming) voor één gebouw (in beginsel) maximaal 1.550 woningen gerealiseerd kunnen worden. Omdat het aantal woningen per gebouw niet is gemaximeerd kan er in theorie zelfs een veelvoud aan woningen worden gerealiseerd. Ook dit is in strijd met een goede ruimtelijke ordening en het rechtszekerheidsbeginsel.

- Aard van de bebouwing

Voorts valt niet in te zien waarom op deze locatie niet simpelweg wordt gekozen voor appartementencomplexen die passen bij het behoud van de rijksmonumentale fabrieksgebouwen. Het betreft dan ook een cultuurhistorisch industrieel gebied. Hierdoor krijg je vanuit stedenbouwkundig oogpunt één geheel en wordt voorkomen dat de gehele hoek wordt volgebouwd met massale glazen blokkendozen wat tegenwoordig een appartementencomplex wordt genoemd. Dit plan zoals dat is opgesteld is dan ook in strijd met de redelijke eisen van welstand. Cliënt wenst te benadrukken dat hij er recentelijk ter plaatse woonachtig is en hen immer zijdens de gemeente is voorgehouden dat deze fabriek zijn identiteit zou houden.

- Begrippen planregels

Voorts mist het bestemmingsplan belangrijke begrippen voor het definiëren van de planregels. Begrippen als "wonen" of hetgeen onder een "een woning" of "huishouden" dient te worden verstaan zijn niet terug te vinden in het ontwerp bestemmingsplan. Ook is bijvoorbeeld het gebruik van woningen ten behoeve van kamerverhuur of de huisvesting van arbeidsmigranten niet uitgesloten. Als hierover discussie bestaat dan blijkt uit jurisprudentie van de Afdeling dat het begrip "wonen" ruim moet worden uitgelegd. Zelfs als in de planregels wel een definitie voor een

"woning" in het bestemmingsplan zou zijn opgenomen, dan zegt dat nog niet wat nu precies feitelijk onder "wonen" dient te worden verstaan. Nu dergelijke definities ontbreken kunnen in potentie complete appartementencomplexen van wel 10 (of meer) etages hoog worden gerealiseerd, of complexen voor de huisvesting van bijvoorbeeld studenten, arbeidsmigranten¹, statushouders of vluchtelingen. Uit de uitspraak van de Afdeling van 23 januari 2019, ECLI:NL:RVS;2019:192, volgt dat indien het begrip "wonen" niet nader is gedefinieerd, aansluiting dient te worden gezocht bij het algemeen spraakgebruik. In het algemeen spraakgebruik dienen onder "wonen" diverse uiteenlopende vormen van huisvesting te worden begrepen. Daaronder valt ook het verhuren van kamers aan personen die niet tot het huishouden van de verhuurder behoren. De Afdeling is dan ook van oordeel dat het verhuren van kamers aan personen die niet tot het huishouden van de eigenaar behoren, met uitzondering van de huisvesting van tijdelijke werknemers, niet in strijd is met het bestemmingsplan.

- Woning behoefte

Met dit nieuwbouwplan kunnen welgeteld 1.550 woningen (of zelfs meer) worden gerealiseerd. Als er nieuwe woningen binnen bestaand stedelijk worden gerealiseerd dan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Bro de behoefte van de te realiseren woningen zorgvuldig te worden onderbouwd naar type woning en doelgroep. In de toelichting van het bestemmingsplan en de daarbij behorende Laddertoets die door Sweco is opgesteld is dit te weinig onderbouwd. Uit de Laddertoets volgt namelijk, hetgeen door cliënten wordt onderschreven, dat het gebied rondom de Rijnhaven al sinds 2005 wordt aangepakt en er reeds veel grootschalige woningbouwprojecten zijn gerealiseerd, onder ander op de Wilhelminapier, Katendrecht en de Rijnhaven. Met de gebiedsontwikkeling Rijnhaven wordt er een uitbreiding van het Rotterdamse stadscentrum op de zuidoever gerealiseerd.



Figuur 4: Het Codricoterrein als onderdeel van de grotere gebiedsontwikkeling op de Wilhelminapier, Katendrecht en de Rijnhaven. Bron: Nota van Uitgangspunten Codrico, vastgesteld op 18 februari 2021, p. 10.

Gelet op de omvangrijke gebiedsontwikkeling in het gebied in en rondom de Rijnhaven is niet nader inzichtelijk gemaakt hoeveel woningen er al zijn gerealiseerd en waarom er een behoefte is om nog eens 1.550 woningen op dit reeds dichtbevolkte gebied toe te voegen. De daaraan ten grondslag liggende stukken ontbreken namelijk. Dit is niet alleen onzorgvuldig, maar ook in strijd met een

¹ Zie bijvoorbeeld ABRvS 6 juni 2018, ECLI:NL:RVS:2018:1882.

goede ruimtelijke ordening en het rechtszekerheidsbeginsel. Dit maakt de plannen tevens niet controleerbaar. De ruimtelijke onderbouwing schiet op dit onderdeel schromelijk tekort. Voorts is geen rekening gehouden met de maximale planologische mogelijkheden. Had niet volstaan kunnen worden met een minder omvangrijk plan met meer respect voor het architectonisch hoogwaardige Fenixgebouw en het Rijksmonument Meelfabriek Latenstein en haar ensemble door het Veldblok achterwege te laten en zoveel als mogelijk de BVO en het volume van de bestaande rijksmonumentale bedrijfsgebouwen in ere te laten?

Het voorgaande brengt met zich mee dat het ontwerpbestemmingsplan niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid en tevens in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het rechtszekerheidsbeginsel.

B. Aantasting woon- en leefklimaat

▪ Privacy, uitzicht & groen

Het uitzicht van cliënt zal volledig worden ontnomen. Daarnaast zal de privacy verder worden aangetast doordat de eigenaren van de nieuwbouw woning allen, vanuit hun woon- of slaapkamer, direct bij cliënt in zijn woning kunnen kijken. Tot op heden kijkt cliënt uit over het park, de fabriek en de mooie Katendrechtse woningen te noemen als typerend Nederlands Katendrechts landschap. Daarnaast hebben zij uitzicht op het iconische voetbalstadion De Kuip en de bijbehorende lichtmasten. Dit uitzicht zal bij realisatie van de plannen volledig teniet worden gedaan. Temeer daar een appartementencomplex van maximaal 75 meter hoog (!) pal voor het balkon van cliënt gerealiseerd zal worden.

De inpassing van het plan is ook niet landelijk te noemen. Op de locatie waar het Veldblok gerealiseerd zal gaan worden is thans een groen parkje gesitueerd. Dit parkje wordt door cliënt hoog gewaardeerd. Dat is een van de weinige stukjes groen in de directe omgeving waar een hond kan en mag worden uitgelaten. Op Katendrecht is al weinig groen te vinden en al bijna helemaal geen groen waar viervoeters zijn toegestaan. De gekunstelde realisatie van extra groen door middel van containers in het water te plaatsen lost dit ook niet op.

Er wordt met het realiseren van het beoogde nieuwbouwplan op geen enkele wijze rekening gehouden met de huidige omwonenden. Er zal weinig privacy meer zijn voor de omwonenden doordat op korte afstand van hun balkon een appartementencomplex van 75 meter hoog zal worden gerealiseerd met directe inblik in hun woning. Dit is zorgelijk te noemen.

Niet is gebleken dat rekening is gehouden met de gerechtvaardigde belangen van de direct aanwonenden van het Fenixgebouw, waaronder cliënten. Met een andere invulling, c.q. aanpassing van het plan kan zowel recht worden gedaan aan de belangen van omwonenden als aan de belangen van de projectontwikkelaar en de woningbouwbehoefte van de gemeente. In haar huidige opzet dient het plan echter ook op dit onderdeel in strijd met een goede ruimtelijke ordening te worden geacht.

- Geluid

Cliënt maakt zich daarnaast grote zorgen om de geluidsoverlast ten gevolge van de te realiseren nieuwbouw. Dit is in het ontwerpbestemmingsplan onderbelicht gebleven. Niet alleen de overlast ten gevolgen van het bouwen, maar ook de overlast na de realisatie ervan. Aangezien het aantal woningen, en het daarmee gepaard gaande aantal verkeersbewegingen, aanzienlijk toeneemt is in het akoestisch onderzoek geen rekening gehouden met (een representatieve invulling van) de maximale planologische mogelijkheden. Dit maakt het uitgevoerde onderzoek gebrekkig en onbruikbaar. Het ontwerpbestemmingsplan is op dit onderdeel niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid.

- Verkeer & Parkeren

Het voorgaande geldt ook voor het onderdeel parkeren. Nu het aantal woningen niet is gemaximeerd, hetgeen onder een "woning" of woning dient te worden verstaan niet is gedefinieerd én de inhoud, oppervlakte en bouwhoogten niet zijn gemaximeerd is de parkeerbehoefte, uitgaande van (een representatieve invulling van) de maximale planologische mogelijkheden, niet op een juiste, laat staan zorgvuldige wijze, inzichtelijk gemaakt.

Het aantal geplande woningen op het Codrico terrein, alsmede in de pols van Katendrecht, is buitengewoon aanzienlijk. Deze omvang leidt tot aanzienlijke problemen voor alle bewoners van Katendrecht die van of naar hun woning willen reizen. De verkeerscongestie op Katendrecht is reeds bijna dagelijks een struikelblok, en ook het betreden van Katendrecht ondervindt ernstige hindernissen. Met de voorgestelde ontwikkeling van woningen in de bijna gedempte Rijnhaven aan de oostzijde wordt de verkeersdruk verder geaccentueerd. Op dit moment is er al regelmatig verkeersopstopping vanaf halverwege de Erasmusbrug richting het zuiden, wat een belangrijke doorgaande route is voor hulpdiensten zoals politie, brandweer en ambulances. Als je vanaf het centrum naar Rotterdam zuid (west) moet is er maar 1 weg en die loopt langs Katendrecht. Het is op dit moment redelijk normaal om ruim een half uur onderweg te zijn vanaf het centrum naar Katendrecht. Op Katendrecht zelf loopt het op dit moment ook vaak vast.

De verwachting is dat met de bouw van talrijke woningen op Katendrecht het kruispunt frequenter dan incidenteel zal vastlopen. Auto's zullen alternatieve routes zoeken, wat resulteert in aanzienlijk meer verkeer in de omliggende woonwijken. Het feit dat elders op Katendrecht ook nog aanzienlijke bouwplannen in ontwikkeling zijn, zal de verkeersdrukte verder doen toenemen.

Bovendien dient te worden opgemerkt dat de verwijzing naar verkeersafwikkeling niet uitsluitend betrekking heeft op autoverkeer. Momenteel zijn de kruispunten al overbelast door (brom)fietsers die diverse richtingen op moeten, waardoor de doorgang voor andere fietsers en bromfietsen wordt belemmerd en een onveilige verkeerssituatie ontstaat.

In de verstrekte notitie betreffende de verkeersafwikkeling op het Codrico terrein worden weliswaar knelpunten erkend als gevolg van de voorgestelde ontwikkelingen, en wordt aangegeven dat deze oplosbaar zijn, zij het in verschillende mate afhankelijk van de gekozen variant. Echter, er wordt geen expliciete rekening gehouden met de cumulatieve impact van alle andere nieuwbouwplannen in de nabije omgeving. Cliënt zijn dagelijkse ervaring met de verkeersafwikkeling van en naar Katendrecht doet vermoeden dat de situatie niet zal verbeteren met de toevoeging van een groot aantal

woningen. Op dit moment worden er 3 gebouwen afgerond in het begin van Katendrecht en aan de Brede Hilledijk gaan ook nog torens gebouwd worden. Plus nog de torens die in de gedempte haven gebouwd gaan worden. Al dat verkeer moet over dezelfde weg. Op dit moment kunnen mensen niet zonder auto, en dit zal ook niet snel afnemen.

Voorts wordt in de beschrijving expliciet vermeld dat er in het Veldblok 205 parkeerplaatsen worden gerealiseerd, terwijl in het Wandblok 155 parkeerplaatsen worden voorzien. Volgens de berekeningen van Goudappel zal de overcapaciteit van het Veldblok worden aangewend om het tekort aan parkeerplaatsen in het Wandblok te compenseren. Dit houdt in dat het Veldblok volledig zal worden benut om het tekort in het Wandblok op te vangen, waarbij de parkeergelegenheid van het Wandblok volledig in gebruik zal zijn.

In de voorgestelde plannen wordt aangegeven dat voor het parkeren van fietsen in het Veldblok tussen de 1277 en 1749 fietsparkeerplaatsen nodig zijn, terwijl voor het Wandblok tussen de 4007 en 5262 fietsparkeerplaatsen vereist zijn.

Wat echter niet duidelijk naar voren komt in de documentatie, is de specifieke route van de verkeersstromen naar deze parkeerplaatsen, met name gezien de beoogde maximale benutting van de parkeercapaciteit (waaronder de verschuiving van het Wandblok naar het Veldblok). Het document van Goudappel (figuur 3.3 betreffende geanalyseerde kruispunten voor de verkeersafwikkeling) bespreekt het Kruispunt Hillelaan - Brede Hilledijk - Maashaven - Pretorialaan. Opmerkelijk is echter het ontbreken van vermeldingen met betrekking tot de toegangswegen naar de parkeergarage van het Veldblok in combinatie met de toegang naar de FENIX Q-Park.

De toegangsweg naar de parkeergarage van het Veldblok overlapt deels met de toegang naar de Q-Park Fenix (met 234 parkeerplaatsen). Dit impliceert een aanzienlijke toename van verkeersmobiliteit op de betreffende toegangsweg (205 + 234). De procedure voor het bereiken van de fietsparkeerplaatsen is niet expliciet beschreven, en er is geen gedegen onderzoek uitgevoerd naar de haalbaarheid hiervan in relatie tot de verkeersstromen naar beide garages.

Opvallend is dat in de analyse van Goudappel wordt gesproken over fietsparkeerplaatsen, maar er geen vermelding is gemaakt van de parkeerbehoeften voor brommers, scooters en motoren, terwijl deze wel deel uitmaken van de huidige mobiliteitsstructuur in een stedelijke omgeving.

Al met al geldt temeer dat een forse toename van het aantal (gemotoriseerd én ongemotoriseerd) verkeersbewegingen is te verwachten na realisatie van dit ontwerpbestemmingsplan. Voorts zij nogmaals benadrukt dat niet is uitgegaan van (een representatieve invulling van) de maximale planologische mogelijkheden.

Van het gehele project heb ik de exacte tekeningen/plattegronden van de voorgenomen gebouwen, parkeergarages en overige infrastructuur welke in allerlei documenten worden benoemd, niet gezien. Om een goed beeld te kunnen vormen is dit absoluut noodzakelijk.

Tot slot moet worden opgemerkt dat de hoeveelheid parkeerplaatsen afwijkt van de CROW-normen die meestal uitgaan van circa 1.2 per appartement en het beleid van de gemeente Rotterdam. In de

Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022 wordt uitgegaan van een gemiddelde van 0.8 auto parkeerplaatsen per appartement, 3 fietsparkeerplekken per appartement, 0.7 auto parkeerplaatsen voor hotels en dan zijn er nog parkeerplaatsen benodigd voor alle andere functies (detailhandel, kantoren etc.). Het aantal parkeerplekken opgenomen in het plan is onvoldoende.

- Stikstof

De stikstofdepositieberekening, zoals uiteengezet in de toelichting op het ontwerp bestemmingsplan, vertoont naar mijn inzicht een te optimistisch karakter. Het betreft een berekening op basis van aannames in AERIUS door het adviesbureau Peutz. Er is echter een duidelijke onderschatting van het aantal verkeersbewegingen tijdens en na de bouwphase. Als belanghebbende met direct zicht constateert cliënt, mede gezien de verminderde reizigers aantallen in het openbaar vervoer, dat er een discrepantie bestaat tussen de voorspellingen in de bijlagen de actuele verkeerssituatie.

Er moet een deugdelijke stikstofberekening worden uitgevoerd aan de hand van een AERIUS calculatie. De huidige uitgevoerde berekening is niet volledig. Dit zorgt ervoor dat de berekening niet meer deugdelijk is voor het betreffende plangebied. De Raad van State heeft op 5 april 2023 geoordeeld dat een rekenafstand van 25 KM aanvaardbaar is.² Zo is een deugdelijke calculatie niet alleen van belang voor de natuur, maar ook voor cliënten. Een foutieve berekening met betrekking tot stikstof heeft een negatieve invloed op de gezondheid van mensen, dus ook op cliënten. Het relativiteitsvereiste kan cliënten niet worden tegengeworpen gezien de directe invloed met betrekking tot stikstof en hun gezondheid. Immers is algemeen bekend dat stikstof een schadelijk stof is die ervoor zorgt dat wij als inwoners van Nederland korter zullen leven door de luchtverontreiniging. Een schone lucht aan de hand van een goede berekening is hiervoor noodzakelijk. Nederlanders leven gemiddeld vier maanden korter door de uitstoot van stikstofdioxide in het verkeer. Dat concludeert het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) op basis van een analyse van de gegevens van zeven miljoen Nederlanders. Het was al bekend dat de gemiddelde levensduur van Nederlanders negen maanden korter is door de uitstoot van fijnstof. Door de invloed van stikstofdioxide gaat daar dus nog eens vier maanden vanaf. Zowel stikstofdioxide als fijnstof leidt tot luchtwegaandoeningen zoals longkanker. Het onderzoek, gepubliceerd in het tijdschrift Environmental Health Perspectives, is volgens het RIVM het grootste onderzoek dat ooit is uitgevoerd naar verbanden tussen sterfte en luchtverontreiniging.³ Voor het onderzoek werd samengewerkt met het CBS. Van zeven miljoen Nederlanders die gedurende vijf jaar op hetzelfde adres woonden, werd geregistreerd wanneer iemand overleed en waaraan.

De uitkomsten zijn een gemiddelde: voor stedelingen of mensen die langs een snelweg wonen, kunnen de effecten nadeliger zijn. Milieudefensie heeft op basis van het onderzoek berekend dat stadsbewoners 1,5 jaar korter leven door luchtvervuiling. Het RIVM zegt ook dat er verschillen zijn tussen stad en platteland, maar heeft het niet verder doorgerekend. Zo hebben vele instanties hier

² ECLI:NL:RVS:2023:1299

³ Environmental Health Perspectives: 'Air Pollution and Mortality in Seven Million Adults: The Dutch Environmental Longitudinal Study (DUELS)', volume 123, number 7, July 2015.

onderzoek naar gedaan die allemaal tot dezelfde uitkomst komen: namelijk schadelijk voor het milieu.⁴⁵

- Bezonningsstudie

Clïënt wenst te benadrukken dat hij en andere omwonende erg genieten van de opkomende zon. Na realisatie van de plannen zal dat niet meer het geval zijn. Het bouwplan zorgt er namelijk voor dat de zon niet meer zal schijnen in de woning van cliënt. De effecten van het bouwplan met betrekking tot het zonlicht hadden beter onderzocht moeten worden. De bezonningstudie is tevens ook uitgevoerd door Peutz. Echter is de woning van cliënt niet onderzocht. Het volgende komt terug in de bezonningstudie: *'De meethoogte is 0,75 meter in het midden de gevel met ramen van de onderste woonlaag', 'De bezonning wordt gemeten op 21 september van zonsopgang tot zonsondergang.'* Er wordt slechts de onderste laag meegenomen in het onderzoek. Dit betekent dat de woning van cliënt niet onderzocht is en zal worden. Dit is dan ook in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel is. Bij bezonning bij ruimtelijke plannen gaat het om voldoende zon op de gevel en om schaduwwerking. Nieuwbouw kan schaduw veroorzaken op de openbare ruimte of tuinen van omwonenden. De meeste gemeente hanteren de TNO-Norm waaronder een 'lichte' en een 'strengere' norm valt te onderscheiden. Als door middel van een nieuw plan nieuwe bebouwing wordt toegestaan moet beoordeeld worden of deze bebouwing effect heeft op de omgeving, dit is niet gebeurd. Dit kan onderzocht worden met een bezonningsstudie/onderzoek waar een bezonningsdiagram veel voorkomt. Bij de nieuwbouw zelf moet sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, die bruikbaarheid van het perceel van cliënten mag niet onaanvaardbaar afnemen. Dat is nu wel het geval. Een bezonningsstudie had daarom uitgevoerd moeten worden, nu dit niet is gebeurd is dit in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel.

II VERSTOREN / WIJZIGEN VAN EEN RIJKSMONUMENT

Voor de meelfabriek CO-OP, vandaag de dag in gebruik door graanverwerker Codrico, is een bouw- en cultuurhistorische analyse opgesteld (opgenomen als bijlage 3 bij de plantoelichting). Daaruit volgt dat het complex in 1952 werd opgeleverd naar een ontwerp van architect J.J.M. Vegter (1906-1982) en in 1966 uitgebreid met een silogebouw. Sinds 2014 hebben de oorspronkelijke delen van het complex de status van rijksmonument op grond van de Erfgoedwet.

De waardenstelling van de meelfabriek is gebaseerd op de beoordelingscriteria zoals vastgesteld in de Richtlijnen voor bouwhistorisch onderzoek van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed e.a. uit 2009. In de bijbehorende tekeningen is gebruik gemaakt van kleurcodering zoals omschreven is in de Richtlijnen:

- Blauw: hoge monumentwaarden, deze zijn van cruciaal belang voor de structuur en/of de betekenis van het object of gebied.
- Groen: positieve monumentwaarden, deze zijn van belang voor de structuur en/of de betekenis van het object of gebied.

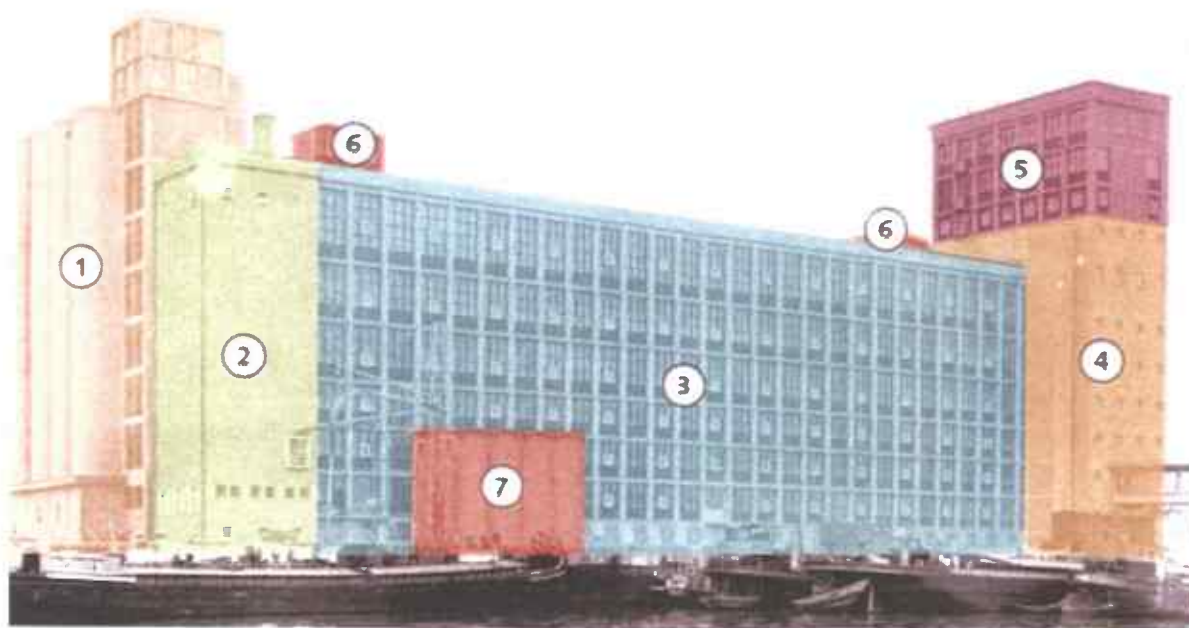
⁴ Ministerie van Financiën / Inspectie der Rijksfinanciën, *'IBO Luchtkwaliteit'*, 21 mei 2019.

⁵ Nivel: *'Verbeteren luchtkwaliteit kan luchtwegklachten van mensen met een longziekte aanzienlijk verminderen'*, Utrecht 2022.

BOTMAN ADVOCATEN

- OMGEVINGSRECHT -

- Geel: indifferente monumentwaarden, deze zijn van relatief weinig belang voor de structuur en/of de betekenis van het object of gebied.
- Roze: verstorende elementen, deze delen zijn van negatieve invloed op de monumentale waarden van het complex.



- 1 Graansilo
- 2 Ruwe tarwesilo
- 3 Hoofgebouw (reiniging, malen), bloemsilo
- 4 Zakgoedmagazijn
- 5 Personeelgebouw
- 6 Dakopbouw (2x)
- 7 Transformatorhuis entree

Schema waarin de 'assemblage' van de verschillende bouwmassa's wordt gevisualiseerd. De kleuren in het schema vertegenwoordigen geen specifieke monumentwaarden maar zijn bedoeld ter onderscheid van de afzonderlijke bouwdelen.

In paragraaf 3.3. van de plantoelichting is het volgende over dit rijksmonumentale bedrijventerrein opgenomen:

"De monumentale status van Meelfabriek Latenstein wordt ernstig geschaad door de bouw van omliggende gebouwen, wat aanzienlijke afbreuk doet aan zowel de waardering als het aanzicht van het monument. Om deze reden kan het monument niet opgenomen worden in het coördinatiebesluit. Integendeel, het zou zich juist moeten verzetten tegen de bouw en renovatie van onder andere het veldblok en het grote silogebouw, die deel uitmaken van het versterkende ensemble. Het betrekken van het monument bij het gehele beoordelingsproject is laakbaar vanwege het feit dat de eigenaar en ontwikkelaar eerder, zij het tevergeefs, tot aan de Raad van State zijn gegaan om de monumentale status te betwisten. Deze afbreuk aan de het monumentale pand is dan ook in strijd met de welstand."

Daarnaast scoort de meelfabriek CO-OP op het vlak van algemene historische waarden, ensemble en stedenbouwkundige waarden, architectuurhistorische waarden, bouwhistorische waarden en waarden vanuit gebruikshistorie hoog tot zeer hoog.

Het moge duidelijk zijn dat met dit plan maximale afbreuk wordt gedaan aan het rijksmonumentale karakter van het bedrijventerrein, en in het bijzonder de meelfabriek de graansilo en de glazen gorene kubus. Het rijksmonumentale terrein wordt volledig ingebouwd door nieuw te realiseren appartementencomplexen zoals het Veldblok en de Toren. Het beeldbepalende silogebouw met haar kenmerkende glazen (groene) kubus die vanuit een wijde omtrek zichtbaar is, wordt juist grotendeels door deze omringende bebouwing aan het zicht onttrokken. Deze zal vanuit de woning van cliënt ook niet meer direct zichtbaar zijn. De aanwezigheid en het directe zicht op het rijksmonumentale bedrijventerrein, met in het bijzonder de glazen groene kubus waren voor cliënt belangrijke omstandigheden om juist voor dit appartement aan de oostzijde van het Fenixgebouw te kiezen.

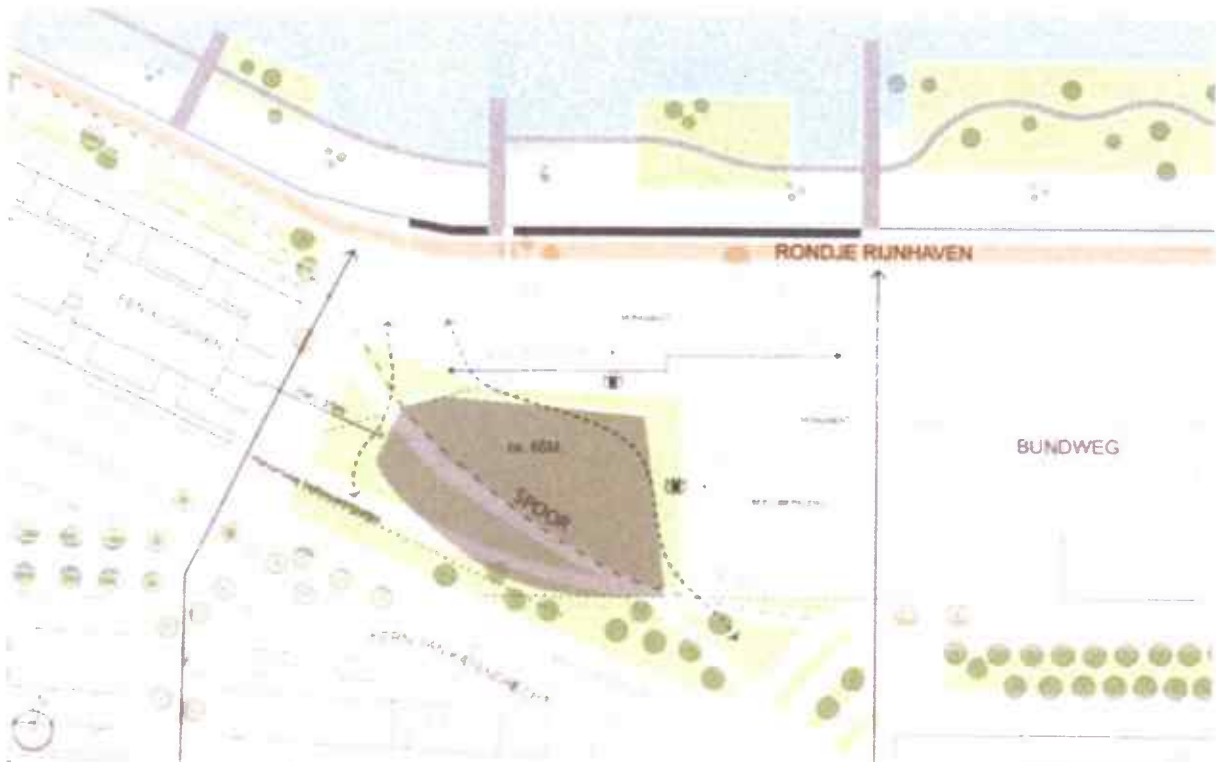
Wie paragraaf 3.3 van de plantoelichting en bijlage 3 behorende bij de plantoelichting doorleest realiseert zich al snel hoe bijzonder dit stukje Rotterdams erfgoed wel niet is. Niet alleen voor Rotterdam, maar voor heel Nederland was dit terrein hét toonbeeld van de wederopbouw na de Tweede Wereldoorlog. Het is een architectonisch icoon dat zoveel mogelijk in ere gehouden moet worden. De nieuwe bebouwing past niet bij de (rijks)monumentale uitstraling van de fabriek en het bijbehorende ensemble. Ook valt niet in te zien waarom niet met een minder ingrijpend plan had kunnen worden volstaan. Ook elders wordt met respect voor de bestaande historische en monumentale bebouwing gerenoveerd/gerestaureerd en worden nieuwe functies *zoveel mogelijk* binnen de bestaande bebouwing gerealiseerd. Te denken valt aan o.a. de Spoorzones in Eindhoven (Strijp-S) en Tilburg (denk aan de prijswinnende restauratie/verbouwing van de Lochal⁶). Gelet op de aanzienlijke aanwezigheid van bestaand bouwvolume valt ook niet in te zien waarom omringend aan het bedrijventerrein nog nieuwe hoge appartementencomplexen moeten verrijzen. Indien en voorzover de noodzaak daarvoor aanwezig dient te worden geacht dan is de realisatie van de Toren met een maximale bouwhoogte van 220 meter, gelegen op verdere afstand van het appartementencomplex van cliënt, nog te billijken. Maar cliënt vraagt zich in het bijzonder af waarom het Veldblok, waarvoor een zeer gewaardeerd groen park voor wordt opgeofferd, en dat tevens afbreuk doet aan de historische waarden, ensemble en stedenbouwkundige waarden, architectuurhistorische waarden, bouwhistorische waarden en waarden vanuit gebruikshistorie van de oude meelfabriek en het bijbehorende ensemble.

Daarnaast is het in strijd met de visie uit de welstand. De nieuwe bebouwing, past dan ook niet bij de monumentale uitstraling van de fabriek. Op basis hiervan moet het plan aangepast worden per ommekeer.

⁶ In 2019 uitgeroepen tot World Building of the Year op het World Architecture Festival, zie: <https://www.world-architects.com/en/architecture-news/found/waf-2019-building-of-the-year>.

III VERTROUWENSBEGINSEL

Het Veldblok staat ingetekend in een parkje aan de oostzijde van het appartement van cliënt dat is gelegen in het Fenixgebouw. Op onderstaande tekening staat de voorgenomen locatie van het nieuwe Veldblok weergegeven:



In het verleden heeft de gemeente plechtig toegezegd om het desbetreffende openbare terrein om te vormen tot een aangenaam park, zoals ook expliciet vermeld staat in het geldende bestemmingsplan. Tot op heden is deze belofte nagekomen. Echter dreigen deze gemaakte afspraken en gedane concrete toezeggingen middels de realisatie van deze plannen volledig teniet te worden gedaan. Het openbare groen dreigt nu te worden gealloceerd ten behoeve van de aanleg van een veldblok, wat resulteert in een verdichting van de reeds aanzienlijke woningdichtheid in de omgeving. Het behoud van open ruimte binnen een woonwijk is van essentieel belang en draagt bij aan de leefbaarheid van een stad, zoals geïllustreerd door het succesvolle voorbeeld in Barcelona.

De voorgestelde redenering dat de plaatsing van drijvende blokken in de haven zal resulteren in een toename van groene ruimte is vanuit juridisch oogpunt niet houdbaar. Het betoog dat een dergelijk drijvend stuk land als een aanvulling op de wijk moet worden beschouwd, kan worden verworpen op basis van vergelijkbare precedents, zoals het hypothetisch creëren van een eiland op zee en dit vervolgens associëren met de betreffende woonwijk. Het feitelijke gebruik van drijvende blokken als groene ruimte lijkt bovendien onpraktisch, gezien het ontbreken van gebruikelijke activiteiten zoals spelende kinderen of het uitlaten van honden.

Daarnaast dient te worden benadrukt dat groene ruimte in een stedelijke omgeving van cruciaal belang is voor de regulering van temperatuur en de bevordering van frisse lucht. De huidige plannen dreigen derhalve het groen in de wijk te verminderen, wat een negatieve impact kan hebben op het welzijn en de kwaliteit van leven van de lokale gemeenschap.

Aanvullend hierop moet worden gezegd dat de toezegging die u heeft gedaan in 2016-2017 voor het park evident zijn. U heeft het genoemde verblijfsterrein waar nu door de ontwikkelaar het veldblok op staat geprojecteerd aan de toekomstige bewoners van het Fenix geschonken en beloofd als parkje met voorzieningen. Zie in bijlage 1 de tekening en gemeentelijke bevestiging(en).

IV PLANSCHADE

Indien uw gemeenteraad ervoor zou kiezen om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen dan behoudt cliënt zich uitdrukkelijk het recht voor om op een later moment een verzoek tot planschade, c.q. schadevergoeding in te dienen voor alle geleden en nog te lijden schade.

VERZOEK

Namens cliënten verzoek ik u primair om het bestemmingsplan in de huidige vorm niet vast te stellen, maar ingrijpend te wijzigen op een wijze die recht doet aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, een goede ruimtelijke ordening en waarin tegemoet wordt gekomen aan de gerechtvaardigde belangen van cliënten. Dit houdt in dat *in ieder geval* het Veldblok dient te komen te vervallen.

Ten overvloede

Opgemerkt zij dat bij bestemmingsplanherziening sprake is van een zogeheten "Aarhusbesluit", hetgeen erop neerkomt dat eenieder die een zienswijze heeft ingediend ook ontvankelijk wordt geacht in zijn/haar beroep bij de bestuursrechter. Eveneens is de onderdelenfuik niet op het beroep van toepassing. Een ingediende zienswijze die zich beperkt tot bepaalde onderdelen van een ontwerpbesluit staat niet langer in de weg aan een beroep tegen het gehele besluit. In dit kader zij verwezen naar de uitspraak van de Raad van State d.d. 14 april 2021, ECLI:NL:RVS:2021:786.

Vragen?

Als u nog vragen of opmerkingen heeft dan kunt u mij bereiken op: of per e-mail: U zult zo spoedig mogelijk van mij bericht ontvangen.

Met vriendelijke groet,



mr. P.R. Botman
Advocaat

BIJLAGE 1

BOTMAN | ADVOCATEN

Bredaseweg 204-11

5038 NK TILBURG



Gemeente Rotterdam

Stadsontwikkeling

Bezoekadres: Willem van Goyenkade 17a
Rotterdam
Postadres: Postbus 8576
3000 AP Rotterdam

Website: www.rotterdam.nl
E-mail: ipwso@rotterdam.nl
Inrichtingen: ir J.G.J. Tjia
Afdeling: Ruimte & Wonen
Telefoon: 010-489 5067

Cluster: Stadsontwikkeling
Oms kenmerk: FE-TE-15/00060

Datum: 13 februari 2017

Betreft: Definitief P. Veerlaan, Siloplein,
Paul Nijghkade en
Nico Koomanskade

Aan geadresseerde

Geachte heer/mevrouw

Bijsaand ontvangt u het definitieve inrichtingsplan (IP) **Veerlaan, Siloplein,
Paul Nijghkade en Nico Koomanskade** (inclusief bordenplan), tekeningnummer
TE-15/00060, d.d. 6 februari 2017, waarvoor (bestuurlijke) goedkeuring is gegeven.

Dit IP is in samenwerking met de leden van het planteam tot stand gekomen.
De gebiedsdirecteur en het Team Openbare Ruimte (TOR) hebben positief geadviseerd
op dit IP.

Bij vragen of opmerkingen kunt u contact opnemen met de heer ir J.G.J. Tjia
tel.nr. 010-489 5067.

Met vriendelijke groet,

mw. drs. M.J. van Lierop
Hoofd afdeling Ruimte & Wonen

