



Aan de gemeenteraad

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

- Het verzoek van de bewoners van Westerkade 22a om een voorbereidingsbesluit te nemen voor de locatie Westerkade 20-21/Rivierstraat 181, af te wijzen en daarmee te besluiten om geen voorbereidingsbesluit te nemen voor de locatie Westerkade 20-21/Rivierstraat 181;
- Het verzoek van de bewoners van Westerkade 22a om het bestemmingsplan Scheepvaartkwartier te wijzigen ter plaatse van de locatie Westerkade 20-21/Rivierstraat 181, af te wijzen en daarmee te besluiten om het bestemmingsplan niet gewijzigd vast te stellen.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Op 7 september 2023 heeft advocatenkantoor ZIRM, namens de bewoners van Westerkade 22a, (hierna: Verzoeker) uw raad verzocht om een voorbereidingsbesluit te nemen voor de locatie Westerkade 20-21/Rivierstraat 181 en het bestemmingsplan ter plaatse te wijzigen zodat de huidige bouwhoogte wordt vastgelegd en het gebruik als garage/opslag wordt opgenomen.

Een voorbereidingsbesluit heeft als doel een bestaande planologische situatie te 'bevriezen' en ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen tegen te gaan. Als een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt ingediend nadat een voorbereidingsbesluit in werking is getreden, geeft het voorbereidingsbesluit een 'aanhoudingsplicht' van die aanvraag als er geen -andere- weigeringsgrond is. De aanvraag omgevingsvergunning kan dan worden aangehouden tot het opvolgende aangepaste bestemmingsplan van kracht is (mits het ontwerpbestemmingsplan binnen één jaar na ingang van het voorbereidingsbesluit ter inzage wordt gelegd) en op dat moment worden geweigerd.

Met het tweede verzoek, het wijzigen van het bestemmingsplan, wordt beoogd een weigeringsgrond op basis van het bestemmingsplan te creëren.

Er is echter nu al, vanwege de status van Rijksmonument en het beschermd stadsgezicht Scheepvaartkwartier een grondslag om een eventueel nog in te dienen aanvraag omgevingsvergunning, die ziet op een onwenselijke ruimtelijke ontwikkeling van het Rijksmonument, te weigeren.

Wij stellen dan ook voor om deze beide verzoeken af te wijzen.



Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:

N.v.t.

Toelichting:

1) Situatieschets

Ter plaatse van de locatie Westerkade 20-21/Rivierstraat 181 staat een hoofdgebouw (Westerkade 20-21) en een éénlaags achterbouw (Rivierstraat 181). Het hoofdgebouw is aangemerkt als Rijksmonument. Het pand bevindt zich in een beschermd stadsgezicht Scheepvaartkwartier. Ter plaatse geldt het bestemmingsplan Scheepvaartkwartier (2013). In dit het bestemmingsplan is een woonbestemming zonder maximale bouwhoogte opgenomen voor de achterbouw op het perceel Rivierstraat 181.

Ca. 1 jaar geleden heeft het pand een nieuwe eigenaar gekregen. De eigenaar heeft - middels een conceptaanvraag omgevingsvergunning- een initiatief aan de gemeente kenbaar gemaakt om het pand te transformeren naar een woonfunctie met acht appartementen, waarbij de achterbouw (Rivierstraat 181) zou worden opgehoogd met drie bouwlagen (naar in totaal vier bouwlagen). De conceptaanvraag omgevingsvergunning is ingediend op 11 mei 2023. NB. Een conceptaanvraag is geen formele aanvraag omgevingsvergunning waarop een besluit moet volgen waartegen rechtsmiddelen openstaan.

Het pand staat momenteel leeg. Tijdens het laatste gebruik bevond zich een restaurantfunctie (723 m²) in de kelderruimtes, op de begane grond en op de 1e en 2e verdieping. Er bevond zich een woonfunctie (404 m²) op de 3e en zolderverdieping.

2) Het verzoek

De bewoners van Westerkade 22a (de woning op de begane grond direct aangrenzend aan Westerkade 20-21) vinden de opbouw van de achterbouw een onwenselijke ontwikkeling. Zij stellen dat door de opbouw de bezonning van de tuin en woning wordt weggenomen en zij hebben aangegeven de opbouw als een inbreuk op hun privacy te ervaren. Zij stellen dat de gemeente een opbouw, door het ontbreken van een maximale bouwhoogte in het bestemmingsplan, niet zonder meer op grond van het bestemmingsplan kan tegengehouden. Om te voorkomen dat een (toekomstige) aanvraag omgevingsvergunning moet worden verleend, verzoeken zij uw raad om in te grijpen in de planologische mogelijkheden voor deze locatie (en meer specifiek de achterbouw) door een voorbereidingsbesluit te nemen. De situatie wordt hiermee 'bevroren' waardoor een eventuele aanvraag omgevingsvergunning kan worden aangehouden. Daarnaast wordt verzocht om het bestemmingsplan ter plaatse zodanig te wijzigen dat er een maximale bouwhoogte wordt toegekend aan het perceel Rivierstraat 181, die gelijk is aan de bestaande bouwhoogte en dat het gebruik wordt beperken tot garage/opslag.

3) Voorstel voor afdoening

Wij stellen u voor om beide verzoeken af te wijzen. Aan dit voorstel ligt de volgende motivering ten grondslag:

Toetsingskader college

Zoals opgemerkt gaat het hier om een Rijksmonument, gelegen in een beschermd stadsgezicht. Dit betekent dat een -nog in te dienen- omgevingsvergunning voor een bouwinitiatief dat mede betrekking heeft op (aantasting) van het Rijksmonument, alleen kan worden verleend als het belang van de monumentenzorg zich daartegen niet verzet en na:



- a) Een positief advies van Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE), en
- b) Een positief advies van de Commissie voor Welstand en Monumenten.

Ad a) De RCE beoordeelt of een bouwinitiatief aan/bij een Rijksmonument de monumentale waarden van het Rijksmonument aantast. In dit geval heeft de RCE -ten aanzien van de opbouw van de achterbouw- een negatief advies uitgebracht op de conceptaanvraag. Twee aspecten springen eruit:

- i. Een opbouw van (in totaal) vier lagen heeft volgens de RCE een te overheersende werking. De oorspronkelijke typologie en historische stedenbouwkundige situatie blijven hiermee onvoldoende herkenbaar.
- ii. De achtergevel is niet meer geheel gaaf. Dit vraagt niet om een verdere aantasting (red. door middel van een opbouw van de achterbouw), maar vormt aanleiding om onderdelen te herstellen.

Met de beoordeelde conceptaanvraag wilde de aanvrager voornamelijk onderzoeken of de uitbreiding aan de achterzijde en de verhoging van het dak voorstelbaar zijn op stedenbouwkundig niveau. Hoewel is geadviseerd op basis van de conceptaanvraag die voorlag, zien deze twee aspecten zodanig op de kernwaarden van het Rijksmonument dat het niet voorstelbaar is te achten dat de RCE positief zou adviseren op een aanvraag omgevingsvergunning voor een vergelijkbaar plan. Dit komt ook terug in het advies dat aangeeft om in een verbouwingsplan meer in te zetten op behoud van de oorspronkelijke structuur en meer rekening te houden met de typologie (van het gebouw) en de historisch stedenbouwkundige situatie.

Ad b) De Commissie voor Welstand en Monumenten (Commissie W&M) toetst of een bouwinitiatief past binnen de kaders die gelden voor het beschermd stadsgezicht Scheepvaartkwartier. Ook de Commissie W&M heeft een negatief advies uitgebracht op de conceptaanvraag. De opbouw van het initiatiefplan past niet in de structuur van het beschermd stadsgezicht.

Bureau Monumenten voegt daaraan toe dat met de aanwijzing van het beschermd stadsgezicht Scheepvaartkwartier beoogd is om de karakteristieke met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied te onderkennen als zwaarwegend belang bij de verdere ontwikkelingen binnen het gebied. Dit houdt in dat een eventuele nieuwe ontwikkeling met respect voor de negentiende eeuwse structuur en daarmee de opbouw van het bouwblok moet plaatsvinden, hier het open bouwblok waar ook het hoekpand een achterzijde heeft. In beginsel kan dat een aanpassing van de bestaande bebouwing op het maaiveld betreffen. Een meerlaags gebouw is strijdig met het open bouwblok.

Daarbij zijn de panden Westerkade 20-21, 22, 23 en 24-26 beschermde Rijksmonumenten. De reeks panden worden opgevat als een monumentaal geheel uit het derde kwart 19^{de} eeuw in eclectische trant. Aangezien er in het verleden al een enkellaags bouwvolume in de voormalige tuinen is gerealiseerd, wordt deze situatie als uitgangspunt genomen. Dit volume kan gewijzigd worden naar een meer passende bebouwing, maar zal in vorm en uitstraling wel ondergeschikt dienen te blijven aan het monument.

Een groter volume zal op gespannen voet staan met de historische typologie van de monumenten en de beschermde stedenbouwkundige opzet. Wat betreft Bureau Monumenten is een opbouw dus onder geen beding voorstelbaar.

Op basis van bovenstaande aspecten, zijn wij van oordeel dat de huidige toetsingskaders voldoende zijn om een initiatief dat ziet op een meerlaagse opbouw op het perceel Rivierstraat 181, tegen te houden. Wij menen om die reden dat het niet nodig is om het



bestemmingsplan te 'bevriezen' middels een voorbereidingsbesluit en/of het bestemmingsplan ter plaatse te wijzigen.

Planschaderisico

Een wijziging van het bestemmingsplan houdt in het wegbestemmen van planologische bouwmogelijkheden. Dat betekent dat er een risico op planschade ontstaat. Het toekennen van het verzoek om het bestemmingsplan te wijzigen heeft in potentie (grote) financiële consequenties voor de gemeente.

Precedentwerking

Het is ongebruikelijk dat een derde verzoekt om een voorbereidingsbesluit of het wijzigingen van het bestemmingsplan t.p.v. het perceel van de buren. De gebruikelijke weg om te ageren tegen bouw- en gebruiksmogelijkheden in een bestemmingsplan, is door zienswijzen en/of beroep in te stellen tegen een bestemmingsplan. Er is destijds na de vaststelling van het bestemmingsplan in 2013, geen beroep ingesteld op dit punt. Als het verzoek zou worden toegekend, dan valt niet uit te sluiten dat en dat er vaker dergelijke verzoeken zullen komen.

4) Tot slot

Er heeft een gesprek op ambtelijk niveau met verzoeker plaatsgevonden, waarin is toegelicht dat wij menen dat er voldoende toetsinstrumenten zijn om een onwenselijke ontwikkeling op deze locatie tegen te houden. Dit gesprek heeft er niet toe geleid dat verzoeker het verzoek heeft ingetrokken.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Tegen het besluit om geen voorbereidingsbesluit te nemen staan geen rechtsmiddelen open. Tegen het besluit om het bestemmingsplan niet te wijzigen, staan wel rechtsmiddelen open. Aanvrager kan rechtstreeks in beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De besluiten hebben geen financiële consequenties.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.


De secretaris,

V.J.M. Roozen

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,


De burgemeester,

R.A.C.J. Simons, l.b.

Bijlage(n):

Verzoek ZIRM 7 september 2023



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 5 december 2023

gelet op artikelen 3.9 en 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening,

overwegende dat:

- Het college voldoende toetsingsmogelijkheden heeft om een onwenselijke ontwikkeling op het perceel Westerkade 20-21/Rivierstraat 181 tegen te gaan, een voorbereidingsbesluit en/of het wijzigen van het bestemmingsplan niet nodig wordt geacht;
- Het verzoek tot het nemen van een voorbereidingsbesluit wordt afgewezen;
- Het verzoek tot het wijzigen van het bestemmingsplan wordt afgewezen.

besluit:

1. Geen voorbereidingsbesluit te nemen ter plaatse van het perceel Westerkade 20-21/Rivierstraat 181;
2. Het bestemmingsplan ter plaatse van het perceel Westerkade 20-21/Rivierstraat 181 niet te wijzigen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

De griffier,

De voorzitter,