

Hoorzitting subcommissie Bestemmingsplannen
Gemeente Rotterdam

Zaaknummer: 21gr6156

Datum: 1 februari 2022
Tijdstip: 20.30 uur

MONDELINGE TOELICHTING

namens

Poffertjessalon Seth v.o.f. ("**Seth**"),

Advocaat:
mr. E.L. van Leeuwen.

Inzake

de zienswijze van Seth tegen het ontwerpbestemmingsplan "RottaNova" met kenmerk NL.IMRO.0599.BP2181.RottaNova-on01 ("**Ontwerpbestemmingsplan**") evenals de ontwerp-omgevingsvergunning met kenmerk OMV.20.12.00347 ("**Ontwerpvergunning**") van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Molenlanden ("**College**").

Geachte leden van de subcommissie Bestemmingsplannen,

Seth heeft een zienswijze ingediend tegen het Ontwerpbestemmingsplan en de Ontwerpvergunning aangezien hij ervan overtuigd is dat de realisatie van de RottaNova grote negatieve gevolgen zal hebben voor de bedrijfsvoering van zijn Poffertjessalon aan de Hoogstraat. Daarmee is ten onrechte geen rekening gehouden in de besluitvorming. Dit is uitgebreid toegelicht in de zienswijze van Seth. Helaas is in het Raadsvoorstel door het college van burgemeester en wethouders ("**College**") voorgesteld om de zienswijze van Seth ongegrond te verklaren en het bestemmingsplan "RottaNova" met enkele beperkte wijzigingen vast te stellen.

Hierna licht ik in aanvulling op de zienswijze namens Seth toe waarom het bestemmingsplan "RottaNova" in haar huidige omvang niet kan worden vastgesteld en derhalve ook de omgevingsvergunning niet kan worden verleend. Daarbij zal ik – gelet op de tijd – slechts ingaan op de twee onderwerpen die voor Seth het belangrijkste zijn, namelijk de bezonning op het terras en windhinder.

1. In de zienswijze van Seth is toegelicht dat de realisatie van de RottaNova grote gevolgen zal hebben voor de bezonning op de gevel en het terras van de Poffertjessalon. Het zonnige terras aan de zuidzijde van de Poffertjessalon is van wezenlijk belang voor de bedrijfsvoering van Seth. Door de komst van de RottaNova, zal dit zonlicht vrijwel geheel verdwijnen.
2. Daar waar het voorgaande plan voorzag in een toren van maximaal 35 meter, wordt in het huidige plan beoogd twee torens van 64,5 en 70 meter te bouwen. De RottaNova zal op minder dan 15 meter ten zuiden van het terras van de Poffertjessalon worden gerealiseerd. Het is duidelijk dat daarmee de zon vrijwel geheel van het terras zal verdwijnen.
3. Het College heeft in het Raadsvoorstel kort aangegeven dat ten gevolge van de bouw van de RottaNova geen verslechtering zal optreden van de bezonning voor de Hoogstraat. In het bezonningsonderzoek is zowel getoetst aan de TNO-norm, als de kaders vanuit de Nota van Uitgangspunten, aldus het College.
4. Deze redenatie is voor Seth niet goed navolgbaar. Het is evident dat een bouwhoogte van 35 meter andere en nadeligere gevolgen voor de bezonning op het terras zal hebben dan een bouwhoogte van 70 meter. De TNO-normen schrijven voor dat de bruikbaarheid van (bijvoorbeeld) een terras niet onaanvaardbaar mag afnemen. In het bezonningsonderzoek zijn de gevolgen van de RottaNova voor het terras niet in kaart gebracht. Dit gebrek is met de reactie in het Raadsvoorstel niet weggenomen. Het bestemmingsplan kan niet worden vastgesteld zolang dit gebrek niet is gerepareerd.

5. De RottaNova zorgt bovendien vermoedelijk voor een toename van windhinder op de Hoogstraat. In het windklimaatonderzoek van Peutz is gesignaleerd dat op de hoek van de RottaNova slecht windklimaat te verwachten is. Dat zorgt voor wind op laag niveau die de Hoogstraat in zal stromen. Peutz stelt voor om de windhinder in de Hoogstraat te beperken door het plaatsen van begroeiing. Door Peutz wordt tegelijkertijd niet de zekerheid gegeven dat de windhinder in de Hoogstraat daar daadwerkelijk door wordt beperkt.
6. Wat hiervoor is gezegd, zijn citaten uit het windonderzoek van Peutz. Het College gaat in het Raadsvoorstel op vrij simpele wijze voorbij aan deze citaten en stelt dat het windklimaat op de Hoogstraat volgens Peutz gunstiger zal zijn dan onder het huidige bebouwingsklimaat. Dit doet geen recht aan de hiervoor opgenomen citaten die tevens van Peutz zijn. Nergens is vastgesteld dat op het terras aan de Hoogstraat geen toename van windhinder zal plaatsvinden.
7. Seth kan niet anders concluderen dan dat de gevolgen voor het terras van Seth onvoldoende in het bezonningsonderzoek en windonderzoek van Peutz zijn betrokken. Het vaststellen van het bestemmingsplan, zonder dat de gevolgen voor Seth in kaart zijn gebracht, is in strijd met verschillende algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het zorgvuldigheidsbeginsel.

Gelet op het voorgaande kan het bestemmingsplan niet vast worden gesteld en daarmee ook de omgevingsvergunning niet worden verleend. Namens Seth verzoek ik u dan ook af te zien van het nemen van deze besluiten.

Advocaat
E.L. van Leeuwen

Deze zaak wordt behandeld door mr. E.L. van Leeuwen, Ploum | Rotterdam Law Firm, Blaak 28, 3011 TA Rotterdam, telefoonnummer: 06 10 01 91 04; telefaxnummer: 010 436 4400 (dossiernummer: 69521.037).