

CENTRAAL INFORMATIEBEHEER	
REG.NR.:	
25 OKT. 2022	
ROUTE:	KOPIE:

Gemeente Rotterdam
Stadsontwikkeling
Bureau Bestemmingsplannen
Postbus 6575
3002 AN Rotterdam

RS3CC #X84DXDX#00#0000

CENTRAAL INFORMATIEBEHEER	
REG.NR.:	
25 OKT. 2022	
ROUTE:	KOPIE:

24 oktober 2022

Gemeente Rotterdam
Stadsontwikkeling
Bureau Bestemmingsplannen
Afdeling Bezwaar en Beroep
Postbus 6575
3002AN Rotterdam

Geachte heer, mevrouw,

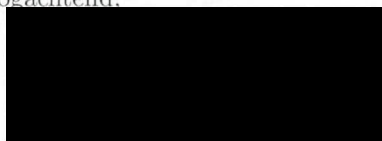
Ik teken bezwaar aan tegen het ontwerp-bestemmingsplan RIVA, NL.IMRO.0599.BP2199RIVA-on01. Mijn bezwaar heeft betrekking op de realisatie binnen het plangebied van maximaal 56 extra woningen (RIVA 4.3). Mijn bezwaar bestaat uit

1. De strijdigheid met het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) (paragraaf 4.2 uit het bestemmingsplan Waterstad d.d. 16 juni 2015). In verband met het NSL wordt in het vigerende plan een beperking gesteld aan het aantal nieuwe woningen dat mogelijk wordt gemaakt. Dit aantal woningen (800) is reeds bereikt.
2. De bebouwingsnorm wordt overschreden waarin gesteld wordt dat boven de bouwhoogte van 9 meter, 22 m3 per m2 bouwperceel-grondoppervlakte mag worden toegevoegd.

In het ontwerp-bestemmingsplan wordt volstrekt voorbijgegaan aan de beperking die het NSL oplegt aan het aantal verkeersbewegingen en de luchtkwaliteit die in het bestemmingsplan Waterstad zijn opgenomen. Er wordt geen argument gegeven waarom deze restricties niet langer geldig zouden zijn. Daarnaast wordt niet gemotiveerd waarom de bebouwingsnorm wordt overschreden met een toevoeging van een gebouw van 67 meter hoog op het aangegeven kleine oppervlak. Ik ben derhalve van mening dat het ontwerp-bestemmingsplan RIVA moet worden ingetrokken en dat geen nieuwe woningbouw dient te worden toegestaan in het Maritiem District (voorheen Waterstad).

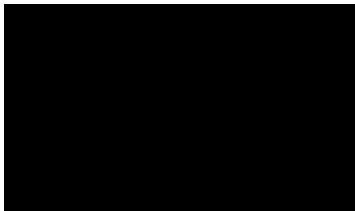
Ik vraag u om vergoeding van de kosten die ik voor deze bezwaarprocedure maak, c.q. nog zal maken.

Hoogachtend,



cc: Bestuur Waterstadtoeren
Algemene Bezwaarschriftencommissie

Informatiebeheer



**Onderwerp:
ontvangstbevestiging**

Bezoekadres: De Rotterdam
Wilhelminakade 179

Postadres: Postbus 6575
3002 AN Rotterdam

Website: www.rotterdam.nl

E-mail: bestemmingsplannenso@rotterdam.nl

Van: Bouw- en Woningtoezicht

Telefoon:

Uw brief van: 24/10/2022

Uw Kenmerk: NL.IMRO.0599.BP2199RIVA-on01.

Ons kenmerk: 22/0021691

Betreft: Ontvangstbevestiging

Datum: 25/10/2022

Geachte heer/mevrouw,

Uw brief over Zienswijze ontwerpbestemmingsplan en gecoördineerde besluiten 'Riva', gedateerd 24/10/2022 hebben wij in goede orde op 25/10/2022 ontvangen. Deze is geregistreerd onder nummer 22/0021691 en in behandeling genomen door de afdeling BWT Juridisch Advies.

Mocht u in verband met uw brief contact met deze afdeling willen opnemen, dan kunt u mailen naar bestemmingsplannenso@rotterdam.nl.

Met vriendelijke groet,

Afdeling Informatiebeheer
Gemeente Rotterdam

I.v.m. de geautomatiseerde verwerking is deze ontvangstbevestiging niet ondertekend.

CENTRAAL BUREAU
REG.NR.:
- 3 NOV. 2022
ROUTE: KOPIE:



1 Directie Stadsontwikkeling
BWT / Bestemmingsplannen
Postbus 6575
3002 AN Rotterdam.

RS4CC #X84DXOX#DD#DDDD#



Gemeenteraad Rotterdam

Directeur van Stadsontwikkeling, BWT/Bestemmingsplannen

Postbus 6575

3002 AN Rotterdam

CENTRAAL INFORMATIEBEHEER	
REG.NR.:	
03 NOV. 2022	
ROUTE:	KOPIE:

Rotterdam, 2 november 2022.

Geachte heer/mevrouw,

BEZWAARSCHRIFT: Tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Riva' (NL.IMRO.0599.BP2199RIVA-on01).

Hiermede maak ik bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Riva' zoals hierboven nader omschreven.

Ik maak ernstig bezwaar tegen de voorgenomen bouwhoogte van 67 meter en de mogelijke afwijking daarop van 10%. (maximaal dus 73.70 meter) De lichtinval en bezonning in mijn appartement zal enorm gaan afnemen en ik kom heel de dag in een soort van nachtstand te zitten.

Verder zal de drukte van het verkeer weer verder toenemen en dat is al een ramp in dit gebied. U gebruikt nog steeds dezelfde straten zoals deze in 1900 al bestonden en de verkeersintensiteit neemt abnormale vormen aan. Je kan vaak geen kant meer op met je auto ook al vanwege het eenrichtingsverkeer en regelmatig is er een verkeerscongestie. U bouwt wel maar houdt onvoldoende rekening met de maar beperkte capaciteit van de straten uit 1900.

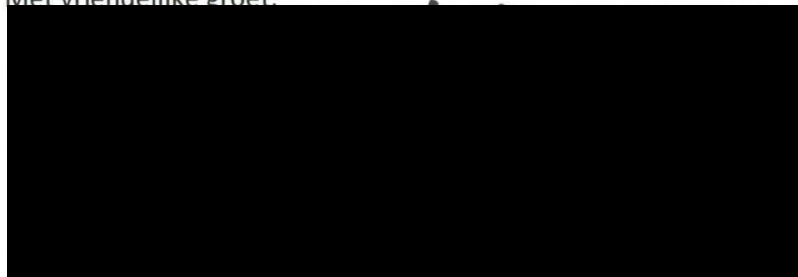
Verder zijn er prachtige vleermuizen in dit gebied en door weer meer hoge bebouwing wordt ook dit voor deze vleermuizen een steeds groter probleem. Ze vliegen nu nog met hoge snelheid langs mijn appartement en worden daarin belemmerd door de hoogbouw van 'RIVA' die dicht op mijn appartement komt te staan.

Kortom de bouwhoogte moet mijn inziens flink worden beperkt om de leefbaarheid in het Maritien District Rotterdam ook echt leefbaar te houden voor mens en dier.

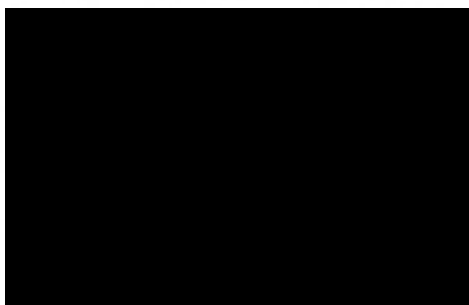
Ik verzoek u mijn bezwaren te overwegen en tot herziening te komen en indien noodzakelijk zal ik een verdergaande procedure starten tot aan de Raad van State.

Ik zie uw reactie dan ook gaarne tegemoet en ontvang graag een bevestiging van ontvangst van mijn bezwaarschrift RIVA.

Met vriendelijke groet,



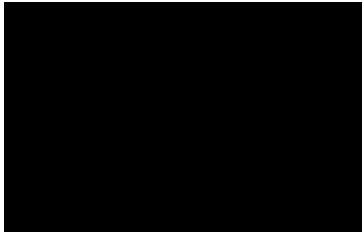
Vervolgblad bezwaarschrift 'Riva' van 2-11-2022





Gemeente Rotterdam

Informatiebeheer



**Onderwerp:
ontvangstbevestiging**

Bezoekadres: De Rotterdam
Wilhelminakade 179

Postadres: Postbus 6575
3002 AN Rotterdam

Website: www.rotterdam.nl

E-mail: bestemmingsplannenso@rotterdam.nl

Van: Bouw- en Woningtoezicht

Telefoon:

Uw brief van: 02/11/2022

Uw Kenmerk:

Ons kenmerk: 22/9022345

Betreft: Ontvangstbevestiging

Datum: 03/11/2022

Geachte heer/mevrouw,

Uw brief over Zienswijze ontwerpbestemmingsplan en gecoördineerde besluiten 'Riva', gedateerd 02/11/2022 hebben wij in goede orde op 03/11/2022 ontvangen. Deze is geregistreerd onder nummer 22/9022345 en in behandeling genomen door de afdeling BWT Juridisch Advies.

Mocht u in verband met uw brief contact met deze afdeling willen opnemen, dan kunt u mailen naar bestemmingsplannenso@rotterdam.nl.

Met vriendelijke groet,

Afdeling Informatiebeheer
Gemeente Rotterdam

I.v.m. de geautomatiseerde verwerking is deze ontvangstbevestiging niet ondertekend.

Onderwerp: Zienswijzen ontwerpbesluiten 'Riva'

Datum: 9 November 2022

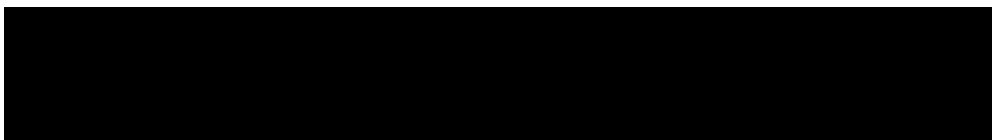
Geachte burgemeester en wethouders van Rotterdam,

In deze zienswijze deel ik u graag een burger perspectief op de ontwerpbesluiten 'Riva'. Uit de ontwerpbesluiten begrijp ik dat met het bestemmingsplan wordt beoogd een woontoren mogelijk te maken met een maximumhoogte van 67 meter op het Wijnhaveneiland in het Maritiem District Rotterdam. In deze zienswijze deel ik u mede dat ik géén voorstander ben van 'Riva' en doe ik een beroep op u om dit plan niet voort te zetten. Onderstaand deel ik u mede waarop mijn bezwaar is gegrond.

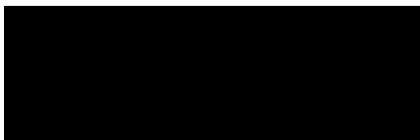
- Reeds geplande bouwprojecten: er zijn op dit moment meerdere bouwprojecten gepland op het Wijnhaveneiland en de straten zijn smal met reeds beperkte parkeergelegenheid voor auto's en fietsen. Additionele logistieke aan- en afvoer van bouwmaterialen verstoort de omgeving en levenskwaliteit van de bewoners (meer geluid, minder parkeergelegenheid en meer onrust). Daar zijn op dit moment al veel klachten over (zoals bijvoorbeeld het doorbouwen van de toren naast de Terrace Tower met veel geluidsoverlast van dien – het galmt namelijk enorm op het Wijnhaveneiland door de diverse hoge torens). Een additionele toren zorgt daarnaast voor nog meer geluidsgalmen en wind tussen de bestaande torens.
- Uitzicht en natuur: er staan een significant aantal hoge torens dicht op elkaar gebouwd op het Wijnhaveneiland (de terrace tower met daarnaast een gebouw in de maak; de red apple met daarnaast de waterstadstoren; en daarnaast nog een aantal torens). Het bouwen van Riva tussen al deze torens vermindert het uitzicht en de privacy drastisch. Zo zijn er op dit moment al ontzettend veel bewoners met de hele dag de gordijnen dicht. Dat kan toch niet de bedoeling zijn? Tevens is er nu een natuurlijke doorstroom vanuit de Maas naar het water en de rest van de stad voor gevogelte. De natuurlijke doorstroom zou men moeten behouden en Riva verstoort de rust voor gevogelte dat nu aanwezig is op het Wijnhaveneiland.
- Tot slot ligt er het risico op schade aan de Waterstadstoren. Tot op heden is er erg veel bouwstof aanwezig op het Wijnhaveneiland waardoor ramen wassen geen zin meer heeft. Naast de gordijnen dicht zijn dus ook de ramen beslagen door al het bouwstof. Tevens zou Riva zo dicht op de andere gebouwen komen te staan dat er risico is op schade aan de Waterstadstoren (door de trillingen van de bouwerkzaamheden).

Kortom, de ontwerpbesluiten 'Riva' beïnvloeden de kwaliteit van leven voor bewoners op het Wijnhaveneiland significant. Het resulteert in minder privacy doordat het gebouw erg dicht op de andere gebouwen staat (en er staan er al veel waardoor bewoners leven met de gordijnen dicht) en het resulteert in meer geluidsoverlast en bouwstof. Tot slot wil ik u vragen: draagt Riva bij aan het oplossen van de woningnood? Zijn de Riva appartementen in een dusdanige prijsklasse dat ze toegankelijk zijn voor de Rotterdamse burgers die broodnodig een woning nodig hebben? Het antwoord op die vragen is mijns inziens voldoende om niet akkoord te gaan met dit plan. Indien het plan wordt voortgezet dien ik samen met andere bewoners een juridisch verzoek in tot planschade.

Uw reactie zie ik met belangstelling tegemoet.



Informatiebeheer



**Onderwerp:
ontvangstbevestiging**

Bezoekadres: De Rotterdam
Wilhelminakade 179

Postadres: Postbus 6575
3002 AN Rotterdam

Website: www.rotterdam.nl

E-mail: bestemmingsplannenso@rotterdam.nl

Van: Bouw- en Woningtoezicht

Telefoon:

Uw brief van: 10/11/2022

Uw Kenmerk:

Ons kenmerk: 22/9022764

Betreft: Ontvangstbevestiging

Datum: 10/11/2022

Geachte heer/mevrouw,

Uw brief over Zienswijze ontwerpbestemmingsplan RIVA, gedateerd 10/11/2022 hebben wij in goede orde op 10/11/2022 ontvangen. Deze is geregistreerd onder nummer 22/9022764 en in behandeling genomen door de afdeling BWT Juridisch Advies.

Mocht u in verband met uw brief contact met deze afdeling willen opnemen, dan kunt u mailen naar bestemmingsplannenso@rotterdam.nl.

Met vriendelijke groet,

Afdeling Informatiebeheer
Gemeente Rotterdam

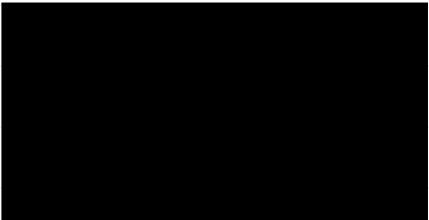
I.v.m. de geautomatiseerde verwerking is deze ontvangstbevestiging niet ondertekend.

Persoonlijke gegevens

Voornamen:	
Achternaam:	
Adres:	
Is dit adres ook het postadres?	

Contactgegevens

Door gebruik te maken van DigiD gaat u akkoord met de mogelijkheid om digitaal te corresponderen in het kader van de door u aangemelde zaak.

Telefoonnummer:	
E-mailadres:	
Herhaal e-mailadres:	

Het besluit waartegen u bezwaar maakt

Onderwerp	Woonomgeving en privacy
Kenmerk van het besluit	
Datum van het besluit	14-10-2022
Wie heeft het besluit genomen?	Burgemeester
Waarover ging het besluit?	Bouw nieuwe woontoren Riva

Informatie over bezwaar

Is uw bezwaarschrift volledig gemotiveerd of heeft u meer tijd nodig voor het indienen van de motivatie?	Volledig gemotiveerd
---	----------------------

Bezwaar

Inhoud van het bezwaarschrift	Bezwaarschrift bouw Riva.pdf
--------------------------------------	------------------------------

Verklaring

Zaaknummer: 

Door op afronden te klikken verzendt u dit bezwaar, u ontvangt een e-mail ter bevestiging.

Onderwerp: Bezwaar ontwerpbesluiten 'Riva'

Datum: 11 November 2022

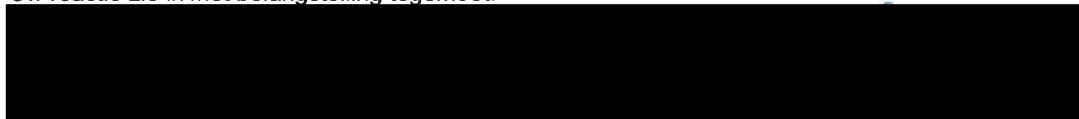
Geachte burgemeester en wethouders van Rotterdam,

In deze zienswijze deel ik u graag een burger perspectief op de ontwerpbesluiten 'Riva'. Uit de ontwerpbesluiten begrijp ik dat met het bestemmingsplan wordt beoogd een woontoren mogelijk te maken met een maximumhoogte van 67 meter op het Wijnhaveneiland in het Maritiem District Rotterdam. In deze zienswijze deel ik u mede dat ik géén voorstander ben van 'Riva' en doe ik een beroep op u om dit plan niet voort te zetten. Onderstaand deel ik u mede waarop mijn bezwaar is gegrond.

- Reeds geplande bouwprojecten: er zijn op dit moment meerdere bouwprojecten gepland op het Wijnhaveneiland en de straten zijn smal met reeds beperkte parkeergelegenheid voor auto's en fietsen. Additionele logistieke aan-en afvoer van bouwmaterialen verstoort de omgeving en levenskwaliteit van de bewoners (meer geluid, minder parkeergelegenheid en meer onrust). Daar zijn op dit moment al veel klachten over (zoals bijvoorbeeld het doorbouwen van de toren naast de Terrace Tower met veel geluidsoverlast van dien – het galmt namelijk enorm op het Wijnhaveneiland door de diverse hoge torens). Een additionele toren zorgt daarnaast voor nog meer geluidsgalmen en wind tussen de bestaande torens.
- Uitzicht en natuur: er staan een significant aantal hoge torens dicht op elkaar gebouwd op het Wijnhaveneiland (de Terrace Tower met daarnaast een gebouw in de maak genaamd Clubhouse; de Red Apple met daarnaast de waterstadstoren; en daarnaast nog een aantal torens). Het bouwen van Riva tussen al deze torens vermindert het uitzicht en de privacy drastisch. Zo zijn er op dit moment al ontzettend veel bewoners met de hele dag de gordijnen dicht en met 'Riva' die nog dichterbij is, zal er geen privacy meer zijn als we de gordijnen niet dicht doen. Dat kan toch niet de bedoeling zijn? Tevens is er nu een natuurlijke doorstroom vanuit de Maas naar het water en de rest van de stad voor gevogelte. De natuurlijke doorstroom zou men moeten behouden en 'Riva' verstoort de rust voor gevogelte dat nu aanwezig is op het Wijnhaveneiland.
- Tot slot ligt er het risico op schade aan de Waterstadstoren. Tot op heden is er erg veel bouwstof aanwezig op het Wijnhaveneiland waardoor ramen wassen geen zin meer heeft. Naast de gordijnen dicht zijn dus ook de ramen beslagen door al het bouwstof. Ramen en deuren moeten ook dicht om bouwstof buitenhuis te houden. Tevens zou Riva zo dicht op de andere gebouwen komen te staan dat er risico is op schade aan de Waterstadstoren (door de trillingen van de bouwerkzaamheden).

Kortom, de ontwerpbesluiten 'Riva' beïnvloeden de kwaliteit van leven voor bewoners op het Wijnhaveneiland significant. Het resulteert in minder privacy doordat het gebouw erg dicht op de andere gebouwen staat (en er staan er al veel waardoor bewoners leven met de gordijnen dicht) en het resulteert in meer geluidsoverlast en bouwstof. Tot slot wil ik u vragen: draagt Riva bij aan het oplossen van de woningnood? Zijn de Riva appartementen in een dusdanige prijsklasse dat ze toegankelijk zijn voor de Rotterdamse burgers die broodnodig een woning nodig hebben? Het antwoord op die vragen is mijns inziens voldoende om niet akkoord te gaan met dit plan. Indien het plan wordt voortgezet dien ik samen met andere bewoners een juridisch verzoek in tot planschade.

Uw reactie zie ik met belangstelling tegemoet.



From: noreply@rotterdam.nl

Sent: 10-11-2022 15:04:16

To: [REDACTED]

Subject: Gemeente Rotterdam - Ontvangstbevestiging - Zaaknummer: [REDACTED]



Bezwaar voor burgers indienen

Geachte heer, mevrouw,

Hartelijk dank voor het indienen van uw bezwaar. Dit bericht heeft het zaaknummer: [REDACTED] gekregen.

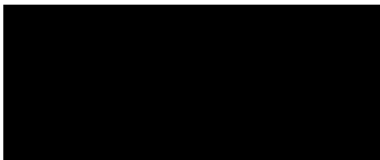
Geef dit nummer aan ons door als u contact opneemt over deze zaak.

Heeft u met DigiD ingelogd? Dan kunt u de voortgang van uw zaak volgen. Maak hiervoor gebruik van het [digitale loket](#).

Met vriendelijke groet,
Gemeente Rotterdam

Ons algemene telefoonnummer is: 14 010

Informatiehuishouding



**Onderwerp:
ontvangstbevestiging**

Bezoekadres: De Rotterdam
Wilhelminakade 179

Postadres: Postbus 6575
3002 AN Rotterdam

Website: www.rotterdam.nl

E-mail: bestemmingsplannenso@rotterdam.nl

Van: Bouw- en Woningtoezicht

Telefoon:

Uw brief van: 10/11/2022

Uw Kenmerk:

Ons kenmerk: 22/9023581

Betreft: Ontvangstbevestiging

Datum: 22/11/2022

Geachte heer/mevrouw,

Uw brief over Zienswijze ontwerpbesluiten 'Riva', gedateerd 10/11/2022 hebben wij in goede orde op 10/11/2022 ontvangen. Deze is geregistreerd onder kenmerk 22/9023581 en in behandeling genomen door de afdeling BWT Juridisch Advies. Bovenstaand kenmerk vervangt het zaaknummer 774957-2022 in uw eerdere ontvangstbevestiging.

Mocht u in verband met uw brief contact met deze afdeling willen opnemen, dan kunt u mailen naar bestemmingsplannenso@rotterdam.nl.

Met vriendelijke groet,

Afdeling Informatiehuishouding
Gemeente Rotterdam

I.v.m. de geautomatiseerde verwerking is deze ontvangstbevestiging niet ondertekend.

Onderwerp: bezwaar ontwerpbesluiten 'Riva'

Datum: 14 November 2022

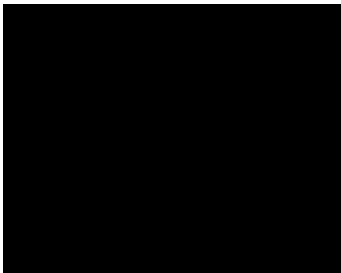
Geachte burgemeester en wethouders van Rotterdam,

In deze zienswijze deel ik u graag een burger perspectief op de ontwerpbesluiten 'Riva'. Uit de ontwerpbesluiten begrijp ik dat met het bestemmingsplan wordt beoogd een woontoren mogelijk te maken met een maximumhoogte van 67 meter op het Wijnhaveneiland in het Maritiem District Rotterdam. In deze zienswijze deel ik u mede dat ik géén voorstander ben van 'Riva' en doe ik een beroep op u om dit plan niet voort te zetten. Onderstaand deel ik u mede waarop mijn bezwaar is gegrond.

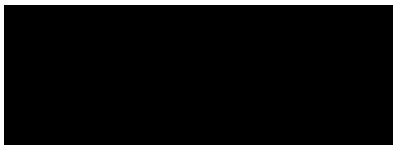
- Reeds geplande bouwprojecten: er zijn op dit moment meerdere bouwprojecten gepland op het Wijnhaveneiland en de straten zijn smal met reeds beperkte parkeergelegenheid voor auto's en fietsen. Additionele logistieke aan-en afvoer van bouwmaterialen verstoort de omgeving en levenskwaliteit van de bewoners (meer geluid, minder parkeergelegenheid en meer onrust). Daar zijn op dit moment al veel klachten over (zoals bijvoorbeeld het doorbouwen van de toren naast de Terrace Tower met veel geluidsoverlast van dien – het galmt namelijk enorm op het Wijnhaveneiland door de diverse hoge torens). Een additionele toren zorgt daarnaast voor nog meer geluidsgalmen en wind tussen de bestaande torens.
- Uitzicht en natuur: er staan een significant aantal hoge torens dicht op elkaar gebouwd op het Wijnhaveneiland (de terrace tower met daarnaast een gebouw in de maak; de red apple met daarnaast de waterstadstoren; en daarnaast nog een aantal torens). Het bouwen van Riva tussen al deze torens vermindert het uitzicht en de privacy drastisch. Zo zijn er op dit moment al ontzettend veel bewoners met de hele dag de gordijnen dicht. Dat kan toch niet de bedoeling zijn? Tevens is er nu een natuurlijke doorstroom vanuit de Maas naar het water en de rest van de stad voor gevoelste. De natuurlijke doorstroom zou men moeten behouden en Riva verstoort de rust voor gevoelste dat nu aanwezig is op het Wijnhaveneiland.
- Tot slot ligt er het risico op schade aan de Waterstadstoren. Tot op heden is er erg veel bouwstof aanwezig op het Wijnhaveneiland waardoor ramen wassen geen zin meer heeft. Naast de gordijnen dicht zijn dus ook de ramen beslagen door al het bouwstof. Tevens zou Riva zo dicht op de andere gebouwen komen te staan dat er risico is op schade aan de Waterstadstoren (door de trillingen van de bouwerkzaamheden).

Kortom, de ontwerpbesluiten 'Riva' beïnvloeden de kwaliteit van leven voor bewoners op het Wijnhaveneiland significant. Het resulteert in minder privacy doordat het gebouw erg dicht op de andere gebouwen staat (en er staan er al veel waardoor bewoners leven met de gordijnen dicht) en het resulteert in meer geluidsoverlast en bouwstof. Tot slot wil ik u vragen: draagt Riva bij aan het oplossen van de woningnood? Zijn de Riva appartementen in een dusdanige prijsklasse dat ze toegankelijk zijn voor de Rotterdamse burgers die broodnodig een woning nodig hebben? Het antwoord op die vragen is mijns inziens voldoende om niet akkoord te gaan met dit plan. Indien het plan wordt voortgezet dien ik samen met andere bewoners een juridisch verzoek in tot planschade.

Uw reactie zie ik met belangstelling tegemoet.



Informatiehuishouding



**Onderwerp:
ontvangstbevestiging**

Bezoekadres: De Rotterdam
Wilhelminakade 179

Postadres: Postbus 6575
3002 AN Rotterdam

Website: www.rotterdam.nl

E-mail: bestemmingsplannenso@rotterdam.nl

Van: Bouw- en Woningtoezicht

Telefoon:

Uw brief van: 14/11/2022

Uw Kenmerk:

Ons kenmerk: 22/9023592

Betreft: Ontvangstbevestiging

Datum: 22/11/2022

Geachte heer/mevrouw,

Uw brief over Zienswijze ontwerpbesluiten 'Riva', gedateerd 14/11/2022 hebben wij in goede orde op 22/11/2022 ontvangen. Deze is geregistreerd onder nummer 22/9023592 en in behandeling genomen door de afdeling BWT Juridisch Advies.

Mocht u in verband met uw brief contact met deze afdeling willen opnemen, dan kunt u mailen naar bestemmingsplannenso@rotterdam.nl.

Met vriendelijke groet,

Afdeling Informatiehuishouding
Gemeente Rotterdam

I.v.m. de geautomatiseerde verwerking is deze ontvangstbevestiging niet ondertekend.

Colleges burgemeester en wethouders
Stadsontwikkeling
Afdeling bouw- en woningtoezicht Team JZ
Postbus 6575
3002 AN Rotterdam

CENTRAAL INFORMATIEBEHEER	
REG.NR.:	
21 NOV. 2022	
ROUTE: BWT	KOPIE:

Rotterdam, 17 november 2022

Betreft: kenmerk OMV.21.12.00503

Onderwerp: bezwaar ontwerpbesluiten "Riva"

Geachte burgemeester en wethouders van Rotterdam,

Graag wil ik reageren op de ontwerpbesluiten "Riva". Uit de ontwerpbesluiten begrijp ik dat met het bestemmingsplan de bedoeling is een woontoren mogelijk te maken met een maximumhoogte van 67 meter op het Wijnhaveneiland in het Maritiem District Rotterdam. Hierbij meld ik u dat ik geen voorstander ben van "Riva" en doe ik een beroep op u om dit plan niet voort te zetten. Onderstaand deel ik u mede waarop mijn bezwaar is gegrond.

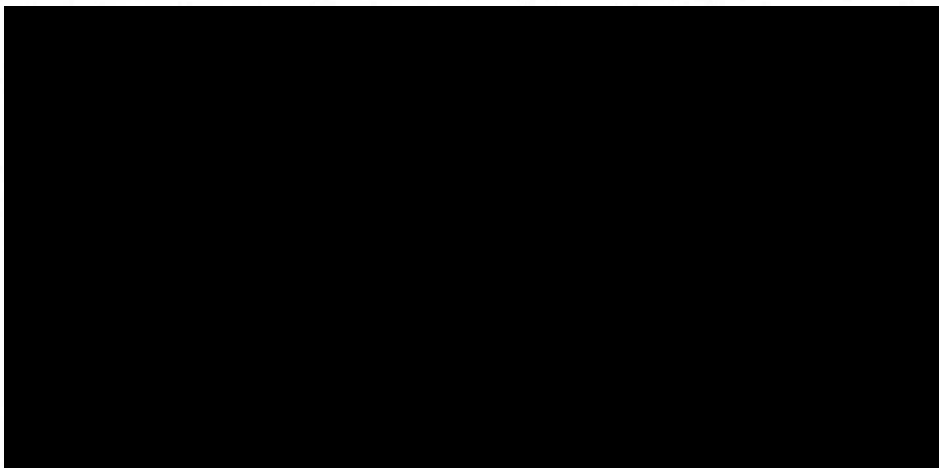
Reeds geplande bouwprojecten: er zijn op dit moment meerdere bouwprojecten gepland op het Wijnhaveneiland en de straten zijn smal met reeds beperkte parkeergelegenheid voor auto's en fietsen. Additionele logistieke aan-en afvoer voor bouwmaterialen verstoort de omgeving en levenskwaliteit van de bewoners (meer geluid, minder parkeergelegenheid en meer onrust). Daar zijn op dit moment al veel klachten over (zoals bijvoorbeeld het doorbouwen van de toren naadt de Terrace Tower met veel geluidsoverlast van dien (het galmt namelijk enorm op het Wijnhaveneiland door de diverse hoge torens). Een extra toren zorgt daarnaast voor nog meer geluidsgalmen en wind tussen de bestaande torens.

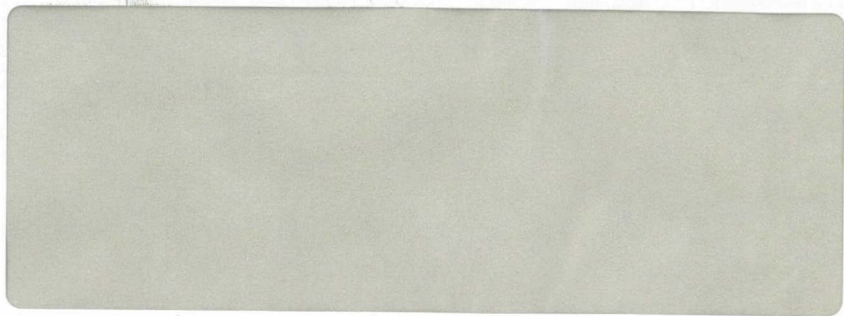
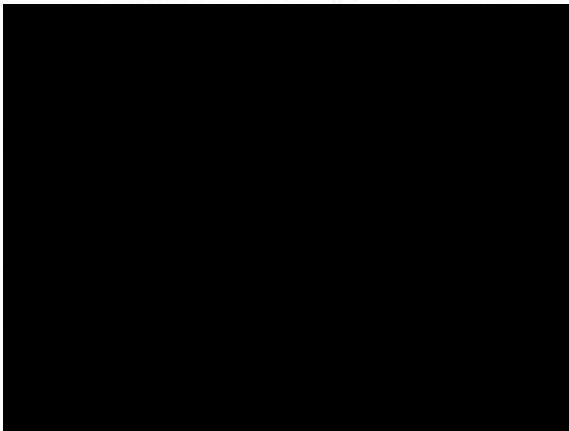
Uitzicht en natuur: er staan een groot aantal hoge torens dicht op elkaar gebouwd op het Wijnhaveneiland (de Terrace Tower met daarnaast een gebouw in de maak, de Red Apple met daarnaast nog een aantal torens. Het bouwen van "Riva" tussen al deze torens vermindert het uitzicht en de privacy drastisch.

Als laatste: wij hebben kort geleden een duur appartement in de Waterstadstoren gekocht.

Door de bouw van "Rive" zo vlak voor ons blok hebben wij een forse, onverwachte, planschade.

Uw reactie zie ik met belangstelling tegemoet.



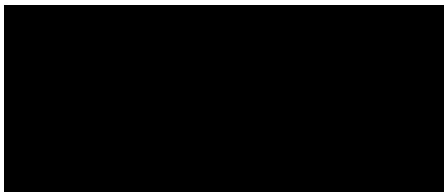


CENTRAAL INFORMATIEBEHEER	
REG NR.:	
21 NOV. 2022	
ROUTE:	KOPIE:

RS1CC #X840XDX#00#0000#



Informatiehuishouding



**Onderwerp:
ontvangstbevestiging**

Bezoekadres: De Rotterdam
Wilhelminakade 179

Postadres: Postbus 6575
3002 AN Rotterdam

Website: www.rotterdam.nl

E-mail: bestemmingsplannenso@rotterdam.nl

Van: Bouw- en Woningtoezicht

Telefoon:

Uw brief van: 17/11/2022

Uw Kenmerk:

Ons kenmerk: 22/9023503

Betreft: Ontvangstbevestiging

Datum: 21/11/2022

Geachte heer/mevrouw,

Uw brief over Zienswijze ontwerpbesluiten "Riva", gedateerd 17/11/2022 hebben wij in goede orde op 21/11/2022 ontvangen. Deze is geregistreerd onder nummer 22/9023503 en in behandeling genomen door de afdeling BWT Juridisch Advies.

Mocht u in verband met uw brief contact met deze afdeling willen opnemen, dan kunt u mailen naar bestemmingsplannenso@rotterdam.nl.

Met vriendelijke groet,

Afdeling Informatiehuishouding
Gemeente Rotterdam

I.v.m. de geautomatiseerde verwerking is deze ontvangstbevestiging niet ondertekend.

PER AANGETEKENDE EN REGULIERE POST

College van burgemeester en wethouders
t.a.v. Stadsontwikkeling / afdeling Bouw- en
Woningtoezicht / Team JZ
Postbus 6575
3002 AN ROTTERDAM

Evenals:

Gemeenteraad van Rotterdam
t.a.v. de directeur Stadsontwikkeling
BWT/Bestemmingsplannen
Postbus 6575
3002 AN ROTTERDAM

Tevens per e-mail: bwt-juridischezaken@rotterdam.nl

Rotterdam, 23 november 2022

Referentie

Uw referentie : Ontwerpbestemmingsplan en Ontwerp-omgevingsvergunning Riva
(NL.IMRO.0599.BP2199RIVA-on01) en (OMV.21.12.00503)

Van : mrs. A. Danopoulos en M.S. Simman, advocaten

Telefoon : 06 39 22 38 00 en 06 51 85 03 63

E-mail : a.danopoulos@ploum.nl en m.simman@ploum.nl

Geachte leden van de raad, geacht college,

Namens cliënten,

(hierna gezamenlijk: 'Cliënten'), voor deze zaak domicilie kiezende aan de Blaak 28 te (3011 TA) Rotterdam, ten kantore van Ploum, van welk kantoor mrs. A. Danopoulos en M.S. Simman tot advocaat-gemachtigden worden gesteld, berichten wij u als volgt.

Cliënten hebben kennisgenomen van de door de gemeenteraad van de gemeente

Rotterdam (de 'Gemeenteraad') en door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam (het 'College') gepubliceerde ontwerpbesluiten voor het project 'Riva', namelijk:

- het Ontwerpbestemmingsplan 'Riva' met bovengenoemd kenmerk (het 'Ontwerpbestemmingsplan'); en
- de Ontwerp omgevingsvergunning bouwen met het kenmerk OMV.22.04.00197 (de 'Ontwerp omgevingsvergunning', hierna ook gezamenlijk: de 'Ontwerpbesluiten').

Cliënten kunnen zich niet verenigen met de Ontwerpbesluiten en dienen om die reden zienswijzen daartegen in. De bekendmaking van de Ontwerpbesluiten wordt volledigheidshalve bijgevoegd als **Bijlage 1**. Hieronder treft u de zienswijze tijdig aan.

1. **Ten onrechte gebruik gemaakt van de bouwvrijstelling**

- 1.1. Mees Ruimte & Milieu heeft een stikstofdepositie berekening gemaakt ten behoeve van de realisatie van het project Riva. Deze stikstofdepositie berekening is als bijlage bij het Ontwerpbestemmingsplan gevoegd.
- 1.2. In de stikstofdepositie berekening wordt over de bouw- en aanlegfase het volgende opgemerkt:

*"Belangrijk voor nieuw bouwprojecten is dat in de Wet stikstofreductie en natuurverbetering een partiële vrijstelling van de natuurvergunningplicht opgenomen voor activiteiten in de bouwsector. Deze is middels artikel 2.9a opgenomen in de Wet Natuurbescherming. Dit is verder uitgewerkt in het Besluit natuurbescherming. In artikel 2.5 van het besluit is opgenomen dat de vrijstelling geldt voor de tijdelijke bouw- of sloopwerkzaamheden aan een (bouw)werk inclusief de daarmee samenhangende vervoersbewegingen. De vrijstelling geldt dus niet voor structurele stikstofemissies in de gebruiksfase of voor andere emissies dan stikstof. Daarmee is bepaald dat de aanlegfase in principe niet meegenomen hoeft te worden in stikstofdepositieberekeningen."*¹

- 1.3. In de stikstofdepositie berekening is enkel de gebruiksfase beschouwd en is, met een beroep op de (partiële) bouwvrijstelling uit artikel 2.9a van de Wet natuurbescherming (de 'Wnb') en artikel 2.5 van het Besluit natuurbescherming de stikstofdepositie tijdens de bouw- en aanlegfase niet nader onderzocht.

¹ De stikstofdepositie berekening, p. 7.

- 1.4. Op 2 november 2022 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (de 'Afdeling') de zogeheten 'Porthos-uitspraak' gedaan.² In die uitspraak heeft de Afdeling besloten dat de partiële bouwvrijstelling, wegens strijd met artikel 6 van de Habitatrichtlijn, buiten toepassing moet worden gelaten.³
 - 1.5. Dat betekent dat voor nieuwe plannen een voortoets moet worden uitgevoerd, en zo nodig, een passende beoordeling moet worden gemaakt (juist ook voor de bouw- en aanlegfase).
 - 1.6. In (de onderbouwing van) het Ontwerpbestemmingsplan is een dergelijke voortoets niet verricht. Gelet op de Porthos-uitspraak, en het feit dat de partiële bouwvrijstelling buiten toepassing moet worden gelaten, had dat wel moeten gebeuren.
- 2. Onterechte uitbreiding aantal toegestane woningen op het Wijnhaveneiland; strijd met goede ruimtelijke ordening**
- 2.1. Een van de redenen waarom het project Riva niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Waterstad' kan worden gerealiseerd, heeft te maken met het feit dat dit project het aantal toegestane woningen (800) in het plangebied van het vigerende bestemmingsplan zou worden overschreden.⁴
 - 2.2. Bij de aanschaf van de woningen van Cliënten konden zij, ondanks het feit dat zij ervan op de hoogte waren dat er vele nieuwbouwprojecten zouden worden gerealiseerd, ervan uitgaan dat het maximum van 800 woningen niet zou worden overschreden. Dat u dit nu wel voornemens bent, betreuren Cliënten ten eerste nu zij van een betrouwbare overheid hadden verwacht dat het maximum in ieder geval zou worden gerespecteerd.
 - 2.3. Dit geldt te meer nu het maximum van 800 woningen niet willekeurig is gekozen, maar dat hiernaar gedegen onderzoek⁵ is gedaan en dat allerlei voorzieningen hierop zijn afgestemd.
 - 2.4. Daarnaast vrezen Cliënten dat de sociale cohesie op het Wijnhaveneiland, die reeds onder druk staat, verder onder druk komt te staan door de locatie van het project Riva en de te realiseren types woningen. Er is nu al sprake van (overlast door) appartementen die als short stay worden verhuurd via Airbnb en een relatief groot aantal appartementen die worden verhuurd aan expats, die in de regel weinig tot geen binding hebben met deze buurt.

² ABRvS 2 november 2022, ECLI:NL:RVS:2022:3159.

³ ABRvS 2 november 2022, ECLI:NL:RVS:2022:3159, r.o. 49.

⁴ Artikel 3.2.4, onderdeel a van de planregels van het bestemmingsplan 'Waterstad'.

⁵ Zie ook paragraaf 6.5 van de toelichting op het bestemmingsplan 'Waterstad', waaruit blijkt dat de keuze voor het maximum aantal woningen met name te maken heeft gehad met het behouden van een acceptabele luchtkwaliteit.

3. Onaanvaardbare verslechtering bezonning

- 3.1. Bij de vaststelling van bestemmingsplannen dient u een afweging te maken van alle bij het gebruik van de gronden betrokken belangen, waaronder het belang van omwonenden (Cliënten) bij een aanvaardbaar woon- en leefklimaat waarbij ook moet worden gekeken naar de effecten van een plan voor de bezonning voor de woningen van Cliënten.⁶
- 3.2. Bij de toetsing van nieuwe bouwinitiatieven moet rekening worden gehouden met het Afwegingskader bezonning, vastgesteld door uw raad. Daarin zijn verschillende uitgangspunten omschreven voor het bezonningsonderzoek
- 3.3. Cliënten hebben kennisgenomen van het door LPB Sight bezonningsonderzoek, maar vrezen dat door de ontwikkeling juist te veel bezonning zal afnemen.⁷ In de toelichting op het Ontwerpbestemmingsplan wordt immers het volgende opgemerkt:

“Uit de resultaten van het bezonningsonderzoek blijkt dat op 21 maart en 21 juni door de nieuwbouw van RIVA extra schaduw ontstaat op enkele gevels van de omringende woongebouwen aan de Bierstraat, Jufferstraat en Wijnbrugstraat. De extra beschaduwing ten gevolge van RIVA bedraagt maximaal 3 uur.”

- 3.4. Dat de woningen allemaal nog steeds minimaal twee uren bezonning hebben op de dagen 21 maart en 21 juni, maakt niet anders dat een afname van drie uur bezonning onaanvaardbaar is.
- 3.5. Daarnaast verbaast het toegestane bouwvolume van het project Riva Cliënten. Het maximale bouwvolume uit het huidige bestemmingsplan wordt door het Ontwerpbestemmingsplan vergroot, terwijl juist een van de redenen was voor het enkel toelaten van ‘slanke’ woontorens op het Wijnhaveneiland was dat de uitzichten, doorzichten en bezonning voor alle bewoners voldoende gewaarborgd bleven. Het verbaast Cliënten ten eerste dat dit uitgangspunt nu, terwijl het Wijnhaveneiland bijna geheel is volgebouwd, wordt verlaten.

4. Financiële uitvoerbaarheid Ontwerpbestemmingsplan

- 4.1. Uit artikel 3.1.6 lid 1, onderdeel f van het Besluit ruimtelijke ordening (het ‘Bro’) bepaalt dat bestemmingsplannen en de ontwerpen daarvan vergezeld dienen te gaan van een toelichting waarin wordt ingegaan op de (financiële) uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan.
- 4.2. Daarentegen bevat de toelichting op het Ontwerpbestemmingsplan in hoofdstuk 8 slechts twee zinnen over de financiële uitvoerbaarheid van het

⁶ Zie bijvoorbeeld: ABRvS 16 november 2022, ECLI:NL:RVS:2022:3312, r.o. 18.1.

⁷ Bijlage 10 bij het Ontwerpbestemmingsplan.

Ontwerpbestemmingsplan, namelijk:

“Het bestemmingsplan maakt ontwikkelingen vanuit de markt mogelijk. Voor de gemeente zijn hieraan geen kosten verbonden. Eventuele kosten voor aanpassing buitenruimte en inzet gemeente zal middels gesloten anterieure overeenkomsten worden vastgelegd.”

- 4.3. Cliënten kunnen – gelet op de zeer summiere motivering – niet toetsen of het Ontwerpbestemmingsplan daadwerkelijk financieel uitvoerbaar is. Daar komt nog bij dat kennelijk niet eens is getoetst of er kosten zullen zijn voor de aanpassing van de buitenruimte, aangezien er (nog) wordt gesproken over eventuele kosten. Mochten die kosten er wel zijn, dan is het nog maar de vraag of er een anterieure overeenkomst zal worden gesloten die alle kosten dekt.
- 4.4. Verder geeft de toelichting op het Ontwerpbestemmingsplan geen enkel inzicht waarom het plan financieel en economisch uitvoerbaar wordt geacht. Er is bijvoorbeeld niet beoordeeld of de ontwikkelaar financieel draagkrachtig is.
- 4.5. Bovendien zullen er voor de gemeente Rotterdam hoogstwaarschijnlijk meer kosten zijn dan enkel kosten voor de herinrichting van de buitenruimte, zoals kosten voor planschade. Die kosten zijn niet meegenomen in de beoordeling van de financiële uitvoerbaarheid van het Ontwerpbestemmingsplan.

5. **Ladder-toets; behoefte aan nieuwe stedelijke ontwikkeling?**

- 5.1. Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro moet een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling. Voor die toets moet de zogenoemde ladder worden doorlopen. Eenzelfde toets wordt voorgeschreven in artikel 6.10 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland (de ‘**Omgevingsverordening**’).
- 5.2. In paragraaf 2.2.2 van de toelichting op het Ontwerpbestemmingsplan is de ladder-toets doorlopen. De conclusie is dat de ladder succesvol kan worden doorlopen, omdat:
 - het Ontwerpbestemmingsplan met 56 woningen bijdraagt aan de toegestane woningvoorraadgroei van 61.150 woningen in de Regio Rotterdam; en
 - uit artikel 6.11 van de Omgevingsverordening volgt dat in het aan de orde zijnde gebied een nieuw bestemmingsplan kan voorzien in nieuwe kantoren.
- 5.3. Dat het Ontwerpbestemmingsplan bijdraagt aan de toegestane woningvoorraadgroei in de gehele regio Rotterdam, wil nog niet zeggen dat ervoor deze specifieke woningen voor een specifieke doelgroep behoefte

bestaat. Alleen al daarom is het doorlopen van de ladder onvoldoende gemotiveerd.

- 5.4. Dat een nieuw bestemmingsplan volgens de Omgevingsverordening in nieuwe kantoren mag voorzien, wil nog niet zeggen dat in het plangebied ook behoefte is aan nieuwe kantoren. Dit is immers niet getoetst en/of onderbouwd. Daar komt nog bij dat het Ontwerpbestemmingsplan niet enkel kantoren toestaat, maar op grond van artikel 3.1 van de planregels ook bedrijven tot en met categorie 2, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, horeca en sportgelegenheden toestaat. De behoefte aan deze bestemmingen is niet getoetst noch onderbouwd.
- 5.5. Dit geldt te meer nu er juist op het Wijnhaveneiland commerciële ruimtes en kantoren, ook de laatste jaren, voor een lange tijd te huur staan en er veel sprake is van leegstand. Cliënten zien niet in waarom de commerciële ruimtes en kantoren van project Riva daarin anders zouden zijn, nu dit geheel niet is onderbouwd.

6. Risico's klimaatverandering onvoldoende in kaart gebracht, hittestress

- 6.1. Op grond van artikel 6.27a van de Omgevingsverordening dient een bestemmingsplan rekening te houden met de gevolgen en de risico's van klimaatverandering. Er dient in ieder geval rekening te worden gehouden met de risico's ten aanzien van (i) wateroverlast door overvloedige neerslag, (ii) overstroming, (iii) hitte en (iv) droogte. Bovendien dienen de effecten van deze risico's op het risico van bodemdaling in kaart te worden gebracht.
- 6.2. Cliënten constateren dat (de toelichting op) het Ontwerpbestemmingsplan niet ingaat op de risico's op klimaatverandering voor wat betreft overstromingen, hitte en droogte. Eveneens wordt niet ingegaan op het risico op bodemdaling. Daarmee wordt niet voldaan aan de verplichtingen uit artikel 6.27a van de Omgevingsverordening.
- 6.3. Tevens vrezen Cliënten juist voor de risico's op klimaatverandering en de gevolgen daarvan op hen, zoals het risico op hittestress. Het plangebied bevindt zich immers al in een zeer verstedelijkte omgeving met weinig groen. Er is momenteel geen onderzoek gedaan naar mogelijke hittestress, terwijl Cliënten zich juist zorgen maken over mogelijke onaanvaardbare toename van hittestress.

7. Verkeer en parkeren

- 7.1. Het plangebied bevindt zich in de drukke binnenstad van Rotterdam. Cliënten ervaren reeds veel verkeershinder en vrezen tevens voor onaanvaardbare parkeeroverlast ten gevolge van de Ontwerpbesluiten.
- 7.2. Cliënten menen dat deze aspecten onvoldoende onderzocht zijn. Cliënten

hebben kennis genomen van het document ‘Parkeerbalans, vormgeving verkeersgeneratie en toetsing’⁸, maar menen dat de uitkomsten van dat onderzoek niet representatief zijn.

- 7.3. Bij de berekening van de normatieve autoparkeerbehoefte is tevens gebruik gemaakt van een korting van 20%, omdat het project Riva zou worden aangesloten op Mobility as a Service (‘MaaS’). Deelname aan MaaS is echter niet in het Ontwerpbestemmingsplan geborgd en daarom gestoeld op vrijwilligheid, nu er ook (nog) geen privaatrechtelijke afspraken gelden en het tevens onzeker is of die er wel komen.
- 7.4. Daarbij wijzen Clienten op een uitspraak van de voorzieningenrechter van de Afdeling, waarin het volgende over MaaS is overwogen:

“In het bestemmingsplan is niet geborgd dat MaaS gedurende een bepaalde periode beschikbaar wordt gesteld voor bewoners en andere gebruikers. In het bestemmingsplan is ook niet geregeld dat de toekomstige bewoners gebruik moeten maken van de deelauto's. Uit het mobiliteitsplan en het verweerschrift blijkt dat deelname aan MaaS - en ook het daaraan deel blijven nemen - is gebaseerd op vrijwilligheid. De kans bestaat daardoor dat minder bewoners dan verwacht van deze dienst gebruik zullen (blijven) maken en dat meer bewoners een eigen auto zullen hebben. Dat zou dan kunnen betekenen dat er meer parkeerplaatsen nodig zijn dan de 234 die zullen worden gerealiseerd. In het mobiliteitsplan staat weliswaar dat het gebruik zal worden gemonitord en kan worden bijgestuurd, en de raad verwijst hier ook naar zijn verweerschrift, maar de vraag is of dit tot het gewenste resultaat zal leiden. De voorzieningenrechter wijst er daarbij op dat gelet op onder meer de toegekende bestemmingen, die parkeervoorzieningen mogelijk maken, en de toegestane maximale hoogte van de voorziene parkeerdekvoorziening niet is gebleken dat, indien meer bewoners dan verwacht een eigen auto zullen hebben, op eigen terrein meer dan 234 parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd, terwijl het op eigen terrein voorzien in de parkeerbehoefte een uitgangspunt van het plan is.

De voorzieningenrechter betwijfelt daarom of het plan waar het betreft het op eigen terrein voorzien in de parkeerbehoefte van de voorziene woningbouwontwikkeling zorgvuldig is voorbereid en berust op een deugdelijke motivering.”

- 7.5. Cliënten constateren daarom dat het Ontwerpbestemmingsplan het gebruik van MaaS ten onrechte niet borgt en daarmee het goed mogelijk is dat er meer parkeerplekken nodig zullen zijn dan verwacht. In zoverre is het Ontwerpbestemmingsplan onvoldoende gemotiveerd en onzorgvuldig

⁸ Bijlage 3 bij het Ontwerpbestemmingsplan.

voorbereid.

8. Verlies van uitzicht en privacy

- 8.1. Door het project Riva, en dus door de Ontwerpbesluiten, zullen Cliënten hun uitzicht vanuit hun woningen grotendeels verliezen. Daarmee wordt hun woon- en leefklimaat onaanvaardbaar aangetast, terwijl het uitzicht vanuit hun woningen juist een reden was voor de aanschaf van de woningen. Met het verlies van het uitzicht, wordt ook de privacy van Cliënten aangetast.
- 8.2. Het verbaast Cliënten dan ook dat (de toelichting op) het Ontwerpbestemmingsplan – in het kader van een zorgvuldige belangenafweging – niet ingaat op het (grote) verlies van uitzicht vanuit onder meer het woongebouw van Cliënten en het daarmee onmiskenbare samenhangende verlies van hun privacy. In zoverre voorziet het Ontwerpbestemmingsplan niet in een deugdelijke motivering en een zorgvuldige belangenafweging.

9. Voorwaardelijke verplichting Ontwerpbestemmingsplan niet gewaarborgd in Ontwerp omgevingsvergunning?

- 9.1. In artikel 3.4 van de planregels van het Ontwerpbestemmingsplan is de voorwaardelijke verplichting opgenomen dat bij de bouw van een gebouw de minimale waterberging op de kavel van 50 mm x de totale verharde kaveloppervlakte bedraagt.
- 9.2. Uit de Ontwerp-omgevingsvergunning⁹ blijkt niet of het College de aanvraag aan deze voorwaardelijke verplichting uit het Ontwerpbestemmingsplan heeft getoetst. Uit alle bijlagen bij de Ontwerp omgevingsvergunning volgt ook niet of er daadwerkelijk een waterberging wordt gerealiseerd, terwijl bij de verlening van een omgevingsvergunning voor bouwen de voorwaardelijke verplichting een toetsgrond is. Voldoet de aanvraag niet aan de voorwaardelijke verplichting, dan moet deze worden geweigerd.

10. Voorwaarde advies Welstands- en monumentencommissie onvoldoende gewaarborgd

- 10.1. De aanvraag voor de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is advies gevraagd aan de Commissie voor Welstand en Monumenten van de gemeente Rotterdam (de 'Welstands- en monumentencommissie').¹⁰
- 10.2. De Welstands- en monumentencommissie heeft positief onder voorwaarden geadviseerd. Als voorwaarden noemt de Welstands- en monumentencommissie

⁹ Bijlage 0 bij de Ontwerp omgevingsvergunning

{00.ONTWERP_Besluit_OMV.22.04.00197_nabij_Scheepmakershaven_27A}.

¹⁰ Bijlage 21 bij de Ontwerp omgevingsvergunning (Advies_Welstand_22.04.00197a_Nabij_Scheepmakershaven_27A).

dat minimaal zes weken voor de gevelproductie een mock-up van het deel van de gevel moet worden voorgelegd aan de Welstands- en monumentencommissie. De Welstands- en monumentencommissie zal dan nog moeten beoordelen *“(i) in hoeverre de beelden uit de presentatie van de aanvraag omgevingsvergunning worden waargemaakt, (ii) de exacte kleur en textuur van de verschillende materialen en de onderlinge samenhang en (iii) de breedte en zichtbaarheid van de naden tussen de gevelonderdelen.”*

- 10.3. De door de Welstands- en monumentencommissie gestelde voorwaarden zijn niet geborgd in de Ontwerp-omgevingsvergunning door middel van een vergunningvoorschrift. In zoverre, zijn de voorwaarden al onvoldoende geborgd nu een advies van de Welstands- en monumentencommissie an sich niet handhaafbaar is (terwijl een vergunningvoorschrift dat wel is).
- 10.4. Daarnaast rijst de vraag wat de status van de (extra) beoordeling van de Welstands- en monumentencommissie over de drie bovenstaande aspecten zal zijn. Met andere woorden, wat gebeurt er als de Welstands- en monumentencommissie de drie bovenstaande aspecten negatief beoordeeld? Ook dit is immers niet geborgd in de Ontwerp omgevingsvergunning.

11. Conclusie

- 11.1. Gelet op het voorgaande concluderen Cliënten dat bij de vaststelling van de Ontwerpbesluiten geen deugdelijke belangenafweging heeft plaatsgevonden en dat de vaststelling van voornoemd besluiten in hun huidige vorm in strijd is met de artikelen 3:2, 3:4 lid 1 en 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 3.1.6 lid 1, onderdeel f van het Bro.
- 11.2. Cliënten verzoeken de gemeenteraad en het college van burgemeester en wethouders hun zienswijzen in acht te nemen bij de definitieve besluitvorming over de Ontwerpbesluiten.

Hoogachtend,


A. Danopoulos


i.o. A. Danopoulos
M.S. Simman

Bijlage 1



Gemeentebblad van Rotterdam

Datum publicatie

14-10-2022 09:09

Organisatie

Rotterdam

Jaargang en nummer

Gemeentebblad 2022, 455916

Rubriek

ruimtelijk plan of omgevingsdocument



Kennisgeving ontwerpbestemmingsplan en gecoördineerde besluiten 'Riva'

Project

Met het bestemmingsplan wordt beoogd een woontoren mogelijk te maken met een gemixte plint van 20 bouwlagen en een maximumhoogte van 67 meter met daarin maximaal 56 woningen. Er wordt ook een parkeergarage gerealiseerd. Het gaat om herontwikkeling van de bebouwing aan de Scheepmakershaven 27, 28 en 29 en Bierstraat 12, 14, 16 en 18 te Rotterdam. Het plangebied bevindt zich op het Wijnhaveneiland in het Maritiem District Rotterdam.

Coördinatie

Op grond van de Coördinatieverordening Rotterdam 2017 is de coördinatieregeling als bedoeld in artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening van toepassing verklaard op de voorbereiding en bekendmaking van de besluiten die nodig zijn voor de realisatie het project Riva. De coördinatieregeling is van toepassing op de volgende besluiten die genomen dienen te worden ten behoeve van de realisatie van Riva:

1. Vaststellen bestemmingsplan (bevoegdheid gemeenteraad van Rotterdam);
2. Verlenen omgevingsvergunning (bevoegdheid college van burgemeester en wethouders Rotterdam).

Ontwerpbesluiten terinzage

Voor het project Riva liggen de volgende ontwerpbesluiten ter inzage:

1. Ontwerpbestemmingsplan 'Riva' (NL.IMRO.0599.BP2199RIVA-on01)

2. Ontwerp-omgevingsvergunning bouwen (OMV.22.04.00197)

De hierboven genomen ontwerpbesluiten liggen gedurende zes weken ter inzage vanaf vrijdag 14 oktober 2022 tot en met donderdag 24 november 2022. U kunt deze stukken al volgt inzien:

Het ontwerpbestemmingsplan 'Riva' (NL.IMRO.0599.BP2199RIVA-on01) met de bijbehorende stukken is beschikbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl

De ontwerp-omgevingsvergunning met bijbehorende stukken is beschikbaar via de website www.overheid.nl. U kunt dit ontwerpbesluit vinden door bij 'Berichten over uw buurt' te zoeken op het volgende adres en postcode 3011 VB, nummer 27.

Bovengenoemde stukken kunt u na het maken van een afspraak inzien tijdens hieronder genoemde openingstijden. Een afspraak is te maken via telefoon: 010 267 2514 of via e-mail bir@rotterdam.nl. Concern informatiecentrum gemeente Rotterdam, Timmerhuis, Halvemaanpassage 1, 3011 AH Rotterdam. Openingstijden: dinsdag, woensdag en donderdag van 09.00 tot 13.00 uur.

Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Gedurende bovengenoemde termijn kan eenieder over het ontwerpbestemmingsplan schriftelijk gemotiveerde zienswijzen kenbaar maken aan de gemeenteraad, door tussenkomst van de directeur van Stadsontwikkeling, BWT/Bestemmingsplannen, Postbus 6575, 3002 AN Rotterdam. Tevens kunnen gedurende deze termijn door eenieder mondeling gemotiveerde zienswijzen kenbaar worden gemaakt. Voor het maken van een afspraak kunt u op maandag t/m donderdag contact opnemen met telefoonnummer 06-48458953.

Uw schriftelijke zienswijze dient voorzien te zijn van uw naam, adres, woonplaats, handtekening en e-mailadres.

M.e.r.-beoordelingsbesluit

Burgemeester en wethouders van Rotterdam maken tevens bekend dat op 31 mei 2022 een besluit genomen is ten aanzien van de m.e.r.-beoordeling voor het bestemmingsplan 'Riva'.

Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling die ten behoeve van het bestemmingsplan is gemaakt, blijkt dat er geen belangrijke nadelige gevolgen te verwachten zijn voor het milieu die het maken van een milieueffectbeoordelingsrapport dan wel een milieueffectrapportage rechtvaardigen.

Het besluit is te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl. Het m.e.r.-beoordelingsbesluit is als bijlage gevoegd bij het ontwerpbestemmingsplan.

Op grond van artikel 6:3 van de Algemene wet bestuursrecht is deze beoordeling een voorbereidingsbesluit, waarop geen bezwaar of beroep mogelijk is, tenzij aangetoond kan worden dat dit besluit belanghebbende rechtstreeks treft.

Zienswijzen ontwerp-omgevingsvergunning

Gedurende bovenvermelde termijn kunt u over de ontwerp-omgevingsvergunning schriftelijk gemotiveerde zienswijzen kenbaar maken aan het college van burgemeester en wethouders van Rotterdam door tussenkomst van Stadsontwikkeling/afdeling Bouw- en Woningtoezicht/Team JZ, postbus 6575, 3002 AN Rotterdam, onder vermelding van kenmerk OMV.21.12.00503.

U kunt uw schriftelijke zienswijze in dit geval ook per email indienen (emailadres: bwt-juridischezaken@rotterdam.nl). Vergeet niet uw naam en adresgegevens te vermelden, en digitaal te ondertekenen. Tevens kunnen gedurende deze termijn door eenieder mondeling gemotiveerde zienswijzen kenbaar worden gemaakt. Voor het maken van een afspraak kunt u vanaf 14 oktober 2022 op maandag t/m donderdag contact opnemen met telefoonnummer 06-48458953.

Informatieavond

Op dinsdag 1 november van 20:00 tot 21:30 uur wordt bij Bar Blink (Wijnhaven 59, Rotterdam) wordt een informatieavond gehouden over het ontwerpbestemmingsplan. De informatieavond kent geen vast programma. Er zijn verschillende vertegenwoordigers aanwezig aan wie u vragen kunt stellen over de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage ligt.

Rotterdam, 14 oktober 2022

Burgemeester en wethouders voornoemd,

namens dezen,

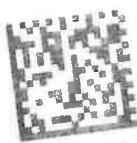
Mevr. H.M. van Bockxmeer

Algemeen directeur cluster Stadsontwikkeling

De hier aangeboden pdf-bestanden van het Staatsblad, Staatscourant, Tractatenblad, provinciaal blad, gemeentebblad, waterschapsblad en blad gemeenschappelijke regeling vormen de formele bekendmakingen in de zin van de Bekendmakingswet en de Rijkswet goedkeuring en bekendmaking verdragen voor zover ze na 1 juli 2009 zijn uitgegeven. Voor pdf-publicaties van vóór deze datum geldt dat alleen de in papieren vorm uitgegeven bladen formele status hebben; de hier aangeboden elektronische versies daarvan worden bij wijze van service aangeboden.

PER AANGETEKENDE EN REGULIERE POST

College van burgemeester en wethouders
t.a.v. Stadsontwikkeling / afdeling Bouw- en
Woningtoezicht / Team JZ
Postbus 6575
3002 AN ROTTERDAM



1006360

Aangetekende brief

Van Ploum

☐ Verzekerd

Uw track & trace code: VZ 0008 79GR
Volg uw zending op vindmijnzending.nl



Gemeente Rotterdam

Informatiebeheer

Ploum
Postbus 711
3000 AS ROTTERDAM

**Onderwerp:
ontvangstbevestiging**

Bezoekadres: De Rotterdam
Wilhelminakade 179

Postadres: Postbus 6575
3002 AN Rotterdam

Website: www.rotterdam.nl

E-mail: bestemmingsplannen@rotterdam.nl

Van: Bouw- en Woningtoezicht

Telefoon:

Uw brief van: 23/11/2022

Uw Kenmerk: 695.22.043

Ons kenmerk: 22/9023796

Betreft: Ontvangstbevestiging

Datum: 24/11/2022

Geachte heer/mevrouw,

Uw brief over zienswijze ontwerpbestemmingsplan en Ontwerp-omgevingsvergunning Riva, gedateerd 23/11/2022 hebben wij in goede orde op 24/11/2022 ontvangen. Deze is geregistreerd onder nummer 22/9023796 en in behandeling genomen door de afdeling BWT Juridisch Advies.

Mocht u in verband met uw brief contact met deze afdeling willen opnemen, dan kunt u mailen naar bestemmingsplannen@rotterdam.nl.

Met vriendelijke groet,

Afdeling Informatiebeheer
Gemeente Rotterdam

I.v.m. de geautomatiseerde verwerking is deze ontvangstbevestiging niet ondertekend.