

BarentsKrans

AANTEKENEN

College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Rotterdam
d.t.v. de heer
Postbus 6575
3002 AN ROTTERDAM

Tevens per e-mail:

t	070 - 376 07 67	behandelaar	mrs. R.J.G. Bäcker en V.M.S. Verschoor - advocaten
f	070 - 361 53 69	onze ref.	137337/20915531/553
e	remco.backer@barentskrans.nl		19 april 2023

Betreft: M2302-187 – Zienswijze welstandsparagraaf Rotterdam Central District

Geacht College,

Namens de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Schiestraat Ontwikkeling B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te (3013 AA) Rotterdam aan de Delftseplein 31 en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 64545164 (**Cliënte**), die in deze zaak woonplaats kiest te Den Haag aan het Lange Voorhout 3 te (Postbus 30457, 2500 GL) Den Haag, ten kantore van BarentsKrans Coöperatief U.A., van welk kantoor mr. R.J.G. Bäcker als advocaat-gemachtigde zal optreden en als zodanig deze zienswijze zal ondertekenen, bericht ik u als volgt.

Met ingang van 10 maart 2023 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam (het **College**) de welstandsparagraaf Rotterdam Central District (de **Welstandsparagraaf**) ter inzage gelegd (**Bijlage 1** en **Bijlage 2**). Cliënte kan zich om verschillende redenen niet verenigen met de Welstandsparagraaf en maakt hierbij gebruik van de gelegenheid om een zienswijze kenbaar te maken aan het College.

Na een schets van de achtergrond en de feiten (onderdeel I) worden in het hiernavolgende de gronden van de zienswijze toegelicht (onderdeel II). In onderdeel III volgt een korte conclusie.

I ACHTERGROND EN FEITEN

- 1 Cliënte heeft in 2015 een gedeelte van het gebied gelegen tussen de Delftsestraat, het Delftseplein/Poortstraat, het spoortalud en de Schiekade te Rotterdam (het **Schiekadeblok**) in eigendom verworven. Meer specifiek gaat het om de gronden gelegen tussen de Schiestraat en het spoortalud, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie S, nummer 4714 (Schiestraat ongenummerd) en nummer 5278 (Schiestraat 41) (de **Spoorstrook**). Zij heeft vervolgens een samenwerkingsovereenkomst met aannemer J.P. van Eesteren B.V. gesloten, op basis waarvan de Spoorstrook is geleverd aan projectvennootschap Remise010 B.V. en

afspraken zijn gemaakt over onder meer de winstverdeling en een recht op teruglevering van Cliënte. Het plan is dat de Spoorstrook op termijn wordt herontwikkeld tot (onder andere) een kantoorlocatie.

- 2 De Welstandsparagraaf geeft – in het verlengde van het Stedenbouwkundig Plan 2007 en het concept beeldkwaliteitplan voor het ‘Rotterdam Central District’ – regels voor de vormgevingskwaliteiten van de gebouwen in het ‘Rotterdam Central District’ (het **Plangebied**). De Welstandsparagraaf voorziet in het bijzonder in een aantal regels voor het ‘Schiekadeblok’ waarin de Spoorstrook is gelegen en is daardoor van invloed op de ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van de Spoorstrook.
- 3 Op dit moment is de Welstandsparagraaf RCD die door de raad van de Gemeente (de **Raad**) is vastgesteld op 30 september 2010 van kracht. De Welstandsparagraaf zal - als het aan het College ligt - de Welstandsparagraaf RCD vervangen.
- 4 Cliënte kan zich om meerdere redenen niet vinden in de Welstandsparagraaf.

II GRONDEN VAN DE ZIENSWIJZE

II.1 Opstellen inrichtingsplan voor aangrenzende openbare ruimte geen taak voor partij die bouwplan indient

- 5 Een belangrijk principe die in de Welstandsparagraaf voor het Plangebied wordt geschetst, is het ‘Mixone concept’. De essentie van dit concept is blijkens de Welstandsparagraaf *“de uitwisseling tussen de stad, haar inwoners en haar ondernemers aan de ene kant en haar bezoekers aan de andere kant”*. Om *“recht te kunnen doen”* aan het concept, moeten blijkens de Welstandsparagraaf eisen worden gesteld aan - onder andere - nieuwe gebouwen binnen het Plangebied.
- 6 Nieuwe gebouwen dienen blijkens de Welstandsparagraaf in nauwe samenhang met de openbare ruimte ontworpen te worden. In dit kader wordt in de Welstandsparagraaf de eis gesteld dat voor een goede beoordeling van bouwplannen door de Commissie van Welstand en Monumenten bij een aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen een situatietekening met het inrichtingsplan voor de aangrenzende openbare ruimte ingediend wordt. Naar het oordeel van Cliënte is het opstellen van een inrichtingsplan voor de aangrenzende openbare ruimte pertinent geen taak voor de partij die een bouwplan indient. In plaats daarvan is het een taak voor de Gemeente zelf. Om die reden dient kan de Welstandsparagraaf op dat onderdeel gewijzigd te worden vastgesteld.

II.2 Welstandsparagraaf leidt tot rechtsonzekerheid

- 7 De Welstandsparagraaf stelt voorts eisen aan luifels van gebouwen in het Plangebied. Voor het Schiekadeblok wordt geen specifieke luifel voorgeschreven. In de Welstandsparagraaf wordt evenwel opgemerkt dat bij nieuw te ontwikkelen gebouwen wél specifieke luifels kunnen worden voorgeschreven. Hierbij wordt aangegeven dat belangrijk is om het leef- en

microklimaat op het maaiveld te beschermen ten opzichte van zaken als windhinder en hittestress.

- 8 In de Welstandsparagraaf wordt niet uiteengezet *wanneer* bij nieuw te ontwikkelen gebouwen specifieke luifels worden voorgeschreven. Evenmin wordt ingegaan op het *soort* luifel dat in voorkomend geval zal worden voorgeschreven. Hierdoor is het volstrekt onduidelijk of in het kader van de voorgenomen ontwikkeling op de Spoorstrook beperkingen ten aanzien van de te hanteren luifel worden opgelegd. Daarnaast is onduidelijk of de luifel die (mogelijk) zal worden voorgeschreven past binnen het (bouw)plan dat zij heeft.

- 9 Doordat de voorschriften omtrent het gebruik van een specifieke luifel op grond van de Welstandsparagraaf niet duidelijk zijn, is sprake van rechtsonzekerheid. Ten gevolge hiervan kan de Welstandsparagraaf niet (ongewijzigd) worden vastgesteld.

II.3 Voorschriften “Mixone plint” onredelijke beperking ontwikkelingen in de plint ter plaatse van de Spoorstrook

- 10 In de Welstandsparagraaf wordt voorts ingegaan op de wijze waarop plinten van gebouwen moeten worden vormgegeven. Hierin wordt (onder andere) onderscheid gemaakt tussen de ‘Mixone plint’ en de ‘Central District plint’. Uit de plintenkaart van de Welstandsparagraaf blijkt dat ter plaatse van de Spoorstrook sprake moet zijn van een gedeelte Mixone plint en een gedeelte Central District plint. In het Mixone plint-gedeelte mogen blijkens de Welstandsparagraaf maximaal twee verdiepingen worden ingepast.

- 11 Naar het oordeel van Cliënte houdt dit voorschrift een onredelijke en juridisch ontoelaatbare beperking van de mogelijke ontwikkelingen in de plint ter plaatse van de Spoorstrook in ten opzichte van de in het bestemmingsplan ‘Schiekadeblok’ (het **Bestemmingsplan**) opgenomen bouw- gebruiksmogelijkheden. Door dit voorschrift worden de creativiteit en invulling (onder andere in het aantal vierkante meters dat gerealiseerd kan worden) op voorhand ingeperkt. Dit terwijl het afwijken van het voorschrift dat in de Mixone plint slechts maximaal twee verdiepingen mogen worden ingepast, niet ingaat tegen de algemene architectonische doelen van de Welstandsparagraaf.

- 12 Deze algemene doelen van de Welstandsparagraaf bestaan er blijkens de Welstandsparagraaf uit dat de architectuur aansprekend, uitnodigend, representatief en levendig moet zijn. Meer specifiek voor plinten bepaalt de Welstandsparagraaf dat sprake moet zijn van een open en heldere architectonische uitwerking. Het ontwikkelen in lijn met deze doelen hangt naar oordeel van Cliënte niet af van het aantal verdiepingen dat wordt gerealiseerd in de plint, maar kan ook op een veelheid aan andere manieren worden nagestreefd.

- 13 Zodoende houdt de Welstandsparagraaf op dit punt een onredelijke beperking in van de mogelijke ontwikkelingen in de plint ter plaatse van de Spoorstrook in. Gelet hierop kan de Welstandsparagraaf naar oordeel van Cliënten niet ongewijzigd in stand blijven.

II.4 Geen grond voor verplichting wind- en bezonningsstudies

- 14 De Welstandsparagraaf bepaalt dat bij het bepalen en verfijnen van de bouwvolumes en bij materialisatie en detaillering rekening moet worden gehouden met de effecten op het windklimaat, de bezonning en daglichtcondities. Hierbij bepaalt de Welstandsparagraaf:

“Voor alle locaties moeten tijdig (dat wil zeggen: ook tijdens de ontwerpfases) wind- en bezonningsstudies worden uitgevoerd.”

- 15 Op 20 oktober 2022 is het Bestemmingsplan vastgesteld door de Raad. Het Bestemmingsplan ziet onder andere op de Parkeerstrook en maakt aldaar gewenste een grootschalige kantoorontwikkeling mogelijk. In aanloop naar het vaststellen van het Bestemmingsplan is zowel reeds een gedetailleerd wind- en bezonningsonderzoek uitgevoerd naar de mogelijke gevolgen van hetgeen het Bestemmingsplan maximaal toestaat ter plaatse van de te realiseren bebouwing op de Parkeerstrook. Cliënte ziet niet in waarom ter plaatse van de Parkeerstrook nogmaals een wind- en bezonningsonderzoek zou moeten worden uitgevoerd bij de indiening van een aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen. Een dergelijke voorwaarde kan bovendien op grond van artikel 2.2 van de Regeling Omgevingsrecht niet worden opgelegd.

II.5 Onduidelijkheid omtrent ‘supervisieteam’

- 16 In de Welstandsparagraaf worden verschillende algemene welstandcriteria uiteengezet. Voor het Schiekadeblok worden tevens specifieke ontwerpregels uiteengezet omdat het Schiekadeblok een bijzondere status heeft in het Beeldkwaliteitsplan voor het Rotterdam Central District. Zo bepaalt de Welstandsparagraaf dat sloop en nieuwbouw van bestaande gebouwen aldaar formeel gezien mogelijk is, maar dat hierover “het supervisieteam” van het Rotterdam Central District adviseert.
- 17 Op grond van de Welstandsparagraaf is evenwel onduidelijk wat de juridische status is van dit supervisieteam en de adviezen van het supervisieteam. Daar komt bij dat Cliënte eveneens reeds te maken heeft met de Commissie van Welstand en Monumenten en de Rijksdienst voor de Monumenten in het kader van de wokkel, de oprit voor het Central Post gebouw. Uit de Welstandsparagraaf blijkt bovendien niet hoe de onderlinge afstemming tussen het supervisieteam, de Commissie van Welstand en Monumenten en de Rijksdienst voor de Monumenten is geregeld. Dit dient alsnog te worden verduidelijkt.

III CONCLUSIE

- 18 Gelet op het voorgaande verzoekt Cliënte het College om de Welstandsparagraaf niet in de huidige vorm vast te stellen.

BarentsKrans

Met vriendelijke groet,
BarentsKrans Coöperatief U.A.

R.J.G. Bäcker

