

13/1/2010

# Welstandscommissie Rotterdam onderschrijft gedachtegoed Houd Rockanje Laag

## Second opinion welstandscommissie Rotterdam negatief

Afgelopen week heeft de welstandscommissie van de gemeente Rotterdam een uitspraak gedaan inzake de door de gemeenteraad aangevraagde second opinion. De uitspraak van het advies luidde: Negatief. De welstandscommissie Rotterdam vindt namelijk dat de ingediende bouwaanvraag niet voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Op meerdere punten werd het voorgedachte bouwplan strijdig bevonden met de welstandsnota. Per erf of kavel mag er slechts één hoofdbouw massa zijn en de bouwhoogte moet passen in de gevelwand te weten anderhalve laag met kap en dus niet 4 woonlagen zoals in het ingediende plan.

Wij zijn als vereniging HRL zeer verheugd met het negatieve oordeel van de onafhankelijke deskundige welstandscommissie. Het advies onderschrijft de argumenten, die wij als vereniging de afgelopen jaren steeds weer bij het college van B&W onder de aandacht hebben gebracht. Wij hebben steeds gepleit voor een bouwplan dat past in de schaal van de omliggende bebouwing en dat het Dorpse karakter accentueert.

Tijdens de gehouden welstandscommissie vergadering te Rotterdam werd ons als vereniging de mogelijkheid tot inspreken gegund en daar hebben wij dankbaar gebruik van gemaakt (u kunt onze inspreeknotitie nalezen op onze website: [www.houdrockanjelaag.nl](http://www.houdrockanjelaag.nl)).

## De gemeenteraad zou het door haar aangevraagde second opinion advies moeten opvolgen

Wat betekent deze uitspraak nu concreet? Het negatieve advies impliceert dat de gemeente een wettelijke weigeringsgrond heeft volgens artikel 44 van de Woningwet. De gemeenteraad zou wat ons betreft het door haar aangevraagde second opinion advies moeten opvolgen en tevens het college van B&W mogen adviseren om de bouwvergunning te weigeren.

De gemeenteraad heeft middels de second opinion gelijk gekregen in hun visie dat het bouwplan niet voldoet aan redelijke eisen van welstand. We begrijpen dat de uitspraak van welstand Rotterdam conflicteert met hetgeen de lokale commissie welstand van Westvoorne aan het college heeft geadviseerd.

Wij hebben de gemeenteraad in overweging gegeven dat in het verleden eerder ingediende schetsplannen voor appartementencomplexen voor "de Rots" indertijd ook niet konden rekenen op een positief welstandsadvies (ook niet bij de toen aangevraagde second opinions). De gemeenteraad heeft met dit negatief advies en de in het verleden negatief afgegeven overige second opinions diverse middelen in handen om het advies van de lokale welstandscommissie gemitigeerd naast zich neer te leggen. Wij verwachten dat zij daar ook gebruik van zullen maken en het college van B&W daar ook op zal wijzen.

## Eventueel financiële claim onterecht

Aangezien de gemeenteraad nu een steekhoudend argument in handen heeft, kan het college van B&W besluiten om de bouwvergunning te weigeren. Immers het bouwplan voldoet niet aan redelijke eisen van welstand (dit is een wettelijke weigeringsgrond). De projectontwikkelaar kan naar onze mening nu geen financiële claim neerleggen bij de gemeente immers zijn plan voldoet niet aan de wettelijke eisen en de vergunning kan volkomen terecht worden geweigerd.

Hij heeft willens en wetens het risico genomen door de percelen op te kopen met als doel appartementencomplexen te bouwen, die niet voldoen aan de redelijke eisen van welstand. Daarnaast stuiten zijn plannen op zeer veel weerstand bij zowel de direct omwonenden, de huurdersvereniging, de lokale bevolking en zelfs de gemeenteraad. Het door hem ondernomen risico mag niet worden afgewenteld op de gemeente dan wel de burgers.

## Advies van HRL aan de gemeenteraad en college van B&W

Ons advies aan de gemeenteraad en het college van B&W is duidelijk. Wij zouden graag zien dat de gemeenteraad en het college van B&W na het weigeren van de bouwvergunning z.s.m. een voorbereidingsbesluit neemt. In dat besluit zou de nokhoogte moeten worden vastgesteld in lijn met de omliggende bebouwing (een- en tweelaagse bebouwing) en overeenkomstig met de door de gemeenteraad vastgestelde welstandsnota.

De gemeente heeft de afgelopen jaren helaas verzuimd om het vigerende bestemmingsplan te actualiseren en daarmee ruimte gegeven voor ongewenste hoogbouw in ons dorp. Daarnaast zouden wij willen adviseren om een beeldkwaliteitsplan en een onafhankelijk stedenbouwkundig advies te laten opstellen. In elk geval wensen wij geen gestapelde bouw maar grondgebonden (eengezins) woningen, die passend zijn in de omgeving en die het Dorpse karakter accentueren.

## Tot slot een woord van dank

Wij zijn in elk geval zeer verheugd met de uitspraak van de welstandscommissie Rotterdam, aangezien zij de door ons genoemde argumenten (te hoog, te massaal) tegen het bouwplan onderschrijft. Maar bovenal zijn wij de gemeenteraadsleden zeer erkentelijk voor het indienen en ondersteunen van de motie voor het laten uitvoeren van de second opinion. Daarnaast zijn wij de 95 mede ondertekenaars (direct omwonenden) van de ingediende zienswijze en natuurlijk de honderden steunbetuigers ook ontzettend dankbaar voor hun nimmer aflatende steun gedurende de afgelopen periode. Wij hopen op een goede afloop van het dossier "de Rots" en zijn immer bereid tot medewerking bij een toekomstige ontwikkeling, die past in het Dorpse karakter.

Namens het bestuur van de vereniging Houd Rockanje Laag, Mevr drs Nathaly Boelhouwer