Raadscommissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte
Subcommissie bestemmingsplannen op 22 juni 2021

Hoorzitting bestemmingsplan Oude Noorden en Agniesebuurt
Hoorzitting bestemmingsplan Saftlevenhof
Hoorzitting bestemmingsplan Tweebosbuurt Zuidoost
Verklaring Geen Bedenkingen Coolsingel 75

Voorzitter	:	A. Kockelkoren
Aanwezig	:	De heer M. Plug namens Skihut Exploitatie B.V. e.a., mevrouw C.J. Visser namens Ballast Nedam Rotterdam Building BV, de heer J. Massali namens Deka Immobilien Investment GmbH, mevrouw O. de Vries van Van Ardenne & Crince le Roy Advocaten namens diverse bewoners en bewonersverenigingen, mevrouw C. Gautier namens omwonenden Saftlevenhof, de heer C. Kruijt, de heer M. M. Mahdaoui, de heer B. van de Worp van Inspire Real Estate namens Soetendaal B.V.
Tevens aanwezig	:	*Commissie* R.C.J. de Roon (D66), G.G. van Dijk (CU-SGP), de heer J.G. Rozema (Partij voor de Dieren), J.W. Verheij (VVD), P.H.J.D. Verkoelen (50PLUS), B. van Schaik (Leefbaar Rotterdam) *Ambtelijke ondersteuning* P.J.J. Teunissen, L. van Heijst, C.S. Wieles, N. Mehadi, S. Poolman, M. Bouchrit, A.D. Harteveld, C.M. Krijgsman
Griffie	:	M.R.D. Binda (commissiegriffier), M. Nanlohy (commissiesecretaris), E. Wendt (notulist DemiSec)

---

1. Opening

De voorzitter opent de openbare hoorzitting van de subcommissie bestemmingsplannen om 18.00 uur en heet de aanwezigen welkom. Zij geeft aan welke commissieleden aanwezig zijn en meldt dat mevrouw Verkoelen wat later komt. De heer Van Putten (Leefbaar Rotterdam) is afwezig en wordt vervangen door de heer Van Schaik.

2. Agenda

De voorzitter bedankt de indieners van de zienswijzen voor hun reactie en meldt dat degenen die zich hebben aangemeld voor de hoorzitting de gelegenheid krijgen om vragen van de commissieleden te beantwoorden. Vervolgens krijgen de commissieleden de gelegenheid om vragen te stellen aan de ambtelijke vertegenwoordigers. De ingediende schriftelijke inspreekbijdragen van de insprekers zullen integraal worden toegevoegd aan het verslag van de hoorzitting. De reacties op de zienswijzen zijn opgesteld door het college van

burgemeester en wethouders en deze subcommissie bestemmingsplannen zal onafhankelijk van het college een advies uitbrengen over ingediende zienswijzen. Aan het slot van deze hoorzitting zal de subcommissie een advies formuleren aan de raadscommissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte, die vervolgens aan de gemeenteraad adviseert.

3.1 Verklaring Van Geen Bedenkingen Coolsingel 75

Zienswijze 2:

De heer Plug namens Skihut Exploitatie BV en anderen geeft aan dat wordt gereageerd op het voorstel van het college om een Verklaring Van Geen Bedenkingen (VVGB) af te geven ten behoeve van de omgevingsvergunning voor Coolsingel 75. De Raad van State heeft op 19 augustus 2020 het bestemmingsplan Lijnbaankwartier-Coolsingel gedeeltelijk vernietigd. Het grote probleem van dit vernietigde bestemmingsplan en daarmee de grote uitdaging voor vaststelling van een nieuw bestemmingsplan is de al jaren bestaande geluidsproblematiek. De gemeenteraad is door de Raad van State teruggestuurd naar de tekentafel om met een integrale oplossing voor de geluidsproblemen te komen voor zowat het hele plangebied. Zolang geen nieuw bestemmingsplan is vastgesteld, is wonen niet toegestaan en mogen hiervoor geen bouwvergunningen worden afgegeven. Dit geldt dus ook voor omgevingsvergunningen waarbij van het bestemmingsplan wordt afgeweken. Als de Raad van State die optie had willen openhouden, was geen voorlopige voorziening getroffen. Vanwege de gedeeltelijke vernietiging van het bestemmingsplan kunnen immers geen omgevingsvergunningen worden verleend. Ook zonder de voorlopige voorziening zou een afwijkingsbesluit nodig zijn. Het college stelt voor de uitspraak te negeren en gebruikt een juridisch onjuiste redenering. Ook inhoudelijk is van alles mis. Volgens het college is de geluidsproblematiek opgelost. Dat is bij lange na niet het geval. De geluidsdeskundige van de Skihut, tevens gerechtelijk deskundige, komt dezelfde zaken tegen als in het dossier-Stadhuisplein: het door het college ingestelde akoestisch adviesbureau stelt keer op keer zijn rapporten bij, wijzigt uitgangspunten en is onvolledig. Ook de rapporten die aan het ontwerpbesluit voor Coolsingel 75 ten grondslag liggen, zijn niet zorgvuldig. Ten aanzien van de terrassen wordt niet uitgegaan van de maximale bedrijfssituatie, zijn de maximale geluidniveaus niet bepaald en zijn de gemiddelde beoordelingsniveaus en het spectrum daarvan onjuist bepaald. Bovendien gaat het college voorbij aan het eigen gemeentelijk geluidbeleid, dat ten minste een geluidluwe gevel voor woningen vereist. Men zou dus niet het raam open kunnen zetten of op het balkon kunnen zitten. Naast strijd met het eigen beleid is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening. Dat het college een te rooskleurig beeld schetst, is niet in het belang van de bewoners en zeker niet in het belang van de horeca-exploitanten, die volgens de uitspraak uit 2020 niet onevenredig in hun belangen mogen worden geschaad. Het college probeert tegen beter weten in een situatie af te dwingen. Het is in het belang van de gemeente in een integraal bestemmingsplan een balans te vinden voor verschillende functies en belangen. Onduidelijk is waarom niet kan worden gewacht tot het nog vast te stellen bestemmingsplan in werking is getreden. De raad heeft dit in de hand. Het verzoek is derhalve niet mee te gaan met het collegevoorstel en zo een overhaast en ondoordacht besluit te verhinderen.

Raadscommissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte
Subcommissie Bestemmingsplannen op 22 juni 2021

Hoorzitting diverse bestemmingsplannen

De heer Rozema vraagt waarom de Raad van State geen genoegen zou nemen met de uitvoerige buitenplanse afwijking en of dit niet is wat de Raad van State feitelijk vraagt. Als tweede vraagt hij of zijn cliënt denkt dat er ooit kan worden gewoond tegenover de zaak zonder in te boeten op een fatsoenlijk woonklimaat. Een derde vraag betreft de gevolgen van een woonfunctie tegenover de Skihut, die vermoedelijk door de grootte van de terrassen en de hoeveelheid zon wordt beïnvloed.

De heer Van Schaik wil weten wat de voorlopige voorziening van de Raad van State precies voor zijn cliënt betekent.
Onduidelijk is waarom op de vaststelling van het bestemmingsplan moet worden gewacht en daarop niet mag worden vooruitgelopen.
Aan inspreker wordt gevraagd of hij een goed woon- en leefklimaat voorziet voor de toekomstige bewoners.

De heer De Roon vraagt een toelichting op het meningsverschil over de geluidmetingen en de gevolgen voor horeca en toekomstige omwonenden.

De heer Plug stelt dat de Raad van State pas in hoger beroep oordeelt. De voorlopige voorziening is getroffen met het oog op het gedeeltelijk vernietigde bestemmingsplan. Daarmee is aangegeven dat de gemeente eerst het bestemmingsplan goed moet vaststellen en daarbij met alle belangen rekening moet houden. Het college licht nu één project uit dat hele bestemmingsplan waar specifieke maatwerkvoorschriften voor de horeca worden gekoppeld. Als in het nog vast te stellen bestemmingsplan wordt beslist over de nabijgelegen studentenwoningen, zullen die maatwerkvoorschriften te licht blijken. Dan moet de horeca extra investeren. Met een integraal plan kan de gemeente dit voorkomen. Door nu buiten het bestemmingsplan om te gaan opereren, ontstaat een onomkeerbare situatie die tot minder flexibiliteit zal leiden.
Reclamant verwijst naar het in de uitspraak van de Raad van State van vorig jaar geschorste artikel 23. Dit biedt volgens de Raad van State onvoldoende basis om bewoning toe te staan. Hierop wordt nu voortgeborduurd. De geluidluwe gevel wordt gekoppeld aan het tramverkeer op de Coolsingel. De achterkant van het gebouw wordt buiten beschouwing gelaten, terwijl aan die zijde - het Stadhuisplein - de geluidniveaus veel hoger zijn.
Op de vraag of tegenover de Skihut gewoond kan worden, luidt de wedervraag of de studentenhuisvesting wordt bedoeld. Dit moet in het nieuwe bestemmingsplan worden opgelost. De eventuele nieuwbouw zal heel goed geïsoleerd moeten worden en de horeca mag niet onevenredig in de bedrijfsvoering worden geschaad. Er wordt echter steeds iets gewijzigd en er zijn nieuwe investeringen nodig. Het college dient zich te houden aan de bepaling in de voorlopige voorziening dat geen vergunningen voor de woonfunctie mogen worden verleend.
Als een bestemmingsplan wordt vastgesteld met functies die kunnen botsen, moeten de gevolgen inzichtelijk worden gemaakt. Het is niet passend daarop met een omgevingsvergunning vooruit te lopen.

Vragen aan ambtelijke ondersteuning:
De heer Rozema vraagt waarom niet wordt gewacht op de bestuurlijke lus.
Ook is hij benieuwd wie gaat betalen voor de maatwerkvoorschriften.

De heer Van Dijk vraagt eveneens naar de maatwerkvoorschriften.

De heer Van Schaik vraagt of wordt herkend dat de bewoners aan de achterkant overlast van de horeca zullen ondervinden als hun ramen open staan. Daarnaast wordt gevraagd of het bestemmingsplan aan de voorzijde tegen andere bestemmingsplannen ingaat. De indruk wordt gewekt dat het college het huiswerk niet goed heeft gedaan.

De heer De Roon vraagt om een toelichting op de geluidsmetingen.

De heer Teunissen geeft aan dat niet wordt gewacht op het herstelbesluit Bestemmingsplan Lijnbaankwartier omdat bouwplan Coolsingel 75 al langer liep. Omdat het plan is aangepast, zou het nu passen en is een Verklaring Van Geen Bedenkingen aangevraagd. Dit speelde al in december. De target om veel woningen te bouwen, loopt vertraging op.

Mevrouw Wieles geeft aan dat de bestuurlijke lus voor Coolsingel-Lijnbaankwartier is voorzien voor september. Vermoedelijk wordt daartegen beroep aangetekend. Pas als die procedure is doorlopen, kan een bouwvergunning afgegeven kunnen worden. Ook als de gemeente met dit plan weer bij de Raad van State terechtkomt, gaat dat sneller dan met een bestemmingsplan gevolgd door een eventuele omgevingsvergunning voor bouwen. Mede om die reden wordt voor deze weg gekozen.
De Raad van State heeft niet het hele bestemmingsplan vernietigd. Bij het onderzoek wordt nu het geluid van de horeca in de huidige situatie als uitgangspunt genomen. Hierbij zijn inbegrepen de maatregelen die de horeca al heeft genomen, zoals de plaatsing van sluizen. De horeca wordt niet in de bedrijfsvoering geschaad omdat geen extra maatregelen genomen hoeven te worden. De nieuw te bouwen woningen krijgen een extra isolerende gevelvoorziening, waardoor de horeca meer geluid kan maken dan op grond van het activiteitenbesluit is toegestaan. Het woord ‘geluidsluw’ is alleen van belang bij weg- en tramverkeer. Horeca wordt daarin niet meegenomen. Desondanks is bekeken hoe de balkons en loggia’s het geluid zouden absorberen. Zo is voldaan aan de door de Raad van State gevraagde belangenafweging tussen de horeca en de nieuwe woningen. De huidige situatie geldt als uitgangspunt voor de nu opgelegde maatwerkvoorschriften. Latere aanpassingen door de horeca zijn dus niet aan de orde.

De heer Van Heijst geeft aan dat de bronniveaus in de horeca-inrichtingen zijn bepaald op vijf avonden. Hiervoor zijn de microfoons gebruikt die er op last van de gemeente Rotterdam hangen. Uitgegaan is van de huidige exploitatie. De Raad van State zegt dat wel moet worden voldaan aan het activiteitenbesluit. Als de horeca het geluidniveau opschroeft zal de pui van de woningen dicht moeten. Dat moet al op de Joost Banckertplaats. Bij een sluis geldt dat die alleen functioneert als niet allebei de deuren open staan. Dergelijke uitgangspunten zijn meegenomen.

De heer Van Schaik vraagt bevestiging dat als de woningen er eenmaal zijn, dat de horeca het geluid op het huidige niveau kan voortzetten.

Mevrouw Wieles bevestigt dit. Het uitgangspunt voor het maatwerkvoorschrift is de huidige situatie voor de horeca. Er hoeven geen extra voorzieningen aan de gevels van horeca te komen. De bestaande voorzieningen, zoals de sluizen, voldoen. Die zijn meegenomen in de berekening.

Zienswijze 3
Mevrouw Visser, namens Ballast Nedam Rotterdam Building BV verwijst naar de eerder ingediende schriftelijke zienswijze. Ballast Nedam is eigenaar van het pand Rotterdam Building aan de achterzijde van Coolsingel 75. Het pand is in gebruik als kantoor. De negende tot en met vijftiende verdieping zijn recent in gebruik genomen door een nieuwe huurder. Die wil zijn uitzicht graag behouden. Reclamant hoopt dat de commissie inziet dat de raad niet met dit bouwplan moet instemmen. Door de VVGB te weigeren is er nog een kans het plan terug te sturen naar de tekentafel. Er zijn meerdere redenen dit te doen. Reclamant licht er twee uit: de doorlopen procedure en het gebrek aan afweging van belangen. De opvatting van de heer Plug wordt gedeeld dat de combinatie van een bestemmingsplan en deze afwijkingsprocedure leidt tot een ongewenste situatie. Bij cliënt roept dit de vraag op waarom dit traject er uitgelicht moet worden en naar voren moet worden gehaald. Dit is onvoldoende zorgvuldig gedaan. Ten tweede heeft aan het besluit een gebrekkige belangenafweging ten grondslag gelegen. Ook daarom moet een streep door dit plan. In de hele ruimtelijke onderbouwing, dé basis voor de vergunning, wordt met geen woord gerept over de implicaties van het bouwplan voor omliggende bebouwing. Wel wordt aandacht besteed aan de buurpanden, maar niet aan de achterliggende bebouwing op twaalf meter afstand. Een pand van 25 meter hoog wordt gesloopt om plaats te maken voor een pand van 51 meter hoog. Cliënt is niet op de hoogte gebracht van deze verdubbeling van het bouwvolume, ondanks de voorlopige voorziening van de Raad van State. De gemeente heeft geen woord gewijd aan het belang van Ballast Nedam. Cliënt stelt dat onvoldoende is gekeken naar de eigenaar van het aangrenzende gebouw en vindt dit onaanvaardbaar. In de ruimtelijke onderbouwing staat dat het gebouw twaalf bouwlagen krijgt. Het krijgt echter veertien verdiepingen. In bouwlagen gerekend is zelfs sprake van zeventien. Er zijn meer onderdelen waarin de plank wordt misgeslagen. Reclamant heeft hieraan in de schriftelijke inspraak aandacht besteed. Het project is te eendimensionaal aangepakt. Er is enkel gekeken naar het bouwplan, niet naar de omgeving. Juist de gevolgen voor de omgeving moeten in de afweging worden betrokken. Het bouwplan moet de omgeving versterken en er geen afbreuk aan doen. De courantheid van Rotterdam Building staat op het spel, wat leegstand tot gevolg kan hebben. Gevraagd wordt panden als deze te beschermen door in dit geval de VVGB te weigeren.

De heer Rozema geeft aan dat, de uitspraak van de Raad van State buiten beschouwing latend, de initiatiefnemer gebruik maakt van de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. De vraag is daarom wat de reden is er bezwaar tegen te maken. Zonder de Raad van State was er geen VVGB geweest, maar een omgevingsvergunning. Daarin hoeft geen rekening te worden gehouden met de buren.

Hoorzitting diverse bestemmingsplannen

In het raadsvoorstel wordt het in slechte staat verkerende gebouw De Utrecht genoemd. Dit wordt in oude luister hersteld met een andere functie. Met die nieuwe buren kan Rotterdam Building juist wel blij zijn.

Mevrouw Visser erkent dat het bestemmingsplan bouwmogelijkheden biedt. Die gaan tot veertig meter hoogte. Bij een afwijking daarvan dienen de belangen van de buren wel degelijk te worden meegewogen. Dat is hier onvoldoende gebeurd. Normaal gesproken was een andere procedure gevolgd waar de gemeenteraad niet meer aan te pas was gekomen. Nu die procedure er wel is, wordt die aangegrepen om dit onder de aandacht van de raad te brengen. Als die zich hard maakt voor panden in de stad ligt hier een kans om een VVGB te weigeren.
De Utrecht verkeert niet in goede staat. In een kantoor gaat het bovendien óók om het leefklimaat. Uitkijken op een laag gebouw in slechte staat is te verkiezen boven uitkijken op een gevel met bewoners die het uitzicht wegneemt en zorgt voor een beperking van de daglichttoetreding. Daarnaast raakt cliënt zijn zichtlocatie kwijt. Reclamant bestrijdt dat cliënt hier blij mee moet zijn.

Vragen aan ambtelijke ondersteuning:
De heer Rozema vraagt welke verplichtingen het college jegens de omgeving heeft bij het inlossen van een binnenplanse afwijking.

De heer Van Dijk vraagt hoe wordt gereageerd op de opmerking dat er zomaar vijf verdiepingen ‘kwijt zijn’.

Mevrouw Wieles bevestigt dat het huidige bestemmingsplan rechtstreeks een hoogte van veertig meter toestaat. Met een binnenplanse afwijking kan dit met dertig meter worden vermeerderd. Als aan de voorwaarden daarvoor is voldaan, verlenen b en w de vergunning. Dat gaat niet gepaard met extra procedures. Aanvrager wordt wel aangeraden contact op te nemen met de buren. Dat is niet verplicht. Pas bij de bezwarencommissie kan iemand verhaal halen.
In de belangenafweging is de gemeente niet nalatig geweest richting buren. Het gaat hier om nieuwbouw van 47 meter hoogte. Dit wijkt zeven meter af van wat het bestemmingsplan al rechtstreeks toestaat. Daar staan twee ondergeschikte bouwdelen bovenop, een liftkoker en een glazenwasinstallatie met hoogtes tot vijftig meter. Dit beslaat niet de hele verdieping, dit zijn beperkte opbouwen. Bij de lokalisering hiervan is met het buurpand rekening gehouden. De nieuwbouw werkt met verspringende delen. De afstand ten opzichte het buurpand is op sommige punten 18 meter, soms 23 meter. Een kantoorbestemming geeft minder recht op uitzicht dan een woongebouw. Bij het ontwerp van het nieuwe gebouw is evenwel rekening gehouden met het feit dat er een pand naast staat.

Zienswijze 4
De heer Massali namens Deka Immobilien Investment geeft aan dat de omgevingsvergunning vooral uitgaat van een ontwerpbesluit maatwerkvoorschriften die vooral Cornelis Bar & Kitchen treffen. Deze maatwerkvoorschriften zijn niet onherroepelijk en er is verzet tegen. Deka meent dat geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening omdat het hier gaat om een ontwerpbesluit. Bij de inspraak in december 2020 werd al aangegeven dat beter niet op de zaken vooruitgelopen kon worden. Gewezen werd toen ook op het tot twee keer toe vernietigen van een ontwerpbesluit door de Raad van State.

Hoorzitting diverse bestemmingsplannen

De situatie wordt steeds complexer. De rol van Deka is beperkt, maar Deka wordt door onder andere Cornelis Bar & Kitchen aangesproken op de financiële gevolgen van bijvoorbeeld de isolatiemaatregelen die men moet treffen. De gemeente dient samen met exploitanten tot een oplossing te komen. Met de huidige geluidsbelasting is geen sprake van goede ruimtelijke ordening en is de VVGB onaanvaardbaar.

De heer Van Dijk vraagt bevestiging dat inspreker hier vooral staat omdat zijn cliënt door anderen is aangesproken.

De heer Rozema heeft eerder in deze zitting vernomen dat de maatwerkvoorschriften de status quo weergeven en geen kosten met zich meebrengen en vraagt hoe zijn cliënt dat ziet.
Daarnaast wordt gevraagd of inspreker vreest dat bij bewoning van Coolsingel 75 de maatwerkvoorschriften zodanig worden aangescherpt dat normale bedrijfsvoering niet meer mogelijk zou zijn.

De heer Massali geeft aan dat Deka in verweer komt met het oog op de toekomst. Het pand is van Deka. Als daaraan aanpassingen nodig zijn, kan Deka worden aangesproken door (toekomstige) huurders.
Ondanks de status quo zijn de maatwerkvoorschriften nog niet vastgesteld en is de toekomst op dat vlak onzeker.

Vragen aan ambtelijke ondersteuning
De heer Rozema vraagt waar de maatwerkvoorschriften landen en of die jaarlijks worden herzien of anderszins zijn vastgelegd.

De heer Van Heijst geeft aan dat de maatwerkvoorschriften worden genomen op grond van het activiteitenbesluit. Mocht er aanleiding zijn, dan is aanscherping op een later moment mogelijk. Ook dan zal een reguliere procedure worden gevolgd.

De heer Rozema merkt op dat hij bij de gemeenteraad, het bevoegd gezag, nog nooit een activiteitenbesluit heeft zien passeren.

Mevrouw Wieles reageert dat het B en W het bevoegd gezag voor het activiteitenbesluit zijn.

De voorzitter legt aan de commissie de vraag voor of de ingediende zienswijzen tegen de ontwerp-omgevingsvergunning Coolsingel 75 aanleiding vormen om de definitieve verklaring van geen bedenkingen niet te verlenen of dat er nog aanvullende informatie nodig is.

De heer Verheij merkt op dat met het afgeven van de VVGB en daarmee de omgevingsvergunning voor dit pand dit een zogeheten postzegel-bestemmingsplan wordt. De vraag is of voldoende is getoetst dat dit standhoudt bij de Raad van State. De VVGB gaat uit van een situatie die nog moet worden vastgelegd in een activiteitenbesluit. De vraag is of op zo'n besluit vooruitgelopen mag worden. Als het standhoudt wil spreker doorgaan, maar dat wil hij wel zeker weten.

De heer Teunissen geeft aan dat toetsing heeft plaatsgevonden door Pels Rijcken. De ontwerp-maatwerkvoorschriften hebben tegelijk met de omgevingsvergunning ter inzage gelegen.

De heer Verheij vraagt wat er gebeurt als de maatwerkvoorschriften geen stand houden en toch dit besluit wordt genomen.

De heer Teunissen geeft aan dat het gebouw nog niet in gebruik kan worden genomen zolang de maatwerkvoorschriften niet zijn vastgesteld. Dit voorschrift wordt opgelegd aan de horeca-exploitant. Hiermee zijn geen fysieke maatregelen verbonden, enkel gedragsregels. De bewoning kan pas plaatsvinden als het maatwerkvoorschrift is vastgesteld.

De heer Verheij vraagt bevestiging dat als de VVGB en de bouwvergunning worden afgegeven de ontwikkelaar op eigen risico gaat bouwen.

De heer Teunissen bevestigt dit.

Advisering:
De voorzitter vraagt of de commissie zich hiermee in staat acht te beoordelen of de verklaring van geen bedenkingen kan worden afgegeven. De commissie beantwoordt dit stilzwijgend.

De voorzitter vraagt de commissie of de ingediende zienswijzen tegen de ontwerp-omgevingsvergunning voor Coolsingel 75 geen aanleiding vormen de definitieve VVGB niet te verlenen.

De heer Rozema vindt dit vanuit technisch oogpunt onzeker en wil niet positief adviseren.

De heer Van Schaik deelt die mening.

De voorzitter vat samen dat de commissie geen advies meegeeft.

3.2 Hoorzitting bestemmingsplan Tweebosbuurt Zuidoost

Zienswijze 1
Mevrouw De Vries van Van Ardenne & Crince le Roy Advocaten spreekt in namens diverse bewoners en bewonersverenigingen.
In aanvulling op de reeds naar voren gebrachte zienswijzen, wordt aangegeven dat op grond van dit bestemmingsplan woningen van minder draagkrachtige mensen worden gesloopt. Sociale huur maakt plaats voor voornamelijk koop in de vrije sector. Voor een groot deel van de huidige bewoners wordt het nagenoeg onmogelijk terug te keren. In dat kader verwijst zij naar de mededeling van de Verenigde Naties van 18 juni 2021 waaruit volgt dat mogelijk mensenrechten worden geschonden en waarin de VN een beroep doet op het staken van de sloop. Tevens wijst de VN op het achterliggende doel van de herontwikkeling, het financieel gewin van de stichting Vestia. Het standpunt van B en W dat de belangen van de bewoners altijd voorop hebben gestaan en dat de bewoners altijd betrokken zijn geweest bij de herontwikkeling is dan ook

onjuist. Pas nadat het college instemde met de herstructurering van de Tweebosbuurt hebben de bewoners een brief van Vestia ontvangen waarin hen werd meegedeeld dat hun woningen gesloopt zouden worden. De rechtbank van Rotterdam heeft op 10 januari 2020 vastgesteld dat de bewoners op geen enkele wijze zijn betrokken. Dit is in strijd met het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid op grond waarvan de huidige bewoners centraal dienen te staan en niet de beoogde nieuwe bewoners.
Inhoudelijk valt op dat het college in de standpuntbepaling de spreekwoordelijke krenten uit de pap haalt. Zo wordt in het kader van een aantal ingebrachte punten ook gekeken naar herontwikkeling die buiten het plangebied ligt. Voor andere punten, zoals de MER, wordt slechts gekeken naar het voorliggende bestemmingsplan. Dit is innerlijk tegenstrijdig en past binnen de salamitactiek die de gemeente bij deze gebiedsontwikkeling hanteert: de ontwikkeling is opgeknipt en wordt in delen getoetst. Hierdoor wordt niet gewaarborgd dat de gehele ontwikkeling voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Voor de mogelijke renovatie van de panden is van belang dat uit de bouwkundige onderzoeken uit 2008 niet blijkt dat de gehele Tweebosbuurt slooprijp is. Het Riebeekblok is zelfs niet onderzocht. Dat renovatie goed mogelijk is, blijkt uit het feit dat het schoolgebouw en enkele andere panden behouden blijven.
Het college beoogt met het opschuiven met twaalf meter van de rooilijn van de Hilledijk en de verkeersroute op het niveau van de waterkering de samenhang te vergroten tussen Parkstad en Afrikaanderwijk. Daarvoor moet de gevelwand die in de cultuurhistorische verkenning als structurerend is aangemerkt net als een aantal beeldbepalende panden worden gesloopt. Bovendien verdwijnt de Hilledijk met haar prachtige bomen. Cliënten betwisten dat de samenhang wordt bevorderd door een straat met dwarsstraten voor auto’s en stellen dat een wandelroute met groen aan weerszijden hiervoor beter geschikt is. De belangen gemoeid met behoud van gevelpanden en rooilijn dienen dan ook zwaarder te wegen.
De samenwerkingsovereenkomst tussen Vestia en gemeente die de grondslag vormt voor voorliggend bestemmingsplan maakt realisatie van 175 woningen mogelijk, maar op basis van de overeenkomst zal in het plangebied sprake zijn van 89 woningen in de vrije sector koop. De blokken waarin de sociale huur wordt gerealiseerd, bevinden zich niet in het plangebied. Hoewel het college die blokken wel meetelt, wordt niet gekeken naar het gehele project Parkstad. Hiervan zijn slechts de 148 woningen uit de Tweebosbuurt geschikt voor sociale huur. Het is onjuist om te stellen dat het overgrote deel sociale huur blijft.
Het bestemmingsplan kan de toets der kritiek niet doorstaan. De raad wordt geadviseerd dit niet vast te stellen.
Als de bewoners wel vooraf waren betrokken bij besluitvorming, was hen mogelijk een hoop leed bespaard: geen procedures, geen frustratie en angst, geen verlies van vertrouwen in het stadsbestuur. Een aantal bewoners is naar tevredenheid verhuisd. Bij velen was dit ook uit angst, frustratie en moedeloosheid. Dit terwijl hun belangen voorop hadden moeten staan.

Mevrouw Verkoelen merkt op dat het college aangeeft dat de bewoners via informatieavonden, huisbezoeken en inloopspreekuren zijn betrokken en vraagt reclamant hier haar visie op te geven.
Met verplaatsing van de rooilijn wordt de barrièrewerking van de waterkering verminderd, zo heeft zij begrepen. De Tweebosbuurt zou beter aansluiten bij

Hoorzitting diverse bestemmingsplannen

Parkstad en het bestaande stratenpatroon zou behouden blijven. De vraag is waarom dit desondanks niet voldoet aan de goede ruimtelijke ordening.
Graag een nadere toelichting op de salamitactiek van de gemeente.

De heer De Roon vraagt waar het bezwaar zich op richt als het strikt over het bestemmingsplan gaat. Het verhaal van reclamant was breder dan dat en deels ook politiek.

De heer Verheij leest in de zienswijze van reclamant conclusies over onder meer lucht- en bodemkwaliteit. Als de bestaande bebouwing blijft, is de vraag of voor die situatie de bodem- en luchtkwaliteit wel goed genoeg zijn.

De heer Rozema leest dat op grond van het NPRZ sprake moet zijn van een meer gedifferentieerd woningaanbod, waarin de bewoners van de focuswijken centraal staan. Het college stelt dat met de huidige bewoners rekening is gehouden. De vraag is hoe inspreker daarop reageert.
Gevraagd wordt of voldoende rekening is gehouden met het vereiste van financiële uitvoerbaarheid zoals in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen.
Het college licht toe dat in de praktijk geen sprake is van uitbreiding van woonoppervlakte of functies. Gevraagd wordt of inspreker de bezwaren ten aanzien van de Ladder van Stedelijke Verduurzaming nog relevant acht, nu de geschapen bestemmingsplan-technische mogelijkheden ruimte bieden voor commerciële functies, wat hier een stedelijk project van maakt.

De heer Van Dijk vraagt hoe inspreker de reactie van het college kwalificeert op de zienswijze aangaande de bomenkap en de sloop van beeldbepalende bebouwing.

Mevrouw De Vries erkent dat de bewoners medio 2018 zijn betrokken bij de planvorming. Toen was de planvorming voor de samenwerkingsovereenkomst al rond. De bewoners is pas om input gevraagd nadat bekend werd dat hun woning zou worden gesloopt en zij deze moesten verlaten. In eerste instantie heeft men niet tot nauwelijks hulp gekregen bij het vinden van andere woonruimte. Tegenwoordig is het vinden van nieuwe woonruimte in Rotterdam, zeker goedkope, niet eenvoudig. Bewoners is niet de mogelijkheid geboden na sloop in de wijk terug te keren. Vestia heeft in een civiele procedure aangegeven die verplichting niet te voelen.
Van overheden wordt verwacht dat zij werken binnen de kaders van een goede ruimtelijke ordening. Op grond van internationale regelgeving en beleid spelen cultuurhistorische waarden hierbij een grote rol. In de cultuurhistorische verkenning voor de Afrikaanderwijk heeft Rotterdam neergelegd dat bij de nieuwe ontwikkeling de structuur en de rooilijnen van de straat en bouwblokken behouden moeten blijven, zodat het karakter van de wijk zichtbaar blijft. In de reactie van het college blijft de sloop van de gevelwanden onbesproken. Op grond van genoemde cultuurhistorische verkenning zouden deze behouden moeten blijven.
De term salamitactiek slaat op het feit dat de gemeente met heel kleine besluitvorming de herontwikkeling mogelijk maakt. Hierdoor kan het totale beeld niet worden getoetst aan de eisen van goede ruimtelijke ordening. Die eisen

hebben een politieke component, maar dan nog wordt met het bestemmingsplan in strijd met nationaal beleid gehandeld. Ook daaraan moet worden getoetst.
In de beperkte spreektijd is spreker hier bewust niet te diep op ingegaan. Toelichting op de MER en de kwaliteit van lucht en bodem kunnen hier verder worden toegelicht, maar dat is aan de commissie.

De heer Verheij heeft aangegeven dat die bodem en die lucht er nu ook al zijn. Hier hebben de huidige bewoners dus al mee te maken.

Mevrouw De Vries geeft aan dat bij herontwikkeling altijd sprake is van sanering. De daarmee samenhangende kosten worden in het ontwerpbestemmingsplan niet duidelijk. Er is sprake van een bredere herontwikkeling. Het bestemmingsplan ziet op een heel klein stukje plangebied. De gehele ontwikkeling is groter. Dit vraagt om een toets op basis van het grotere plan.
Dat in Rotterdam sprake moet zijn van een gedifferentieerd woningaanbod wordt niet betwist. Als naar de gehele ontwikkeling wordt gekeken, is hier geen sprake van. Voor de 147 sociale huurwoningen – de enige van de gehele ontwikkeling Parkstad – komen twee blokken terug die buiten het plangebied liggen. Voor de sociale huur neemt het college de buitenstaande gebieden wel mee, maar kijkt niet naar het grotere geheel waar het sociaal woningaanbod heel sterk vermindert op een totaal van meer dan duizend nieuwe woningen in het midden- en hogere segment.
De financiële uitvoerbaarheid is niet gewaarborgd omdat de subsidie op grond waarvan met sloop is begonnen nog meer voorwaarden kent. Die kan dus alsnog worden ingetrokken.
Bij de toetsing of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden beoordeeld of de voorziene bestemmingen passend zijn en of de gewenste mogelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte. De panden kunnen ook worden gerenoveerd. Die renovatie zou in lijn zijn met de structuurvisie.
Ten aanzien van de bomenkap op de Hilledijk lopen verschillende procedures. De sloop van beeldbepalende bebouwing is in strijd met de cultuurhistorische verkenning Afrikaanderwijk. Die belangen hadden zwaarder moeten wegen dan de belangen die met sloop zijn gediend, mede omdat renovatie mogelijk is.

Vragen aan ambtelijke ondersteuning
Mevrouw Verkoelen merkt op dat de grens tussen politiek en technisch in deze casus heel moeilijk is te trekken. De sloop is inmiddels gestart. Dit verhaal horende, zijn er wellicht toch nog redenen sloop tegen te houden. Aan de ambtenaren de vraag waarom de rooilijn twaalf meter verlegd moet worden, terwijl dit ten koste gaat van de barrièrewerking van de dijk. De bomenkap ziet er echt dramatisch uit. Spreker staat bij dat de gevelwanden behouden zouden blijven.
De vraag waarom dit bestemmingsplan niet wordt getoetst aan de gehele ontwikkeling wordt ook ambtelijk neergelegd. Het is een onderdeel van het NPRZ.

De heer Van Dijk verwijst naar de wijkraad, die het belang van de bomen aan de Hilledijk benadrukt. De vraag wordt gesteld of alternatieven voor de verlegde rooilijn zijn overwogen en of die nog in beeld zijn. Betwijfeld kan worden of dit als goede ruimtelijke ordening kan worden aangemerkt.

De heer De Roon ziet de focus graag op de ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan gelegd.

De heer Poolman merkt op dat de raad eind 2018 heeft besloten tot transformatie van de buurt, gedeeltelijke sloop en renovatie. Een van de argumenten was de stedenbouwkundige opzet. Niet alle woningen zijn slecht, er zijn ook stedenbouwkundige argumenten voor transformatie. De Tweebosbuurt en het nieuwe Parkstad, op de plek van het vroegere emplacement, worden met elkaar verbonden. Daar ligt nu de dijk tussen, zonder verkeersverbindingen. Om de geïsoleerde positie ten opzichte van de Afrikaanderwijk op te heffen, worden twee nieuwe verkeersverbindingen gemaakt. Hierbij past het naar voren en omhooghalen van de gevelrooilijn van de Hilledijk. De voordeuren liggen nu twee meter lager dan de dijk. Door deze twaalf meter naar voren en twee meter omhoog te plaatsen, sluit de rooilijn aan op de dijk. De Hilledijk blijft een belangrijke lijn, niet als kering maar als recreatief element. Een voordeel van het naar voren halen van de rooilijn is dat de blokken dieper worden. Ze zijn nu extreem ondiep. De consequentie is dat de populieren gerooid moeten worden. Dat de gevel beeldbepalend is, was al bekend ten tijde van het raadsbesluit. Conform een motie wordt de gevel van Hilledijk 183-185 behouden. Ook het plastiek op de hoek Martinus Steijnstraat-Hilledijk blijft behouden en komt terug in de nieuwbouw. Ook het stratenpatroon blijft behouden.

Mevrouw Verkoelen begrijpt dit verhaal, maar merkt op dat dit volkomen in strijd is met een eerdere verkenning die uitging van volledig behoud. Het ging om het geheel, inclusief bomen en panden. Het is goed te begrijpen dat de wens bestaat alles plat te gooien en een nieuwe beeldbepalende stijl te geven, maar dat is niet wat de eerdere verkenning aangaf. Het is vreemd dat daarvan wordt afgeweken.

De heer Poolman grijpt terug op het raadsbesluit van eind 2018, dat uitgaat van transformatie en gedeeltelijke sloop. Daaruit volgt een nieuwe stedenbouwkundige opzet.

Mevrouw Verkoelen reageert dat daaraan ten grondslag een verkenning lag die duidelijk stelde dat het geheel beeldbepalend is. Ook eind 2018 was dat de gedachte. Daar wordt nu van afgeweken. Het is niet duidelijk waarom dat nu qua ruimtelijke ordening wel acceptabel is.

De heer Poolman was er niet bij, maar heeft begrepen dat het stedenbouwkundige argument heeft meegespeeld om de transformatie van de Tweebosbuurt in te zetten. Niet enkel de bouwkundige kwaliteit.
Van salamitactiek is geen sprake. Van wat is beschreven in het raadsbesluit kan nagenoeg alles worden gebouwd conform het vigerende bestemmingsplan Afrikaanderwijk. Voor een drietal punten was een nieuw bestemmingsplan nodig om nieuwbouw mogelijk te maken, alle op de hoek Hilledijk-Putselaan.
Voor een deel van Parkstad is er sinds 2012 een bestemmingsplan en er ligt een bestemmingsplan uit 2019. Dan resteert deze ‘postzegel’ voor een nieuw projectbestemmingsplan.

Hoorzitting diverse bestemmingsplannen

De heer Van Dijk hoort dat een hoogteverschil van twee meter moet worden overwonnen. Dat hoogteverschil zal elders moeten worden teruggegeven. Verderop in de wijk moet men weer op niveau uitkomen. De mogelijke bomenkap weegt zwaar.

De heer Poolman geeft aan dat ook de Paul Krugerstraat richting Laan op Zuid omhooggaat. Dit gaat ook bij de twee nieuwe dwarsverbindingen gebeuren. Vanaf de huidige Tweebosstraat kan in dertig tot vijfendertig meter het hoogteverschil van twee meter worden overbrugd. De woningen aan de dwarsstraten gaan trapsgewijs omhoog.

Advisering:
De voorzitter brengt de zienswijze van één reclamant met zeventien onderdelen naar voren.

Mevrouw Verkoelen en de heer Van Dijk stellen voor dit vanwege het grote politieke gehalte ongeadviseerd naar de commissie te sturen.

De heer Rozema is bij punten 2, 7, 11 en 13 niet conform college.

De voorzitter merkt op dat het college 13 als gegrond bezwaar ziet.

De heer Verheij ziet de politieke component, maar kan puur technisch meegaan met het college.

De heer Van Dijk zou in de aanloop naar de politieke bespreking informatie over de technische toestand van de bomen willen ontvangen.

De voorzitter merkt op dat bij het ontbreken van een eensluidend advies niet wordt geadviseerd. De afbakening van de heer Rozema kan de medecommissieleden wellicht nog voeden bij een nadere beschouwing.

3.3 Hoorzitting bestemmingsplan Saftlevenhof
Zienswijze 1:
Mevrouw Gautier spreekt in namens 92 omwonenden tegen het ontwerpbestemmingsplan. De omwonenden vinden dat het voorgenomen bouwvolume een te grote impact heeft op het kleine binnengebied. De toevoeging van de woningen weegt niet op tegen het verlies van comfort en rust van het binnenterrein. Alle ondertekenaars zouden het binnenterrein, nu een troosteloze parkeerplaats, liefst vergroend zien. Gezien de reactie op de zienswijze wordt de kans daarop klein geacht. Mocht de bouw onvermijdelijk blijken, is het verzoek het bouwvolume terug te brengen. Dat komt neer op 103 woningen. Spreker licht een handout van het gebied toe.
Voor de omwonenden zijn er twee informatieavonden geweest, in juni 2018 en in november 2019. In juni 2018 is de omwonenden gepresenteerd dat het gehele parkeerterrein van het kantoorgebouw Nieuw Hoboken vergroend zou worden. Daar was iedereen enthousiast over. In november 2019 presenteerde een nieuwe ontwikkelaar het plan om twaalf woningen op het binnenterrein te bouwen. Het groene binnenterrein had plaatsgemaakt voor een blok woningen. Men voelde zich misleid.

Hoorzitting diverse bestemmingsplannen

De omwonenden gaan als dit doorgaat tegen een blinde muur aan kijken, wat lichtafname en zonafname tot gevolg zal hebben. Het blok zou even hoog worden als de omliggende appartementen. Dit is een intimiderende en redelijk onbescheiden invulling van het binnenterrein.
Het voorstel is het voorgestelde bouwblok kleiner te maken. De bouwgrens tussen Nieuw Hoboken en Tunnelzicht wordt overschreden. De drie woningen aan de kop zouden om dit te voorkomen, verwijderd moeten worden. Dit zijn geen eengezinswoningen, maar drie gestapelde appartementen.
Het tweede verzoek is om het ingekorte blok ook te verlagen, met zes grondgebonden eengezinswoningen en een bouwblok van negen meter hoog, 32 meter lang en elf meter diep. Dit komt de bezonning ten goede. Het uitzicht vanaf de Saftlevenstraat zou ook verbeteren.
In plaats van 109 woningen komen er dan 103. Een kleine ingreep met groot effect.

De heer Van Dijk vraagt of de bewoners van Nieuw Hoboken weten hoe hun binnentuin er komt uit te zien.

De heer Van Schaik vraagt hoe inspreker de gevolgen voor verkeer en overlast ziet. Ook vraagt – en krijgt – hij bevestiging dat het compromis met deze zes woningen is gevonden. Hierover gaat hij met de ambtenaren in gesprek.

De heer De Roon vraagt of inspreker contact met de projectontwikkelaar heeft gehad en zo ja hoe die heeft gereageerd.
Ook wordt gevraagd hoe het college heeft gereageerd.

De heer Verheij is altijd benieuwd naar het effect van meedenkende omwonenden. Hij vraagt dan ook of dit al bij de ontwikkelaar is geland. Daarnaast wil hij weten of dit een reëel compromis is of dat eigenlijk alleen het groene binnenterrein bespreekbaar is.

Mevrouw Gautier geeft aan dat zijzelf van één nieuwe huurder persoonlijk heeft gehoord dat die niet op de hoogte is dat daar gebouwd gaat worden.
In het huidige voorstel staan dakterrassen waar de omwonenden niet blij mee zijn, mede vanwege de akoestische kwaliteit van het binnenterrein. Geluid resoneert er enorm.
Er is contact geweest met de projectontwikkelaar. Daarbij is gemeld dat dit plan te ver gaat. Ook zijn alternatieven voorgelegd. Daar is geen gehoor aan gegeven. Met de gemeente is geen contact geweest. De bewoners wisten niet dat die mogelijkheid bestond. In het raadsvoorstel wordt steeds herhaald dat er een bouwopgave ligt. Op de aandachtspunten wordt niet ingegaan.
Liefst zouden de omwonenden helemaal geen bebouwing zien, maar vergroening. Als het toch moet, dan bebouwing die aanmerkelijk kleiner is dan het overweldigende en niet passende voorstel.

Vragen aan ambtelijke ondersteuning:
De heer Rozema vraagt hoe deze optie ter tafel is gekomen, als er eerder werd gesproken over een groene binnenruimte.

Hoorzitting diverse bestemmingsplannen

De heer Van Dijk vraagt of dit goede ruimtelijke ordening is. Op de impressies is inderdaad sprake van een 'puist'. De vraag is ook wat er mis zou gaan als dit hele plan achterwege zou blijven.

De heer Verheij vraagt of – toen het plan eenmaal ter tafel lag – is overwogen ervan af te zien.

De heer De Roon stelt dat verdichting prima is, maar wel een doel moet dienen. Dat is hier niet te zien, los van de ruimtelijke inpassing.

Mevrouw Verkoelen wil graag weten wat de afstand is tussen dit blok en Nieuw Hoboken. Ook wil zij bevestiging dat het hier een gesloten wand, een blinde gevel betreft aan de tuinzijde van de Saftlevenstraat. Dan is ook geen sprake van doorzonwoningen.
De hoop wordt uitgesproken dat bij beoordeling van dit ontwerp ook op ontwerpkwaliteiten is gelet. Dit past qua stijl niet in het geheel.
Voor de woningen ligt nu nog een vrije ruimte. De vraag is of dat openbare ruimte blijft of wordt ingevuld met besloten tuinen van mensen.

De heer Van Schaik vraagt naar het verschil tussen de wensen van de eerste ontwikkelaar en de tweede.
Uit de inspraak blijkt dat de omwonenden liefst helemaal geen woningen zien. Daarop is niet geacteerd, maar het lijkt of dit wordt doorgeduwd.

De heer Bouchrit geeft aan dat het kantoorpand al jaren leeg stond toen een ontwikkelaar zich in 2018 meldde om er woningen in te vestigen. Aan dergelijke verzoeken werkt de gemeente, vanwege de behoefte aan woningen en de wens om lege kantoorruimte te vullen, graag mee. De parkeerruimte zou worden ontsloten via de Saftlevenstraat. Van een bouwplan op de Saftlevenhof was nog geen sprake. De woningen kregen toegang aan de Rochussenstraat en er zou worden vergroend.
Op zeker moment gaf de ontwikkelaar aan het plan niet door te zetten. De nieuwe ontwikkelaar refereerde aan de wens van zijn voorganger over bebouwing van het binnenterrein. Van een concreet plan was nog geen sprake. Hierop is de nieuwe ontwikkelaar met een voorstel bij de gemeente gekomen. Het is een particulier terrein, maar de ontwikkelaar is wel aangeraden met de buren te gaan praten. Op de informatiebijeenkomst die daarop volgde, hebben de ambtenaren niet veel verzet of bezwaren waargenomen. Er zijn wel gesprekken gevoerd over de vraag hoe het beter zou kunnen. Een voorstel tot vergroening is door de VvE Saftlevenstraat afgewezen. Daarna hebben gesprekken plaatsgevonden, maar tot een compromisvoorstel vanuit bezwaarmakers om er een aantal woningen uit te halen, is het voor zover bekend niet gekomen. Was dat wel het geval geweest, dan was de ambtenaar met de ontwikkelaar in gesprek gegaan.

Mevrouw Wieles geeft aan dat hier sprake is van goede ruimtelijke ordening. Er heeft een belangenafweging plaatsgevonden, er heeft onderzoek plaatsgevonden naar de (on-) mogelijkheden. In de belangenafweging heeft het belang van het bouwen van woningen geprevaleerd boven de zienswijzen van omwonenden.

Hoorzitting diverse bestemmingsplannen

Er ligt nu een compromis op tafel dat ambtelijk nog niet eerder bekend was. Er ligt een bestemmingsplan voor twaalf woningen. De helft daarvan weg-amenderen, is juridisch waarschijnlijk niet mogelijk en voor dit plan vrij destructief. Of dat op deze manier kan, zal verder besproken moeten worden. Dit is geen verdichten om het verdichten. Er ligt een bouwplan waar goed naar is gekeken en waar b en w het mee eens is.
Welstand heeft een positief advies uitgebracht. Overigens komt bij een bestemmingsplan het welstandsaspect niet aan de orde.
Bij de woningen zitten tuinen. De binnentuin is voor de bewoners van Nieuw Hoboken en voor deze bewoners. Het is geen openbaar tuingebied.

De heer Van Dijk schrikt van de opmerking dat een amendement als vrij destructief wordt beoordeeld. Dat is kennelijk net zo erg als tegenstemmen. Bewoners spreken in met de mededeling dat ze om de tafel hebben gezeten, hebben meegedacht en creatief zijn geweest. Een ontwikkelaar volgt het spoor van de gemeente. Nu ligt er een bestemmingsplan en er is een groep bewoners die nog steeds wil meedenken. Dit is een ongelukkige situatie waar men nog niet zomaar uit komt.

De heer Van Schaik vindt het ook vreemd te horen dat een amendement juridisch niet mogelijk zou zijn. De commissie bestaat immers uit een vertegenwoordiging van de raad van Rotterdam. Dat van bewoners niet is vernomen dat men het niet met de voornemens eens is, bevreemdt spreker. Hij denkt dat ze dat wel hebben aangegeven.

De heer De Roon begrijpt niet waarom in dit bestemmingsplan op juridische gronden niet via een amendement tot minder woningen gekomen zou kunnen worden.

De heer Verheij kan zich voorstellen dat de raad aangeeft dat dit bestemmingsplan niet wordt vastgesteld. Het compromis is bekend bij de ontwikkelaar, de ontwikkelaar doet een nieuwe aanvraag en die wordt behandeld als een nieuw bestemmingsplan.

De heer Rozema merkt op dat met minder woningen alle onderliggende onderzoeken geldig blijven. Het wordt juist beter. Dan kan nooit over destructiviteit worden gesproken.
Een andere oplossing is de ambtshalve wijziging: het stuk wordt teruggenomen, aangepast en er worden zes in plaats van twaalf woningen ingetekend.

Mevrouw Verkoelen vraagt of op het binnenterrein een bestemming ligt die woningbouw toestaat. Het hele plan beschouwend, is nooit bedacht dat hier gebouwd zou worden. Zij maakt zich in dat geval zorgen om vele Rotterdammers die bij stukjes onbebouwde grond wonen.

Mevrouw Wieles geeft aan dat de bewoners wel zijn gehoord, maar het compromisvoorstel van twaalf naar zes woningen is nog niet eerder gehoord. De zienswijze van de bewoners is wel beantwoord.
Bij amenderen van twaalf naar zes woningen zouden de onderzoeken nog gelden. Het bezonnings- en geluidsonderzoek zou gunstiger uitvallen. De

financiële haalbaarheid van het plan valt wel minder gunstig uit. De vraag is of de ontwikkelaar het financieel rond krijgt en of de gemeente de kosten nog op de ontwikkelaar kan verhalen. De raad kan zeker amenderen, maar bij de Raad van State houdt dit waarschijnlijk geen stand.
Als college het plan terugnemen en met de ontwikkelaar in gesprek gaan over een ander plan, kan altijd. De invulling daarvan is aan het college.
Dit gebied heeft in het huidige bestemmingsplan de bestemming kantoren. Daar kan worden gebouwd.

Zienswijze 3:
De heer Kruijt geeft aan dat het college een aantal keren heeft aangegeven hoe fantastisch dit project is waar twaalf eengezinswoningen op het binnenterrein worden gebouwd, iets wat nog zelden midden in het centrum gebeurt. Een eengezinswoning is een grondgebonden woning zonder andere woningen erboven of onder. Dit gaat om appartementen, zoals in de vergunningaanvraag staat.
Het is fijn dat het college de bezwaren betreffende strijdigheid met de welstandsnota gegrond verklaart. Op het foutieve welstandsregime is wel het advies van de welstandscommissie gebaseerd. De vraag is of dit advies nu ook de prullenbak in gaat.
Wat de parkeernormen betreft, valt dit project ook bij hemelsbrede meting nog niet binnen de 800 tot 1200 meter om een reductie van 30% toe te passen. De afstand is hemelsbreed ruim 1.300 meter.
De ontwikkelaar heeft op een slimme manier de aanvraag in drie stukken geknipt: een voor het hoofdgebouw, een voor de parkeergarage en een voor het bijgebouw op de binnenplaats. Daarmee is bespaard op kosten betreffende de veiligheid. Blijkbaar staat bij de ontwikkelaar de veiligheid van de bewoners niet op de eerste plaats. Voor het hoofdgebouw heeft de brandweer het advies gegeven een brandweerlift aan te brengen. Dit advies is niet opgevolgd. In 2017 schrok iedereen van de brand in de Grenfell Tower en vroeg men zich af of zo'n brand ook in Nederland mogelijk was. Uit de stukken blijkt dat isolatiemateriaal is gebruikt met brandklasse B, zeer brandbaar. Dit roept de vraag op waarom de gemeente dit heeft geaccepteerd. Mogelijk is dit materiaal toegepast om kosten te besparen.
In de parkeergarage onder het hoofdgebouw en de binnenplaats ontbreekt een sprinklerinstallatie. Die is verwijderd omdat het te kostbaar was de installatie aan te passen. Ook hier de vraag waarom de gemeente akkoord is gegaan. Ook kan reclamant niet plaatsen waarom alle ventilatieopeningen aan de voorzijde zijn verwijderd. Hierdoor blijven alle gassen in de garage hangen. De eisen aan de beluchting zijn niet gewijzigd. Er is straks nog maar één opening naar buiten, aan de Saftlevenstraat.
Met de tweede vergunning is een scheidingswand geplaatst, waardoor de totale oppervlakte is verkleind tot minder dan duizend vierkante meter en er geen brandmeldcentrale aangelegd hoeft te worden. Dit ziet inspreker als een truc om onder eisen uit te komen en goedkoop te bouwen.
Er worden nu woningen gebouwd op een parkeerdek dat te zwak zou zijn voor het gewicht van een brandweerauto en waarvan de brandwerendheid niet duidelijk is. Die zou 120 minuten moeten zijn, maar is waarschijnlijk zestig minuten. Bij de vergunningaanvraag ontbreken de berekeningen die aangeven wat de draagkracht van het parkeerdek is. Het is teleurstellend dat het college

geen inhoudelijke reactie op de zienswijze heeft gegeven betreffende de brandveiligheid maar volstaat met een beknopte samenvatting. Opgemerkt wordt dat de brandveiligheid in de omgevingsvergunning en niet in het bestemmingsplan wordt geregeld. Het een hangt samen met het ander, veronderstelt inspreker. Als blijkt dat een gebouw niet veilig kan worden gebouwd, dan is de vraag waarom überhaupt het bestemmingsplan moet worden gewijzigd.
Onduidelijk is of de binnenplaats als besloten of niet besloten gebied wordt gezien. Het college zegt besloten. In de stukken 'oplossingsgerichte vluchtweg' staat dat het een niet besloten gebied is. Er wordt geen oplossing aangedragen, enkel richtingen met diverse open eindes met de parkeergarage als gewenste vluchtroute. Als er brand uitbreekt in de garage, moet men via de garage zonder veiligheidsvoorzieningen vluchten. De raad wordt geadviseerd niet akkoord te gaan met deze plannen, tenzij het college komt met een nieuw plan waarbij de veiligheid wel wordt gewaarborgd.

De heer Rozema geeft aan dat het Bouwbesluit het juridisch kader is waar het gevelbekleding betreft. De regelgeving qua brandveiligheid valt ook buiten het bestemmingsplan. Dit wordt meegenomen in de politieke afwegingen. Spreker wordt bedankt voor de nuttige achtergrondinformatie.

De heer Kruijt geeft aan dat de bouwer kan terugvallen op verworven rechten vanwege de ouderdom van het gebouw. Dat is hier gebeurd.

Vragen aan ambtelijke ondersteuning:
De heer Van Dijk vraagt hoe het zit met de redelijkheid van een 30% reductie op de parkeernorm in relatie tot de afstanden tot het openbaar vervoer.

De heer Verheij vraagt wat de toegestane bouwhoogte op de beoogde nieuwbouwlocatie is.

De heer Rozema vraagt of zijn voorstel voor een ambtshalve wijziging een realistische route is om onuitvoerbaarheid door amendementen te voorkomen.

De heer Bouchrit geeft aan dat betaalbare nieuwbouwwoningen in de binnenstad veelal niet groter zijn dan zeventig vierkante meter aan vloeroppervlak. Dit zijn wat grotere woningen die geschikt zijn voor gezinnen.
De parkeerbalans heeft spreker niet paraat, die kan worden nagezonden. In het algemeen wil men het autogebruik in de binnenstad minderen. Bouwplannen moeten voorzien in eigen parkeerbehoefte. Omdat bewoners niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning op straat moet een andere oplossing worden gevonden, in andere vormen zoals deelmobiliteit. De gemeente bevordert dit graag.

Mevrouw Wieles geeft aan dat welstand pas een rol speelt bij de beoordeling van de omgevingsvergunning. Of de voorgestelde wijziging leidt tot een ander welstandsadvies is niet te zeggen.
Als er op www.ruimtelijke-plannen.nl geen bouwhoogte wordt aangegeven, betekent dit dat de hoogte onbeperkt is. Zij geeft aan dat die laatste opmerking niet op juistheid is gecontroleerd.

Hoorzitting diverse bestemmingsplannen

De heer Verheij reageert dat op 24 januari 2013 het bestemmingsplan is vastgesteld. Daar staat dat er tot drie meter hoogte mag worden gebouwd. Het gebouw ernaast mag 20 of 28 meter hoog zijn.

Mevrouw Wieles geeft aan dat een ambtshalve wijziging mogelijk is als dit financieel haalbaar is. Het voorstel moet blijven voldoen aan alle eisen die aan een bestemmingsplan worden gesteld.

De voorzitter stelt vast dat van ambtelijke zijde parkeerberekening wordt nagezonden.
Ook over de bouwhoogte wordt documentatie nagezonden.
Ook de vraag of ambtshalve wijziging mogelijk is wordt in aanloop naar de commissiebehandeling nader geduid.

Advisering:
De heer Verheij kan niet anders dan conform het college instemmen. De vraag of de politiek dit wil of niet, past niet in deze commissie.

De heer Van Schaik stelt dat hier iets anders naar boven is gekomen dan was voorzien. Hiermee kan nu nog niet worden ingestemd.

De heer Van Dijk beschouwt dit als een zaak voor behandeling in de commissie. Dit mag niet als hamerstuk passeren omdat deze bezwaarcommissie alles op technische gronden conform college heeft beoordeeld. Het zou helpen als er enig overleg op gang komt tussen de ontwikkelaar en degenen die nu een compromis voorstellen. Mogelijk leidt dit tot een haalbaar plan. Overal tegenstemmen, kan ook tot een achterstand leiden die niet nodig is.

De heer Rozema sluit zich aan bij de heer Verheij dat er bestemmingplan-technisch weinig mankeert aan het plan. Enkel op 2.7, de cultuurhistorie, vond hij de reactie wat mager. Maar dat is puur een technisch oordeel.

Mevrouw Verkoelen stelt dat alles hier technisch akkoord bevinden, niet kan betekenen dat er in de commissie niets meer mee wordt gedaan. Er zijn te veel onduidelijkheden.

De voorzitter stelt dat dit sowieso niet ongezien de commissie zal passeren; iedereen is daar zelf bij. Helder is dat er te veel onduidelijkheden zijn om nu een advies te geven.
De voorzitter deelt de oproep aan zowel college als ambtelijke ondersteuning om naar een oplossing te zoeken.

De heer Van Schaik tekent hierbij aan dat als er minder woningen moeten komen de kans bestaat dat de ontwikkelaar afhaakt. Dit moet zeker terug naar de commissie.

De voorzitter concludeert dat geen advies over de voorgestelde zienswijzen wordt afgegeven omdat voorafgaand aan de commissiebehandeling overleg dient plaats te vinden.

3.4 Hoorzitting bestemmingsplan Oude Noorden en Agniesebuurt

Zienswijze 3:

De heer M. Mahdaoui, winkelier op de Zwart Janstraat 70a, huurt sinds 2008 dit pand van de gemeente Rotterdam. Daarachter bevond zich voorheen de P.I. Noordsingel, die inmiddels is omgevormd tot een wooncomplex. Het park is aangelegd door de gemeente Rotterdam. Inspreker heeft begrepen dat de gemeente via een wijziging van het bestemmingsplan een doorgang naar het parkje wil realiseren door zijn winkel heen. Via de winkel genereert de ondernemer zijn hoofdinkomen. Het parkje en het project zijn reeds toegankelijk vanuit alle grote toegangswegen. Navraag bij de huidige bewoners geeft aan dat niemand zit te wachten op een minuscule opening vanuit de Zwart Janstraat. Degenen die 's avonds op de Zwart Janstraat lopen, vooral jongelui, wil men wellicht bij voorkeur niet in een park als dit zien.
Sinds de gemeentelijke plannen hem via een lokaal krantje bekend werden, voert reclamant zijn onderneming in onzekerheid. De vraag is hoe belangrijk zo'n extra opening is en waarom daarvoor per se zijn winkelpand opgeofferd zou moeten worden.

De heer Van Schaik vindt het vreemd dat inspreker dit nieuws uit een krantje heeft vernomen en niet rechtstreeks is benaderd.
Gevraagd wordt wat dit scenario concreet betekent voor zijn bedrijfsvoering.

De heer Rozema vraagt of het huurcontract zich uitlaat over vervangende ruimte als er iets verandert in het huren van het pand.

De heer Mahdaoui geeft aan niet door de gemeente te zijn benaderd over wijziging van het bestemmingsplan. Na het bericht in de Havenloods hebben alle winkeliers een brief gekregen dat een zienswijze kon worden ingediend. Het huurcontract is standaard tussen een huurder en verhuurder van bedrijfsruimte. Daar staat niets in over dit scenario.
Inderdaad is dit rampzalig voor zijn bedrijfsvoering. De Zwart Janstraat is nu een leuke, drukke winkelstraat geworden. Inspreker zit er een jaar of vijftien, tot een jaar of twee geleden was er veel leegstand. Op dit moment is er geen winkel te huur. Waren de winkels voor het uitkiezen geweest, was het nog steeds jammer geweest, maar verkassen naar een ander pand nog een optie. De ondernemer zal ergens anders helemaal opnieuw moeten beginnen tegen nieuwe voorwaarden. Tegen de gemeente valt bijna niet te procederen. Daarom is deze weg gezocht. Als dit plan doorgaat, is dat funest voor reclamant. Hij wijst erop dat het contract niet tijdelijk is aangegaan. Van de doorgang is ook nooit eerder sprake geweest.

Vragen aan ambtelijke ondersteuning:
De heer Van Schaik vraagt een verklaring voor de opmerkelijke communicatie: eerst via de krant, daarna via een zienswijze. Zelfs voor de commissie is het lezen van alle zienswijzen al lastig, laat staan voor een winkelier die met heel andere dingen bezig moet zijn. Het was logisch en netjes geweest als de winkeliers in 'jip-en-janneke taal' waren benaderd.
Daarnaast is inspreker er duidelijk over dat het park reeds goed bereikbaar is. De ondernemers hebben vanwege corona al genoeg te verduren gehad. Dan lijkt het

tornen aan de winkel van inspreker ten behoeve van een doorgang niet nodig. De heer Van Schaik tekent hierbij aan dat hij niet ter plaatse is geweest, maar reclamant vertelt hier vast geen fabels. De vraag is waarom de gemeente dit winkelpand kan afpakken terwijl er een huurcontract ligt.

De heer Verheij vraagt waarom per se op die locatie een doorgang nodig zou zijn. De doorgang zit midden in het blok, maar net om de hoek in de Burgemeester Roosstraat kan men zo naar binnen. Bovendien is de afspraak dat gemeentelijk vastgoed zoveel mogelijk verhuurd moet zijn. Nu zít er een goede huurder, moet die er weer uit.

De heer Harteveld geeft aan dat de onderdoorgang in het geldende bestemmingsplan reeds mogelijk is gemaakt. Hierbij gold het argument dat het Oude Noorden weinig groen kent. Het werd nodig geacht de binnentuin van vier kanten bereikbaar te maken. De onderdoorgang die is voorzien op Zwart Janstraat 70a is de belangrijkste van de vier omdat die recht in het verlengde van de Pijnackerstraat ligt. De bergingen van de woningen zijn voorzien aan de binnenkant van de binnentuin. Dat is reeds beargumenteerd in het geldende bestemmingsplan en is in dit nieuwe bestemmingsplan overgenomen. In het geldende plan is de onderdoorgang niet als verplichting opgenomen, maar als mogelijkheid. In het nieuwe plan geldt die als verplichting.

De heer Krijgsman merkt over de communicatie met bewoners op dat het hier een actualiserend bestemmingsplan betreft. Er verandert niet veel ten opzichte van de bestaande situatie. Er zijn twee wijkavonden georganiseerd voor de omwonenden en het heeft in de Havenloods en de Staatscourant gestaan.

De heer Verheij geeft aan dat hij vermoedt dat dit een politiek punt gaat worden. Hij wijst op zijn eigen motie Communicatie op Locatie. Dat is hier duidelijk niet gebeurd. Het gaat om de locatie van inspreker. Daar is niet gecommuniceerd. Dat is een issue dat met de wethouder moet worden besproken en niet met de ambtenaren die hier de technische beantwoording verzorgen. Wat zij zeggen levert wel voldoende gespreksstof op om met de wethouder te bespreken. De heer Verheij denkt terug aan een situatie in 2011 waar een ondernemer weg moest vanwege het bestemmingsplan waarna de raad een motie aannam dat dit met een goede vertrekregeling moest. Tien jaar later is dat niet goed afgelopen. Dat gaat de heer Verheij niet nog een keer gebeuren, dus dat zal hij met de wethouder bespreken.

De heer Van Schaik viel van zijn stoel bij de beantwoording. In het eerste bestemmingsplan was die doorgang er niet, in het tweede wel. Dat wordt een heel leuke discussie met de wethouder. De ambtelijke uitleg is knullig. Dat kan zo niet.

De voorzitter vraagt de commissie om kwalificaties van de uitleg achterwege te laten.

De heer Van Schaik had deze uitleg graag anders gehoord. Er wordt nu verwezen naar bewonersavonden. Inspreker is ondernemer. Er zijn geen ondernemers uitgenodigd. Dat had deze discussie kunnen voorkomen.

De voorzitter geeft aan dat dit aansluit bij de opmerking van de heer Verheij, dat dit een politieke afweging wordt. Het had wellicht geholpen als dit op een andere manier was gedaan.

De heer Rozema merkt op dat de politieke discussie waarschijnlijk plaatsvindt op 30 juni in de commissie BWB. Dan kan wel een politieke draai aan de discussie worden gegeven.
In het eerste bestemmingsplan was de onderdoorgang een mogelijkheid, nu een verplichting. De heer Rozema vraagt hoe een verplichting tot realisering kan worden opgenomen in een bestemmingsplan en hoe dit dan geformuleerd is.

De heer Hartveld erkent dat in het nieuwe plan staat dat er een onderdoorgang dient te komen.

De voorzitter geeft aan dat de bestemmingsplannen zullen worden behandeld in de commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte van 30 juni 2021. In de gemeenteraadsvergadering van 6 en 8 juli zal een definitief besluit worden genomen.

De heer Van Schaik vult aan dat de inspreker zich dan via de griffie moet melden.

Zienswijze 7:
De heer Van de Worp van Inspire Real Estate spreekt in namens Soetendaal BV, eigenaar van een complex op de hoek van de Hoyledestraat met de Soetendaalseweg. Sinds vorig jaar wil men dit herontwikkelen middels sloop met vervangende nieuwbouw. Reclamant geeft aan dat zijn cliënt dit graag opgenomen ziet worden in het bestemmingsplan. In de zienswijze zijn daarnaast enkele andere aspecten weergegeven.
Op 30 december 2020 is de in juni 2020 gedane sloopmelding geaccepteerd door de gemeente. Op 11 mei 2021 is de aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Als de raad niet lang daarna het bestemmingsplan vaststelt, verwacht de eigenaar dat ook de omgevingsvergunning wordt verleend. Het ingediende plan past volledig in het vigerend bestemmingsplan.
Daarmee is het andere punt in de zienswijze feitelijk achterhaald: het doorhalen van de dubbelbestemming cultuurhistorie. Er is verwezen naar de vaststelling van de Notitie Cultuurhistorie in 2013 / 2014, behandeld in twee opeenvolgende raadsvergaderingen. De kanttekening die hierbij van het bestuur werd gemaakt, was dat die cultuurhistorische verkenning uit 2013 er niet toe moest leiden dat dit als beschermd stadsgezicht zou worden behandeld. Dat is nu wel gebeurd, omdat een totaal verbod op sloop geldt.
Inhoudelijk is de verkenning niet eens uitgevoerd volgens de richtlijnen van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.
De zienswijze ziet erop dat de sloopvergunning alsnog wordt afgegeven. De cultuurhistorische verkenning maakt niet duidelijk waaraan de gemeente gaat toetsen. De dubbelbestemming leidt tot een totaalverbod waarbij niet duidelijk is wanneer een vergunning wordt verleend. Dit leidt tot willekeur. De gemeente heeft inmiddels de sloopvergunning geaccepteerd.

Hoorzitting diverse bestemmingsplannen

Het ontwerpbestemmingsplan brengt de maximale bouwhoogte terug tot achteneenhalve meter plus NAP. In de directe omgeving zijn bouwhoogten tot twaalf en vijftien meter zijn toegestaan. Het huidige bestemmingsplan staat vier bouwlagen toe met daarop een kap. Dat zou in de regel richting de zestien meter gaan. De reductie tot achteneenhalve meter ziet reclamant dan ook niet zitten. Stedenbouwkundig zou een bouwhoogte van achttien meter verantwoord zijn. De bestemming op de begane grond wordt nu heel sterk ingekaderd, terwijl de bestemming daar al ruim is, met de bestemming sportcentrum.
In het ontwerpbestemmingsplan komt niet terug hoe de gemeente in deze invulling wil geven aan de Woonvisie, de energietransitie en de verduurzamingsopgaven. Per initiatief moet worden bekeken of kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. Het beleid zou moeten voorschrijven dat er nu reeds ruimte voor wordt gemaakt.

De heer Verheij vraagt naar de status van de aanvragen.

De heer Van de Worp geeft aan dat de sloopmelding is geaccepteerd. De ontvankelijkheidstoets vanuit de gemeente is ontvangen. Die wacht op afwikkeling van enkele technische onderdelen. Dit verwacht men volgende week bij de bouwinspecteur te hebben. Dan is het wachten op de welstandsbehandeling.

Vragen aan ambtelijke ondersteuning:
De heer Verheij vraagt waarom dit bouwplan niet in dit bestemmingsplan zit.

De heer Van Dijk vraagt naar de achtergrond van de dubbelbestemming cultuur. Die wordt niet voor niets afgegeven. De vraag aan de ambtelijke ondersteuning is waarom dan wel een sloopmelding wordt afgegeven.

De heer Harteveld geeft aan dat het bouwplan nog altijd niet is opgenomen in het bestemmingsplan. Pas als die vergunning is verleend, kan het bouwplan conform de vergunning worden opgenomen in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan heeft zonder deze ontwikkeling ter inzage gelegen.
In het geldende bestemmingsplan is de waarde cultuurhistorie niet opgenomen. Om die reden moest de sloopvergunning worden afgegeven. In het nieuwe plan is conform de cultuurhistorische verkenning de dubbelbestemming cultuurhistorie wel opgenomen. Die biedt aan bedoelde panden bescherming. Als de sloopvergunning al is afgegeven, zou de waarde cultuurhistorie weinig meerwaarde bieden.

De heer Rozema hoort dat er geen vergunning wordt afgegeven totdat het ruimtelijk mogelijk is. Deze zelfde avond is een stuk aan de orde geweest waarin precies het tegenovergestelde aan de orde was: omdat zolang moet worden gewacht op planologische verankering van een bestaand idee wordt alvast een vergunning afgegeven voor iets dat pas later planologisch mogelijk wordt gemaakt. Het is wrang dat hier precies andersom wordt geredeneerd.

De heer Krijgsman reageert dat dit bestemmingsplan een jaar geleden al vastgesteld had kunnen worden. Toen was dit bouwplan nog niet aan de orde.

Hoorzitting diverse bestemmingsplannen

De heer Harteveld ziet geen verschil: in beide gevallen wordt een eigen procedure gevoerd. Of een procedure in een bestemmingsplan kan worden meegenomen, moet op tijd duidelijk zijn. Meestal gebeurt dit met een eigen procedure, met een eigen inspraak.

De heer Verheij vraagt of dit dossier dan als VVGB voorbijkomt.

De heer Harteveld reageert dat hiervoor de reguliere procedure geldt. De veranderingen zijn niet zo groot dat die langs de gemeenteraad moeten.

Advisering
De voorzitter brengt de advisering voor de ingediende zienswijzen ter sprake.

Reclamant 1:
1.1 Beroep bij Raad van State
Ongegrond verklaard door college
1.2 Ontwerpbestemmingsplan
Ter kennisname
De commissie adviseert conform college

Reclamant 2:
2.1 Omgevingsvergunning
Ongegrond verklaard door college
2.2 Volgorde van behandeling
Ongegrond verklaard door college
2.3 Onduidelijke participatieprocedure
Ter kennisname
2.4 Zorgvuldigheid bij verkoop maatschappelijke bestemming
Ter kennisname
De commissie adviseert conform college

Reclamant 3:
3.1 Onderdoorgang Zwart Janstraat 70a
Ongegrond verklaard door college
Nog geen advies, ter bespreking naar commissie

Reclamant 4:
4.1 Risicogebied funderingsproblemen
Ongegrond verklaard door college
De commissie adviseert conform college

Reclamant 5:
5.1 Bouwhoogte in bestemmingsplan
Gegrond verklaard door college
5.2 Dakterras
Gegrond verklaard door college
De commissie adviseert conform college

Reclamant 6:
6.1 Bestemmingsplan houdt onvoldoende rekening met concrete ontwikkeling

Hoorzitting diverse bestemmingsplannen

Gegrond verklaard door college
6.2 Lagere bouwhoogte dan geldend bestemmingsplan
Gegrond verklaard door college
De commissie adviseert conform college

Reclamant 7:
7.1 Cultuurhistorie
Ongegrond verklaard door college
7.2 Bouwhoogte
Gegrond verklaard door college
7.3 Bestemming begane grond
Ongegrond verklaard door college
7.4 Opgave RO in bestemmingsplan
Ter kennisname
De commissie adviseert conform college

Reclamant 8:
8.1 Waarde cultuurhistorie 1
Ongegrond verklaard door college
8.2 Waarde cultuurhistorie 2
Ongegrond verklaard door college
8.3 Maximale bouwhoogte
Deels gegrond, deels ongegrond door college
De commissie adviseert conform college

De voorzitter concludeert dat de commissie over de zienswijzen conform het college adviseert met uitzondering van 3.1. Hierover wordt niet geadviseerd omdat dit in de commissie moet worden behandeld.

4. Vervolgprocedure

De bestemmingsplannen zullen worden behandeld in de commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte op 30 juni 2021. In de gemeenteraadsvergaderingen van 6 en 8 juli 2021 zal een definitief besluit worden genomen.
De ambtelijke ondersteuning wordt gevraagd om de commissie uiterlijk op 29 juni nader te informeren in een veegbrief.

5. Sluiting

De voorzitter dankt de aanwezigen voor hun inbreng en sluit de hoorzitting om 21.59 uur.

Subcommissie Bestemmingsplannen van de gemeenteraad van Rotterdam

Ontwerp verklaring van een bedenkingen Cool75 (VGGB)
Datum: 22 juni 2021 te 18.00 uur

Inspraakreactie

van:	**Skihut Holding B.V. e.a. (de Skihut)**
	gevestigd te Rotterdam
	reclamant
	advocaat-gemachtigde: mr. M.R. Plug
tegen:	**Burgemeester en wethouders van Rotterdam**

Mijnheer, mevrouw de Voorzitter, geachte commissieleden,

1. Vanavond wil ik gebruik maken van de mogelijkheid om namens de Skihut te reageren op het voorstel van het college aan uw raad om een verklaring van geen bedenkingen (VVGB) af te geven ten behoeve van de gevraagde omgevingsvergunning voor het project Cool75. In mijn brief van 18 juni jongstleden heb ik wat uitvoeriger toegelicht waarom uw raad deze VVGB zou moeten weigeren. Ik zal deze redenen vanavond kort uiteenzetten.

2. Zoals u weet heeft de Raad van State op 19 augustus 2020[1] het bestemmingsplan ***Lijnbaankwartier-Coolsingel*** gedeeltelijk vernietigd.

3. Het grote probleem van dit vernietigde bestemmingsplan en daarmee ook de grote uitdaging voor de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan is de geluidsproblematiek, die al jaren bestaat. De gemeenteraad is door de Raad van State teruggestuurd naar de tekentafel om met een integrale oplossing te komen voor de geluidsproblematiek binnen zo'n beetje het volledige plangebied, dat wil zeggen voor de locaties waarvoor de Gebiedsaanduiding "*overige zone – aandachtgebied geluid*" geldt. Ik heb in mijn aantekeningen een afbeelding opgenomen, die zichtbaar maakt om welk gebied het nu precies gaat. Dat is nagenoeg het volledige bestemmingsplangebied.

---

[1] Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, 19 augustus 2020, ECLI:NL:RVS:2020:1953.

Een afbeelding zegt meer dan duizend woorden: Gebiedsaanduiding "*overige zone – aandachtgebied geluid*" bestrijkt nagenoeg het volledige plangebied van Lijnbaankwartier – Coolsingel (m.u.v. de donkergrijze delen).

4. Zolang geen nieuw bestemmingsplan is vastgesteld en in werking is getreden, is wonen simpelweg niet toegestaan en mogen geen omgevingsvergunningen voor bouwen ten behoeve van de functie wonen worden verleend. Dat betekent dus ook geen omgevingsvergunningen waarbij van het bestemmingsplan wordt afgeweken, zoals nu aan de orde is.

5. Als de Raad van State die optie open had willen houden, zou zij geen voorlopige voorziening hebben getroffen; vanwege de (gedeeltelijke) vernietiging van het bestemmingsplan kunnen immers bij recht geen omgevingsvergunningen voor het bouwen worden verleend. Ook zonder getroffen voorlopige voorziening zou daarom altijd een afwijkingsbesluit, zoals dat nu aan de orde is, moeten worden genomen. Dat maakt duidelijk dat de Raad van State heeft bedoeld dat ook geen afwijkingsbesluiten, zoals het ontwerpbesluit voor Cool75, mogen worden genomen. Een andere lezing van de uitspraak is er niet.

6. Het college heeft daar echter geen boodschap aan; het college stelt immers aan uw commissie voor om de uitspraak van de Raad van State te negeren en gebruikt een redenering die juridisch niet klopt. Ik verzoek u daar goede nota van te nemen en u niet te laten misleiden.

7. Als we kort inzoomen op de inhoud, dan blijkt er nog steeds van alles mis te zijn. Het college doet het voorkomen dat uit de geluidsrapporten blijkt dat de geluidsproblematiek is opgelost. Dat is bij lange na niet het geval.

8. In de motivering van de zienswijze tegen de ontwerpomgevingsvergunning is door de Skihut verwezen naar het rapport van 15 april 2021 van Ir. J.F.C. Kupers, geluidsdeskundige (en overigens ook gerechtelijk deskundige). De conclusies van de heer Kupers liegen er niet om. Het zijn dezelfde zaken die we ook in het Stadhuisplein-dossier tegenkomen; het door het college ingeschakelde akoestisch adviesbureau Peutz stelt keer op keer haar rapporten bij, wijzigt de uitgangspunten, is onvolledig en ga zo maar door. Telkens verschijnen er nieuwe rapporten, steeds met andere uitgangspunten. Ook de rapporten die aan het ontwerpbesluit voor Cool75 ten grondslag liggen zijn niet zorgvuldig. Zo wordt ten aanzien van de terrassen op het Stadhuisplein bijvoorbeeld niet uitgegaan van de maximale bedrijfssituatie, zijn de maximale geluidniveaus niet bepaald, en zijn de langtijdgemiddeld beoordelingsniveaus en het spectrum daarvan onjuist bepaald. Bovendien gaat het college voorbij aan zijn eigen beleid: volgens het

gemeentelijk geluidbeleid moet ten minste één geluidluwe gevel voor woningen worden gerealiseerd als – zoals in dit geval – hogere waarden worden vastgesteld. Vanwege het geluid van tram- en wegverkeer aan de voor- en zijgevels zou de achtergevel een geluidluwe gevel moeten zijn. Vanwege de hoge geluidbelasting door de horeca-inrichtingen op de achtergevel van het pand is er voor woningen van Cool 75 (de facto) echter geen sprake van een geluidluwe gevel. Naast strijd met het eigen beleid is hierom geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.

9. Het is duidelijk dat het college een veel te rooskleurig beeld schetst. Dat is niet in het belang van toekomstige bewoners, voor wie een gunstig woon- en leefklimaat moet worden gegarandeerd, en zeker niet in het belang van de horeca-exploitanten, die volgens de uitspraak van 19 augustus 2020 niet onevenredig in hun belangen mogen worden geschaad. Het college gaat aan deze belangen voorbij. Dat is kwalijk, omdat het college tegen beter weten in een situatie probeert af te dwingen, terwijl wordt gedaan alsof de geluidsrapporten en de daarop te baseren besluiten deugdelijk in elkaar zitten. Het tegendeel is het geval.

10. Uw raad zal vroeg of laat het bestemmingsplan ***Lijnbaankwartier – Coolsingel*** vast moeten stellen. Het college probeert de indruk te wekken dat de akoestische oplossing nabij is, maar deze weg is nog lang en onzeker. Het is in het belang van uw gemeente om in een integraal bestemmingsplan een balans te vinden voor verschillende functies en belangen. Daarbij past het niet om – daarop vooruitlopend – alvast een afwijkingsbesluit te verlenen voor een afzonderlijk project en daarbij verplichtingen aan de horeca-exploitanten op te leggen, die door het nadien vaststellen van het bestemmingsplan ofwel te licht zijn, waardoor de horeca extra op kosten wordt gejaagd, ofwel in het geheel niet nodig zijn omdat komt vast te staan dat geen goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en de bestemming wonen planologisch niet aanvaardbaar is. In beide gevallen is de horeca daarvan de dupe. Niet valt in te zien waarom niet kan worden gewacht tot het nog vast te stellen bestemmingsplan in werking is getreden. Dat is iets wat uw raad in de hand heeft.

11. Ik verzoek u dan ook niet mee te gaan met het collegevoorstel en te voorkomen dat een overhaast en ondoordacht besluit wordt genomen, met alle gevolgen voor alle betrokkenen.

Bedankt voor uw aandacht.

Den Haag, 22 juni 2021,

Advocaat-gemachtigde

Deze zaak wordt behandeld door mr. M.R. Plug, Cees Advocaten N.V.
Laan van Nieuw Oost-Indië 25, Postbus 80504, 2508 GM Den Haag, tel. 088 336 88 07

Veerhaven 17
3016 CJ Rotterdam

TEN HOLTER NOORDAM advocaten

Tel. +31(0)88 234 45 00
Fax +31(0)88 234 45 99
info@thna.nl
www.thna.nl

Raad van de Gemeente Rotterdam
Subcommissie Bestemmingsplannen
t.a.v. mw. M.R.D. Binda

Verzonden per e-mail:
mrd.binda@griffie.rotterdam.nl

Onderwerp	:	Ballast Nedam / Coolsingel 75	Datum	:	Rotterdam, 21 juni 2021
Referentie	:	D210768/CVI/cvi	Van	:	mr. C.J. Visser, Advocaat
Doc.nr.	:	3136789	Doorkiesnr.	:	+31 88 234 45 55
Uw ref.	:	-	E-mail	:	cvisser@thna.nl

SCHRIFTELIJKE INSPREEKREACTIE

Geachte leden van de Raad,

Op 22 juni a.s. vindt bij uw subcommissie de hoorzitting plaats over de gevraagde verklaring van geen bedenkingen ('**VVGB**') voor de realisatie van een bouwplan op de Coolsingel 75.

Graag maak ik namens cliënte, Ballast Nedam Rotterdam Building B.V., gebruik van de mogelijkheid om vooruitlopend hierop vast een schriftelijke inspreekreactie te geven met het verzoek dit in uw afwegingen rond de besluitvorming te betrekken.

Achtergrond

Het bouwplan waarop de VVGB betrekking heeft, is voorzien ter plaatse van het kantoorgebouw 'De Utrecht' aan de Coolsingel 75 dat ten behoeve van de ontwikkeling zal worden gesloopt. Deze locatie bevindt zich op korte afstand – ca. 12 meter – van het pand van cliënte aan de Aert van Nesstraat 45; Rotterdam Building.

De bestaande bebouwing aan de Coolsingel 75 heeft een bouwhoogte van 25 meter. Het is de bedoeling van de initiatiefnemer hiervoor in de plaats een appartementencomplex te realiseren van 14 verdiepingen met een bouwhoogte van 47 meter (ter plaatse van de liftopbouw 48,6 meter). Het bouwplan resulteert daarmee in een verdubbeling van de bestaande bouwmassa en krijgt daarmee bijna een gelijke hoogte als het pand van cliënte dat, met 15 verdiepingen, een bouwhoogte van 54 meter heeft.

Op alle aan Ten Holter Noordam advocaten (handelsregisternummer 63040123) en individuele advocaten van het kantoor verstrekte opdrachten en alle door hen verrichte werkzaamheden zijn de Algemene Voorwaarden van Ten Holter Noordam advocaten van toepassing, die zijn gedeponeerd bij de griffie van de Rechtbank Rotterdam onder nummer 25/2015 en zijn in te zien op www.thna.nl.

SAMEN VERDER DAN JE DENKT.

Cliënte wordt door deze ontwikkeling, dicht bij Rotterdam Building, rechtstreeks in haar belangen geraakt. Het voorgenomen besluit heeft onder meer nadelige gevolgen voor het zicht op Rotterdam Building, het uitzicht vanuit Rotterdam Building, het werk- en leefklimaat en – daarmee – de verhuurbaarheid van het pand. Redenen waarom cliënte zich niet met de voorgenomen besluitvorming kan verenigen.

Cliënte heeft haar bezwaren geuit in de zienswijze van 8 april jl. Bij brief van 25 mei jl. heeft het college gereageerd op deze – en de door andere partijen ingediende – bezwaren. De reactie van het college neemt de bezwaren van cliënte echter niet weg. Dit wordt hierna nader toegelicht.

Maar voordat ik daar aan toekom, leg ik u eerst een aantal formele aspecten voor dat in de visie van cliënte op zichzelf al maakt dat niet tot de voorgenomen besluitvorming kan worden overgegaan.

Verbod verlening omgevingsvergunningen

Het bouwplan is geprojecteerd in het plangebied van het Bestemmingsplan Lijnbaankwartier-Coolsingel (‘**Bestemmingsplan**’). De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (‘**Afdeling**’) heeft in haar uitspraak van 19 augustus 2020 (ECLI:NL:RVS:2020:1953) geoordeeld dat dit Bestemmingsplan (ook de gewijzigd vastgestelde versie!) de toets der kritiek niet kan doorstaan. Reden waarom het Bestemmingsplan op onderdelen is vernietigd met de opdracht aan uw raad om een nieuw besluit te nemen.

Daarbij heeft de Afdeling een voorlopige voorziening getroffen. Deze voorlopige voorziening moet voorkomen dat omgevingsvergunningen voor bouwen worden verleend in de periode waarin dat nieuwe besluit nog niet is vastgesteld en in werking getreden.

De opdracht van de Afdeling uit de uitspraak van 20 augustus 2020 is nog niet ingelost: er is nog geen nieuw besluit vastgesteld, laat staan in werking getreden. Toch wil het college nu al overgaan tot verlening van een omgevingsvergunning voor dit bouwplan. Door in de periode dat nog geen nieuw besluit is genomen door uw raad, toch een omgevingsvergunning voor bouwen af te geven, wordt in strijd met de uitdrukkelijke opdracht van de Afdeling gehandeld. Dit getuigt van onzorgvuldigheid en onvoldoende oog voor de belangen die hier spelen en is daarmee ook onrechtmatig.

Het ligt reeds daarom op de weg van uw raad om deze VVGB te weigeren. Verlening ervan impliceert immers dat u niet bereid bent gevolg te geven aan de uitspraak van de Afdeling.

Onzorgvuldige voorbereiding

Dat sprake is van onzorgvuldigheid blijkt ook uit de wijze waarop is omgegaan met participatie en het creëren van draagvlak voor het bouwplan. Er is voorafgaand aan de indiening van de aanvraag geen enkele moeite genomen om de omgeving – die grote

gevolgen zal ondervinden van de ontwikkeling – te informeren en betrekken. Er is helemaal niets ondernomen.

Dit klemt te meer omdat belanghebbenden, juist vanwege de hiervoor genoemde voorlopige voorziening van de Afdeling, er van uit mochten gaan dat geen stappen zouden worden gezet voor ontwikkelingen in dit gebied vooruitlopend op het herstel van de gemaakte fouten in het bestemmingsplantraject.

Dat begin dit jaar ontwerpbesluitvorming ter inzage was gelegd – waarbij ook nog eens in het nadeel van cliënte wordt afgeweken van het Bestemmingsplan – kwam dan ook als een complete – en onaangename – verrassing voor cliënte. Deze handelwijze schaadt cliënte.

Zoals in de zienswijze al is opgemerkt, is participatie een onderwerp dat onder de nieuwe Omgevingswet een zwaar gewicht wordt toegekend. Laten zien hoe is omgegaan met participatie wordt in de nieuwe regelgeving nota bene een indieningsvereiste bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning. Cliënte kan worden tegengeworpen dat de Omgevingswet nog niet in werking is getreden maar punt is nu juist dat de formalisering van participatie niet uit de lucht komt vallen; het is in het belang van alle partijen om hier goed mee om te gaan ook in de periode dat de formele verplichtingen hiertoe nog niet bestaan. Door dit niet te doen, is cliënte in haar belangen geschaad.

Betrokkenheid van cliënte in een eerder stadium had ertoe kunnen leiden dat er een bouwplan had kunnen liggen dat recht doet aan belangen van de omgeving. Die kans is nu gemist en maakt dat het besluit ook om die reden niet moet worden vastgesteld. Uw raad heeft de mogelijkheid om dit in de afweging te betrekken en de VVGB ook daarom te weigeren. Namens cliënte verzoek ik u van die mogelijkheid gebruik te maken.

Geen rechtvaardiging afwijking bouwhoogte

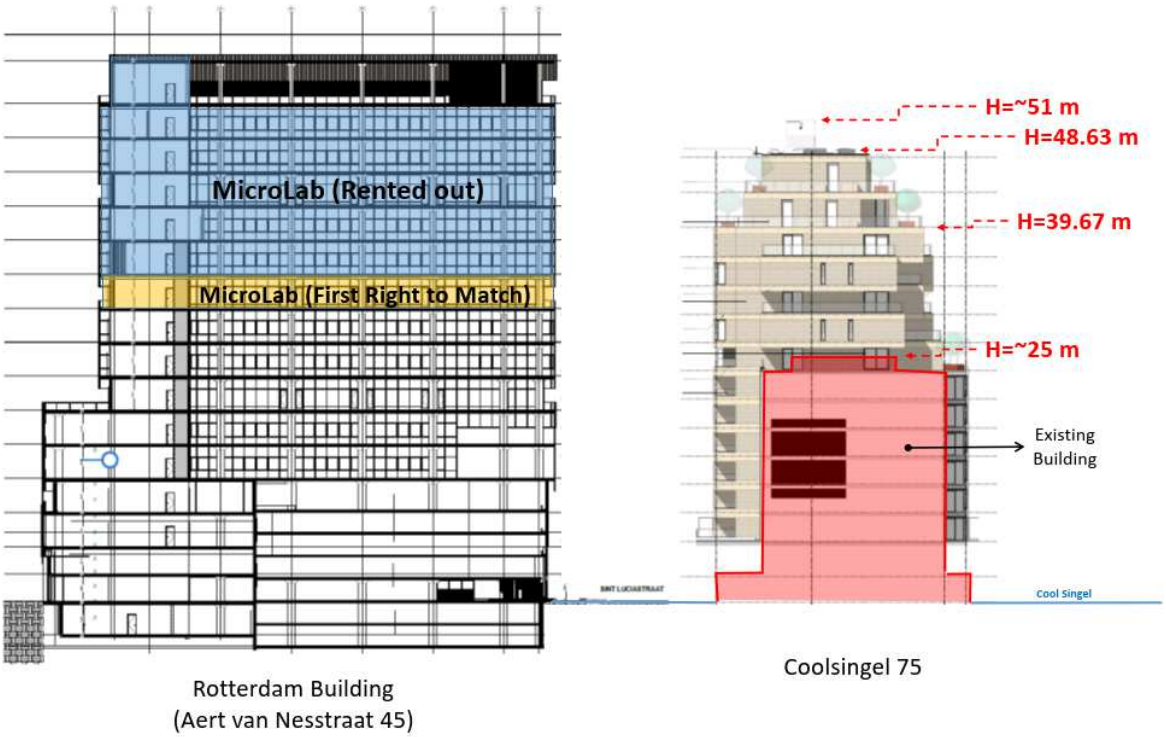
Zoals hiervoor al opgemerkt, voorziet het bouwplan in bijna een verdubbeling van de bouwmassa ten opzichte van de huidige bebouwing aan de Coolsingel 75. Wanneer wordt ingestemd met dit bouwplan, betekent dit dat zowel het zicht op Rotterdam Building vanaf de zijde van de Coolsingel als het uitzicht dat op dit moment vanuit Rotterdam Building bestaat, in grote mate zou verslechteren. Dit pakt slecht uit voor de gebruikers van Rotterdam Building en heeft daardoor gevolgen voor de verhuurbaarheid van het object en dus ook direct financiële consequenties voor cliënte. Deze belangen zijn ten onrechte niet gekend en betrokken in de voorgenomen besluitvorming.

Kern van de reactie van het college op dit bezwaar is dat het Bestemmingsplan een bouwhoogte toestaat van 40 meter met een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid tot 70 meter. Het bouwplan zou met een bouwhoogte van 47 respectievelijk 48,6 meter slechts een beperkte overschrijding opleveren, zeker in relatie tot de afwijkingsmogelijkheid van 70 meter. Deze redenering kan niet worden gevolgd.

Het is uiteraard juist dat het Bestemmingsplan met een maximale bouwhoogte van 40 meter maatgevend is voor bouwmogelijkheden en niet de bestaande situatie. Dit laat echter onverlet dat die bestaande situatie in de afweging kan en ook moet worden

betrokken en dat er mede op basis daarvan wel degelijk reden kan zijn om geen medewerking te verlenen aan een afwijkingsmogelijkheid. Niet voor niets stelt het Bestemmingsplan als voorwaarde dat de vrijstelling alleen wordt verleend als deze (1) niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon-, werk- en leefklimaat en (2) het bouwplan vanuit stedenbouwkundig oogpunt verantwoord wordt geacht. En aan deze twee voorwaarden wordt nu juist niet voldaan bij de voorgenomen besluitvorming.

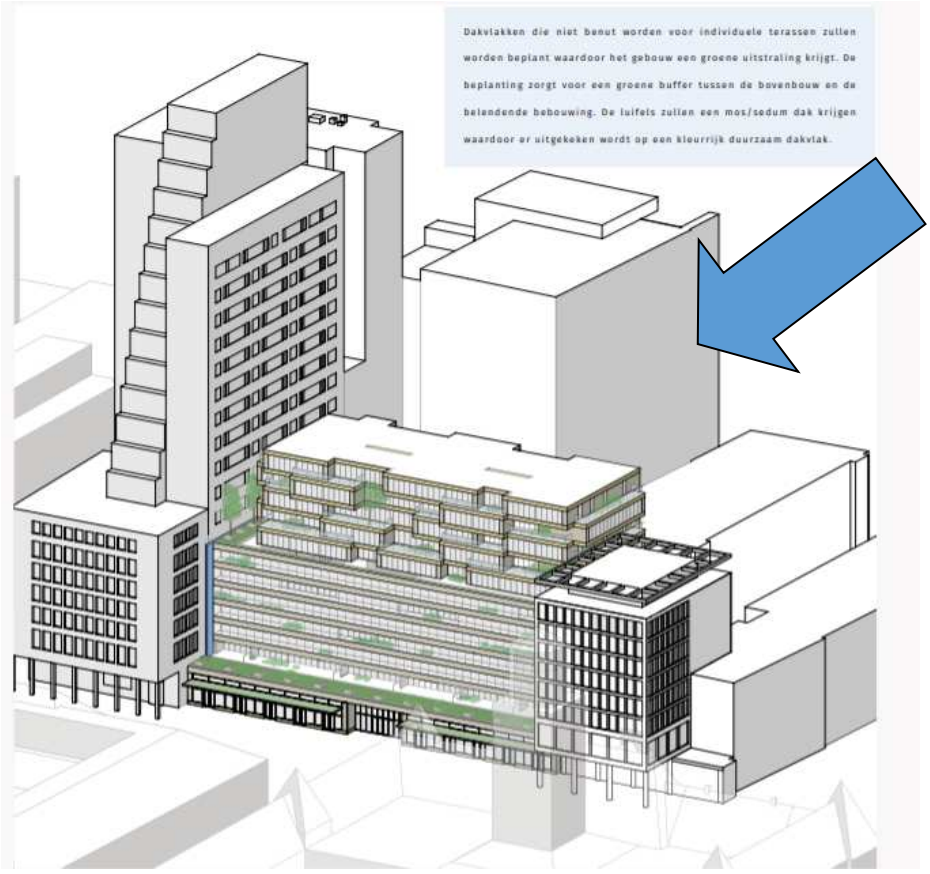
Om dit goed inzichtelijk te maken, heeft cliënte zelf voor u in beeld gebracht wat de gevolgen zijn van het beoogde bouwplan. In Figuur 1 is een dwarsdoorsnede weergegeven waarop, aan de rechterzijde, zowel (in rood) de huidige bouwmassa van 'De Utrecht' als (in beige) de beoogde nieuwe bouwmassa is te zien. De bestaande bouwhoogte is 25 meter; de nieuwe bouwhoogte wordt, rekening houdend met de liftopbouw en de glazenwasinstallatie, 51 meter hoog. Het behoeft geen betoog dat de impact hiervan groot is voor gebruikers van Rotterdam Building, waarvan de bovenste lagen juist recent in verhuur zijn gegaan aan een nieuwe huurder en die nu vanaf de 7e verdieping vrij uitzicht heeft. Uitzicht, zicht en daglichttoetreding; al deze aspecten worden ernstig aangetast door het bouwplan. Realisatie zou het werken op de verdiepingen onder en op gelijke hoogte van de nieuw te realiseren vloeren minder prettig maken voor de gebruikers van de verdiepingen. Uitzicht over de stad gaat geheel verloren. Deze verdiepingen worden dus minder aantrekkelijk voor (potentiële) huurders en daardoor minder courant. Kort samengevat: het bouwplan heeft een negatief effect op de courantheid van Rotterdam Building op de huurdersmarkt. Het gevaar voor leegstand is dan groot. Dat is onwenselijk voor cliënte als eigenaar, maar ook voor de gemeente.



Figuur 1 dwarsdoorsnede

Wat de dwarsdoorsnede ook illustreert, is dat de bovenste toegevoegde etages inclusief liftopbouw en glazenwasinstallatie – het deel van het bouwplan waarop de afwijking betrekking heeft – ook op zichzelf beschouwd een groot negatief effect hebben. Zouden deze niet worden gerealiseerd, dan leidt dat direct tot een gunstiger situatie voor de bovenste bouwlagen van Rotterdam Building. Aan deze belangen is in de stukken die aan de ontwerpbesluitvorming ten grondslag liggen geen enkele aandacht besteed. Ten onrechte.

Er wordt in de ruimtelijke onderbouwing überhaupt niet ingegaan op de gevolgen van de nieuwe bebouwing voor omliggende panden. Sterker nog; in de ruimtelijke onderbouwing is beeldmateriaal opgenomen waarmee wordt gesuggereerd dat Rotterdam Building nog uitzicht overhoudt na realisatie van het bouwplan. In dit verband verwijst cliënte naar pagina 146 van de ruimtelijke onderbouwing waarin de in Figuur 2 weergegeven afbeelding is opgenomen.

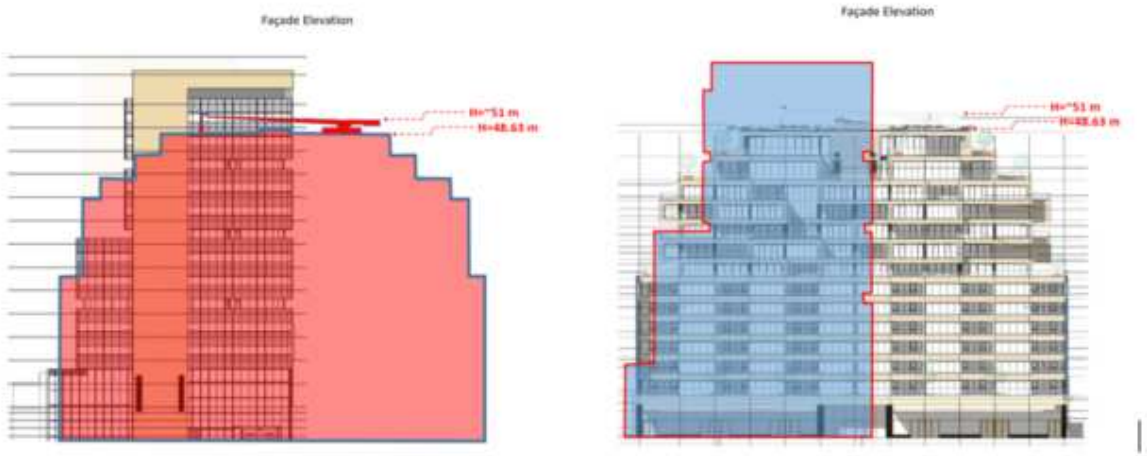


Figuur 2 Ruimtelijke onderbouwing, p. 146

Deze afbeelding die aan de voorgenomen besluitvorming ten grondslag ligt, geeft een compleet vertekend beeld van de werkelijke toekomstige situatie. De bouwhoogte van Rotterdam Building (gemarkeerd met de blauwe pijl) lijkt hier aanzienlijk hoger dan het

nieuwbouwplan maar is in werkelijkheid 54 meter en torent dus niet uit boven het nieuwbouwplan dat, zoals hiervoor toegelicht, een bouwhoogte van 51 meter heeft.

Kort en goed laat het beeldmateriaal in de ruimtelijke onderbouwing niet het eindbeeld zien met alle omringende gebouwen en de effecten van de nieuwbouw op deze objecten. De effecten zijn ook niet anderszins in de beoordeling betrokken en zijn (daardoor) volledig miskend. Onderstaande twee afbeeldingen met vooraanzichten vanaf respectievelijk de Coolsingel en de Hennekijnstraat geven wel het juiste beeld weer en laten zien wat er gebeurt met Rotterdam Building.



Figuur 3 Vooraanzichten

Er is kortom onvoldoende rekenschap gegeven van de belangen van gebruikers van omliggende bebouwing. Daarbij dient in ogenschouw te worden genomen dat toepassing van de afwijking twee extra bouwlagen oplevert. Dat kan in de visie van cliënte niet van ondergeschikte aard worden genoemd. Het werk- en leefklimaat van gebruikers van omliggende bebouwing waaronder in het bijzonder die van Rotterdam Building wordt hierdoor verdergaand aangetast en dit is onnodig. De twee extra verdiepingen geven het object geen meerwaarde, alleen een hogere opbrengst voor de initiatiefnemer maar dat is niet het belang dat hier doorslaggevend gewicht moet worden toegekend.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wijst cliënte uw raad er graag op dat Rotterdam Building – dat dateert uit 1976 en is ontworpen door Kraaijvanger Architecten – een bijzondere waarde vertegenwoordigt en met recht als landmark kan worden gezien. Het pand verdient het om, ook vanaf de Coolsingel, zichtbaar te zijn en blijven. De extra bouwlagen die zouden worden toegestaan doen een onevenredige afbreuk aan de zichtbaarheid van Rotterdam Building. Het college kan zich er wat cliënte betreft niet vanaf maken met enkel de stelling dat de voorzijde van Rotterdam Building nog wel zichtbaar is zoals is gedaan in de reactie op dit bezwaar. De relevantie van de verwijzing in de reactie van het college naar de situatie bij het Witte Huis ontgaat cliënte verder geheel.

Cliënte kan goed begrijpen dat de locatie aan de Coolsingel wordt aangepakt maar heeft

de stellige overtuiging dat dit gegeven nog niet maakt dat alleen al daarom dan maar ingestemd moet worden met een verruiming van bouwmogelijkheden in afwijking van het Bestemmingsplan; daar heeft het nu alle schijn van. De balans is naar de verkeerde kant doorgeslagen. Er dient met respect en oog voor de bestaande bebouwing te worden ontwikkelt. Rotterdam is daar goed in en zou dit ook op deze locatie moeten doen.

Namens cliënte verzoek ik u met klem om rekenschap te geven van haar belangen en de gevraagde VVGB te weigeren.

Onduidelijkheid rond de verkeerssituatie

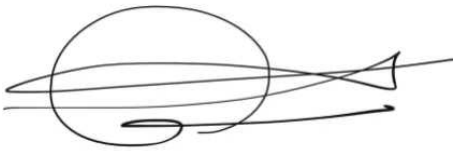
In de voorgenomen besluitvorming is op geen enkele wijze inzicht verschaft op de wijze waarop de verkeersafwikkeling is geregeld en dat dit op een ordentelijke manier kan. Het onderwerp is in het geheel niet benoemd. Dit had wel gemoeten aangezien door de afwijking van het Bestemmingsplan nu meer woningen worden toegevoegd. Daarbij vraagt cliënte aandacht voor het feit dat in een eerdere versie van het Bestemmingsplan het aantal woningen dat kon worden toegestaan was gemaximeerd, juist vanwege de gevolgen voor verkeer.

In de reactie van het college van 25 mei jl. wordt geschermd met cijfers rond ritgeneratie maar dit is voor cliënte niet navolgbaar. Het is moeilijk te volgen dat de substantiële toename van bebouwing daadwerkelijk tot een lagere ritgeneratie leidt. Zonder nadere toelichting of onderbouwing – wat op zichzelf al getuigt van onzorgvuldigheid – kan dit niet worden gevolgd. Bij gebrek aan inzichtelijkheid worden de stellingen van het college ter zake betwist.

Samenvattend: er zijn in het licht van het voorgaande diverse redenen niet over te gaan tot afgifte van de VVGB voor het bouwplan. Los van de formele aspecten die daaraan in de weg staan is zijn er ook voldoende inhoudelijke argumenten die daartegen pleiten. De locatie verdient een nieuwe invulling maar wel één die recht doet aan de stedenbouwkundige omgeving en de belangen van omliggende bewoners en gebruikers. Dit bouwplan doet dit niet, althans niet voldoende en u hebt als raad nu juist nog de mogelijkheid daarop in te grijpen. Ik verzoek u vriendelijk en dringend van die mogelijkheid gebruik te maken.

Ik dank u voor de aan deze inspreekreactie te besteden aandacht.

Vriendelijke groet,



C.J. Visser
Ten Holter Noordam advocaten

Aan:	Subcommissie Bestemmingsplannen
Van:	Dhr. J. Massali namens Deka Immobilien Investment GmbH, reclamant 4
Inzake:	Inspreektekst hoorzitting VVGB Coolsingel 75
Datum:	22 juni 2021

De reden dat Deka opkomt tegen deze omgevingsvergunning is omdat haar (onder)huurder Cornelis Bar & Kitchen meent dat het plan haar in de bedrijfsvoering zou beperken met aanzienlijke financiële gevolgen.

Volgens huurster zouden door nog op te leggen maatwerkvoorschriften (veroorzaakt door dit plan) aanvullende maatregelen moeten worden getroffen aan het horecapand. Zij stelt door de woningbouw beperkt te worden in haar bedrijfsvoering.
Deka meent daar in principe geen partij in te zijn. De (onder)huurder vindt echter van wel en omdat Deka niet voor een voldongen feit wil komen te staan ziet zij zich nu al genoodzaakt te wijzen op de kennelijke tekortkomingen in de besluitvorming.

Wat de gemeenteraad moet beoordelen bij het afgeven van een VVGB is of sprake is van een ‘goede ruimtelijke ordening’

De omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan neemt als uitgangspunt de nog op te leggen maatwerkvoorschriften bij o.m. Cornelis. Maar die zijn nog niet vastgesteld, laat staan onherroepelijk. Er is verzet tegen die maatwerkvoorschriften en het is dus nog geheel onzeker of die er komen. Volgens (onder)huurster moeten namelijk ingrijpende maatregelen worden getroffen met hoge kosten.
Zonder dat die maatwerkvoorschriften zijn vastgesteld kan de gemeenteraad niet vaststellen dat de geluidsbelasting tussen de woningen en de horeca aanvaardbaar is nu dat het gemeentelijke uitgangspunt is van het besluit om af te wijken van het bestemmingsplan. Dus kan geen sprake zijn van een ‘goede ruimtelijke ordening’ en ook niet van een verklaring van geen bedenkingen.

Verder is ook in de inspraakmogelijkheid op 16 december 2021 al gesteld door insprekers dat beter niet kan worden vooruitgelopen op een nieuw vast te stellen bestemmingsplan. De situatie is complex ook gezien de uitspraken van de raad van state. Dat vergt nader onderzoek en een integrale afweging in het kader van een nieuw bestemmingsplan. Dat klemt te meer nu naar wij vernamen inmiddels alle koopovereenkomsten ontbonden zijn.

De rol van Deka is in wezen beperkt want Deka is verhuurder maar Deka is wel aangesproken voor de (financiële) consequenties. De horeca-exploitanten en de projectontwikkelaar moeten een oplossing vinden met de gemeente. Op dit moment is verlening van de verklaring van geen bedenkingen niet te motiveren

NOTITIE: Spreekaantekeningen hoorzitting bestemmingsplan

Van: Olga de Vries | van Ardenne & Crince le Roy Advocaten N.V.

Aan: -

Betreft: Tweebosbuurt / bestemmingsplan - 530483

Datum: 22 juni 2021

Vandaag staat de vraag of het bestemmingsplan Tweebosbuurt Zuid-Oost de toets der kritiek kan doorstaan centraal. In aanvulling op hetgeen over het ontwerpbestemmingsplan reeds in de zienswijze naar voren is gebracht, vraag ik namens mijn cliënten, de bewoners van de Tweebosbuurt, uw aandacht voor het volgende.

Vooropgesteld moet worden dat de gemeente met de herontwikkeling van de Tweebosbuurt woningen van minder draagkrachtige mensen sloopt. Sociale huurwoningen zullen moeten plaatsmaken voor – voornamelijk – vrije sector koopwoningen waardoor het voor een groot deel van de huidige bewoners nagenoeg onmogelijk wordt om terug te keren. In dat kader wordt ook verwezen naar de mededeling van de V.N. van 18 juni 2021 waaruit volgt dat mogelijk mensenrechten zijn dan wel worden geschonden en waarin de V.N. een beroep doet om de sloop te stoppen. Tevens wijst de V.N. op het achterliggende doel van de herontwikkeling, namelijk het financieel gewin van Stichting Vestia. Het standpunt van het college van burgemeester en wethouders dat de belangen van de bewoners altijd voorop hebben gestaan in deze herontwikkeling is dan ook onjuist.

Het standpunt van het college dat de bewoners betrokken zijn geweest bij de herontwikkeling, is tevens onjuist. Eerst nadat het college op 3 juli 2018 ingestemd heeft met de herstructurering van de Tweebosbuurt, hebben de bewoners van Stichting Vestia een brief ontvangen waarin hen enkel is medegedeeld dat hun woningen gesloopt worden. Dat er in het (voor)traject op geen enkele wijze en op geen enkel moment sprake is geweest van het betrekken van de bewoners en hun belangen bij de ontwikkeling van de plannen voor herstructurering is ook vastgesteld door de rechtbank Rotterdam op 10 januari 2020. Dit is in strijd met het Nationaal Programma Rotterdam Zuid op grond waarvan de bewoners centraal dienen te staan en niet de beoogde nieuwe bewoners. Ook nu kunnen cliënten – ondanks de verruimde Covid-maatregelen – deze hoorzitting niet bijwonen.

Ten aanzien van de reactie van het college op de ingediende zienswijze, valt het meer inhoudelijk op dat het college de spreekwoordelijke krenten uit de pap haalt. Zo wordt voor wat betreft een aantal ingebrachte punten – bijvoorbeeld ten aanzien van het nationaal en provinciaal beleid – ook gekeken naar herontwikkeling die buiten het plangebied plaatsvindt. Voor andere punten – zoals bijvoorbeeld luchtkwaliteit en de m.e.r. – wordt echter slechts gekeken naar het voorliggende bestemmingsplan.

Dit is niet alleen innerlijk tegenstrijdig, maar past ook in de lijn van de zogenoemde salamitactiek die de gemeente hanteert bij deze gebiedsontwikkeling.

Deze salamitactiek houdt in dat de beoogde ontwikkeling in delen is opgeknipt en getoetst wordt. Dit leidt ertoe dat niet wordt gewaarborgd dat de gehele ontwikkeling voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

Voor wat betreft de mogelijke renovatie van de panden, is van belang dat uit de bouwkundige onderzoeken uit 2008 niet geconcludeerd kan worden dat de hele Tweebosbuurt slooprijp is. Het Riebeekblok is zelfs niet onderzocht. Dat renovatie heel goed mogelijk is, blijkt uit het feit dat het Schoolblok en een aantal andere panden alsnog behouden blijven.

In punt 2 van het voorstel van het college van 1 juni 2021 wordt verder uitgebreid ingegaan op de keuze om de rooilijn van de Hilledijk 12 meter naar voren te schuiven. Men beoogt met een nieuwe verkeersroute op het niveau van de waterkering de samenhang tussen Parkstad en de Afrikaanderwijk te vergroten. Daarvoor moet er een in de cultuurhistorische verkenning als structurerend aangemerkte gevelwand met een aantal beeldbepalende panden worden gesloopt. Bovendien verdwijnt de Hilledijk met prachtige bomen. Cliënten betwisten dat de samenhang bevorderd wordt door een straat met dwarsstraten voor auto's, en stellen dat een wandelroute met groenvoorzieningen aan weerszijden hier beter voor geschikt is. De belangen die gemoeid gaan met behoud van de cultuurhistorische waarden van de gevelpanden en de rooilijn, dienen dan ook zwaarder te wegen.

Ook verwijs ik naar de Samenwerkingsovereenkomst die gesloten is tussen stichting Vestia en de gemeente en die de grondslag vormt voor het bestemmingsplan. Hoewel het bestemmingsplan de realisatie van 175 woningen mogelijk maakt, zal de nieuwe situatie in het plangebied op basis van de Samenwerkingsovereenkomst bestaan uit 89 woningen in de vrije sector koop. De blokken waar de sociale huurwoningen in gerealiseerd worden zien niet op het plangebied. Hoewel het college die blokken wel meetelt in de planvorming, wordt niet naar het gehele project Parkstad gekeken. Van het gehele project Parkstad zijn slechts de 148 woningen uit de Tweebosbuurt geschikt voor sociale huur. Dat het overgrote deel sociale huur blijft, is dan ook een onjuist standpunt.

Gelet op het voorgaande kan niet anders geconcludeerd worden dat het bestemmingsplan de toets der kritiek niet kan doorstaan. De Raad wordt dan ook verzocht het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Ter afsluiting nog het volgende. Als de bewoners wel vooraf betrokken waren geweest bij de besluitvorming, dan was mogelijk een hoop leed bespaard. Geen procedures, geen gevoelens van frustratie en angst en geen verlies aan vertrouwen in het stadsbestuur door de bewoners. Voor zover de meeste bewoners verhuisd zijn, is dat voor een aantal naar tevredenheid. Bij velen was dit echter ook uit angst, frustratie en moedeloosheid. Dit terwijl de belangen van de bewoners voorop hadden moeten staan.

Rotterdam, 22 juni 2021

Geachte commissieleden,

Allereerst danken wij u voor de gelegenheid om namens 92 omwonenden van het Saftlevenhof onze bezwaren tegen het ontwerpbestemmingsplan Saftlevenhof nader te kunnen toelichten.

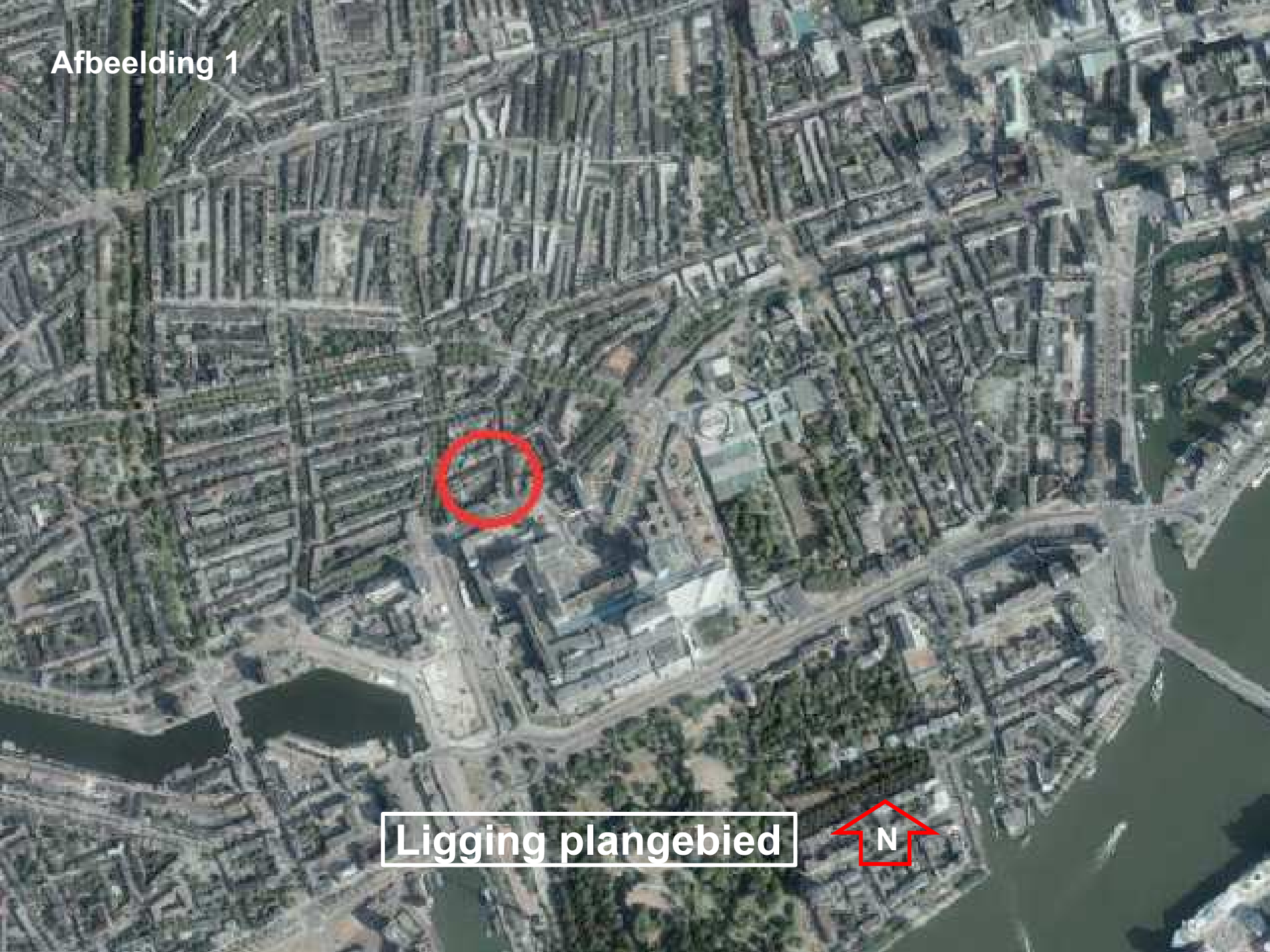
Helaas is een deel van onze zienswijze ongegrond verklaard. Omdat wij vanavond maar 5 minuten ter beschikking hebben, kunnen wij niet met u over deze afwijzingen in discussie gaan.

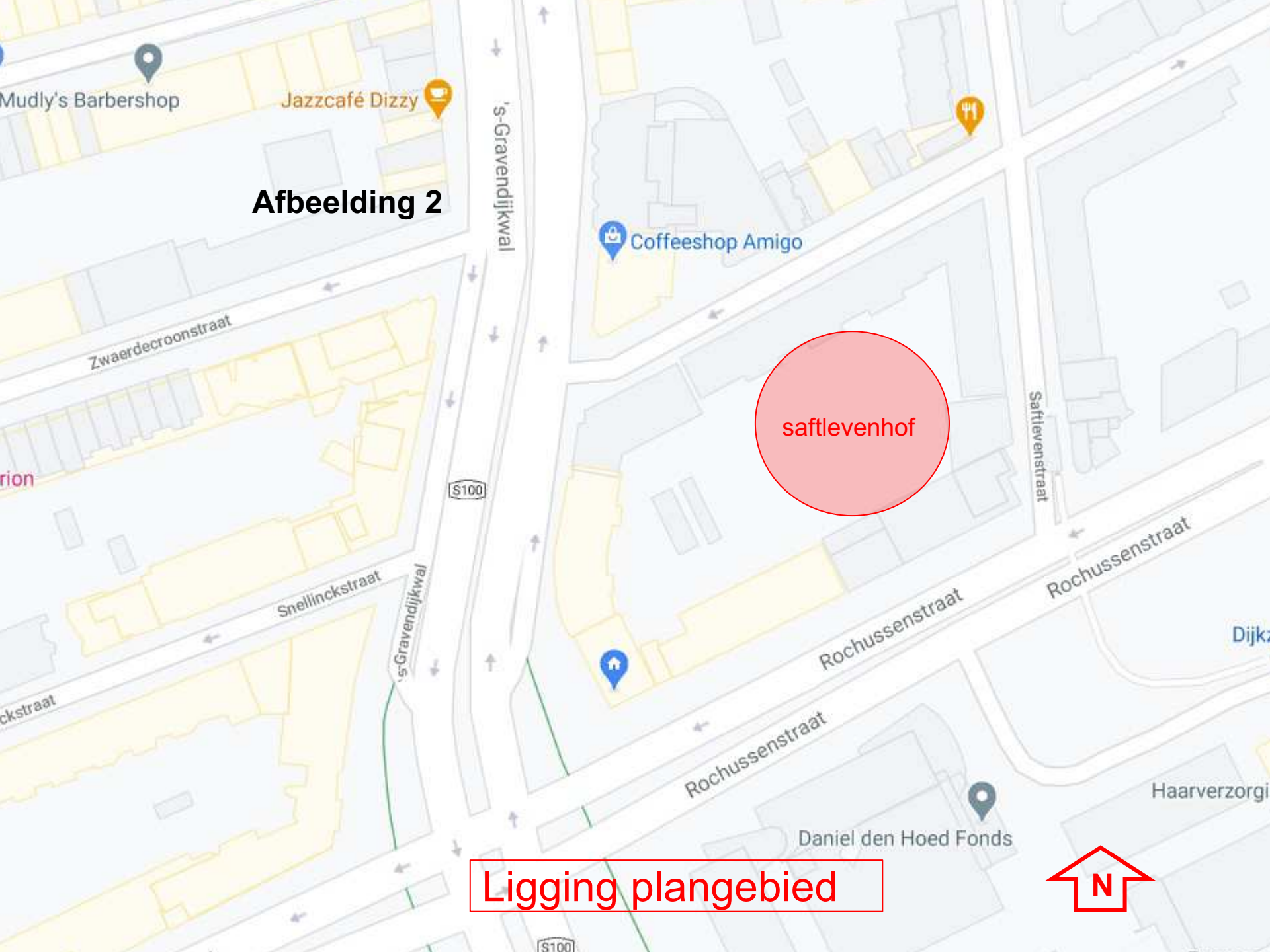
Wij zijn van mening dat het voorgenomen bouwvolume in het Saftlevenhof een te grote impact heeft, en dat de toevoeging van deze woningen niet opweegt tegen het verlies aan groen en wooncomfort van de 222 omliggende woningen.

De ondertekenaars van de zienswijze, allen omwonenden van het Saftlevenhof, hebben een **duidelijke voorkeur voor vergroening van het binnenterrein**, i.p.v. bebouwing.

Mocht bebouwing toch onvermijdelijk zijn, dan verzoeken wij u om het totale aantal door de ontwikkelaar **gewenste woningen terug te brengen van 109 naar 103 woningen door het toegestane bouwvolume te verkleinen.**

De volgende afbeeldingen laten zien waar de locatie zich bevindt in de stad, binnen het gesloten bouwblok Saftlevenstraat, Rochussenstraat, ‘s-Gravendijkwal, Ochterveltstraat, waarvan ook het gemeentelijk monument Tunnelzicht deel uitmaakt.


Afbeelding 1
Ligging plangebied
N



Afbeelding 2

Ligging plangebied

Afbeelding 3
Coffeeshop Amigo
Ochterveltstraat
Saftlevenstraat
's-Gravendijkwal
Nieuw Hoboken
Tunnelzicht gemeentelijk monument
Rochussenstraat
Burgemeester S

Maatschappelijke uitvoerbaarheid I

Er hebben twee informatieavonden plaatsgevonden voor omwonenden,
op 27 juni 2018 en op 14 november 2019.

De volgende afbeelding laat zien wat de eerste ontwikkelaar HIG heeft gepresenteerd in juni 2018: het realiseren van 97 woningen in het leegstaande kantorencomplex Nieuw Hoboken, met vergroening van het aanwezige parkeerterrein op het binnenterrein.

Wat konden wij ons nog beter wensen dan een verandering van een parkeerterrein in een tuin, als toevoeging van de aantrekkelijke transformatie van het kantoorblok? Er is toen dan ook geen bezwaar gemaakt tegen verstrekking van de noodzakelijke omgevingsvergunning.

De volgende afbeelding toont het plan van de eerste ontwikkelaar HIG uit 2018.

Situatietekening 97 woningen met groen binnenterrein
(ontwikkelaar HIG, juni 2018)

Afbeelding 4

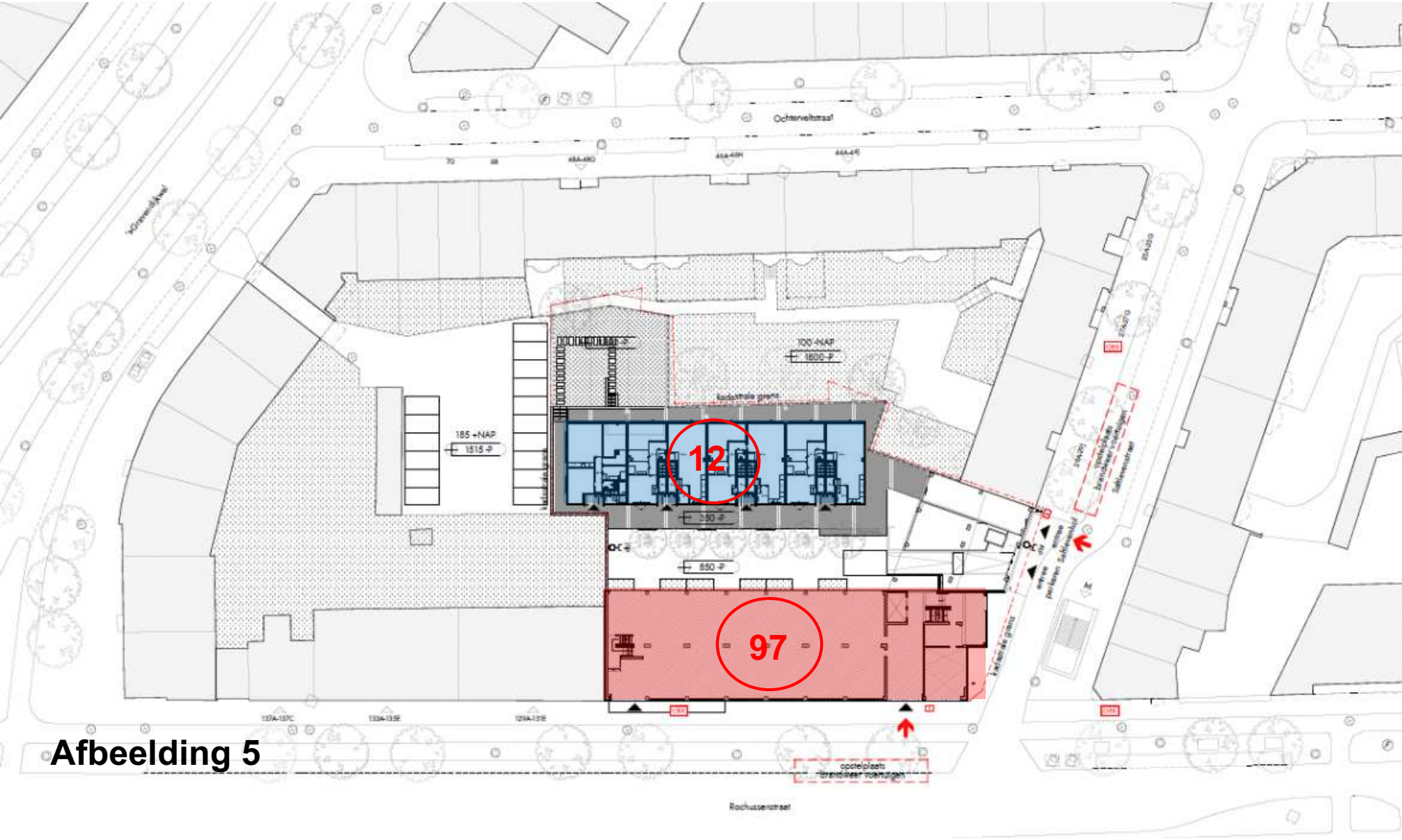
Maatschappelijke uitvoerbaarheid II

De volgende afbeelding laat zien wat de huidige ontwikkelaar Ready for Living ons ruim een jaar later, in november 2019, heeft gepresenteerd: de toevoeging van 12 woningen op de plek waar eerder een groene binnentuin was voorzien.

De omwonenden voelen zich misleid door deze gang van zaken. Een groen binnenterrein heeft vanwege verschillende redenen onze voorkeur, zoals uiteengezet in onze zienswijze.

De volgende afbeeldingen tonen het plan van de huidige ontwikkelaar Ready for Living uit 2019.

Situatietekening 97 + 12 extra woningen
(ontwikkelaar Ready for Living, november 2019)



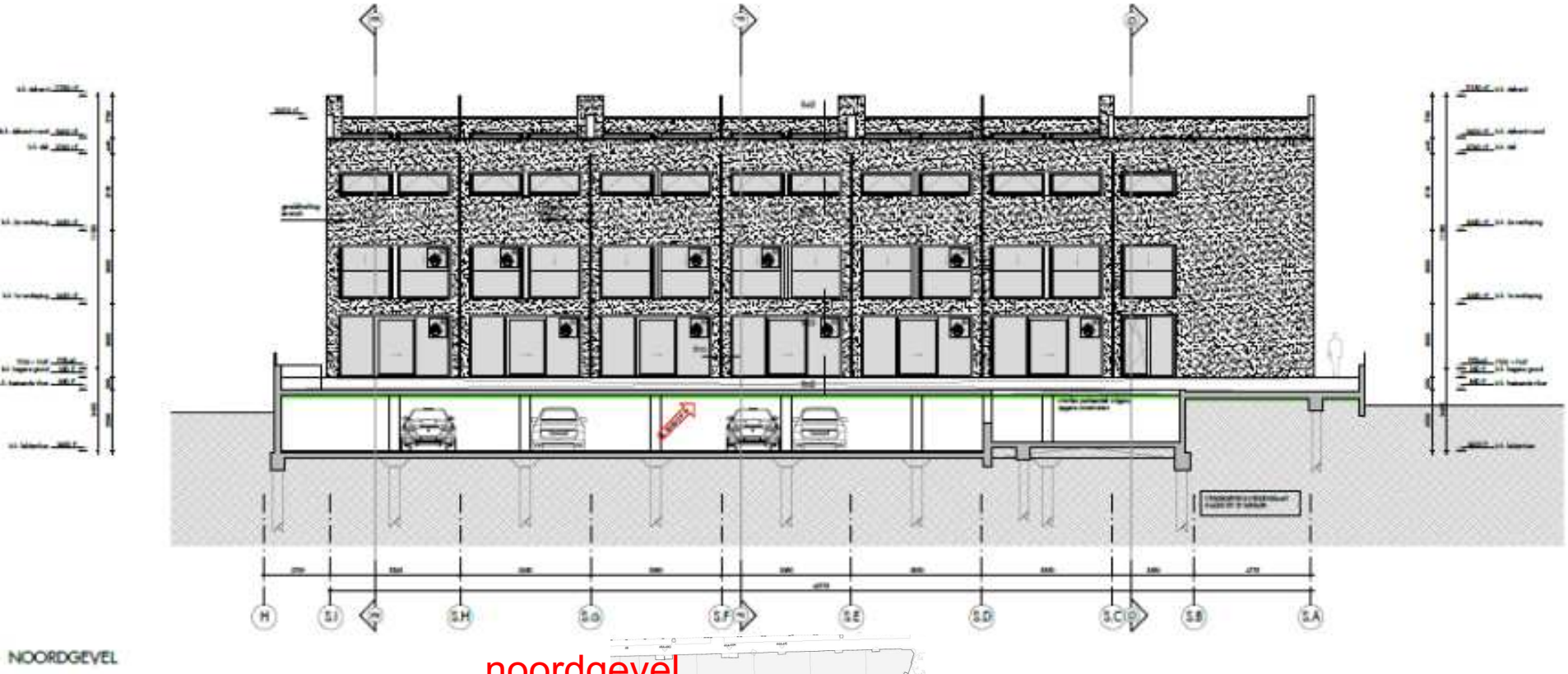
Afbeelding 5

Visualisatie van Ready for Living 97 + 12 woningen

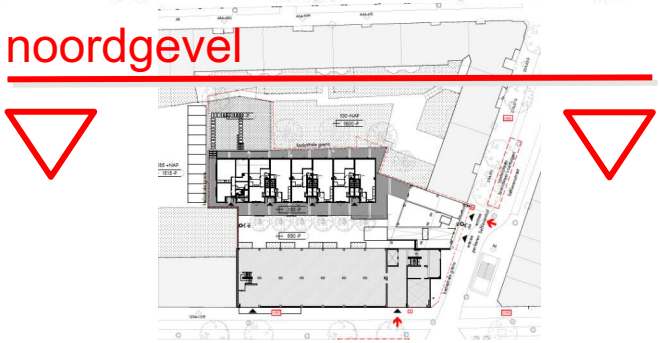
Visualisatie van Ready for Living 97 + 12 woningen

Aanzicht noordgevel 12 te realiseren woningen

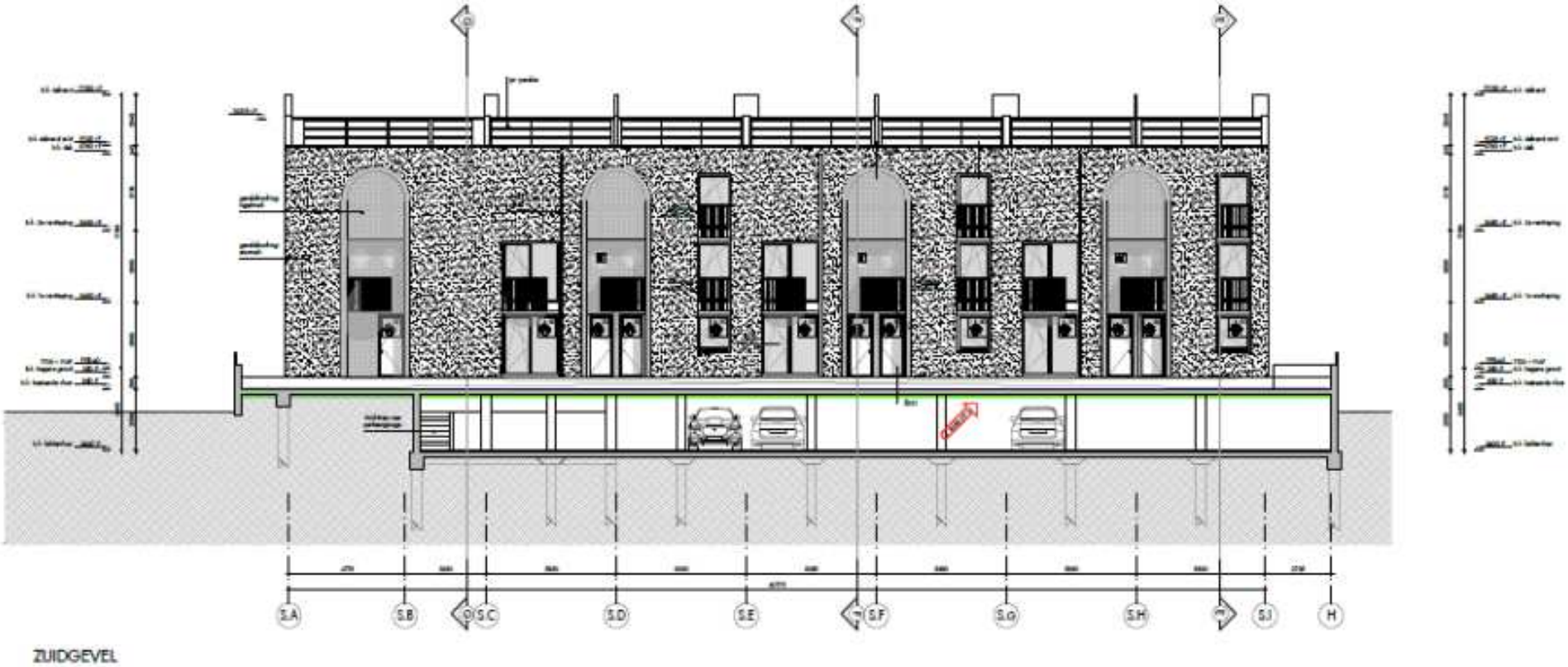
Afbeelding 8



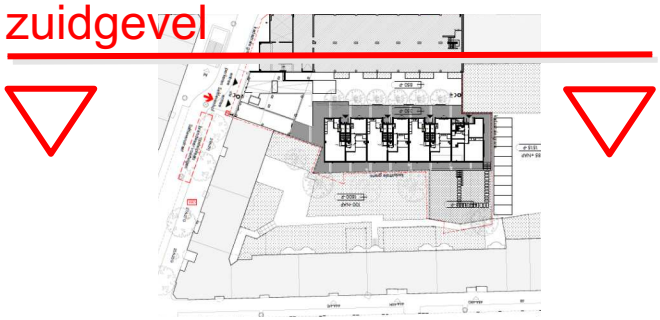
noordgevel



Zuidgevel (12 nieuw te realiseren woningen)



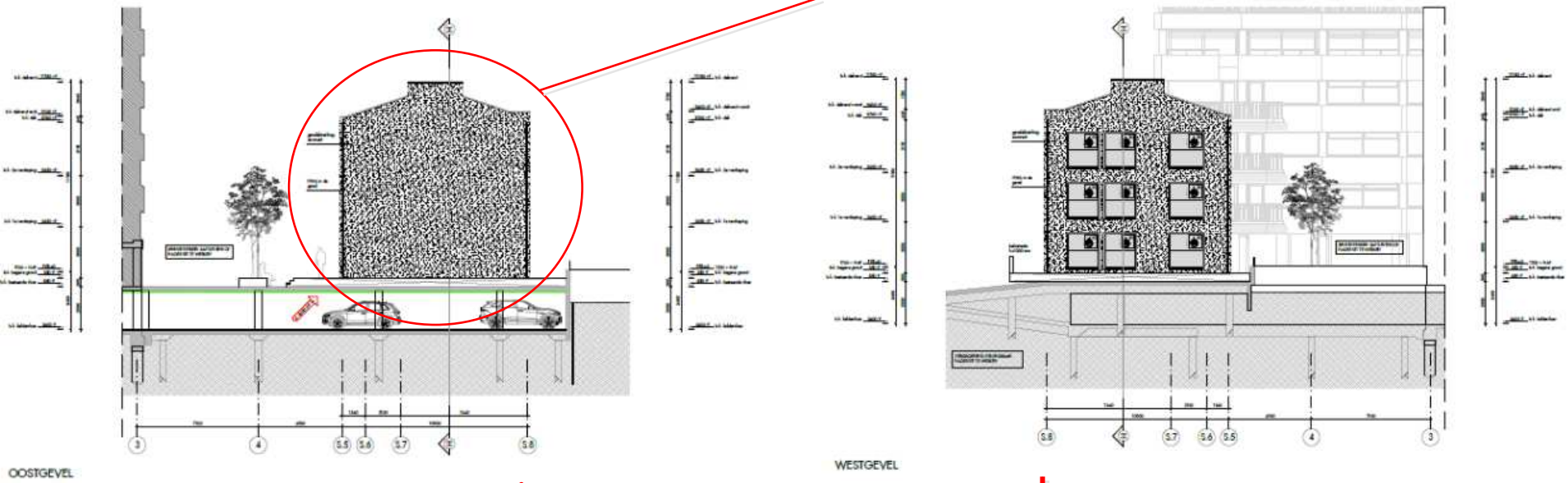
zuidgevel

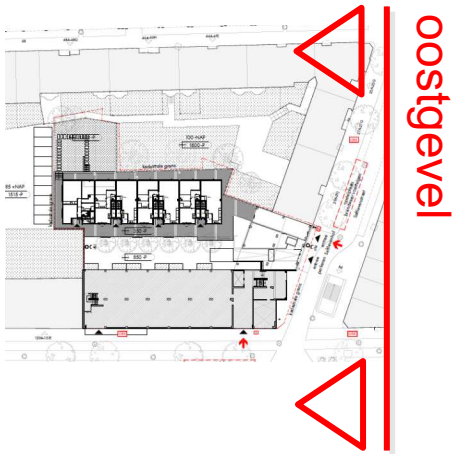


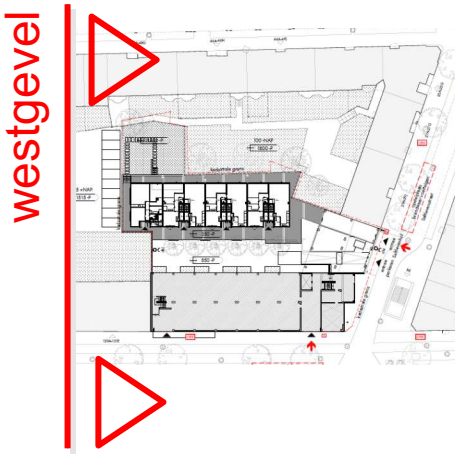
oostgevel westgevel

woningen tuinzijde Saftlevenstraat
kijken uit op ‘blinde gevel’

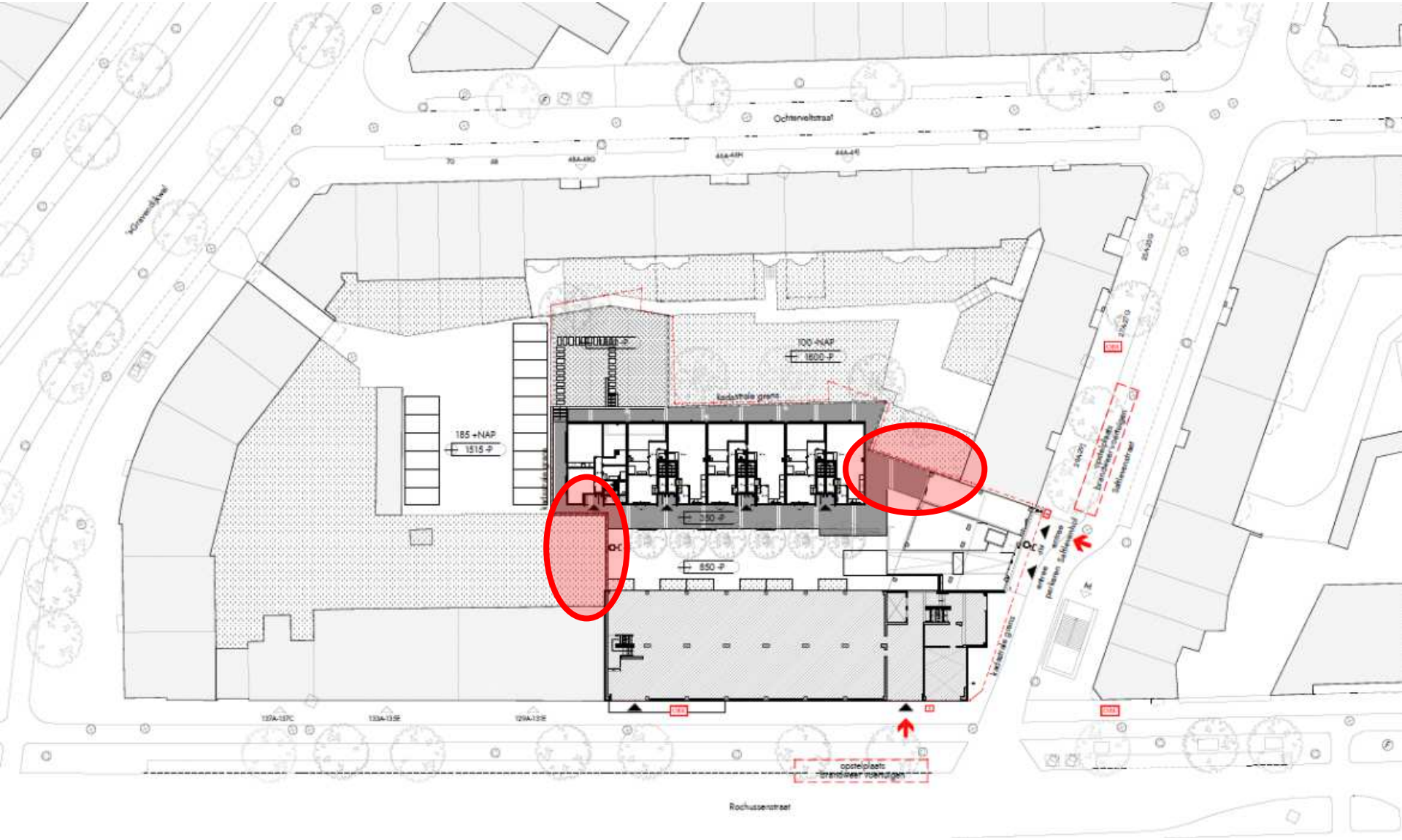
Afbeelding 9





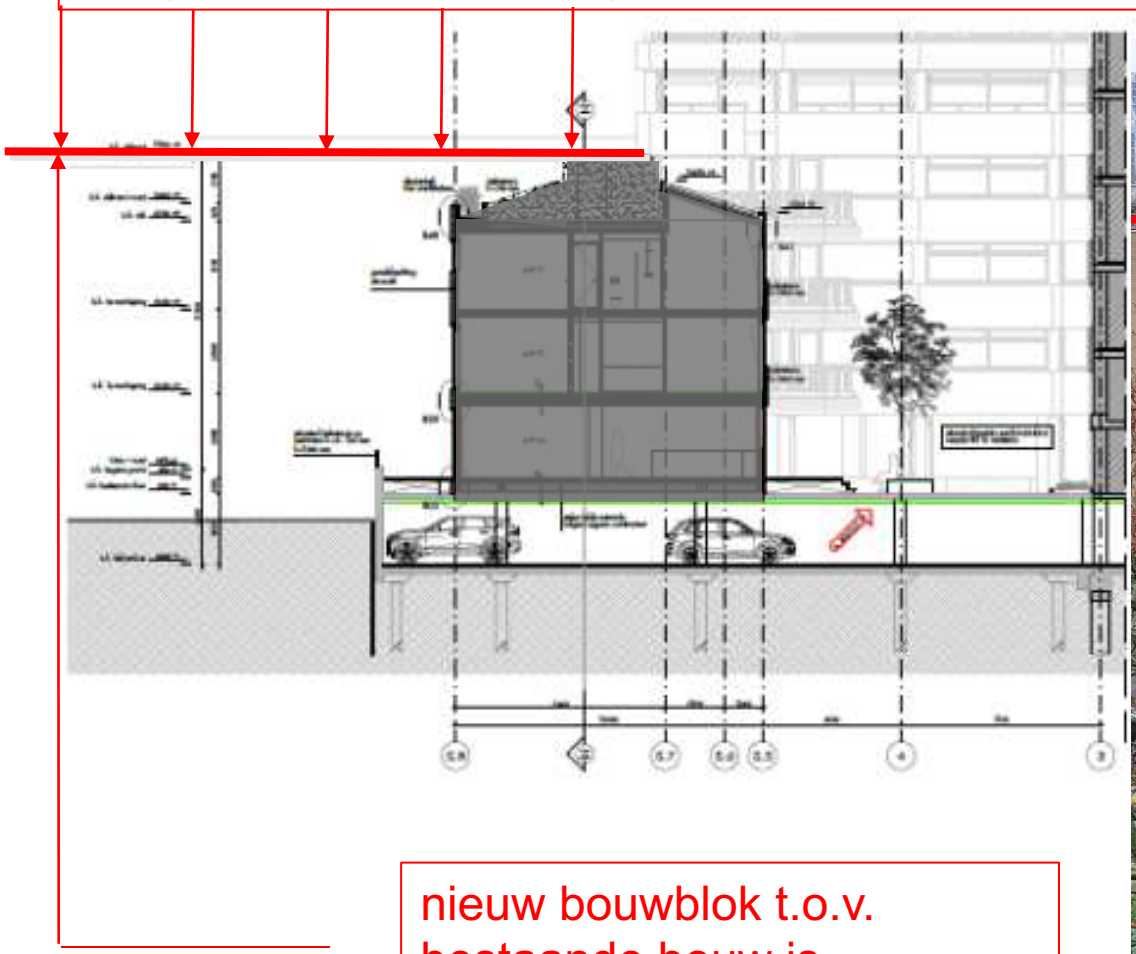


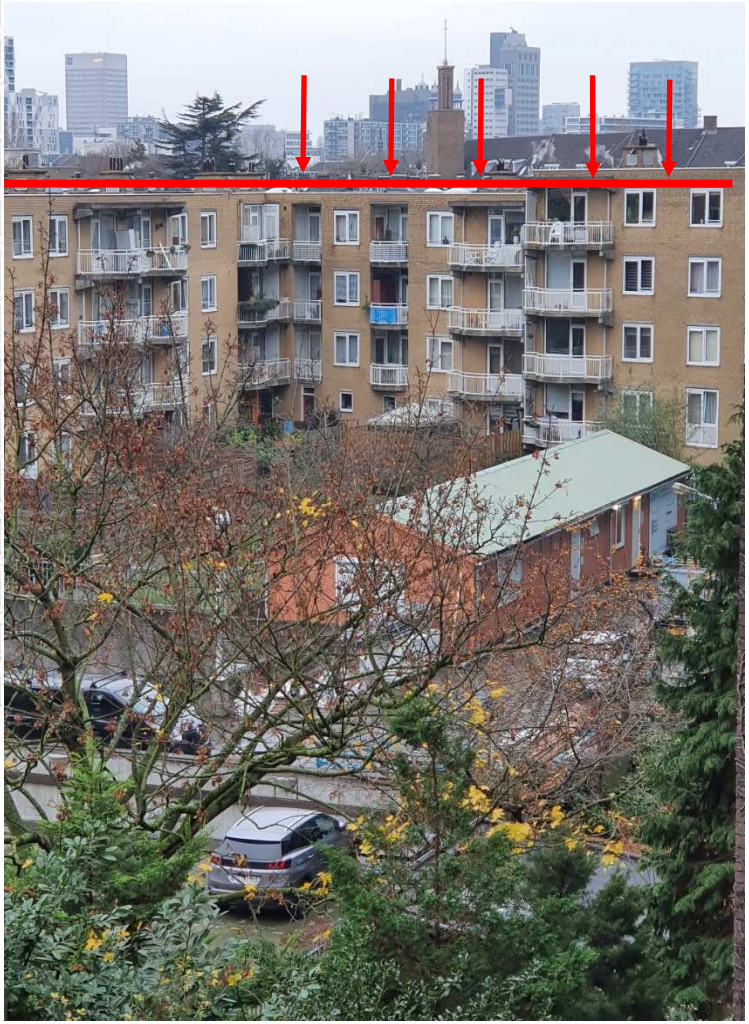
Afstand ‘nieuwbouw’ tot perceelgrens/overliggende woningen problematisch



Impact hoogte nieuwbouw t.o.v. bestaande bouw

hoogte bestaande woningbouw aan de Saftlevenstraat en Ochterveltstraat





nieuw bouwblok t.o.v. bestaande bouw is intimiderend

Afbeelding 10

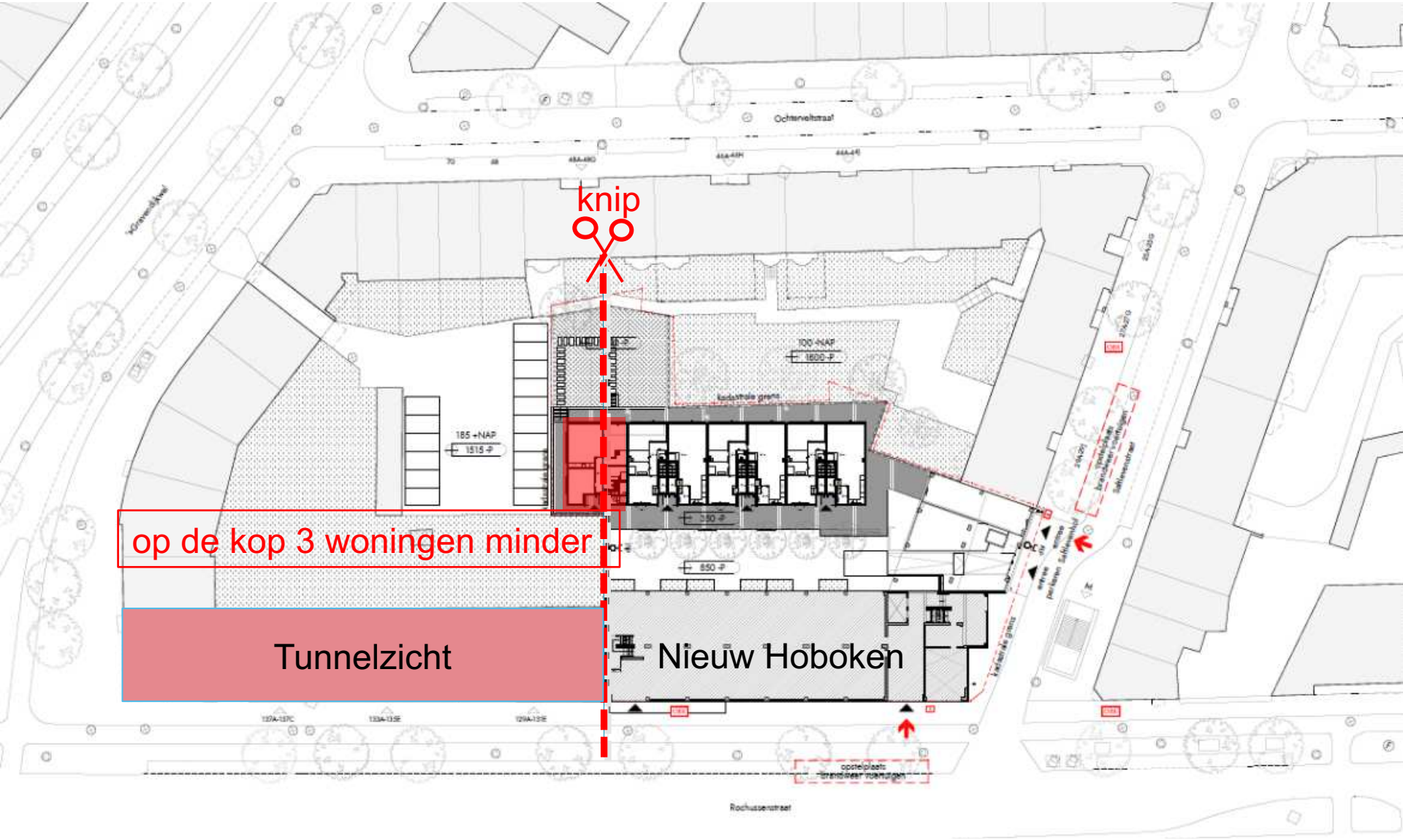
Verzoek aan de commissie I

Ons **eerste verzoek** aan de commissie is te voorkomen dat het nieuw te realiseren woonblok ‘door de rooilijn schiet’ van de reeds bestaande bouw van het Tunnelzicht- complex.

Dit kan door 3 woningen minder te realiseren, waardoor de bestaande bouwgrens wordt gerespecteerd en er ook meer ruimte komt voor vergroening op het Saftlevenhof.

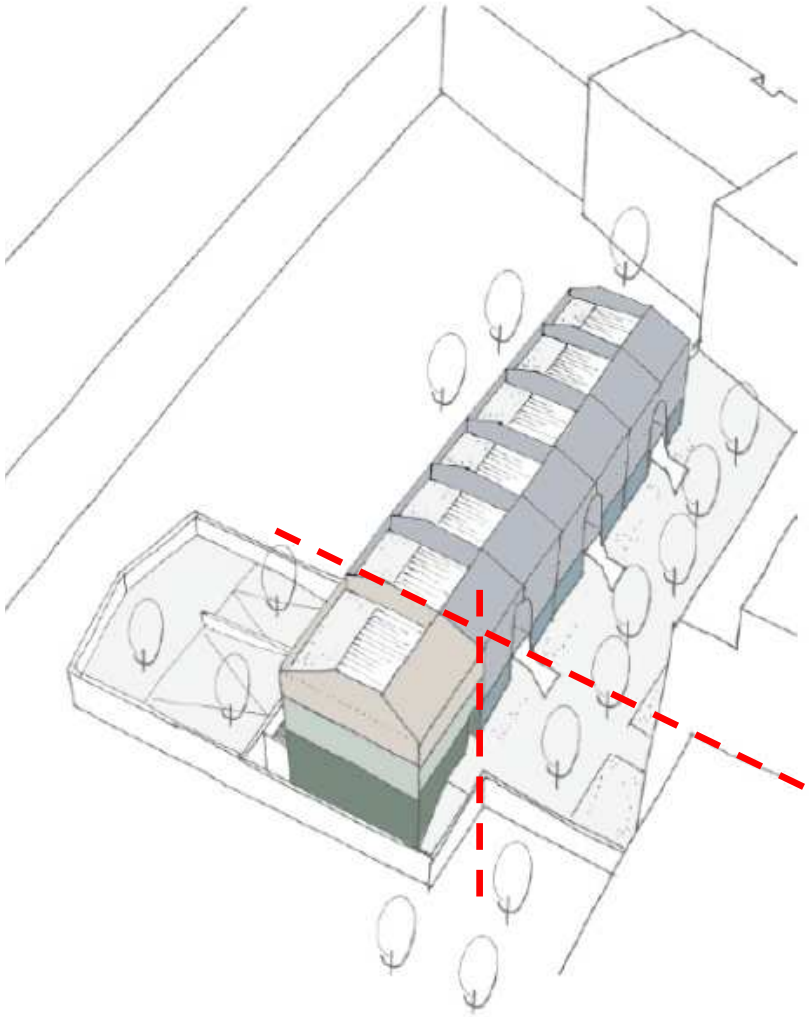
Gewenste nieuwe situatie: 3 woningen minder op de kop

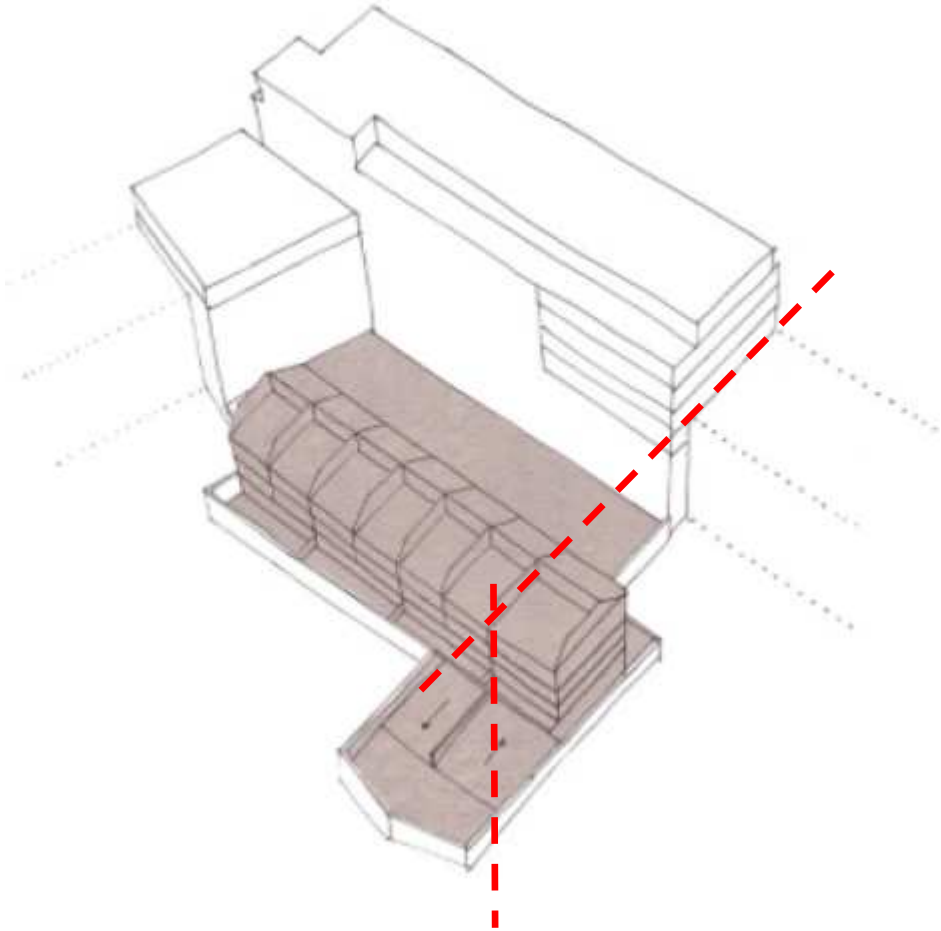
Afbeelding 11



12 woningen minus 3 kopwoningen = 9 woningen resterend

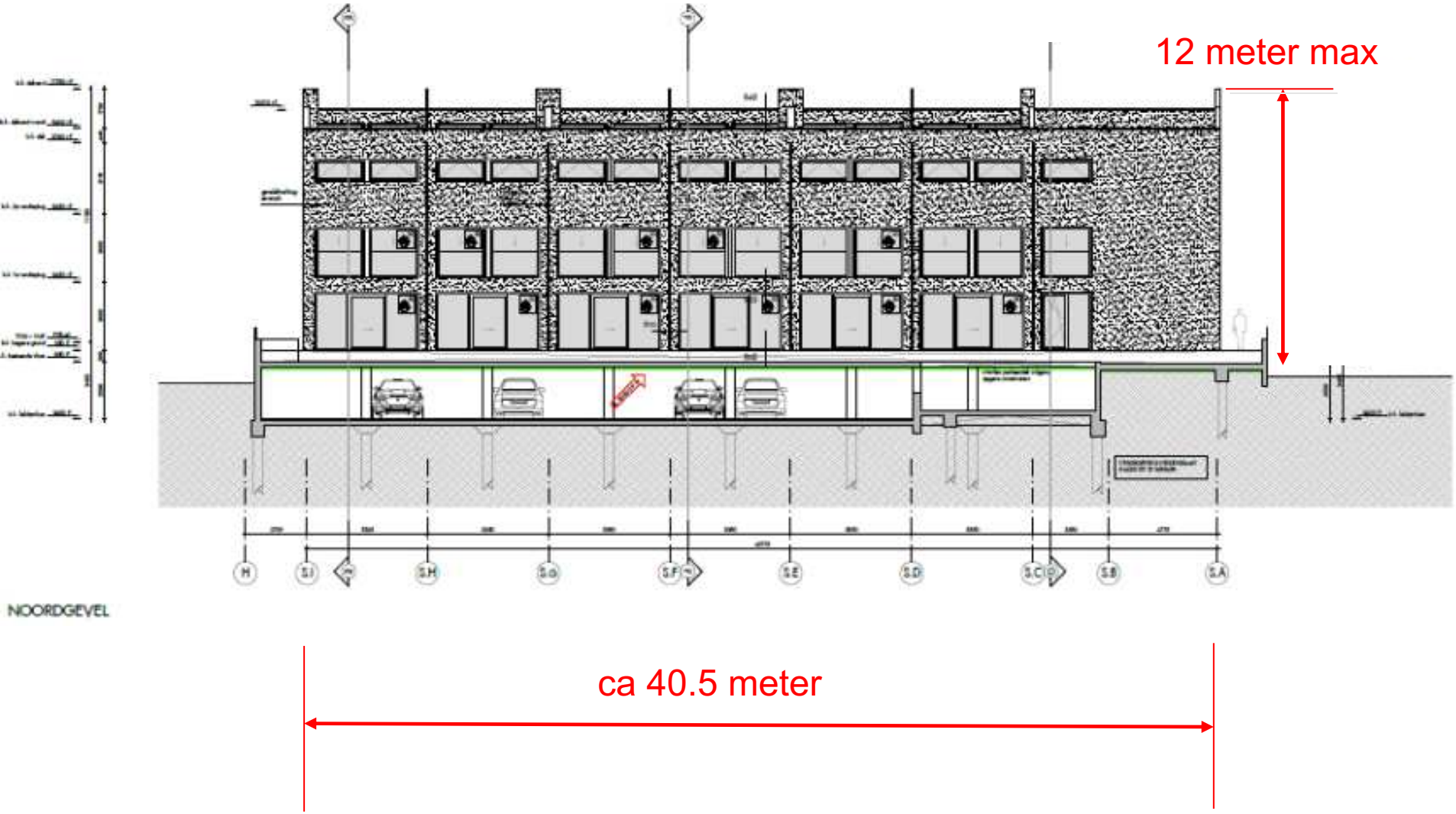
Afbeelding 12



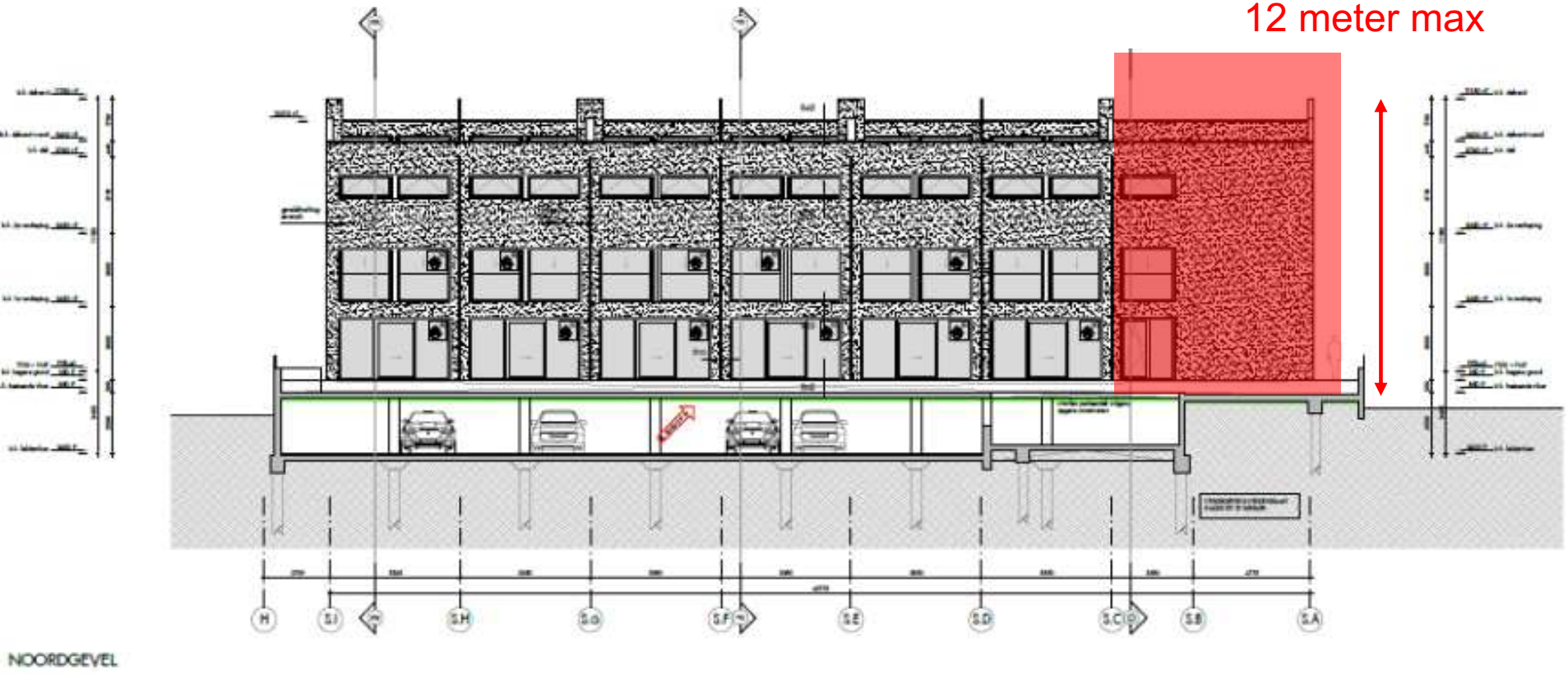


Voorstel Ready for Living 12 woningen

Afbeelding 13

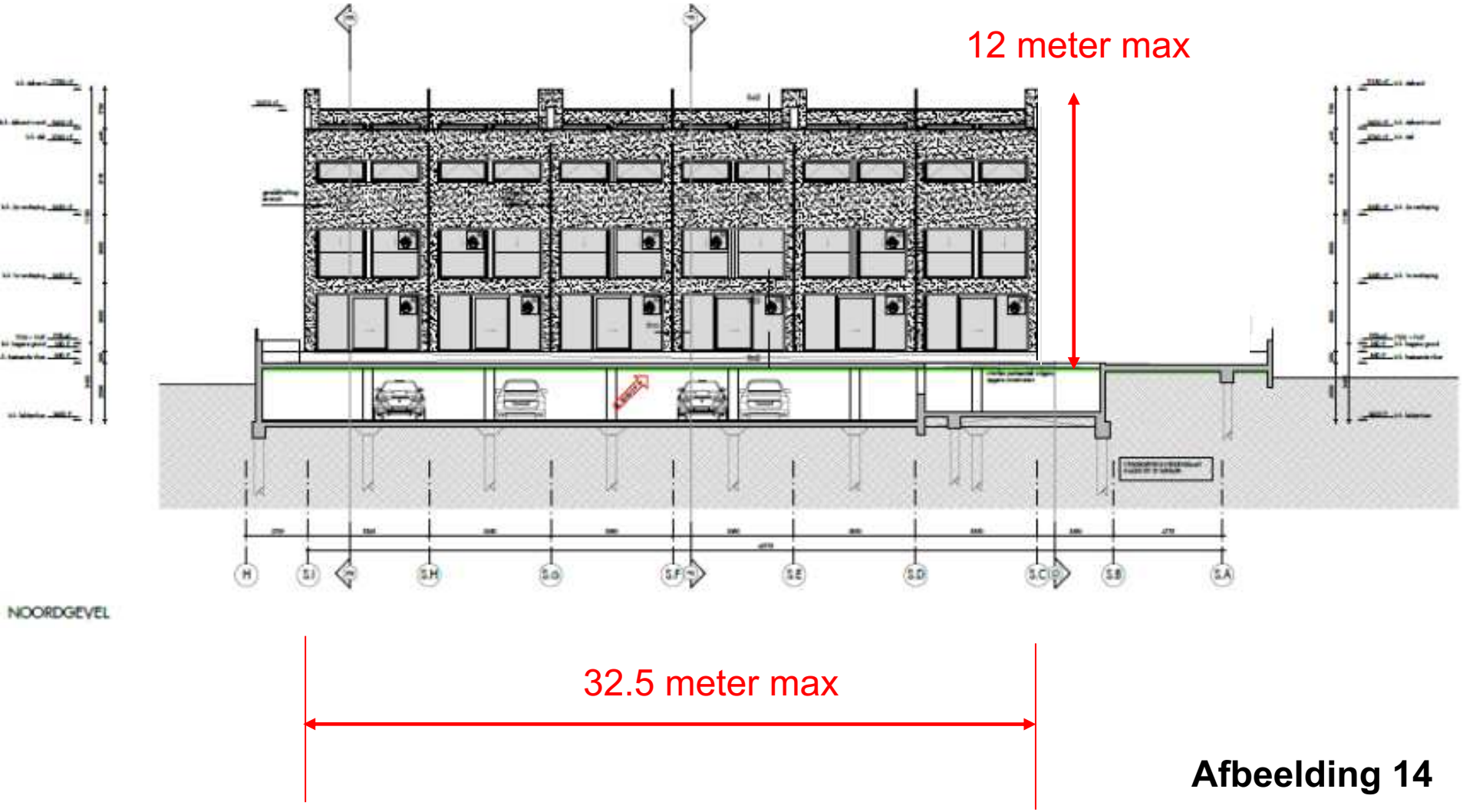


Inkorting van het bouwblok met 3 woningen



Afbeelding 13

Bouwblok met 9 woningen i.p.v. de geplande 12 woningen



Afbeelding 14

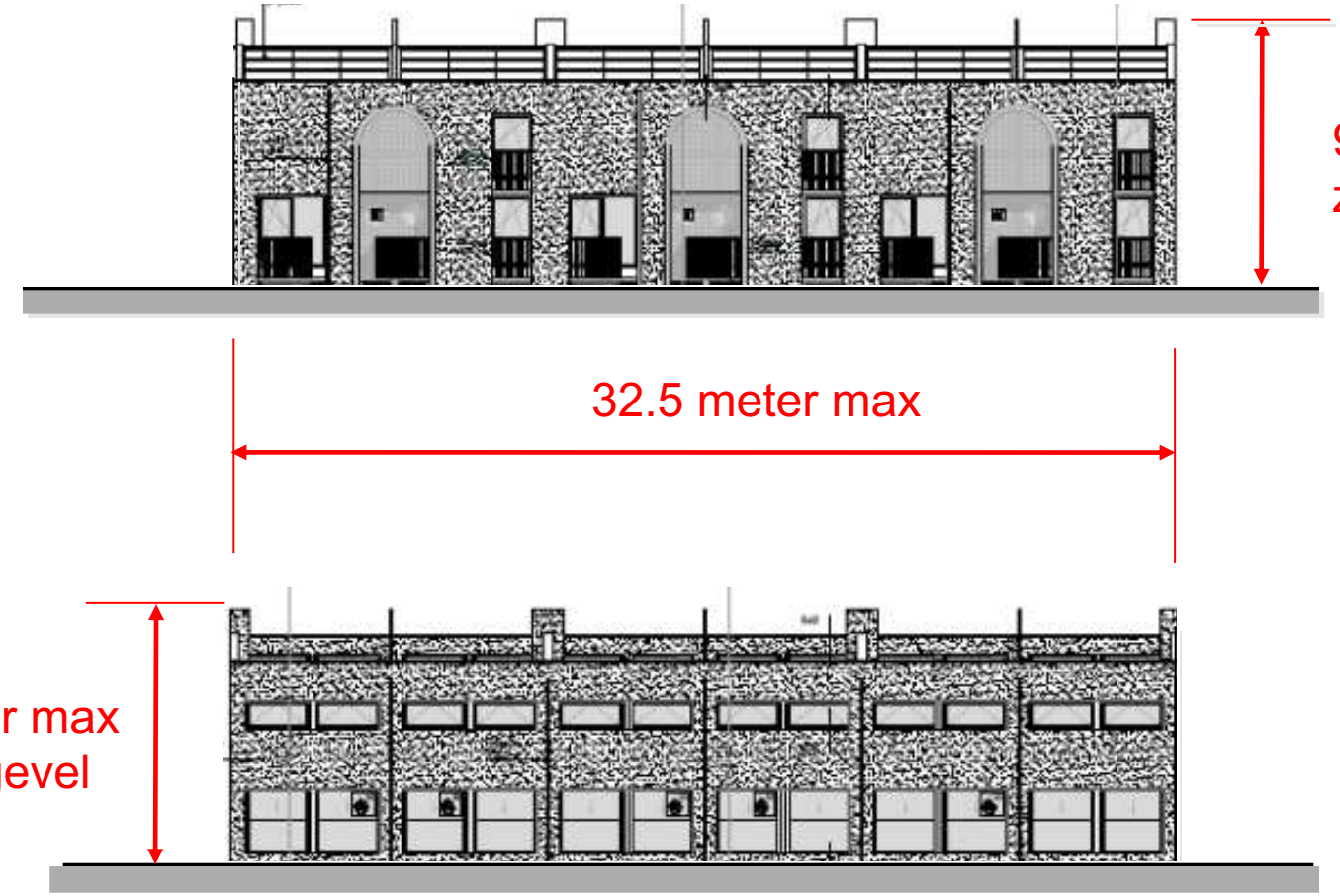
Verzoek aan de commissie II

Ons **tweede verzoek** aan de commissie is om, na het inkorten met 3 woningen, het bouwblok ook in de hoogte te verlagen met 1 bouwlaag/3 woningen.

Hierdoor zal het bouwvolume minder intimiderend worden voor alle omwonenden,
zal de bezonning van de achterzijde Ochterveltstraat aanmerkelijk verbeteren,
en zal het uitzicht vanuit de Saftlevenstraat minder worden belemmerd.

Er blijven dan 6 grondgebonden eengezinswoningen over, van elk 2 bouwlagen.

Bouwvolume in hoogte verminderen van 9 naar 6 woningen
Resultaat: 6 grondgebonden eengezinswoningen



Afbeelding 15

Conclusie

Aantal woningen dat wordt gerealiseerd in kantoorcomplex Nieuw Hoboken = 97 woningen

Nieuwbouw in Saftlevenhof = 12 woningen

Voorstel: nieuwbouw terugbrengen naar 6 woningen

Voordeel: leefbaarheid binnenterrein verbetert voor alle omwonenden

Eindresultaat = 103 i.p.v. 109 woningen

Verzoek omwonenden

Aanpassing voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan.

Voorgestelde bouwvolume in hoogte en lengte beperken door 6 woningen minder te realiseren.

Hiermee wordt enerzijds tegemoet gekomen aan de wens van de gemeente om woningen te realiseren
en anderzijds aan de wens van de bewoners voor een zo groen en vrij mogelijk binnenterrein.

Nieuw Hoboken en Saftlevenhof = 103 i.p.v. 109 woningen

Er wordt door het college een aantal keren een gelegenheidsargument aangehaald hoe fantastisch dit project is omdat er 12 eengezinswoningen op het binnenterrein gebouwd worden, en dat die zelden meer in het centrum gebouwd worden

Ik wil een ieder uit de droom helpen, dit is onzin. Een eengezinswoning is een grondgebonden woning zonder andere woningen boven of onder de woning.

Het gaat hier gewoon om appartementen zoals ook in de vergunningaanvraag staat, en dus niet om eengezinswoningen.

Welstandsnota

Het is fijn dat het college mijn bezwaren betreffende de strijdigheid met de welstandsnota gegrond verklaard, maar op het foutieve welstandsregime is wel het advies van de welstandscommissie gebaseerd. Gaat dit advies nu ook de prullenbak in?

Over de parkeernormen

Het klopt dat er in de nota staat hemelsbreed maar ook als ik dit gebruik valt dit project nog niet binnen 800-1200 meter om een reductie van 30% toe te passen, de afstand is hemelsbreed ruim 1300 meter.

3.4 Veiligheid

De projectontwikkelaar heeft op een slimme manier de bouwaanvraag in 3 stukken geknipt: één voor het hoofdgebouw, één voor de parkeergarage en één voor het bijgebouw op de binnenplaats, hierdoor heeft hij bespaart op kosten betreffende de veiligheid.

<u>Het hoofdgebouw</u>

Blijkbaar staat bij de projectontwikkelaar de veiligheid van de bewoners niet op de eerste plaats,. Voor het hoofdgebouw heeft de brandweer vanwege de hoogte van het gebouw het advies gegeven om een brandweerlift aan te brengen. Dit advies is niet opgevolgd.

In 2017 was iedereen geschokt na de brand in de Grenfelltoren in London en vroeg zich af of zo’n brand in Nederland ook mogelijk was. Daarom was ik verbaasd bij het doorspitten van de vergunning van het hoofdgebouw te zien dat daar isolatiemateriaal gebruikt is met door de fabrikant opgegeven brandklasse E, wat zeer brandbaar is.

In Nederland mag alleen isolatie worden gebruikt met brandklasse B bij een gebouw van deze hoogte.
Is dat materiaal toegepast om kosten te besparen? En waarom heeft de gemeente dit geaccepteerd?

<u>De parkeergarage</u>

Onder het hoofdgebouw en de binnenplaats zitten we nu met een parkeergarage zonder sprinklerinstallatie, die er voorheen wel zat, maar die verwijderd is omdat het te kostbaar was om de installatie aan te passen. Waarom is de gemeente hiermee akkoord gegaan?

Ook kan ik de actie niet plaatsen dat alle ventilatie openingen aan de voorzijde van het gebouw zijn weggehaald, waardoor alle gassen in de garage blijven hangen, terwijl de gemeente geen andere eisen heeft gesteld aan de beluchting van de parkeergarage. Er is straks feitelijk nog maar één opening naar buiten toe, aan de Saftlevenstraat.

Met de tweede vergunning is er een scheidingswand geplaatst waardoor de totale oppervlakte verkleind is tot minder dan 1000 m2, en er geen brandmeldcentrale hoeft te worden aangelegd, omdat die alleen verplicht is bij een parkeergarage groter dan 1000 m2.

Ik zie dit als een truc om onder de eisen uit te komen, en om goedkoop te kunnen bouwen. Nogmaals, geld mag geen argument zijn om niets aan de veiligheid van de bewoners te doen.

Het bijgebouw

Nu worden er woningen gebouwd op een parkeerdek dat te zwak zou zijn voor het gewicht van een brandweerauto en waarvan niet duidelijk is wat de brandwerendheid is.
Die zou 120 minuten moeten zijn, maar er wordt uit gegaan van een waarschijnlijke brandwerendheid van 60 minuten.

Wat is de draagkracht van het parkeerdek? Ik mis bij de vergunningaanvraag de berekeningen van de constructie.

En wat is nu de brandwerendheid van het parkeerdek precies?

Ik vind het teleurstellend dat het college geen inhoudelijke reactie heeft gegeven op mijn zienswijze betreffende de brandveiligheid, maar slechts een beknopte samenvatting die geen recht doet aan mijn ingezonden zienswijze.

Ze merken op dat het punt brandveiligheid wordt geregeld in de omgevingsvergunning en niet in het bestemmingsplan.

Wordt het, het college nu te heet onder de voeten? Het één hangt toch samen met het ander? Als blijkt dat een gebouw niet veilig kan worden gebouwd, waarom moet dan überhaupt het bestemmingsplan worden gewijzigd?

Over veilige vluchtweg gesproken: wat is de binnenplaats nu, een besloten of niet besloten gebied?

Het college zegt besloten, maar in het stuk ‘oplossingsrichtingen vluchtweg’ staat dat het een niet-besloten gebied is.

Als je het stuk goed leest, wordt er geen oplossing aangedragen, maar alleen richtingen met diverse open eindjes waarbij de voorkeur is om via de parkeergarage te vluchten.

Ziet u dat voor zich? Er breekt brand uit in de garage nabij de ingang en u moet via de garage zonder veiligheidsvoorzieningen vluchten.

Ik wil u als raad adviseren niet akkoord te gaan met deze plannen, tenzij het college komt met een nieuw plan, waarbij de veiligheid van de toekomstige bewoners en buren wel wordt gewaarborgd.

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.

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 achtten 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.