

ZIRM

Spoed

info@griffie.rotterdam.nl
Gemeenteraad van Rotterdam
Postbus 70012
3000 KP Rotterdam

mr. A.M.M. Ferwerda
advocaat
T +31 (0)10 303 28 51
M +31 (0)6 13 04 86 23
E annemarie.ferwerda@zirm.nl

Rotterdam, 7 september 2023

Onze referentie : AMF/1071-01/2023/DMS107101-1836700946-21
Betreft : verzoek om zo snel als mogelijk een voorbereidingsbesluit te nemen ten aanzien van het gebied Scheepvaartkwartier (Rivierstraat 181)

Geachte leden van de gemeenteraad,

Namens cliënten, de heer _____ en mevrouw _____, verzoek ik u om op de kortst mogelijke termijn een voorbereidingsbesluit te nemen als bedoeld in artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening ten aanzien van in elk geval het perceel Rivierstraat 181, gelegen in het Scheepvaartkwartier. Cliënten verzoeken u om in het voorbereidingsbesluit te bepalen dat het is verboden om het gebruik van de betreffende gronden in voornoemd gebied (waaronder Rivierstraat 181) of bouwwerken te wijzigen.

De reden voor dit verzoek is als volgt.

Cliënten wonen op de Westerkade 22a in Rotterdam. Zij hebben hier een appartement op de begane grond met tuin (binnenplaats). De woning is volledig ingesloten tussen de Westerkade 20-21, de uitbouw en garage direct achter de Westerkade 20-21 (waaraan de tuin grenst) bekend als Rivierstraat 181 en de Westerkade 23.

In onderstaande afbeeldingen is de situatie ter plaatse zichtbaar.

ZIRM



In bovenstaande afbeelding is blauw omrand het appartement van cliënten zichtbaar, met links Westerkade 23 en rechts daarvan Westerkade 20-21. Bij de gele pijl (om de hoek van voormalig restaurant Dewi Sri) begint de Rivierstraat. Alle gebouwen die zichtbaar zijn op deze foto maken deel uit van rijksbeschermd stadsgezicht en zijn ook aangewezen als rijksmonumenten.

Op de afbeelding hieronder, is de achterzijde van de Westerkade 20-21, 22 en 23 zichtbaar (links op de foto). Verder is hier goed de uitbouw én garage te zien aan de achterzijde van de Westerkade 20-21 (oranje omrand). Dit betreft Rivierstraat 181. De locatie van een deel van de woning van cliënten (het betreft onder meer een uitbouw, waarin de keuken, slaapkamer en badkamer zijn gelegen; deze uitbouw loopt 'parallel' aan het bouwwerk op de Rivierstraat 181 met dien verstande dat tussen het bouwwerk aan de Rivierstraat 181 en de uitbouw van cliënten de tuin van cliënten is gelegen) is gesitueerd bij de rode pijl op onderstaande afbeelding. Rechts van het oranje kader is (bij het hek) de achteringang/steeg te zien naar onder meer de tuin/binnenplaats van cliënten én daar weer naast de appartementen aan de Rivierstraat 179 (met zichtbaar de ramen aan de zijkant van de gevel).



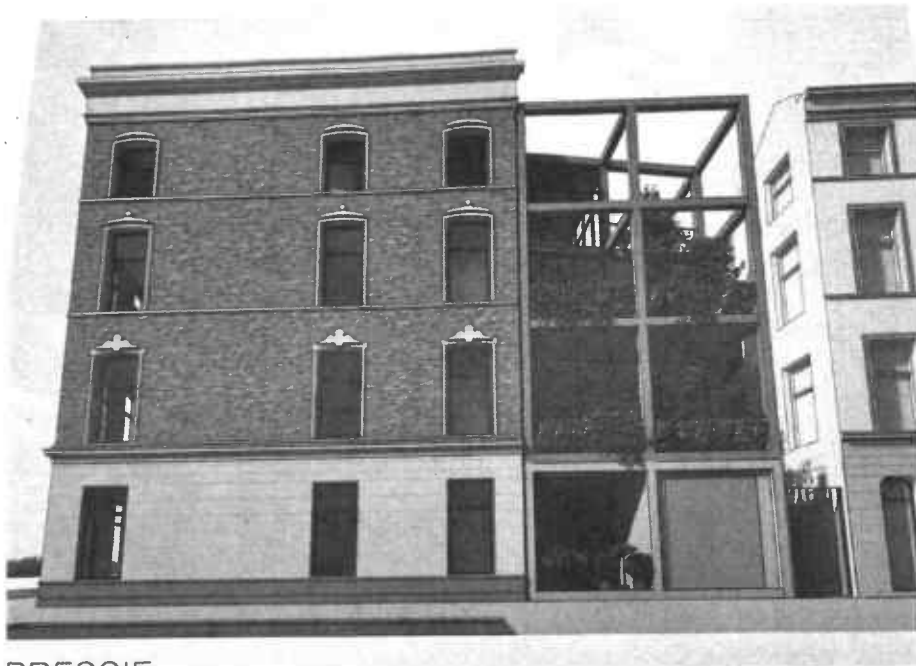
ZIRM

De lichtinval in de woning van cliënten is volledig afhankelijk van de 'open ruimte' die aanwezig is bovenop het éénlaagse bouwwerk aan de Rivierstraat 181 (tussen de Westerkade 201-21 en Rivierstaat 179 in).

Naast de woning van cliënten was ruim 40 jaar het restaurant Dewi Sri gevestigd (Westerkade 20-21). Het restaurant is in juli 2022 verhuisd en het gebouw staat momenteel leeg.

Begin van dit jaar zijn de percelen grond, kadastraal bekend als gemeente Rotterdam, sectie AF nummers 1557 (Rivierstaat 181) en 1556 (Westerkade 20-21) verkocht aan Westerkade Vastgoed B.V.

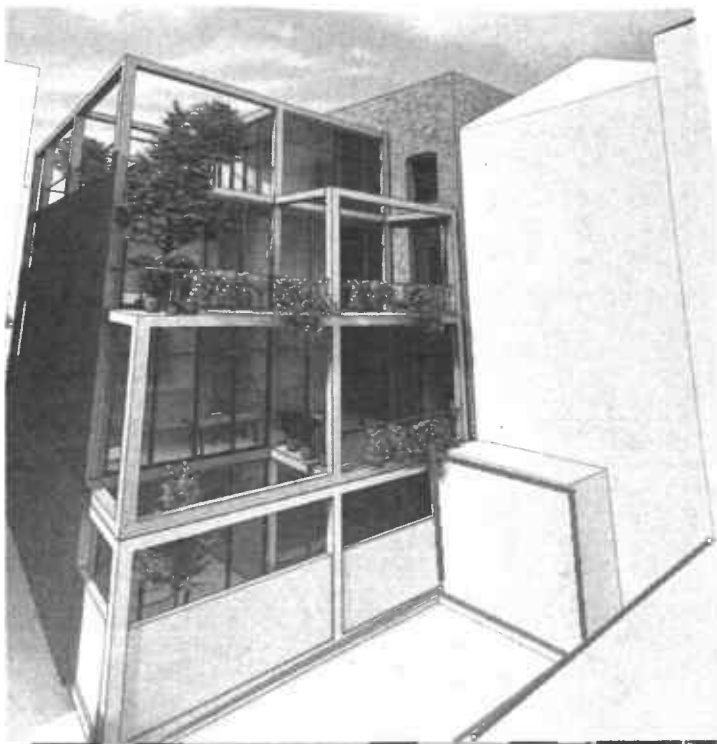
Westerkade Vastgoed B.V. is voornemens om de percelen Westerkade 20-21 en Rivierstraat 181 te herontwikkelen naar acht dure stadsappartementen. Uit de bouwplannen, waarvoor nog geen aanvraag is ingediend, volgt dat het de bedoeling is om het Rijksmonument (Westerkade 20-21) ingrijpend te wijzigen, waarbij ook het perceel Rivierstraat 181 volledig wordt dicht gebouwd (bestaande uit vier bouwlagen).



Bovenstaande afbeelding betreft de impressie vanaf de Rivierstraat gezien (waarbij het éénlaagse bouwwerk is getrokken bij het gebouw aan de Westerkade 20-21 over de volledige hoogte van het gebouw).

ZIRM

Hieronder de impressie van het voorgenomen bouwplan gezien vanuit de tuin (oranje omrand op onderstaande afbeelding) en woning van cliënten (blauw omrand). Ook is goed te zien dat het de bedoeling is dat het gebouw zeer dicht tegen de muur van Rivierstraat 179 aan wordt gebouwd, waardoor ook daar het licht volledig wordt ontnomen.

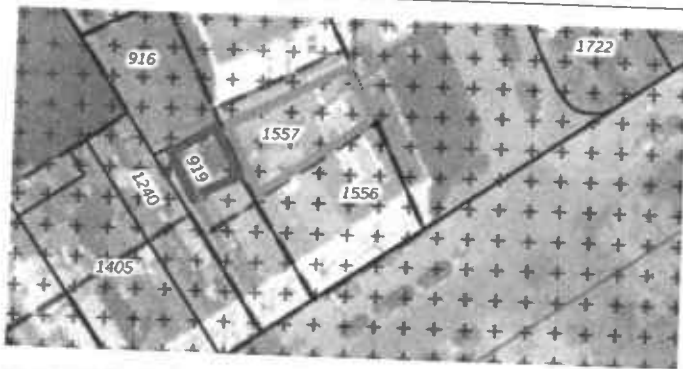


Zoals u zult begrijpen uit deze afbeeldingen wordt het woon- en leefklimaat van onder meer cliënten in ernstige mate aangetast door het voorgenomen bouwplan. Diverse appartementen zullen direct inkijken in de tuin en woning van cliënten en de lichtintreding zal volledig wegvallen.

U zult verder begrijpen dat cliënten zich hier ernstige zorgen om maken en deze inbreuk willen voorkomen. Daarvoor hebben zij uw hulp en spoedige besluitvorming voor nodig.

Ter plaatse geldt namelijk het bestemmingsplan "Scheepvaartkwartier" dat in 2013 is vastgesteld. Dit bestemmingsplan is gedateerd. Aan het perceel Rivierstraat 181 (dat direct achter het rijksmonument is gelegen en waarop de vier nieuwe woonlagen zijn voorzien – op onderstaande afbeelding oranje omlijnd – de tuin van cliënten is rood omlijnd) is de bestemming "Wonen" toegekend.

ZIRM



Feitelijk is op het adres Rivierstraat 181 nooit sprake geweest van wonen, maar al meer dan 40 jaar sprake van een garage/opslag van één bouwlaag.

Nog los van het feit dat de bestemming niet juist lijkt, is op de planverbeelding aan dit perceel geen bouwhoogte toegekend. Ook in de regels zijn geen bouwhoogten aangegeven. Dit betekent dat hier geen beperking geldt ten aanzien van de toegestane bouwhoogte (waardoor dit bouwplan onbedoeld mogelijk is gemaakt). Het niet toekennen van een bouwhoogte kan destijds nooit de bedoeling zijn geweest van uw raad. Het laten voortbestaan van deze planologische situatie is evident in strijd met een goede ruimtelijke ordening en vergt dus op korte termijn herziening van het bestemmingsplan.

Om te voorkomen dat cliënten (en overigens ook de bewoners aan de Rivierstraat 179 die ramen in de zijgevel hebben en daar nu op een afstand van circa één meter een muur voor krijgen) voordien te maken krijgen met deze zeer ongewenste ontwikkeling, verzoeken uw cliënten uw raad dus om een voorbereidingsbesluit te nemen, zodat de situatie ter plaatse wordt 'bevroren' én deze omissie in het gedateerde bestemmingsplan (zowel qua bestemming maar zeker qua toegestane bouwhoogte) in een nieuw bestemmingsplan (c.q. omgevingsplan) alsnog kan worden rechtgezet door de bouwhoogte te beperken tot de bestaande bouwhoogte (één laags) en het gebruik te beperken tot garage/opslag wat het feitelijk is, zodat weer sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Voor zover u niet bereid bent om een voorbereidingsbesluit te nemen, verzoek ik u om zo snel als mogelijk het bestemmingsplan te herzien en de omissies in dit bestemmingsplan te herstellen, ter voorkoming van aantasting van het beschermde stadsgezicht, de hierin gelegen rijksmonumenten en het woon- en leefklimaat van de bewoners die geconfronteerd dreigen te worden met dit bouwplan, waaronder mijn cliënten.

Mocht u naar aanleiding van het vorenstaande nog willen overleggen of een nadere toelichting wensen, dan zijn wij hiertoe graag bereid.

Met vriendelijke groet,
ZIRM B.V.

a.m.m. Ferwerda

mr. A.M.M. Ferwerda
advocaat