

Gemeente Rotterdam
Gemeenteraad, subcommissie Bestemmingsplannen
Postbus 70012
3000 KP ROTTERDAM

Uitsluitend per e-mail: n.ferreira@griffie.rotterdam.nl

Datum:	30 september 2022	
Uw ref.:	22gr000224	T: +31 70 31 31 062
Onze ref.:	20217510/STJO	M: +31 6 28 08 12 27
Van:	S.T.J. Olierook, advocaat	E: olierook@feltz.nl

Betreft: Kooijman / BP Kern en Plassen (Rotterdam)

Geachte Commissie,

Cliënten hebben kennisgenomen van het raadsvoorstel met daarin een reactie op hun zienswijze (met nummer 5). Zij wensen als volgt daarop te reageren, waarbij de dezelfde nummering zal worden aangehouden zoals in het raadsvoorstel.

5.1)

In hun zienswijze hebben cliënten erop gewezen dat de vergunde villa aan de C.N.A. Looslaan 9 niet is gerealiseerd, alsmede dat in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan tot uitdrukking komt dat deze villa ook niet zal worden gerealiseerd. Er is derhalve geen sprake van bestaand legaal gebruik. Cliënten missen derhalve een toereikende motivering voor voorliggende bestemmingswijziging, omdat deze bestemmingswijziging geschiedt ten behoeve van een project dat niet wordt uitgevoerd.

Reactie:

Het vergunde project op deze locatie is terecht bestemd, omdat de vergunning nog steeds rechtsgeldig is en er mogelijkheden zijn om binnen het bestemde volume, zoals gewenst, de bestemming Wonen en Tuin te realiseren.

Met de hiervoor weergegeven reactie is de gevraagde motivering alsnog niet gegeven. Er wordt simpelweg volstaan met de stelling dat de vergunning nog rechtsgeldig is. De raad laat echter na te oordelen over de uitvoerbaarheid van de bestemming. Bovendien is er meer bestemd dan er was vergund. Zo wordt niet de bouw van een villa mogelijk gemaakt,

maar (ook) de bouw van een omvangrijker appartementengebouw. Van één-op-één-inpassing is geen sprake. De enkele verwijzing in de reactie naar de verleende vergunning volstaat derhalve niet. Cliënten gaan hier onder 5.3 verder op in.

Cliënten vragen zich tevens af welke mogelijkheden de gemeente ziet voor de beoogde (ruimere) bouwmogelijkheden. In november 2020 heeft de eigenaar namelijk een bespreekplan voor twee flatgebouwen gezonden aan de gemeente en omwonenden. Deze flatgebouwen zijn zowel qua locaties als qua hoogten strijdig met de maten, die in de verbeelding staan. Cliënten hebben ook zeker bezwaar tegen het realiseren van flatgebouwen op deze locatie. In juli 2022 is daarna opdracht gegeven aan een makelaar om het object (grond, water en de te bouwen villa) te verkopen voor een bedrag van circa € 25.000.000, een bedrag dat zo irreëel hoog is, dat de kans op verkoop binnen enige jaren nagenoeg nihil is. Zo bezien bestaat er geen zicht op het realiseren van de beoogde bestemming binnen de planperiode. Het is onder die omstandigheden niet aanvaardbaar om de ter plaatse geldende bestemming te wijzigen, terwijl er daarnaast meerdere redenen zijn om er juist vanaf te zien. Cliënten verwijzen naar hun zienswijze en de opmerking hierna ten aanzien van het aanpassen van de beschermde oeverlijn en de beeldkwaliteit van de omgeving.

Met voornoemde reactie wordt verder miskend dat het niet alleen zou moeten gaan om de realisatie van een woon- en tuinbestemming, maar ook om de daaraan gekoppelde waterbestemming. Er is namelijk al jaren sprake van een illegale situatie waarin er oppervlaktewater is gedempt ten behoeve van het vergunde project, zonder de daarvoor benodigde compensatie af te graven. Dit roept bij cliënten de vraag op hoelang de gemeente nog wil toestaan dat de betonnen bakken de oever ontsieren en gedogen dat de watergangen, die onderdeel zijn van de omgevingsvergunning niet worden gegraven?

5.2)

Cliënten geven in hun zienswijze aan dat de oeverlijn, zoals opgenomen in het huidige bestemmingsplan, volgens gemeentelijk beleid moet worden beschermd. In het ontwerpbestemmingsplan ontbreekt een motivering waarom het verplaatsen van de oeverlijn met 16 meter ten behoeve van de in het plan voorziene (verruimde) bouwmogelijkheden nog aanvaardbaar kan worden geacht. Cliënten verzoeken uw raad om niet in te stemmen met de wijziging van deze waardevolle oeverlijn met 16 meter. Het wijzigen van de beschermde oeverlijn is volgens cliënten ook geen vereiste om woningbouw op dit perceel toe te (kunnen) staan, terwijl dit ook een afbreuk van de beeldkwaliteit van het gebied zal betekenen.

Reactie:

De oeverlijn is landschappelijk waardevol en is onderdeel van de hoofdgroenstructuur. Op uitvoeringsniveau zijn in het stedenbouwkundig matenplan afspraken gemaakt over de exacte inrichting en locatie van de groene oever en over compensatie en het aanleggen van een 4 meter brede watergang langs de C.N.A. Looslaan.

In het raadvorstel wordt in ieder geval erkend dat de oeverlijn landschappelijk waardevol is. Uit de betonnen kelderbakken, die er nu al meer dan drie jaar liggen, blijkt niet dat de gemeente de oeverlijn in de praktijk als landschappelijk waardevol behandelt. Eerder is het tegendeel het geval. Daarna wordt in voornoemde reactie helaas slechts volstaan met een opmerking dat er op uitvoeringsniveau afspraken zouden zijn gemaakt. Met deze reactie wordt niet alsnog een rechtvaardiging voor de wijziging van de oeverlijn gegeven. De uitvoering van de verleende omgevingsvergunning wordt kennelijk weer tot uitgangspunt genomen, terwijl duidelijk is dat daar geen uitvoering aan zal worden gegeven en het bestemmingsplan voorziet in meer bouw mogelijkheden dan er op basis van vergunning mogelijk is. Bovendien dient de raad ruimtelijke voorwaarden in een bestemmingsplan op te nemen en niet in private afspraken die niet verifieerbaar, controleerbaar en door derden af te dwingen zijn.

5.3)

Zoals hiervoor reeds tot uitdrukking gebracht, voorziet het ontwerpplan juist niet in een één-op-één-inpassing van de verleende (niet uitgevoerde) omgevingsvergunning. De gemeente blijft echter in die stelling volharden:

Reactie:

De vergunde villa is 1-op-1 overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan met het aangeven van de bestemming Tuin en twee bouwvlakken met de bestemming Wonen. Voor een bouwvlak geldt niet alleen een maximale bouwhoogte van 10 meter, maar ook een maximale goothoogte van 3 meter. Voor het tweede bouwvlak gelden maximale hoogten van 7 voor de bouw- en 5 meter voor de goothoogte. Het bestemmingsplan maakt dus niet meer mogelijk dan vergund is voor de villa.

Cliënten lezen daarbij in het raadvorstel in de reactie bij 1.8 tevens dat wordt voorgesteld om de (ook door cliënten aangehaalde) toelichting van het bestemmingsplan aan te passen. Het volgende zou daaraan moeten worden toegevoegd: *"Op de verbeelding zijn twee vlakken aangegeven (met een totaaloppervlak van 950 m²) waar de bestemming Wonen geldt. De maximale goothoogten van 3 en bouwhoogten van respectievelijk 10 en 7 meter bepalen het maximale bouwvolume van circa 5.700 m³."*

De hiervoor opgenomen reactie is (dus) feitelijk onjuist. Het geprojecteerde bouwvlak mag volgens het bestemmingsplan namelijk volledig worden bebouwd ten behoeve van meer dan

één woning. In het plan zijn geen hellingshoeken opgenomen voor te realiseren daken, zodat ondanks de regels over een goothoogte van maximaal 3 meter er een ruimer bouwvolume kan worden gecreëerd op hogere verdiepingen dan de vergunde villa. Volgens de ruimtelijke onderbouwing van de verleende omgevingsvergunning hebben de gebouwen een bebouwd oppervlak van 878 m², hetgeen dus kleiner is dan de door de gemeente genoemde (en dus ruimere) 950 m² aan totaaloppervlak. Daarnaast voorziet de tuinbestemming ook in bouw mogelijkheden om de te realiseren woningen uit te breiden met verschillende omvangrijke aanbouwen. Deze reactie laat dus zien dat bij het opstellen van het bestemmingsplan niet goed voor ogen staat dat wat er precies ruimtelijk wordt mogelijk gemaakt. Wanneer daar geen zicht op bestaat, kan van een deugdelijke ruimtelijke afweging evenmin sprake zijn.

Deze reactie doet bij cliënten tevens de vraag oproepen hoe de kelderbakken, die zich al in het gebied bevinden en deels buiten de woonbestemming met bouwvlak zijn gepositioneerd, zich tot het te realiseren maximale bouwvolume verhouden. Het lijkt er op dat er niet wordt ingezien dat die kelderbakken ook bij het bouwvolume moeten worden betrokken. Er ontbreken ook regels voor ondergronds bouwen. Wanneer de raad van oordeel is dat er alleen binnen de woonbestemming gebouwd zou moeten worden, dan dient de tuinbestemming te worden aangepast. Binnen deze tuinbestemming zijn namelijk ruime *“aanbouwen en bijgebouwen ten behoeve van een woning die krachtens een aangrenzende woonbestemming is toegelaten”* toegestaan. Er wordt dus of i) niet een reëel beeld geschetst van de maximale bouw mogelijkheden of ii) het bestemmingsplan voorziet ten onrechte in die aanvullende bouw mogelijkheden, terwijl dat niet bedoeld en ongewenst is. Dit vraagt hoe dan ook aanpassing van het plan.

5.4)

Cliënten hebben zich in hun zienswijze op het standpunt gesteld, in aansluiting op voornoemde stellingen ten aanzien van het wijzigen van de oeverlijn met 16 meter, dat de waterbestemming die moet voorzien in compensatie op zichzelf onaanvaardbaar is. Subsidiair hebben cliënten erop gewezen dat er wél al oppervlaktewater is gedempt, maar de compensatie nog niet is gerealiseerd, zodat ten minste een voorwaardelijke verplichting ten aanzien van het graven van oppervlaktewater in het plan moet worden opgenomen.

Reactie:

Bij de verschuiving van de oeverlijn is de demping van water gecompenseerd met de geplande als water bestemde 4 meter brede gracht langs de C.N.A. Looslaan. De gracht dient niet alleen als watercompensatie, maar is tevens een natuurlijke erfgrens. Door deze natuurlijke erfgrens is een hoge afschermende haag die voor passanten het zicht op de plas zou ontnemen niet nodig. De watercompensatie is een keiharde voorwaarde. De 4 meter brede gracht dient nog steeds te worden aangelegd.

In de reactie wordt (dus) ten onrechte gesteld dat de demping van water is gecompenseerd. Het opnemen van een waterbestemming is daarvoor onvoldoende, omdat er geen

verplichting tot realisatie van die waterbestemming geldt. Er is evenwel geen enkel bezwaar benoemd tegen de voorgestelde voorwaardelijke verplichting, terwijl wel wordt erkend dat voor de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de demping de realisatie van compensatiewater is vereist. Het geëigende middel om deze ontwikkelingen aan elkaar te koppelen, is een voorwaardelijke verplichting. Cliënten kunnen niet volgen waarom de gemeente daar van af ziet. Cliënten herhalen daarom ook nu weer hun subsidiaire verzoek.

In de reactie wordt verder benoemd dat de te graven gracht een natuurlijke erfgrens vormt, zodat een hoge afschermende haag niet nodig is, als gevolg waarvan het zicht op de plas zou worden ontnomen. Cliënten kunnen dit evenmin volgen. Het ontwerpbestemmingsplan maakt binnen de tuinbestemming namelijk die onwenselijke haag ruimtelijk mogelijk, naast allerlei andere bouwmogelijkheden waaronder een erfafscheiding. Als de raad een rechtvaardiging voor de gracht ziet in het behouden kunnen blijven van zichtlijnen, dan had de raad de gebruiks- en bouwmogelijkheden dienovereenkomstig moeten beperken. Dat is dus niet gedaan.

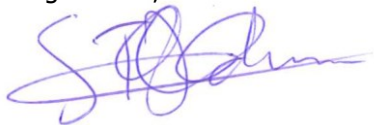
Slotsom

Al met al krijgen cliënten de indruk dat een bestemmingsplanwijziging voor de locatie C.N.A. Looslaan 9 wordt voorgesteld, zonder dat voor de gemeente duidelijk is wat er precies wordt toegestaan, waarom het wordt (en kan worden) toegestaan en of het überhaupt uitvoerbaar is.

De enige aanleiding voor de voorgestelde wijziging is de eerder verleende omgevingsvergunning voor de bouw van een villa. Deze villa wordt echter, ook volgens de gemeente zelf, niet meer gebouwd. Het opnemen van die vergunning in een bestemmingsplan is dan in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Anders dan een vergund project, is een bestemmingsplan namelijk voor herhaalde toetsing vatbaar. Dit betekent dat er verschillende, van het vergunde project afwijkende, bouwplannen aan het bestemmingsplan kunnen worden getoetst en vergund. Dit vraagt om een gedegen ruimtelijke afweging, die nu ontbreekt.

Als de gemeente echter andere bouwplannen ruimtelijk mogelijk wenst te maken, dient zij dat eerst gedegen in kaart te brengen en de gevolgen daarvan dus ruimtelijk af te wegen. Eerst dan behoort een bestemmingsplanwijziging aan de orde te zijn. Niet nu. Cliënten verzoeken de raad dan ook om niet met de voorgestelde planregeling voor deze locatie in te stemmen.

Hoogachtend,



S.T.J. Olierook