



Stadsontwikkeling
Afdeling Bouw- en Woningtoezicht
Team Juridisch Advies

Bezoekadres: de Rotterdam
Wilhelminakade 179, Rotterdam
Postadres: Postbus 6575
3002 AN Rotterdam

Datum : 24 juni 2024

Betreft : Zienswijzenrapport OMV.20.05.00323

Aanleiding

Op 14 mei 2020 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) ontvangen voor de activiteiten 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' en 'Bouwen'.

De aanvraag heeft betrekking op de locatie Boomgaardhof nabij nummer 12 (kadastraal perceel RTD04 AG 2285 G0) te Rotterdam. Het project betreft het realiseren van het project De Kleine Admiraal. Dit project betreft het oprichten van een woongebouw met 8 woningen.

Planologische situatie

De locatie waar de aanvraag betrekking op heeft was ten tijde van de aanvraag gelegen in het bestemmingsplan "Cool" en heeft hierin de bestemming "Verblijfsgebied" (artikel 9) en dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol gebied B' (artikel 16).

De aanvraag is in strijd met de regels van dit bestemmingsplan. Het plan is in strijd met artikel 9.3, omdat er ter plaatse geen woningen zijn toegestaan. De locatie waar de aanvraag betrekking op heeft is ook gelegen in het bestemmingsplan "Cool", dat op 18 maart 2021 is vastgesteld en in werking is getreden. In dit bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Het bouwplan is in strijd met artikel 14.1 omdat er ter plaatse geen woningen zijn toegestaan. De regels uit het bestemmingsplan laten evenmin ruimte voor het toestaan van een afwijking.

Werkzaamheden

Het project bestaat uit een appartementencomplex van 9 bouwlagen, ter plaatse van de entree van de Boomgaardhof vanaf de Karel Doormanstraat. De entree van deze expeditie-, annex parkeerstraat blijft gehandhaafd doordat er een onderdoorgang is onder het complex. Alleen de entree met lift en trappenhuis zijn gesitueerd op de begane grond. De woningen bevinden zich boven de expeditiestraat. Per verdieping (1e t/m 8e) wordt een woning van ca. 100 m² en 2 bergingen van ca. 3 m² en ca. 4 m² gerealiseerd. Met uitzondering van de 1e verdieping, deze woning heeft 1 berging van ca 3,8 m² buiten de woning.

Zienswijzen en commentaar

Tegen de concept weigering is één (1) zienswijze ingediend.

De zienswijze is tijdig ingediend, zodat reclamant in zijn zienswijze ontvangen kan worden.

Hieronder volgt een becommentarieerde samenvatting van de zienswijze.

Sprake van een haalbaar plan en ontwikkelovereenkomst niet beëindigd.

Reclamant stelt dat de conclusie dat geen sprake is van een haalbaar plan onjuist is en stelt dat er sprake is van een onjuiste voorstelling van zaken door gemeente.



Verder stelt reclamant dat de gemeente de lopende onderhandelingen ten onrechte heeft beëindigd. De ontwikkelovereenkomst voorziet niet in een termijn waarbinnen een finale koopovereenkomst tussen cliënte en de gemeente moet zijn gesloten. Het bereiken van een akkoord is daarmee volgens reclamant niet tijdgebonden en dat maakt des te meer dat de ontwikkelovereenkomst nog van toepassing was op het moment dat de gemeente de onderhandelingen/samenwerking bij schrijven van 14 februari 2023 beëindigde.

Reactie:

Het college is van mening dat er geen sprake is van onrechtmatig handelen door de gemeente. De grondreservering gold immers voor het oude plan/ontwerp, onder de oude financiële afspraken. Voor het nieuwe plan van reclamant met het recht van onderbouwing hebben partijen geen financiële en technische overeenstemming bereikt over de essentialia van de ontwikkelovereenkomst, laat staan over de essentialia van de koopovereenkomst. Van onrechtmatig handelen door de Gemeente wegens het afbreken van de onderhandelingen is dan ook geen sprake.

In het initiële plan is voor het project waarvoor de grondreservering gold, sprake van een overbouwing. Dit plan is door reclamant grondig gewijzigd. Het gevolg van deze ontwerpwijziging door reclamant is dat er een funderingsplaat wordt geplaatst onder het volledige bouwplot. Voor de realisatie van het aangepaste ontwerp is, anders dan in het initiële plan waarvoor de Ontwikkelovereenkomst is gesloten, daarmee ook een recht van onderbouwing noodzakelijk.

Verder heeft de Gemeente nog steeds grote twijfels over de technische uitvoerbaarheid van het plan met recht van onderbouwing van reclamant. Te meer, omdat reclamant, 2 jaar na haar ontwerpwijziging met funderingsplaat, nog steeds zowel financieel als technisch geen goedgekeurd plan heeft opgesteld met betrekking tot het verleggen van de kabels en leidingen in combinatie met het plaatsen van de funderingsplaat.

Er liggen een fors aantal kabels en leidingen in de grond op de plek waar reclamant de funderingsplaat over de hele breedte onder maaiveld wenst te plaatsen. Door de funderingsplaat kunnen de leidingen niet buiten de door de Gemeente uit te geven grond worden geplaatst. Het uitgangspunt voor het bouwrijp maken zoals opgenomen in de algemene voorwaarden van de Gemeente, gehecht aan de Ontwikkelovereenkomst, om de grond te leveren vrij van kabels en leidingen en dergelijke, gaat daarmee niet op.

Nog los gezien van de te verwachten bezwaren van kabel- en leidingeigenaren heeft reclamant tot op de dag van vandaag niet volledig inzichtelijk gemaakt welke kabels en leidingen met welke functie (bijv: loze leiding of in gebruik?) en van welke eigenaar er gelegen zijn onder maaiveld. Hierdoor zijn de kosten van verleggen van de kabels en leidingen ook niet volledig inzichtelijk, laat staan dat alle kabel- en leidingeigenaren hun input en benodigde goedkeuring hebben gegeven op een concept definitief ontwerp van het Project. De Gemeente is van mening dat reclamant hierdoor onvoldoende blijkt heeft gegeven dat ze de complexiteit van het (onder)bouwen in combinatie met het verleggen van kabels en leidingen scherp op het netvlies heeft. Er kleven daardoor teveel technische risico's aan het Project, terwijl er op basis van de taxatie van de Gemeente uit 2022 geen financiële speelruimte is om met onverwachte tegenvallers om te gaan.



Op basis van bovenstaande handhaaft de Gemeente dan ook haar conclusie dat zij geen mogelijkheid ziet voor het vestigen van het recht van onderbouwing.

Verder heeft reclamant in oktober 2020 en vervolgens in september 2021 wegens stijgende bouwkosten de gemeente verzocht om te komen tot nieuwe financiële afspraken.

Reclamant stelt dat zij binnen de termijn van de grondreservering heeft aangegeven dat zij van de gronduitgifte gebruik wil maken voor de realisatie van het Project. Vooropgesteld dat de grondreservering is geëindigd zonder dat dit tot een gronduitgifte heeft geleid en reclamant niet eenzijdig tot gronduitgifte kan besluiten, doet het ook niet meer ter zake of reclamant aan de Gemeente binnen de grondreserveringstermijn zoals opgenomen in de Ontwikkelovereenkomst te kennen heeft gegeven dat zij wenst dat de Gemeente aan haar de grond uitgeeft voor het te realiseren Project.

De grondreservering in de Ontwikkelovereenkomst gold immers voor het oude plan/ontwerp zoals weergegeven op de ontwerptekening 26-7-2018, bijlage Ontwikkelovereenkomst, onder de oude financiële afspraken, hetgeen een gepasseerd station is. Reclamant heeft in 2022 herhaaldelijk aan de Gemeente gevraagd om een verlenging van de Ontwikkelovereenkomst en een nieuwe koopovereenkomst, waarmee zij onderschrijft dat de grondreservering in de Ontwikkelovereenkomst reeds was geëindigd.

Ten overvloede merkt het college hierbij op dat volgens het bepaalde in artikel 1 lid 5 jo. artikel 5 lid 2 van de Ontwikkelovereenkomst er geen ruimte is voor schadevergoeding van reeds gemaakte kosten en schade als gevolg van het niet doorgaan van het Project. De ontwikkeling geschiedt op rekening en risico van reclamant.

Om te kunnen komen tot nieuwe financiële afspraken dient de Gemeente opnieuw een taxatie uit te voeren. Voor deze taxatie heeft reclamant alle volgens haar benodigde gegevens verstrekt voor de realisatie van haar gewijzigde ontwerp met een recht van onderbouwing. Conform het grondbeleid van de Gemeente is het uitgangspunt dat de Gemeente bouwrijpe grond levert en voor het vaststellen van de grondprijs de normatieve residuele waarderingsmethode hanteert (artikel 4.4.1 grondbeleid 2013 en artikel 3.2 grondbeleid 2023; Grondbeleid | Begroting Rotterdam 2022). De oorspronkelijke grondprijs zoals opgenomen in van de Ontwikkelovereenkomst is ook berekend volgens voornoemde waarderingsmethode. Om de financiële risico's voor de Gemeente te beperken, investeert de Gemeente niet voordat een redelijke zekerheid bestaat over de realisatie van een project, zowel financieel als technisch. Of een project financieel haalbaar is en voor de Gemeente een sluitende grondexploitatie oplevert, volgt uit de residuele waarderingsmethode (opbrengsten te realiseren vastgoed minus kosten).

Aanvankelijk voelde reclamant niets voor een nieuwe taxatie, maar in september 2021 heeft reclamant toch wegens onder meer de stijgende bouwkosten verzocht om een taxatie voor het gewijzigde ontwerp uit te laten uitvoeren. Vervolgens is op verzoek van reclamant de taxatie uitgevoerd door een onafhankelijke externe taxateur en beoordeeld door een externe bouwcostendeskundige.



Naar aanleiding van de uitgevoerde taxatie door een onafhankelijke taxateur en de bevindingen hierover van de onafhankelijke kostendeskundige tot de conclusie dat het Project met recht van onderbouwing van reclamant ook financieel niet haalbaar is.

Daarnaast heeft reclamant, zoals gezegd, niet alle kabels en leidingen (met hun functie) inzichtelijk gemaakt met het risico dat bij de bouw reclamant op kabels en leidingen stuit waar reclamant (inclusief de financiële consequenties hiervan) niet op bedacht was met als risico dat in het stadscentrum de grond openligt en er niet verder kan worden gebouwd.

Tenslotte heeft reclamant het initiële ontwerp voor het project zoals neergelegd in de Ontwikkelovereenkomst gewijzigd en de Gemeente verzocht tot nieuwe financiële afspraken. Hiermee is de initiële Ontwikkelovereenkomst verlaten en is het niet tot een gronduitgifte gekomen voor het initiële plan onder de (financiële) voorwaarden zoals opgenomen in de Ontwikkelovereenkomst.

Naar de opvatting van het college mocht reclamant er ook niet gerechtvaardigd op vertrouwen dat de Gemeente tot een nieuwe ontwikkelovereenkomst zou komen, laat staan een koopovereenkomst. Over de essentialia van de ontwikkelovereenkomst en de koopovereenkomst was immers nog geen overeenstemming.

Conclusie

Gelet op het voorgaande wordt besloten:

- de zienswijzen ongegrond te verklaren;
- de omgevingsvergunning definitief te weigeren.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam,
namens deze,
concerndirecteur Stadsontwikkeling,
voor deze,

drs

afdelingshoofd Bouw- en Woningtoezicht