



KANTOOR

Hofplein 20
3032 AC Rotterdam

POST

Postbus 21548
3001 AM Rotterdam
T +31 10 282 29 99
F +31 10 282 29 90
I www.debok.com
KvK 24452982

De Gemeenteraad van Rotterdam
Raadsvergadering van 15.12.2022 – Agendapunt 9.2
Postbus 70012
3000 KP ROTTERDAM

PER E-MAIL: info@griffie.rotterdam.nl

Rotterdam, 14 december 2022

betreft : The Hill Estate / advies
uw ref. :
onze ref. : 2020428/JR/np
behandeld door :
telefoon :
e-mail :

Edelachtbare leden van de Gemeenteraad,

betreft: agendapunt 9.2 – het voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan “Kern en Plassen”

Namens The Hill Estate B.V. te Rotterdam, eigenaresse van het perceel C.N.A. Looslaan reageer ik hierbij op het (ongedateerde) concept-amendement van D66.

Dit amendement strekt ertoe om de ingebrachte zienswijzen 1.9, 5.2, 5.3, 6.1, 6.2, 6.3 en 6.5 toch gegrond te verklaren in afwijking van de volstrekt andere uitkomst van het commissieadvies BWB van 7 december jl.

Mijn cliënte doet een oproep aan de raadsleden om voornoemd amendement niet aan te nemen, waartoe het volgende wordt aangevoerd:

1. In het raadsvoorstel zijn door het college van B&W goede argumenten genoemd om de voornoemde zienswijzen slechts voor kennisgeving aan te nemen respectievelijk ongegrond te verklaren. In het amendement is op geen enkele wijze gemotiveerd, waarom van die argumentatie van het college van B&W zou moeten worden afgeweken.
2. Terzake van de voornoemde zienswijzen is tijdens de commissievergadering BWB van 7 december jl. met uitzondering van D66 door alle partijen gestemd conform het raadsvoorstel.
3. Mijn cliënte heeft onverminderd het voornemen om het in 2018 vergunde bouwplan te realiseren, waartoe het perceel C.N.A. Looslaan aan derden te koop wordt aangeboden inclusief het bouwplan en de omgevingsvergunning, op basis waarvan er thans due diligence procedures lopen voor aankoop/verkoop. Bij de beoogde realisering van de vergunde villa is er geen enkele reden voor de thans op het allerlaatste moment en plotseling door D66 voorgestelde aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Bij kopers zou er juist behoefte kunnen bestaan aan een relatief bescheiden aanpassing van het vergunde bouwplan binnen het vergunde bouwvolume. Enige flexibiliteit van de bouw mogelijkheden (binnen het vergunde bouwvolume en binnen de gestelde stedenbouwkundige kaders) zou daarom zeer wenselijk zijn. Als dat door middel van het amendement onmogelijk zou worden gemaakt, dan levert dat een wezenlijke vertraging op van de thans beoogde realisatie van woningbouw. De Gemeente heeft juist op spoedige realisatie aangedrongen.
5. Indien er onverhoopt geen koper voor het perceel met bouwvergunning zou worden gevonden, dan zou het aannemen van het amendement ertoe leiden, dat er ter plaatse geen enkel ander bouwwerk kan worden gerealiseerd. Daarmee zou er slechts een braakliggend terrein resteren zonder enige bebouwing en groenvoorzieningen, hetgeen afbreuk zou doen aan de op zichzelf bijzonder mooie locatie. Vanuit de Gemeente is er juist steeds op aangedrongen, dat ter plaatse zo spoedig mogelijk woonbebouwing wordt gerealiseerd.
6. Het is ook onbegrijpelijk waarom het vergunde bouwvolume bij gebreke van realisering van de villa niet – nota bene conform het raadsvoorstel van B&W sub 6.5 en de tekst van paragraaf 4.2.6 van de toelichting – gebruikt zou mogen worden voor de ontwikkeling van een appartementengebouw binnen de stedenbouwkundige richtlijnen van 2017 en de uitgangspunten van 2018, zoals die door de Gemeente voor de ontwikkeling van de vergunde villa waren bepaald.
7. Mijn cliënte meent dat het amendement van D66 op onderdelen ook een aantasting zou inhouden ten opzichte van hetgeen door middel van de vergunning van 2018 is toegestaan, bijvoorbeeld bij grondverklaring van de zienswijzen 5.2, 6.2 en 6.3.
8. Het amendement miskent, dat in het kader van de anterieure overeenkomst die aan de vergunningverlening van 2018 vooraf is gegaan is gewaarborgd, dat de openbare ruimte zal worden heringericht conform het door de Gemeente vervaardigde Stedenbouwkundige Maten Plan, het Handboek Openbare ruimte Rotterdamse Stijl en Technisch programma van Eisen. Dat blijkt ook uit de reactie van het college van B&W op zienswijze 6.1.
9. Het amendement voorziet erin, dat het grootste gedeelte van het terrein met de bestemming "Tuin" zal worden gewijzigd in de bestemming "Tuin – 1". Bij de opstelling van het amendement is miskend, dat die wijziging tot een substantieel ander regime zal leiden voor het betreffende perceelgedeelte. Dat zou voor mijn cliënte tot beperkingen leiden, waarvoor geen enkele rechtvaardiging bestaat en die deels ook strijdig zijn met de vergunning.

Al met al verzoekt mijn cliënte de leden van de Gemeenteraad om op voornoemde gronden **tegen** het door D66 ingebrachte amendement te stemmen. Bij een onverhoopt andere uitkomst zal mijn cliënte genoodzaakt zijn tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan beroep aan te tekenen.

Hoogachtend,

