

ECLI	ECLI:NL:RVS:2023:554
Datum uitspraak	13 februari 2023
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 20 oktober 2022 heeft de raad van de gemeente Rotterdam het bestemmingsplan "Schiekadeblok" vastgesteld. Het plan voorziet in de herontwikkeling van het gebied tussen de Schiekade, de Delftsestraat, het Delftseplein en het spooreplacement te Rotterdam.

Volledige tekst

202207029/2/R3.

Datum uitspraak: 13 februari 2023

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak van de voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op de verzoeken om het treffen van een voorlopige voorziening (artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht) in het geding tussen:

1. Urban Minds B.V. en Central010 B.V. (hierna: Urban Minds en C010), gevestigd te Rotterdam

2. Delftsestraat Vastgoed B.V. en Delftsestraat Exploitatie B.V. (hierna tezamen en in enkelvoud: Delftsestraat B.V.), gevestigd te Rotterdam,

verzoekers,

en

de raad van de gemeente Rotterdam,

verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 20 oktober 2022 heeft de raad het bestemmingsplan "Schiekadeblok" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben Urban Minds en C010 en Delftsestraat B.V. beroep ingesteld.

Urban Minds en C010 en Delftsestraat B.V. hebben de voorzieningenrechter verzocht een voorlopige voorziening te treffen.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

LSI Participations B.V. en Schiestraat Ontwikkeling B.V. hebben een schriftelijke uiteenzetting gegeven.

De voorzieningenrechter heeft het verzoek ter zitting behandeld op 31 januari 2023, waar Urban Minds en C010, vertegenwoordigd door [gemachtigde A] en ing. G. uit de Bosch, bijgestaan door mr. A.P. IJkelstam, advocaat te Amsterdam, en ir. T.M.J. Raijmakers als deskundige, Delftsestraat B.V., vertegenwoordigd door [gemachtigde B], bijgestaan door mr. M.J.E. Boudesteijn, advocaat te Rotterdam, en de raad, vertegenwoordigd door mr. A.J.J. van der Vlist, mr. S.M.H. Fijneman, mr. M. Zee, C.J.M. van Oorschot en drs. ing. A.J.S.M. Lushtaki-Smedts, zijn verschenen. Verder zijn ter zitting LSI Participations B.V. en Schiestraat Ontwikkeling B.V., vertegenwoordigd door mr. R.J.G. Bäcker en mr. D. Nazari, advocaten te Den Haag, als partij gehoord.

Overwegingen

Inleiding

1. Het oordeel van de voorzieningenrechter heeft een voorlopig karakter en is niet bindend in de bodemprocedure.
2. Het plan voorziet in de herontwikkeling van het gebied tussen de Schiekade, de Delftsestraat, het Delftseplein en het spooreplacement te Rotterdam. Het plan gaat uit van een totale nieuwbouwontwikkeling tussen de 110.000 en 140.000 m² bruto vloeroppervlak, met twee nieuwe woontorens, de Perrontoren waarin ten hoogste 200 woningen kunnen komen, en de Schieblocktoren waarin ten hoogste 450 woningen kunnen komen. Daarnaast voorziet het plan in nieuwe detailhandel, horeca met inbegrip van een poppodium met nachthoreca, maximaal 45.500 m² aan kantoorruimte, een hotel en de mogelijkheid om een parkeergarage voor 230 voertuigen te realiseren. Tevens wordt met het plan in de renovatie en transformatie van een aantal binnen het plangebied aanwezige gebouwen voorzien. Van deze bestaande bebouwing is enerzijds vastgelegd welke functies ter plaatse zijn toegestaan en anderzijds is de mogelijkheid geboden om de bestaande bebouwing op te hogen en uit te breiden, ten einde de voorgestane herontwikkeling mogelijk te maken.
3. Urban Minds en C010 en Delftsestraat B.V. kunnen zich op onderdelen niet verenigen met de vaststelling van het bestemmingsplan. C010 is de eigenaar van de panden aan de Delftsestraat 11A t/m F en vier appartementsrechten aan de Delftsetraat 15A en 15B. Zij vreest als gevolg van het plan voor een inperking van de gebruiksmogelijkheden van haar panden, waarin het poppodium Annabel is gevestigd. Urban Minds is als projectontwikkelaar gelieerd aan C010. Urban Minds en C010 hebben een alternatief plan ontwikkeld voor de realisatie van woningen aan de oostkant van het plangebied. Dit alternatief heeft de raad volgens hen ten onrechte niet bij de vaststelling van het plan betrokken. Delftsestraat B.V. is de exploitant van poppodium Annabel, dat in het plangebied is gevestigd. Zij vreest als gevolg van de in het plan voorziene woningbouw voor een zodanige inperking van haar gebruiksmogelijkheden dat het niet langer mogelijk is om ter plaatse het poppodium onder voortzetting van de bestaande rechten te kunnen exploiteren.

Spoedeisend belang

4. De voorzieningenrechter ziet aanleiding de verzoeken om het treffen van een voorlopige voorziening vanwege het ontbreken van spoedeisend belang af te wijzen. Daartoe overweegt de voorzieningenrechter als volgt.
5. De voorzieningenrechter stelt vast dat ingevolge het voorliggende bestemmingsplan onder

meer de bestemming "Gemengd-4" is toegekend aan de gronden waarop het poppodium is gevestigd. Blijkens het bepaalde in artikel 7.1, aanhef, onder a, van de planregels zijn de gronden ter plaatse onder meer bestemd voor de functies horeca-1 t/m horeca-4. Daarnaast is aan de gronden direct ten oosten/noordoosten van het poppodium de bestemming "Gemengd-2" toegekend. Binnen deze bestemming is onder meer de realisatie van ten hoogste 450 woningen mogelijk gemaakt.

De voorzieningenrechter constateert dat de bezwaren van Urban Minds en C010 en Delftstraat B.V. zich primair richten op de in de directe nabijheid van het poppodium voorziene woningbouw. Dit betreft in eerste plaats de woningen die zijn voorzien ten oosten/noordoosten van het poppodium, waar blijkens het stedenbouwkundige plan de Schieblocktoren is voorzien. Verzoekers vrezen als gevolg van de op korte afstand van het poppodium voorziene woontoren voor een inperking van de bestaande gebruiksmogelijkheden van het poppodium. Ook vrezen zij dat, zodra het plan in werking is getreden, strengere geluidnormen gaan gelden voor de bestaande horeca-inrichting, waaraan zij - zonder het treffen van ingrijpende geluidsisolerende maatregelen - niet kunnen voldoen.

6. Naar het oordeel van de voorzieningenrechter bestaat op dit moment geen spoedeisend belang bij de door verzoekers gevraagde voorziening. Hiertoe wordt overwogen dat de inwerkingtreding van het plan niet tot gevolg heeft dat de bestaande exploitatie van de panden waarin het poppodium is gevestigd zal worden ingeperkt. Voor zover het bestaande gebruik in strijd moet worden geacht met het voorliggende bestemmingsplan, komt dit gebruik namelijk onder de beschermende werking te vallen van het gebruiksovergangsrecht, zoals dit is neergelegd in artikel 21.2 van de planregels. De raad heeft dit ter zitting desgevraagd bevestigd. De voorzieningenrechter constateert weliswaar dat, zodra het bestemmingsplan in werking is getreden, er aanvragen om omgevingsvergunning kunnen worden ingediend voor de binnen de bestemming "Gemengd-1" en "Gemengd-2" geprojecteerde woontorens en dat de verlening van deze vergunningen gevolgen zou kunnen hebben voor de bestaande exploitatie van het poppodium. Ter zitting heeft de raad echter toegezegd dat er geen aanvragen om omgevingsvergunning voor de bouw van de bedoelde woningen zullen worden ingediend alvorens door de Afdeling is beslist op de beroepen gericht tegen het voorliggende bestemmingsplan. Hierdoor bestaat er vooralsnog geen reden om aan te nemen dat er op korte termijn, en in elk geval niet voordat uitspraak is gedaan in de bodemzaak, nieuwe woningen zullen worden vergund en/of gerealiseerd in de directe nabijheid van het poppodium. Hierbij constateert de voorzieningenrechter dat de andere gronden in de directe nabijheid van het poppodium ingevolge het bestemmingsplan zijn aangewezen voor de bestemmingen "Gemengd-3" en "Gemengd-5" en dat gelet op de bestemmingsomschrijvingen die in de regels van het plan zijn opgenomen ter plaatse niet de bouw van nieuwe woningen is toegestaan. Omdat de bezwaren van Urban Minds en C010 en Delftstraat B.V. zich primair tegen de gevolgen richten van de voorziene woningbouw voor het poppodium, ontbreekt aan hun zijde nu een spoedeisend belang bij de gevraagde voorziening, zoals ook ter zitting door Urban Minds en C010 en Delftstraat B.V. is bevestigd. Mocht zich de situatie voordoen dat ondanks de door de raad gedane toezegging er toch aanvragen om omgevingsvergunning voor de door verzoekers gevreesde woningbouw worden ingediend, kan door hen opnieuw een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening worden ingediend.

Conclusie

7. Gelet op het vorenstaande dient het verzoek te worden afgewezen.

8. De raad hoeft geen proceskosten te vergoeden.

Beslissing

De voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

wijst de verzoeken af.

Aldus vastgesteld door mr. A. ten Veen, voorzieningenrechter, in tegenwoordigheid van mr. W. Sommer, griffier.

w.g. Ten Veen
voorzieningenrechter

w.g. Sommer

griffier

Uitgesproken in het openbaar op 13 februari 2023

901