

Aan:
de gemeenteraad

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan Kleiwegkwartier, na uitspraak Raad van State
(bestuurlijke lus).
Herzien raadsvoorstel

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor: Ter uitvoering van de tussenuitspraak van de Raad van State van 16 mei 2018 evenals ter herstel van de hierna toe te lichten omissie het bestemmingsplan "Kleiwegkwartier", NL.IMRO.0599.BP1083Kleiwegkwart-va01 opnieuw vast te stellen conform bijgevoegd voorstel tot herstel van het bestemmingsplan.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Naar aanleiding van een tussenuitspraak van de Raad van State d.d. 16 mei 2018 over het op 28 september 2017 vastgestelde bestemmingsplan "Kleiwegkwartier" moet het bestemmingsplan op twee onderdelen worden aangepast.

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

nvt

Toelichting:

Aanleiding

Het bestemmingsplan "Kleiwegkwartier" is op 28 september 2017 vastgesteld door uw raad. Tegen het besluit tot vaststelling is door verschillende belanghebbenden beroep ingesteld bij de Raad van State. De beroepen gaan over drie onderwerpen. Hierover heeft de Raad van State heeft op 16 mei 2018 uitspraak gedaan. Hierna wordt ingegaan op de uitspraak van de Raad van State.

Na de behandeling van het plan in de commissie BWB van 12 september 2018 is tevens een omissie van beperkte omvang geconstateerd in het bestemmingsplan. De omissie is in de wethoudersbrief van 20 september 2018 nader toegelicht. Wij stellen voor deze omissie te herstellen door middel van een ambtelijke aanpassing. De ambtelijke aanpassing is hierna in dit raadsvoorstel opgenomen.

Uitspraak Raad van State

Ten aanzien van één onderwerp (detailhandel aan de Ceintuurbaan) heeft de Raad van State het beroep ongegrond verklaard en einduitspraak gedaan. Het bestemmingsplan hoeft op dit onderdeel dan ook niet te worden aangepast.



Voor twee onderwerpen (stallingsgarage en cultuurhistorie) moet het bestemmingsplan wel worden aangepast als gevolg van het ingestelde beroep. De Raad van State heeft de beroepen die betrekking hebben op deze onderwerpen gegrond verklaard en hiervoor een zogenaamde tussenuitspraak gedaan. De tussenuitspraak houdt in dat de gemeente het bestemmingsplan op de desbetreffende onderdelen moet herstellen en binnen 23 weken na verzending van de uitspraak (dus vóór 23 oktober 2018) een nieuw besluit moet nemen. Deze wijze van herstellen wordt een "bestuurlijke lus" genoemd.

Het voorliggende raadsvoorstel komt tegemoet aan de tussenuitspraak van de Raad van State en beoogt het bestemmingsplan op de geconstateerde gebreken te herstellen

Te herstellen onderdelen

De tussenuitspraak van de Raad van State gaat over twee onderwerpen: het wegbestemmen van de mogelijkheid van bedrijfsactiviteiten categorie 1 en 2 ter plaatse van een stallingsgarage en het ontbreken van een beschrijving van de cultuurhistorische waarden binnen het plangebied.

Stallingsgarage

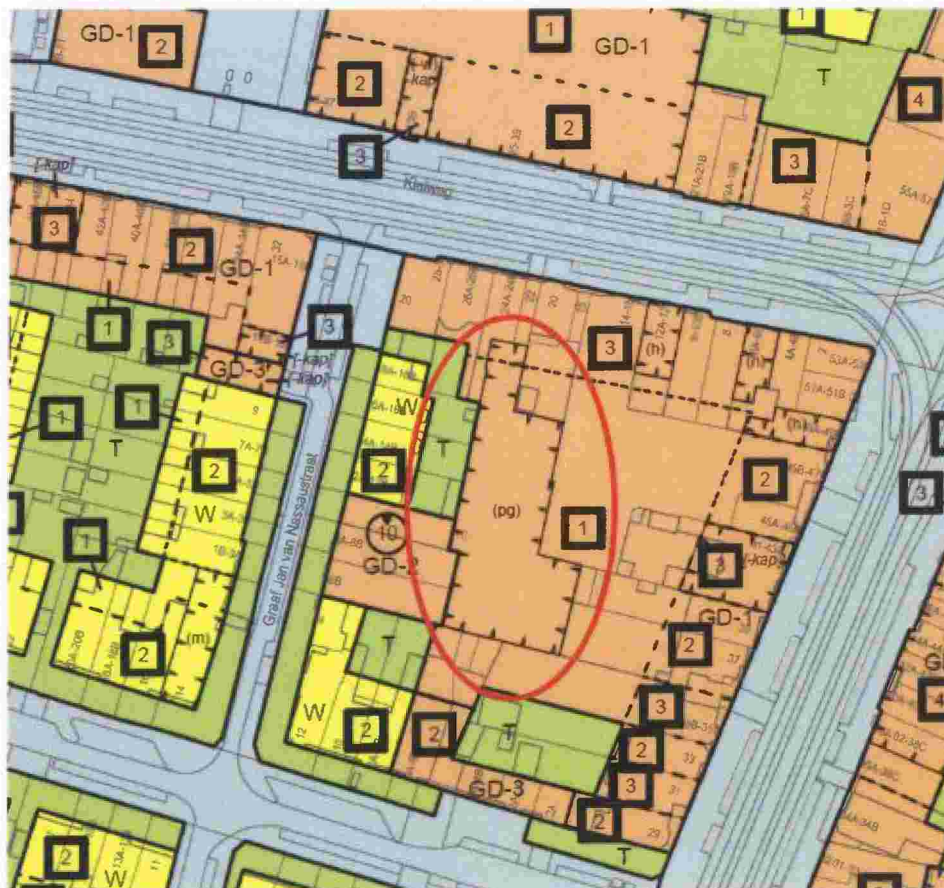
De betreffende stallingsgarage bevindt zich op een binnenterrein achter de bebouwing aan de Graaf Jan van Nassaustraat 10 en de Kleiweg 22. In het ontwerpbestemmingsplan was hier een gemengde bestemming (Gemengd-1) opgenomen waarbinnen bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 2 waren toegestaan. Deze bestemming is ook opgenomen voor een groot deel van de bebouwing aan weerszijden van de Kleiweg. Tegen het toestaan van bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 2 zijn zienswijzen ingediend. In reactie op die zienswijzen is de mogelijkheid van bedrijfsactiviteiten in deze gemengde bestemming in het vastgestelde bestemmingsplan komen te vervallen. Bij het laten vervallen van deze activiteiten is het nooit de bedoeling geweest om bestaande bedrijfsactiviteiten weg te bestemmen, maar deze een maatbestemming te geven. Abusievelijk is deze maatbestemming echter niet opgenomen ter plaatse van de stallingsgarage. Daarmee zijn bepaalde bestaande bedrijfsactiviteiten onder het overgangsrecht geplaatst.

Omdat deze wijziging heeft plaatsgevonden tussen ontwerp en vaststelling van het bestemmingsplan, heeft de exploitant van de stallingsgarage beroep ingesteld bij de Raad van State. Aangezien het niet de bedoeling is geweest om bestaande bedrijfsactiviteiten weg te bestemmen, is bij de Raad van State door de gemeente aangevoerd dat het bestemmingsplan op dit onderdeel moet worden hersteld door ter plaatse de functieaanduiding "bedrijf" op te nemen. In de regels van de gemengde bestemming is opgenomen dat ter plaatse van deze aanduiding bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 2 zijn toegestaan, waarbinnen een stallingsgarage mogelijk is. Met dit raadsvoorstel wordt voorgesteld het bestemmingsplan op dit onderdeel in voornoemde zin te herstellen.



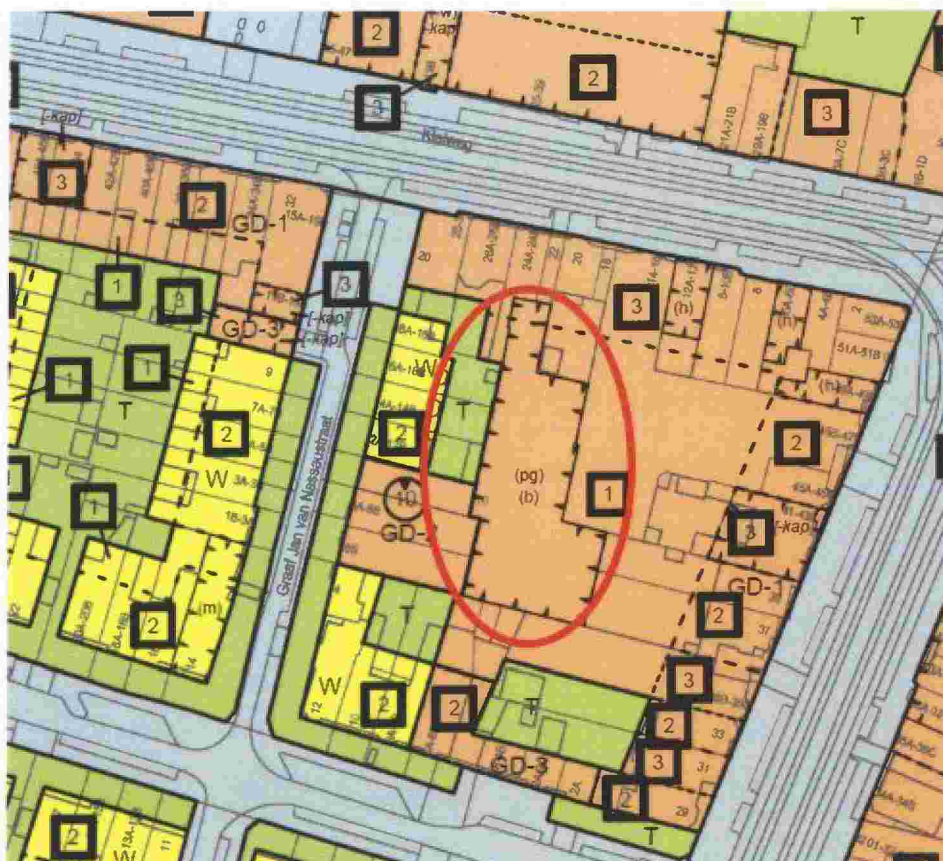
Voorstel

Gezien het voorgaande wordt voorgesteld om ter plaatse van voornoemde stallingsgarage een functieaanduiding "bedrijf" op te nemen zoals aangegeven op de hieronder opgenomen uitsnede van de verbeelding.



Oude situatie





Voorgestelde situatie

Cultuurhistorie

Een ander onderwerp dat in beroep is aangevoerd betreft cultuurhistorie. In beroep is gesteld dat de gemeente onderzoek had moeten doen naar cultuurhistorie in het Kleiwegkwartier.

Omdat naar aanleiding van een procedure over een ander bestemmingsplan duidelijk werd dat het bestemmingsplan Kleiwegkwartier op dit onderdeel gebrekkig was, heeft de gemeente bij de Raad van State aangegeven dit gebrek te willen herstellen door het laten uitvoeren van cultuurhistorisch onderzoek. De Raad van State heeft in die zin uitspraak gedaan: de gemeente moet in een te herstellen bestemmingsplan in de toelichting aangeven op welke wijze in het plangebied rekening is gehouden met cultuurhistorie.

Voorsortierend op de opdracht van de Raad van State is voor het Kleiwegkwartier al in een vroeg stadium (september 2017) begonnen met het opstarten van het proces tot het uitvoeren van een cultuurhistorische verkenning (CV), zie bijlage 3. Bij de totstandkoming van de CV zijn diverse partijen geconsulteerd. In dit geval zijn de Vereniging Stedebouwkundig Wijkbehoud Hillegersberg-Schiebroek-Terbregge en de Bewonersvereniging Het Statenlaankwartier gevraagd input te leveren. Vervolgens is het onderzoek voorgelegd aan de Commissie voor welstand en monumenten en aan de Gebiedscommissie Hillegersberg-Schiebroek. De Gebiedscommissie heeft tijdens de vergadering van 22 mei jl. ingestemd met het onderzoek. De Commissie voor welstand en monumenten heeft ook positief advies uitgebracht en nog enkele



opmerkingen gegeven die verwerkt zijn in het stuk. De CV is vervolgens voorgelegd aan het college van Burgemeester en wethouders voor vaststelling.

Uit de CV blijkt dat een groot aantal objecten cultuurhistorisch waardevol is en als beeldbepalend is te beschouwen. Verwezen wordt naar de als bijlage 4 opgenomen lijst met adressen van de desbetreffende objecten. Voorgesteld wordt om in de toelichting van het bestemmingsplan een samenvatting van de CV op te nemen waarin de ontstaansgeschiedenis en cultuurhistorische waarden van het plangebied zijn beschreven. Tevens wordt voorgesteld om de in de CV als beeldbepalend aangewezen objecten een dubbelbestemming "Waarde – Cultuurhistorie 2" te geven. Deze dubbelbestemming werpt een drempel op tegen sloop. Sloop is in principe niet mogelijk. Alleen indien maatschappelijke, technische dan wel economische overwegingen zwaarwegend genoeg zijn om een uitzondering te maken, kan er een sloopvergunning worden verleend. Verder leidt de dubbelbestemming ertoe dat in geval van nieuwbouw voldoende rekening wordt gehouden met de cultuurhistorische waarden van de locatie.

De eigenaren van de panden waarvoor voorgesteld wordt een dubbelbestemming op te nemen zijn per brief op de hoogte gesteld van de CV en het voornemen het pand in het nieuwe bestemmingsplan met een dubbelbestemming "Waarde – Cultuurhistorie 2" te bestemmen. In de brief is erop gewezen dat na de vaststelling het bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd voor het instellen van beroep bij de Raad van State. Belanghebbenden kunnen tegen de gewijzigde onderdelen in beroep gaan.

Voorstel

Gezien het voorgaande, stellen wij u voor om

- in de toelichting van het bestemmingsplan op basis van de CV een beschrijving op te nemen van de wijze waarop in het plan met cultuurhistorie is omgegaan;
- aan de objecten die zijn opgenomen in bijlage 4, die bij dit raadsvoorstel is gevoegd, op de verbeelding de dubbelbestemming "Waarde – Cultuurhistorie 2" toe te kennen;
- aan de planregels het volgende artikel toe te voegen:

Artikel XX Waarde - Cultuurhistorie 2

XX.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde – Cultuurhistorie 2" aangewezen gronden zijn behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van de aan het gebied eigen zijnde cultuurhistorische waarden.

xx.2 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

xx.2.1 Verbod

Op de voor 'Waarde - Cultuurhistorie 2' bestemde gronden is het verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen.

25.2.2 Uitzondering op verbod

In afwijking van het bepaalde in lid xxx.2.1 is geen vergunning vereist in geval van:

- a. een aanschrijving van burgemeester en wethouders op grond van de Woningwet (hoofdstuk III);
- b. bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning voor het bouwen vereist is;



- c. een vergunning voor het slopen van een bouwwerk vereist is ingevolge een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening en deze vergunning verleend is;
- d. sloopwerkzaamheden die reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan;
- e. gebouwen die ten gevolge van een calamiteit verloren zijn gegaan.

25.2.3 Vergunning

Vergunning wordt verleend, indien:

- a. sprake is van zwaarwegende maatschappelijke, technische, dan wel economische overwegingen, en
- b. nieuwbouw mogelijk is en aanvrager aannemelijk heeft gemaakt dat op de plaats van het (gedeeltelijk) te slopen bouwwerk nieuwbouw zal plaatsvinden met inachtneming van de vanuit cultuurhistorisch oogpunt van belang zijnde stedenbouwkundige, bouwkundige, architectonische en ensemble waarden, die onder andere worden gevormd door de situering, schaal, vorm en geleding van de bebouwing.

25.2.4 Advies

Alvorens te beslissen op een aanvraag, winnen burgemeester en wethouders het advies in van de commissie voor Welstand en Monumenten.

Ambtelijke aanpassing

Ter plaatse van Minstreelstraat 40 is in 2013 in afwijking van het toen geldende bestemmingsplan een multifunctionele ruimte annex yogastudio vergund. Bij de actualisering van het bestemmingsplan in 2017 is de vergunde situatie niet correct bestemd. Toen is aangenomen dat de multifunctionele ruimte annex yogastudio mogelijk was op basis van de in het nieuwe bestemmingsplan toegestane ruimere bedrijfscategorie. Na nader onderzoek is geconstateerd dat destijds niet alleen vanwege de bedrijfscategorie afwijking is verleend, maar ook vanwege de beoogde activiteiten van de multifunctionele ruimte annex yogastudio. Voorgesteld wordt om thans de exacte in 2013 vergunde situatie alsnog te bestemmen.

Regels

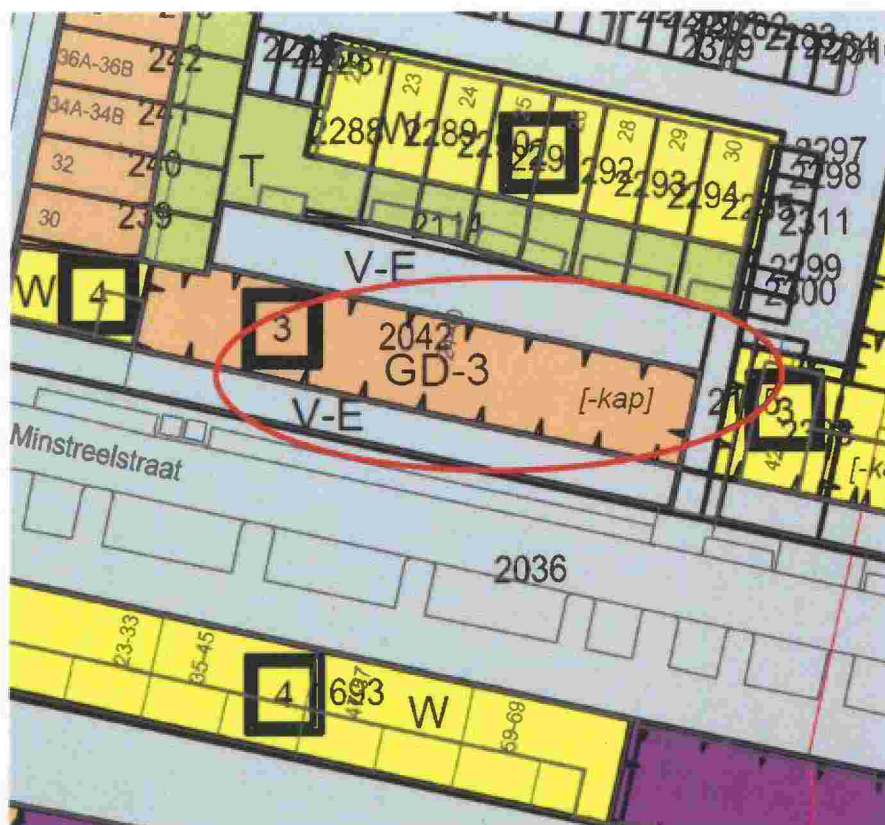
Voorgesteld wordt om aan artikel 10 (bestemming Gemengd – 3), lid 1 het volgende toe te voegen:

Ter plaatse van de aanduiding "cultuur en ontspanning" tevens voor een multifunctionele ruimte, ten behoeve van het geven van onder andere yogalessen, danslessen en cursussen, alsmede ten behoeve van een gebruik als vergaderruimte, uitsluitend op de begane grond.

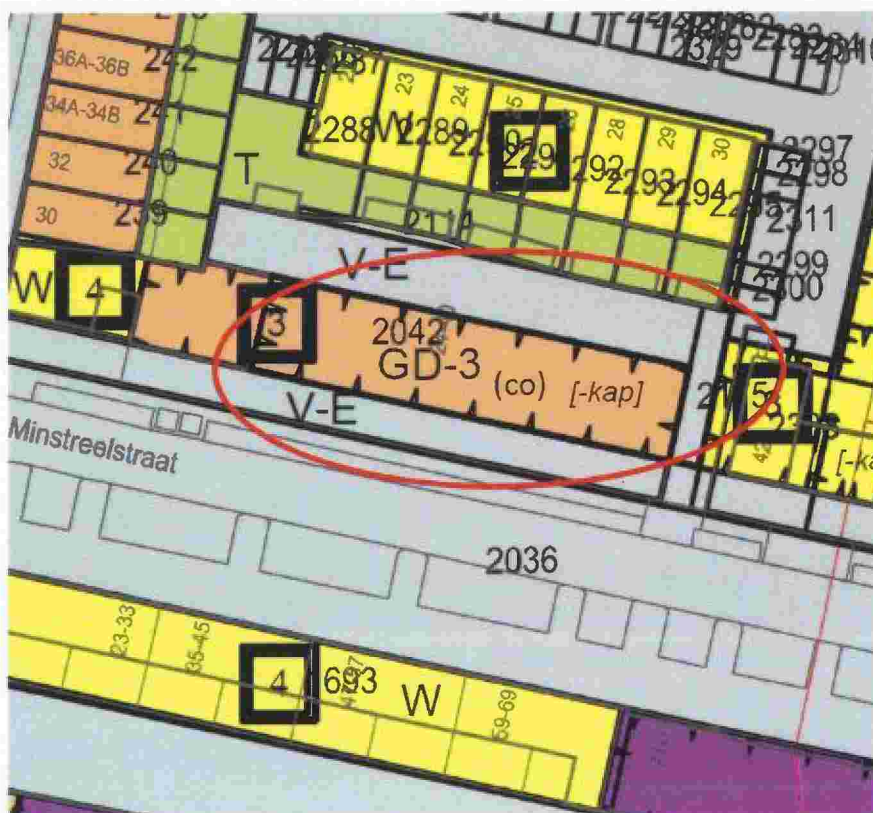
Verbeelding

Voorgesteld wordt om ter plaatse van Minstreelstraat 40 op de verbeelding een aanduiding "cultuur en ontspanning" op te nemen zoals op onderstaand kaartje (voorgestelde situatie) is aangegeven:





Oude situatie



Voorgestelde situatie



Financiële en juridische consequenties/aspecten:

nvt

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

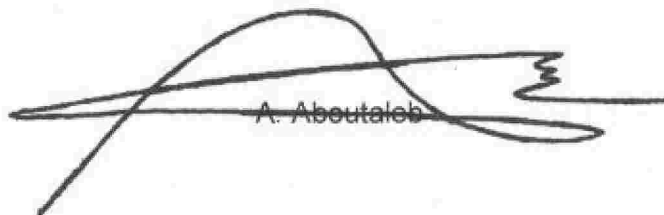
Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,



C.M. Sjerps

De burgemeester,



A. Aboutaleb

Bijlage(n):

- Bijlage 1: bestemmingsplan "Kleiwegkwartier"
- Bijlage 2: verbeelding "Kleiwegkwartier"
- Bijlage 3: cultuurhistorische verkenning
- Bijlage 4: adressenlijst beeldbepalende panden



Bestemmingsplan Kleiwegkwartier (bestuurlijke lus)

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het herziene voorstel van burgemeester en wethouders van 3 juli 2018
(raadsvoorstel nr. 18bb7241);

gelet op de Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening;

besluit:

ter uitvoering van de tussenuitspraak van de Raad van State van 16 mei 2018 het bestemmingsplan "Kleiwegkwartier", NL.IMRO.0599.BP1083Kleiwegkwart-va01 opnieuw vast te stellen conform bijgevoegd voorstel tot herstel van het bestemmingsplan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 27 september 2018.

De griffier,

De voorzitter,



Bijlage 4: objecten in het Kleiwegkwartier waar de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie 2 opgenomen zal worden.

Bergpolderplein 11-17
Berpolderplein 18
Bergse Rechter Rottekade 11
Bergse Rechter Rottekade 13
Bergse Rechter Rottekade 14-23
Caspar Fagellaan 1-3
Ceintuurbaan 9/Bergse Rechter Rottekade 1/Minstrelstraat 71
Ceintuurbaan 183-197
Elektroweg 2-16
Elektroweg 13
Elektroweg 18
Erasmussingel 17-19
Graaf Lodewijk van Nassaustraat 1-7
Heinsiuslaan 2-10
Hillegondastraat 19, 21, 23 en 25
Hoofdlaan 35-37
Hoofdlaan 38
Hoofdlaan 39-43
Juliana van Stolberglaan 1
Juliana van Stolberglaan 11-53, 14-52
Kleiweg 85-115
Kleiweg 121-127
Kleiweg 161-171
Kleiweg 173
Kleiweg 177-187
Kleiweg 239-241
Kleiweg 277
Kleiweg 283
Kleiweg 289
Kootsekade 19
Koraalstraat 17-19
Lathyrusplein 9
Lisbloemstraat 6-40 en 21-41
Margrietstraat 2-18
Margrietstraat 15/Lisbloemstraat 4
Minstrelstraat 9/Willem van Hillegaersbergstraat 21
Minstrelstraat 23-69
Prins Bernharkade 1-16
Rozenlaan 1-15
Rozenlaan 20
Rozenlaan 113-115
Saffierstraat 1/Erasmussingel 120
Stadhouderslaan 2-18
Statenlaan 4-44 en 3-79

Statenplein 2-10
Straatweg 1-3
Straatweg 2
Straatweg 5-7
Straatweg 8
Straatweg 9-11
Straatweg 13-19
Straatweg 21-23
Straatweg 65
Straatweg 67/Statenlaan 1b/Van Slingelandtlaan 2
Straatweg 78-84
Straatweg 86-88
Straatweg 90-92
Straatweg 138
Uitweg 1-21
Uitweg 4-6
Uitweg 24-66
Uitweg 68-72
Van Enckevoirtlaan 10
Van Slingelandtlaan 7
Villapark 1-14