

Gemeente Rotterdam
Tijdelijke raadscommissie Ruimtelijke Ordening
Stadhuis
Hoorzitting 16 mei 2018 te 9.30 uur

NOTITIES

I n z a k e

De heer J.C. Smit en
mevrouw F.J.E. Smit-de Bruin

De heer J.M.A. Wessels en
mevrouw J.M. Wessels-Rijnbeek,

gemachtigde: mr. G.J.M. de Jager

o v e r

de vaststelling van het bestemmingsplan Hoek
van Holland Buitengebied
[zienswijze nr. 29 en reactie op zienswijze nr.
28]

Geachte voorzitter en leden van de commissie,

Inleiding

Aan de orde zijn de percelen gelegen op de hoek van de Horentjesstraat en het Grootzand te Hoek van Holland.

Planologie

Cliënten hebben gesteld dat het bestemmen van de percelen voor woondoeleinden in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarvoor vinden cliënten allereerst een motivering in de toelichting van het bestemmingsplan zelf. In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan is het volgende opgenomen:

Onder 1.2 Gekozen planopzet:

‘In het nieuwe bestemmingsplan ‘Hoek van Holland – Buitengebied’ is ervoor gekozen om zo veel mogelijk aan te sluiten bij de planologische mogelijkheden uit de vorige bestemmingsplannen (zie

paragraaf 1.4). Daarnaast is ter plaatse van de bouwverordening uitgegaan van de feitelijk aanwezige situatie.'

Onder 6.8.1 Plangebied

'Voorliggend bestemmingsplan is conserverend van aard; er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt en er treden geen negatieve effecten op door de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) beschermde soorten.'

Het bestemmingsplan moet dus conserverend zijn, wil het voldoen aan de norm van een goede ruimtelijke ordening ter plaatse, maar is dit niet, nu op de percelen in kwestie een nieuwe woonbestemming wordt gecreëerd. Op het moment dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ging (2 juni 2017), was er geen vergunning voor bebouwing op het perceel dat hieronder is weergegeven. De vergunning is ruim daarna pas verleend, namelijk op 3 juli 2017.



Dit alles wordt overigens bevestigd in de reactie op de zienswijzen nr. 28 en nr. 29 in de zienswijzennota. Onder 28.3: 'Het bestemmingsplan staat niet meer bebouwing toe.' Ook in 29.2c wordt benoemd dat enkel bestaande woningen positief zijn bestemd. Er is geen goede reden aangegeven waarom er is gekozen dit bouwplan nog te faciliteren (nog daargelaten het feit dat er onvoldoende onderzoek aan deze bestemming ten grondslag ligt). De wijk kenmerkt zich juist door haar openheid. De wijk is (door de (onmisbare) beperkingen die het oude bestemmingsplan kende) perfect geïntegreerd in het duinlandschap en respecteert dat duinlandschap dus. Het toestaan van diverse nieuwe initiatieven, zoals de hiervoor besproken ontwikkeling, doet die openheid zodanig teniet dat de wijk haar kwaliteit zal gaan verliezen. Zie ook het advies van de Gebiedscommissie van 19 juli 2017. Daaruit:

De gebiedscommissie adviseert u om het karakter van deze wijk te beschermen en te voorkomen dat de wijk wordt volgebouwd. In het vigerende bestemmingsplan uit 1958 (vooral nog door u niet opgenomen als referentiekader in dit OBP) werd dat zeer gedetailleerd gedaan, in het huidige ontwerp lijkt dat alleen te gebeuren in algemene termen. Wij adviseren u om het huidige ontwerpbestemmingsplan op dit punt meer "conserverend" te laten zijn.

Als de raad desondanks ontwikkeling ter plaatse wil faciliteren, ligt vervolgens de vraag voor of de bestemming tot Wonen ter plaatse een gewenste bestemming is. Degene die nu vergunning heeft gekregen, is geen eigenaar. Hij wil het perceel dus verwerven om nog te gaan ontwikkelen en kan in zoverre niet terug-

vallen op enig bestaand recht dat gerespecteerd zou moeten worden. De villawijk is gelegen in de directe nabijheid van een Natura 2000-gebied. Effecten daarop kunnen niet worden uitgesloten. Het betreft bovendien een CE-verdachte locatie, waar wordt vermoed dat er tevens een bunker aanwezig is die op grond van het eigen archeologische beleid van de gemeente bescherming verdient. In hoeverre kan dan worden gesproken van een gewenste ontwikkeling tot woningbouw, is een vraag die onbeantwoord is gebleven en daarmee thans aan de raad voorligt.

Peil (subsidiar)

De zienswijze van cliënten wordt aangegrepen om de definitie van peil, specifiek voor de villawijk aan te vullen en voor de bestemming tot Wonen in dezen (zie uitsnede hierboven) te bepalen dat de maximale bouwhoogte 3,2 meter zal zijn. Voor zover de raad dan de ontwikkeling zou willen faciliteren, dan zou een bouwhoogte van 3,2 meter inpasbaar kunnen zijn, zij het – en dat is belangrijk – niet met de aangevulde, hier bepaalde definitie van peil, zoals die volgt uit de zienswijzenota op pag. 52 (bovenkant afgewerkte grondvloer is peil). Die aanvulling kan geen stand houden om reden dat er op basis van die definitie geen vast punt meer geldt in het verticale vlak. Anders gezegd, als de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer uitgangspunt wordt, kunnen kunstmatige hoogtes gecreëerd worden waarop dan grondvloeren worden gerealiseerd. Precies wat er nu al gebeurt in de omgevingsvergunning die is verleend voor de woning in kwestie (zie situatietekeningen bij deze notitie). Uit die omgevingsvergunning volgt dat de hoogte van de begane grondvloer aanmerkelijk (+ 2,4 m) boven het straatpeil ter plaatse uitkomt, waarop dan nog 3,2 meter mag worden gebouwd en waarmee een bouwhoogte van 5,6 m ontstaat.

Kort en goed, voor zover de bestemming Wonen ter plaatse toegestaan zou kunnen worden, is een beperking van de bouwhoogte tot 3,2 meter te begrijpen, mits de definitie van peil uitgaat van de kruin van de weg, zoals algemeen en overal in het land en in de stad gehanteerd in bestemmingsplannen en stedenbouwkundige ontwikkelingen. Daarmee zijn zowel de definitie in het ontwerpbestemmingsplan als de nu voorgestelde definitie niet vast te stellen, omdat beide definities ruimte laten voor een peil dat ligt boven de kruin van de weg, waarmee het bestemmingsplan niet het doel kan dienen waarvoor het dient: het reguleren van toegestane bebouwing van planologisch/stedenbouwkundig oogpunt om ruimtelijke kwaliteit te borgen.

De huidige maatoplossing (die dus een bredere werking heeft door de gehele wijk) wijkt af van de wijze waarop het ontwerpbestemmingsplan tot stand is gekomen en onverklaard blijft waarom die wijze niet zorgt voor een betere regeling, namelijk een conserverende regeling in lijn met de toelichting bij het plan.

Belangrijk laatste punt nog, deze definitie van peil creëert een belangrijk planschaderisico voor de gemeente.

Overige punten

Cliënten wensen tot slot te benadrukken dat de vergunninghouder van de 3 juli 2017 verleende omgevingsvergunning geen eigenaar is van deze percelen. Vergunninghouder is tot op heden gefaciliteerd in zijn

bouwplannen ter plaatse, waaronder ook de toezegging dat eventuele explosieven ter plaatse (verdachte locatie) voor rekening van de gemeente zullen worden verwijderd. Een dergelijke verwijderingsoperatie kost veel geld. Het standpunt van de gemeente is opmerkelijk, omdat het beleid ziet op eigenaren en niet op diegenen die slechts vergunninghouder zijn. Hoe de afspraken met de eigenaar van het perceel precies luiden, is cliënten onbekend, maar te verwachten is dat de percelen enkel dan verkocht c.q. geleverd zullen worden als de omgevingsvergunning in stand blijft en die vraag ligt nog aan de bestuursrechter en door deze procedure ook aan de raad voor. Het kan dus zijn dat de gemeente een dure verwijderingsoperatie gaat faciliteren, terwijl vervolgens niet gebouwd wordt.

Cliënten handhaven overigens hun zienswijze integraal. De zienswijze ziet ook op het kostenverhaal en ontbreken van de op grond van artikel 3.1.6 Bro benodigde onderzoeken c.q. afwegingen rond woon- en leefklimaat, de voorgevelrooilijn, archeologie, explosieven en natuur ter plaatse.

Bestemming 'Wonen' Duinweg 35

In de zienswijzenota is tevens nog een reactie opgenomen naar aanleiding van de zienswijze nr. 28. De wijziging die voorgenomen is, is hieronder opgenomen. Op de voorgestelde wijziging is omkaderd een 2 aangegeven. Dat ziet op twee bouwlagen. Verder verwijzing naar bouwhoogtes lijkt nu te ontbreken en de vraag is hoe die in de voorgenomen situatie verankerd zullen worden.

Verbeelding

Voorgesteld wordt de bestemming "Wonen"



Uitsnede uit ontwerpbestemmingsplan



Voorgestelde wijziging

Met dank voor uw aandacht.

Gemachtigde