

Geachte Raad,

In de eerste plaats wil ik u bedanken voor de gelegenheid te kunnen reageren op het door het college van burgemeester en wethouders op 14 december 2021 goedgekeurde ontwerpbesluit welke deels ook betrekking heeft op door mij ingebrachte zienswijzen als samengevat in de thema's A2, A12 en A16 van betreffend besluit.

Ik wil mijn reactie kort houden en deze samenvatten in drie principiële punten:

1. Het al dan niet hebben van een recht op vrij uitzicht

In haar reactie (A2) verwijst het College naar vaste jurisprudentie van de Raad van State (meer specifiek naar [uitspraak op 24 augustus 2011](#)) waarop zij de stelling baseert dat er geen blijvend recht op vrij uitzicht bestaat. In de betreffende casus ging het om een uitspraak met een bouwhoogte van maximaal 6 meter, waarbij de Raad van State toevoegde dat er in een stedelijke omgeving geen blijvend recht op vrij uitzicht bestaat. De vraag is of dit in absolute of relatieve zin moet worden opgevat. Anders gezegd: kan de gemeente zich hier altijd op beroepen, of spelen bij de beoordeling feiten en omstandigheden hier ook nog een rol in? Als het eerste waar was, had de Raad van State niet eens de moeite hoeven nemen te motiveren waarom een bouwhoogte van 6 meter geen bezwaar was. Dat heeft zij echter wel gedaan. Ik denk daarom dat het recht op vrij uitzicht in relatieve zin moet worden opgevat.

In het bestemmingsplan Rotta Nova gaat het om het verhogen van de maximale bouwhoogte van 25 meter (op basis van nu voor dat stuk als '[ster'-lokatie 12](#)' nog geldende bestemmingsplan Laurenskwartier 2002) naar maximaal 70 meter. Dat is van een andere orde dan in de gerefereerde casus. In vele beleidsstukken van de gemeente is bovendien het unieke karakter en de noodzaak van zichtlijnen naar de Laurenskerk bezongen. In het ontwerp bestemmingsplan Rotta Nova wordt het belang van de zichtlijnen vanuit de Markthal op de kerk zelfs meerdere keren (blz. 37 en 43) benadrukt. De aanvullend uitgevoerde studie door het bureau Frits van Dongen (bijlage 7 bij uw stukken) laat duidelijk zien dat van het zicht op de Laurenskerk vanuit de meeste woningen in de Markthal weinig overblijft, ondanks alle goed bedoelde verzekeringen van het tegendeel. Bovendien is de vergelijking in de studie tussen het bestemmingsplan en 35m maximale bouwhoogte. Als de vergelijking tussen 25m (op basis van het geldende bestemmingsplan) en het nieuwe bestemmingsplan gemaakt zou worden, is de impact nog veel groter. Het is duidelijk dat hier iets knelt en het sterkt mij in de gedachte dat het ontwerpbesluit op dit punt slecht is gemotiveerd.

In mijn zienswijze ging het bovendien niet alleen om mijn uitzicht, maar ook om de zichtlijnen naar de Laurenskerk in het algemeen. Deze zijn, zoals de gemeente steeds benadrukt, voor Rotterdam als gevolg van het bombardement van groot cultuurhistorisch belang. In onderdeel 5.5 van het Masterplan Laurenskwartier West worden naast Rotta Nova nog eens 18 andere kavels (ofwel bouwveloppen) voor bebouwing geïdentificeerd met hoogtes oplopend van 30 meter tot 70 meter. Al wordt daarvan maar een deel gerealiseerd, dan nog wordt de Laurenskerk volledig aan het zicht van de Rotterdammers onttrokken. Dit was nooit de bedoeling, maar dreigt toch te gebeuren. Niet voor niets was het perceel waar Rotta Nova op wordt gerealiseerd als ster-locatie aangemerkt in eerdere plannen. Ik vraag u de onomkeerbare gevolgen hiervan zwaar mee te wegen in uw oordeel over zowel het ontwerpbesluit van het college als het bestemmingsplan Rotta Nova.

2. Doelredeneringen

Het door het college vastgestelde ontwerpbesluit staat vol van verwijzingen naar het Masterplan Laurenskerk West (bijvoorbeeld in A1, A2, A3). In het Masterplan wordt onder andere gesproken over bouwhoogten en gewenste aantal woningen. Het valt op dat het college doet voorkomen alsof

de genoemde bouwhoogten en aantallen woningen in steen gehouwen feiten zijn. Dit is niet zo. Het Masterplan is een document waar de gemeenteraad slechts zijdelings, via een Raadscommissie, over is geconsulteerd (zie blz. 25/26 ontwerpbesluit). De gemeenteraad zelf heeft zich hier nooit over uitgesproken.

Het verbaast mij dat het college bij de beoordeling van zienswijzen, zich beroept op bouwhoogten en aantallen woningen opgenomen in het Masterplan. Dit is een vreemde redenering. Zaken waar u zich als gemeenteraad nog over moet uitspreken (zoals bouwhoogten of aantallen woningen) bij de goedkeuring van het bestemmingsplan Rotta Nova, worden door het college alvast gebruikt als argument om mijn zienswijze te verwerpen. Dit is volgens mij een vreemde invulling van democratische principes. Het is alsof ik bekeurd word voor een overschrijding van een maximumsnelheid, voordat deze is ingevoerd. Ik verzoek u het ontwerpbesluit op dit punt ongegrond te verklaren.

3. Onafhankelijkheid

De geschiedenis van de realisatie van Rotta Nova gaat minstens terug tot maart 2006 (bron: Masterplan Laurenskwartier West 2008, blz 135). De plek waar Rotta Nova gerealiseerd moet worden was deels in handen van [Van Herk \(eigenaar van het lavendelveld\)](#) en deels eigendom van de [gemeente \(grasveld\)](#). Partijen lijken tot elkaar veroordeeld te zijn geweest. Zonder elkaar was geen nieuwbouw van betekenis mogelijk. De gemeente treedt in dit dossier zowel op als belanghebbend eigenaar, procesbegeleider en regelgever. Zo keurt ze als het ware haar eigen 'vlees', op basis van voorwaarden die ze zelf heeft geformuleerd en waar ze financieel zelf belang bij heeft. Dat gebeurt vast vaker, maar hier valt toch wel op dat in de opeenvolgende planfasen vanaf 2002, de gemeente wel erg vaak van positie is veranderd en doelredeneringen toepast om haar belangen te verdedigen. Het college stelt in het ontwerpbesluit (A16) dat het niet past in de bestemmingsplanprocedure inzicht te vragen en te geven in de relevante stukken over onderlinge verhoudingen en afspraken. Als de gemeente geen belanghebbende zou zijn geweest is dat mogelijk steekhoudend. De gemeente is dat in dit specifieke geval echter wel. Als burger en belanghebbende sta ik zo op achterstand. Mijn woning dreigt als uitvloeisel van het bestemmingsplan mogelijk minder waard te worden en de gemeente mag zich in nevelen hullen? Daarom is openbaarheid over verhoudingen met en tussen alle betrokken partijen bij de besluitvorming rond dit project, wat mij betreft wel degelijk relevant. Handelt de gemeente alleen als planbereider of spelen ook andere overwegingen een rol? Is dat laatste het geval dan dient naar mijn mening nog nadrukkelijker rekening te worden gehouden met de financiële gevolgen van dit bestemmingsplan voor mij en andere betrokken dan in een planschadeprocedure het geval zou zijn. Ik doe een beroep op u om ook oog te hebben voor mijn belangen als burger en deze nadrukkelijker te betrekken in uw besluitvorming.

Voor het overige verwijs ik naar mijn zienswijze. Dank voor uw aandacht.