

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
Referentie : D210768/CVI/cvi
Doc.nr. : 3136789
Uw ref. : -

Datum : Rotterdam, 21 juni 2021
Van : mr. C.J. Visser, Advocaat
Doorkiesnr. : +31 88 234 45 55
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.

Blad 2 van de brief aan:
Raad van de gemeente Rotterdam
d.d. 21 juni 2021

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

Blad 3 van de brief aan:
Raad van de gemeente Rotterdam
d.d. 21 juni 2021

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

Dit klemmt 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.

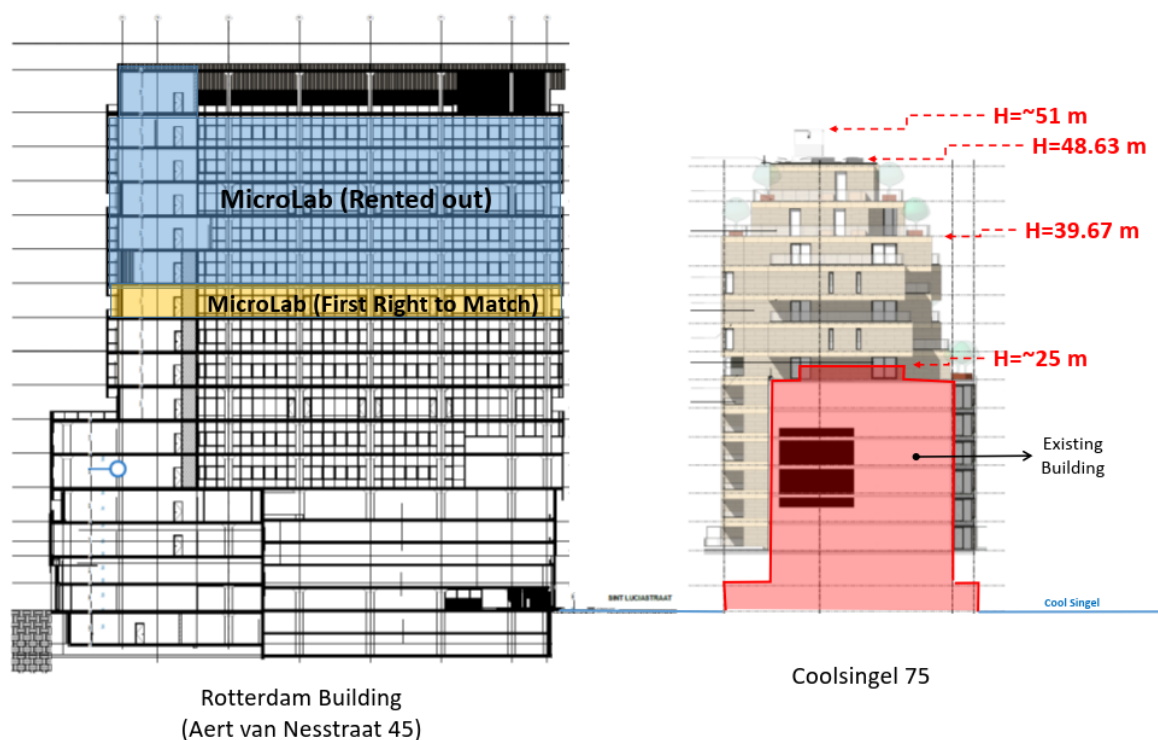
Kern van de reactie van het college op dit bezwaar is dat het Bestemmingsplan een bouwhoogte toestaat van 40 meter met een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid tot 70 meter. Het bouwplan zou met een bouwhoogte van 47 respectievelijk 48,6 meter slechts een beperkte overschrijding opleveren, zeker in relatie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

Blad 4 van de brief aan:
Raad van de gemeente Rotterdam
d.d. 21 juni 2021

betrokken en dat er mede op basis daarvan wel degelijk reden kan zijn om geen medewerking te verlenen aan een afwijkmogelijkheid. 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 7^e 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.

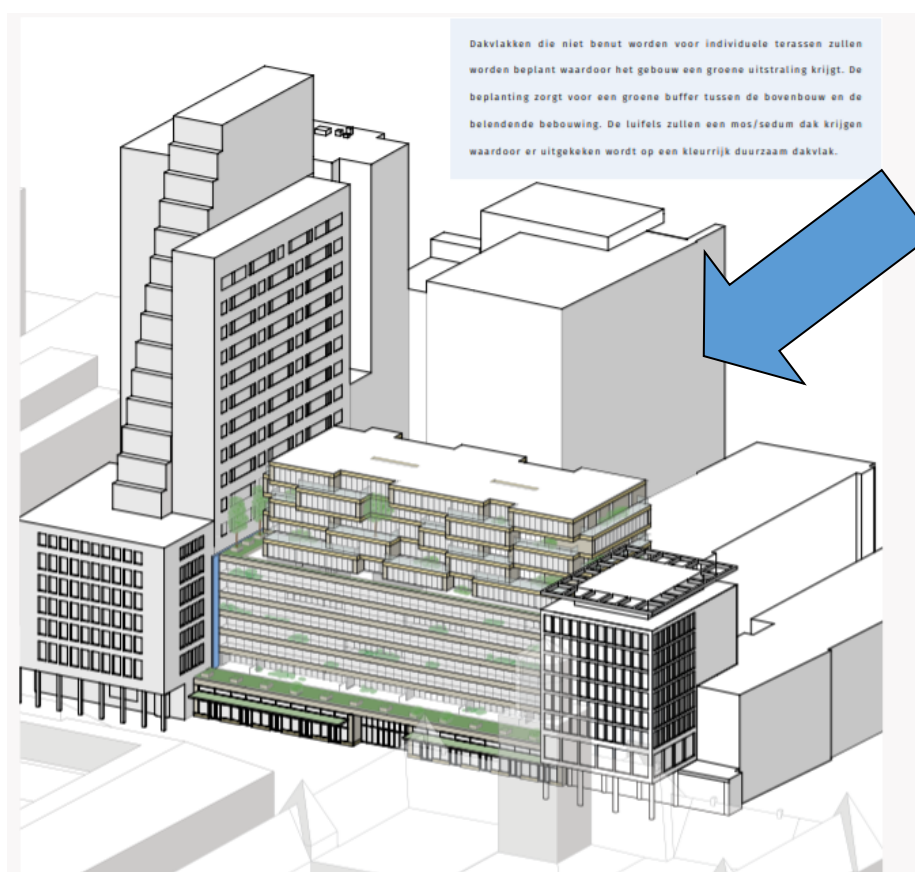


Figuur 1 dwarsdoorsnede

Blad 5 van de brief aan:
Raad van de gemeente Rotterdam
d.d. 21 juni 2021

Wat de dwarsdoorsnede ook illustreert, is dat de bovenste toegevoegde etages inclusief liftoptbouw 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.



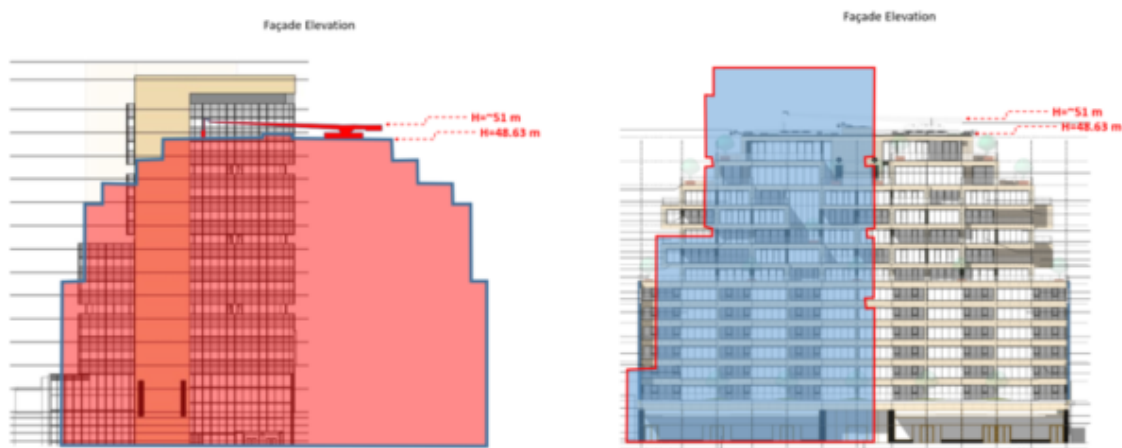
Figuur 2 Ruimtelijke onderbouwing, p. 146

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

Blad 6 van de brief aan:
Raad van de gemeente Rotterdam
d.d. 21 juni 2021

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

Blad 7 van de brief aan:
Raad van de gemeente Rotterdam
d.d. 21 juni 2021

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

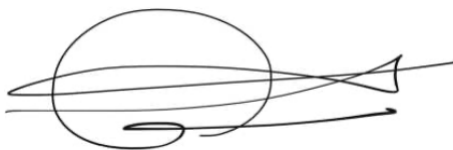
In de voorgenomen besluitvorming is op geen enkele wijze inzicht verschaft op de wijze waarop de verkeersafwikkeling is geregeld en dat dit op een ordentelijke manier kan. Het onderwerp is in het geheel niet benoemd. Dit had wel moeten aangezien door de afwijking van het Bestemmingsplan nu meer woningen 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