

Geachte leden van de Commissie,

Introductie

In het schema van insprekers was de heer J.P. van Eesteren zelf aangekondigd. Dat is niet juist. De heer Eesteren, oprichter van J.P van Eesteren B.V. is al een kleine 50 jaar niet meer onder ons..

U zult het vanmiddag met mij moeten doen. Mijn naam is Michiel Tromm. Ik werk als Hoofd Juridische Zaken bij TBI Holdings B.V. TBI is de moedermaatschappij van Van Eesteren. Ik ben bij TBI werkzaam als advocaat in dienst betrekking en in die hoedanigheid voer ik vandaag dan ook het woord namens Van Eesteren en haar dochteronderneming Remise010 B.V.

Van Eesteren en Remise010

Van Eesteren was en is als ontwikkelende aannemer betrokken bij de ontwikkeling en realisatie van diverse grote projecten in de stad. Remise010. Remise 010 is eigenaar van de zogeheten Parkeerstrook in het gebied Schiekadeblok. De Parkeerstrook ligt langs het spoortalud en naast het gebouw Central Post.

Zienswijze

Algemeen: niet in het belang van de ontwikkeling van het Schiekadeblok Remise010 en van Eesteren hebben een zienswijze ingediend tegen het ontwerp-bestemmingsplan 'Rotterdam Central District' en het (voorgenomen) besluit om geen milieueffectrapport op te stellen (het MER-Besluit). De belangrijkste reden van deze zienswijze is dat wij het niet in het belang van de ontwikkeling van het Schiekadeblok vinden dat het bestemmingsplan in deze vorm in procedure is gebracht.

Tegenstrijdigheid tussen Nota van Uitgangspunten en Ontwerpbestemmingsplan

In de ingediende zienswijze hebben wij al uitgebreid stilgestaan bij het besluit van de gemeenteraad van 28 mei 2020 om de Nota van Uitgangspunten voor de herontwikkeling van het Schiekadeblok vast te stellen. Het is niet consistent om enerzijds een Nota van Uitgangspunten voor het gebied vast te stellen met de daarin opgenomen bouwmogelijkheden voor (onder meer) de Parkeerstrook, maar kort daarna in een ontwerp bestemmingsplan die bouwmogelijkheden voor in ieder geval een deel van de Parkeerstrook blijvend onmogelijk te maken door dat gedeelte van de Parkeerstrook op te nemen in een bestemmingsplan dat geen betrekking heeft op het Schiekadeblok.

Ontwerp bestemmingsplan dwarsboomt uitvoering Nota van Uitgangspunten.

Op het gedeelte van Parkeerstrook is op dit moment nog de luchtbrug (de zogenoemde wokkel) en de in- en uitrit tot het op de Parkeerstrook gelegen parkeerterrein te vinden. Het desbetreffende gedeelte van de parkeerstrook is in het Bestemmingsplan bestemd tot "Verkeer - Wegverkeer" en heeft de specifieke bouwaanduiding "luchtbrug". Deze bestemmingen zijn helaas niet in overeenstemming met de Nota van Uitgangspunten en maken de uitvoering van de Nota van Uitgangspunten helaas onmogelijk.

Behoud van de wokkel niet mogelijk

In Nota van Uitgangspunten is op de Parkeerstrook voorzien in de bouw van kantoren. Er is daarbij geen plaats voor een integraal behoud van de wokkel. Dat is overigens geen nieuwe gezichtspunt. Al in de eerste plannen die jaren geleden voor het Schiekadeblok door de gemeente en eerdere projectontwikkelaars zijn ontwikkeld, werd uitgegaan van al dan niet gedeeltelijke sloop van de wokkel met vervangende nieuwbouw ter plaatse. In de met de eigenaar van het gebouw Central Post gemaakte afspraken is dan ook reeds in de (gedeeltelijke) sloop van de wokkel voorzien.

De wokkel is onderdeel van een rijksmonument

In de Nota Zienswijzen wordt aangegeven dat de wokkel zou zijn opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan omdat de wokkel onderdeel is van het rijksmonument Central Post. Deze reactie is voor ons onbegrijpelijk gezien de in het verleden gemaakte afspraken over de herontwikkeling van de Parkeerstrook. Maar daarnaast kun je je ook afvragen of de wokkel nu echt een onderdeel is of is geworden van het Rijksmonument of is het er uitsluitend functioneel mee verbonden ?

Meten met twee maten

Verder wijzen wij u erop dat deze reactie niet strookt met de situatie elders in het plangebied waarin dezelfde type oprit bij het rijksmonument Groothandelsgebouw (aan/over de Conradstraat) wel in dit bestemmingsplan wordt opgenomen, maar het rijksmonument Groothandelsgebouw zelf niet. Dit bevestigt onze visie dat ook de wokkel niet in hetzelfde bestemmingsplan hoeft te worden opgenomen. De reactie in de Nota Zienswijzen is daarmee feitelijk en juridisch onjuist. Bovendien wordt door de gemeente met twee maten gemeten. Dit is niet alleen niet eerlijk naar Remise010 en J.P. van Eesteren toe, maar bovenal juridisch gezien niet toelaatbaar.

Stuk tekst uit Nota van Uitgangspunten uit zijn context

Daarnaast haalt de Nota van Zienswijzen een klein stukje tekst aan uit de door de gemeenteraad vastgestelde Nota van Uitgangspunten. Dat citaat laat nu juist zien dat de wokkel als oprit niet behouden hoeft te blijven, maar dat de inrit juist kan worden geïntegreerd in de op de Parkeerstrook te realiseren bebouwing. Uit dat citaat kan dan ook niet worden afgeleid dat er voor de gemeenteraad een planologische aanleiding zou bestaan om de wokkel en de naastgelegen gronden nu zodanig eng te bestemmen dat op een substantieel deel van de Parkeerstrook geen kantoorbebouwing kan worden gerealiseerd.

De voorliggende bestemming staat een reële ontwikkeling in de weg

Remise010 en J.P. van Eesteren zouden liever zien dat de gemeente c.q. de gemeenteraad het gesprek zou willen voeren over de wijze van ontwikkeling van de Parkeerstrook in het verlengde van de Nota van Uitgangspunten. In die gesprekken zal de integratie van de oprit naar het rijksmonument Central Post dan uiteraard een belangrijk aandachtspunt kunnen zijn. Het nu vooruitlopend op de verdere ontwikkeling van dit gebied alvast zeer conserverend bestemmen van een deel van de Parkeerstrook staat een goede en reële ontwikkeling van het gebied juist in de weg.

Geen aandacht voor de financiële consequenties

Verder besteedt de Nota van Zienswijzen (en de plantoelichting) ten onrechte geen aandacht aan de financiële consequenties van het op de voorgestelde wijze van bestemmen van dit deel van de Parkeerstrook. De Parkeerstrook is op dit moment een zogenaamde planologische witte vlek. Er geldt namelijk ter plaatse geen bestemmingsplan. Dit betekent dat op de Parkeerstrook op dit moment planologisch gezien zeer grote c.q. hoge bouwvolumes zijn toegestaan zonder dat daarvoor een bestemmingsplanwijziging is benodigd. De residuele grondwaarde van de Parkeerstrook is daardoor zeer hoog.

Het in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen gedeelte van de Parkeerstrook is ruwweg een derde van het totale oppervlakte van de Parkeerstrook. Het beperken van de huidige bebouwingsmogelijkheden op dat gedeelte van de Parkeerstrook door middel van het onderhavige bestemmingsplan zal dan ook grote financiële consequenties hebben. De gemeenteraad moet in dat geval rekening houden met een waardeverlies tussen de 15 en 25 miljoen euro. Dit bedrag zal voorts ook in de vorm van een planschadevergoeding voor compensatie in aanmerking komen.

Wij hebben de indruk dat het college en de gemeenteraad op dit moment onvoldoende zijn geïnformeerd over deze grote financiële consequenties van het bestemmen van dit relatief klein stukje plangebied. Om deze reden geven wij de gemeenteraad met klem in overweging om het bestemmingsplan voor dit deel van het plangebied niet op deze wijze vast te stellen, dan wel eerst aanvullend onderzoek te laten doen door een daartoe deskundig bureau.

Samenvattend: met het voorliggende bestemmingsplan wordt:

(i) een onjuiste, onbegrijpelijke en oneerlijk keuze gemaakt om de onder en naast de wokkel gelegen gronden in het bestemmingsplan te betrekken;

(ii) op géén enkele wijze inzicht gegeven in de financiële gevolgen, die in onze ogen verstrekkend (zullen) zijn.

Dit bij elkaar genomen staat een goede en realiseerbare ontwikkeling van het Schiekadeblok in de weg.

Rotterdam, 2 februari 2021

0 – 0 – 0 – 0 – 0 – 0 - 0