

KNEPPELHOUT

Notities ten behoeve van de subcommissie Bestemmingsplannen van de gemeenteraad van Rotterdam

Onderwerp: Bestemmingsplan Oude Noorden en Agniesebuurt, reclamant 7

Datum: 22 juni 2021

Geachte leden van de commissie,

Inleiding

Soetendaal B.V. is eigenaar van het complex aan de Hoyledestraat 35 t/m 39 en Soetendaalseweg 95 t/m 103. Soetendaal B.V. wil de voornoemde complexen herontwikkelen middels een sloop-nieuwbouw variant. Ten eerste wensen wij dan ook graag dat dit nieuwbouwplan wordt opgenomen in het bestemmingsplan. De belangrijkste aspecten daarvan hebben wij uiteengezet in de zienswijze.

Opnemen bouwplan

Op 30 december 2020 is de sloopmelding d.d. juli 2020 geaccepteerd en op 11 mei 2021 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Rond het moment dan wel niet lang daarna dat uw raad het bestemmingsplan zal vaststellen, zal naar verwachting de omgevingsvergunning ook worden verleend. Deze past namelijk binnen de vigerende bestemming en moet in zoverre ook worden verleend. Wij zien graag dit bouwplan opgenomen in het bestemmingsplan. Tevens is met deze achtergrond de dubbelbestemming cultuurhistorie niet langer van toepassing en zien wij die graag doorgehaald.

Dubbelbestemming 'Cultuurhistorie': strijdigheid met het rechtszekerheidsbeginsel

Bij de vaststelling van de Cultuurhistorische Verkenning Oude Noorden 2013 in februari 2014 is door het bestuur van de deelgemeente richting de Deelraad aangegeven dat "de cultuurhistorische verkenning niet moet gaan werken als de functie van beschermd stadsgezicht." Het effect van de dubbelbestemming "Cultuurhistorie" in het ontwerpbestemmingsplan is dat nu echter wel waarmee de betreffende bouwwerken die onder de dubbelbestemming vallen niet geheel of gedeeltelijk gesloopt mogen worden. Bovendien is de verkenning die ten grondslag ligt aan de bestemming uit het jaar 2013 en in het licht van artikel 3.1.1 van het Bro geschreven. Sindsdien is in het gebied het een en ander gewijzigd, in het bijzonder heeft de gemeente Rotterdam onze sloopmelding geaccepteerd, derhalve is deze status dus reeds achterhaald. Verder is de verkenning niet uitgevoerd in lijn met de richtlijnen van het bouwhistorisch onderzoek zoals uitgegeven door de Rijksdienst Cultureel Erfgoed. De verkenning is dus niet meer actueel en kan dus niet ten grondslag liggen aan het ontwerpbestemmingsplan.

Sloopvergunning

Onze zienswijze ziet op het feit dat natuurlijk het college alsnog een sloopvergunning kan afgeven, maar de cultuurhistorische verkenning maakt niet duidelijk waar de gemeente aan zal toetsen bij de beoordeling van een aanvraag om omgevingsvergunning. Maar de gemeente heeft reeds op 30 december 2020 de sloopmelding voor totaalsloop geaccepteerd. Dit onderstreept ons verzoek tot het doorhalen van de dubbelbestemming.

KNEPPELHOUT

Artikel 38.2.3 van de planregels geeft weliswaar de voorwaarden waaronder een vergunning kan worden verleend, maar het vereiste onder b (nieuwbouw) is daarbij onvoldoende concreet gemaakt. De situering, schaal, vorm en geleding van het gebouw kan immers van alles zijn. Gaat het nu hierom het behoud van de gevels, de kap, het interieur, de functie en/of en ensemble met andere bebouwing? Is het de authenticiteit die waardevol is? Of de zeldzaamheid, de gaafheid en/of de karakteristiek van het gebied? Dat alles is zo subjectief dat er moeilijk vergunning op te verlenen is. Anders gezegd, objectieve criteria ontbreken.

Daarmee komt de rechtszekerheid in het geding en is het beter de dubbelbestemming te laten vervallen. Indien u anders besluit, dan is er alle belang bij duidelijkere voorschriften en randvoorwaarden in deze dubbelbestemming die dan overigens wel in zich moeten hebben dat er reële ontwikkelingsmogelijkheden zijn.

Bouwhoogte

Het ontwerpbestemmingsplan brengt de maximale bouwhoogte naar beneden naar 8,5 m +NAP. In de directe omgeving vooral gebouwen in de hoogte van 12 tot 15 m +NAP. Het huidige bestemmingsplan staat 4 bouwlagen met daarboven nog een kap toe (en dat alles zal ook aldus vergund worden op korte termijn). In de regel betekent dit dat een nokhoogte ca. 15 à 16m bedraagt. Wij zien dan ook graag de toegestane bouwhoogte aangepast naar een maximale bouwhoogte van 15 m. Stedenbouwkundig achten wij het zelfs verantwoord om de goothoogte op 15m te maximaliseren en een nokhoogte op 18/19m, dus als de raad daar ruimte voor ziet, is dit ook een pleidooi om die hoogte vast te stellen.

Bestemming begane grond

Graag zien wij dat een duidelijke en ruime definitie van het begrip sportcentrum wordt opgenomen en ook dat de aanduiding sport op de verbeelding wordt opgenomen, nu daar op dit moment geen sprake van is.

Woonvisie en opgave energietransitie/verduurzaming

Tot slot zien wij in het ontwerpbestemmingsplan niet terugkomen op welke wijze de gemeente invulling wil geven aan de woonvisie en hoe de energietransitie en verduurzamingsopgave worden gefaciliteerd. Als ontwikkelaar gaan wij graag het gesprek aan met de gemeente over hoe we met de planvorming op de hoek Soetendaalseweg/Hoyledestraat een bijdrage kunnen leveren aan het realiseren van nieuwe woningen en over het realiseren van energie-efficiënte woningen.

Dank voor uw aandacht.

Bart van de Worp

Directeur Soetendaal B.V.