

Aan:
de gemeenteraad

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan 'Parapluherziening Cultuurhistorie Crooswijk'.

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. de zienswijzen 1.1, 2.1, 2.2 en 2.3 ongegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan 'Parapluherziening Cultuurhistorie Crooswijk', NL.IMRO.0599.BP1118PapluCultCW-on01 met bijbehorende ondergrond BGT12956800, BGT13056700, BGT13056800, BGT13056900, BGT1305700 en BGT13156900 in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Met de vaststelling van dit bestemmingsplan krijgt het gebied ook op het vlak van de cultuurhistorie een actueel planologisch kader. De vorm van het kader voldoet aan de landelijke technische eisen.

Het bestemmingsplan zit in de volgende fase:

▼			
Startfase	Concept- en ontwerpfas	Vaststellingsfase	Beroepsfase

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

Erfgoedagenda Rotterdam 2017-2020. Kadernotitie Cultuurhistorie in bestemmingsplannen: de Rotterdamse Aanpak.

Toelichting:**Aanleiding**

Op 18 mei 2021 hebben wij besloten tot het opstellen van een ontwerpbestemmingsplan voor de parapluherziening voor cultuurhistorie voor Oud en Nieuw Crooswijk en Rubroek. Het voeren van het vooroverleg over een concept ontwerpbestemmingsplan is achterwege gelaten, omdat dit bestemmingsplan slechts tot doel heeft de cultuurhistorische waarden in het gebied te beschermen. De aanpassingen hebben



geen raakvlak met de belangen van de vooroverlegpartners.

Begrenzing plangebied

Het bestemmingsplan gaat over het gebied met de onherroepelijke bestemmingsplannen 'Nieuw Crooswijk II' (2012), 'Paradijshof, Nieuw Crooswijk' (2016) en 'Crooswijk' (2018) en ligt tussen de Rotte, de Boezemlaan, de Boezem en de Goudsesingel in het gebied Kralingen – Crooswijk.

Ontwikkelingen

De ontwikkelingen in het plangebied betreffen:

1. Aanvullende voorwaarden in beschermd stadsgebied

Het beschermd stadsgezicht Waterproject heeft in het plan van 2018 al een dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie. In de Rotterdamse praktijk blijkt dat de huidige voorwaarden van het beschermd stadsgezicht onvoldoende bescherming bieden aan de te beschermen waarden van beeldbepalende objecten. Met aanvullende regels wordt meer duidelijkheid gegeven over de bouwmogelijkheden bij sloop, herbouw en gedeeltelijke herbouw die zijn toegestaan met behoud van te beschermen waarden.

2. Beschermen karakteristiek ensemble Wereldhaven

Bovenop de bescherming als serie waardevolle beeldbepalende objecten is het nodig om het ensemble te beschermen. Ter behoud van de karakteristiek van het ensemble Wereldhaven zijn aan voor- en achterzijde van de bouwblokken geen nieuwe dakkapellen toegestaan, anders dan de al aanwezige dakkapellen. Dit is aangegeven met de bouwaanduiding 'karakteristiek'.

3. Dubbelbestemming als drempel tegen sloop

In de CV is een lijst opgenomen met waardevolle beeldbepalende objecten. Deze objecten worden niet beschermd op basis van de Erfgoedwet of gemeentelijke Erfgoedverordening. Daarom wordt via het bestemmingsplan bescherming geboden in de vorm van een dubbelbestemming (Waarde – Cultuurhistorie 2). Deze dubbelbestemming werpt een drempel op tegen sloop, in die zin dat een omgevingsvergunning voor het slopen alleen wordt verleend onder een aantal voorwaarden. Sloop moet noodzakelijk zijn vanwege zwaarwegende redenen en de op de sloop volgende nieuwbouw moet rekening houden met de cultuurhistorische waarden ter plaatse.

4. Afweging Othman-moskee, Boezemdwardsstraat 1

In geval van sloop-nieuwbouw zal hier vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet eenzelfde volume worden teruggebouwd. Wel lijkt het mogelijk om de huidige en als beeldbepalend aangewezen voor- en zijgevels te kunnen beschermen. De bescherming als beeldbepalend (object) gaat in dit plan over de bescherming van deze gevels.

5. Afweging pastorie Tamboerlocatie, Crooswijkseweg 38

Het pand van de pastorie op de hoek van de Pijperstraat staat binnen de Tamboerlocatie, waar de gemeente met partijen een project ontwikkelt. De Pijperstraat is een zeer smalle straat voor de functie die hij heeft, daarom wordt in het project Tamboer de gevel aan de Pijperstraat 2,5 meter naar achteren (het noorden) verschoven. Vanwege de noodzakelijke verbreding van de Pijperstraat verhoudt de ontwikkeling zich dus qua massa en architectuur niet met behoud van



het pand en wordt de sloop in gang gezet. Daarom heeft het pand geen dubbelbestemming gekregen.

6. Afweging badhuisje, Vaandrigstraat 14

Het badhuis is een waardevol pand, maar staat er slecht bij. Bovendien is de naastgelegen school dringend op zoek naar extra ruimte. Het onderliggend bestemmingsplan staat een maximale bouwhoogte toe van 14 meter. Het casco van het pand verkeert in bouwkundig erg slechte staat en de binnenzijde van het badhuis is al langer gestript. Daarom heeft het pand geen dubbelbestemming gekregen.

Het behoud van de gevel wordt bij verkoop door de gemeente als voorwaarde opgelegd. De school is nu bezig om een bouwplan onder deze voorwaarde te ontwikkelen.

7. Geen extra bouwlaag in beschermd stadsgezicht

Bij enkele cultuurhistorisch waardevolle panden in het beschermd stadsgezicht 'Waterproject' laat het geldende bestemmingsplan meer hoogte toe dan de huidige hoogte van die panden. Een hoger toegestane bebouwing is niet altijd passend binnen de beschermingsregels van het beschermd stadsgezicht, waar de bescherming van het stadsgezicht stuurt op o.a. kapvorm en maatvoering van bouwblokken.

Voor Crooswijksesingel 2-3 wordt de maximale goot- en bouwhoogte (van resp. 13 en 17 meter) aangepast en geldt een maximale bouwhoogte van 11 meter om te kunnen sturen op behoud van de huidige kapvorm en maatvoering.

Dezelfde aanpassing en maatvoering is nodig voor de panden Spiegelnisserkade 62-65.

Participatie

In de periode van terinzagelegging waren twee digitale informatieavonden gepland, waarbij een ieder vragen kon stellen met betrekking tot het ter inzage liggende ontwerpbestemmingsplan. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt. Verder zijn bewoners en geïnteresseerden op de gebruikelijke manier geïnformeerd via een huis-aan-huisblad en de landelijke website.

Advisering Gebiedscommissie gebied

De gebiedscommissie Kralingen–Crooswijk heeft op 15 juli 2021 het gevraagd advies vastgesteld (per brief d.d. 3 augustus 2021).

De gebiedscommissie waardeert het dat de gemeente zich actief inzet voor het behoud van cultuurhistorische waarden door dit vast te leggen in het bestemmingsplan.

De gebiedscommissie heeft het ontwerpbestemmingsplan bestudeerd en zich laten adviseren door historicus Dik Vuik, die de gebiedscommissie ook heeft geadviseerd bij de beoordeling van het concept van de Cultuurhistorische Verkenning.

De gebiedscommissie adviseert om in het vast te stellen bestemmingsplan in de toelichting in paragraaf 3.1 en 3.4 enkele opmerkingen en correcties te verwerken. Verder plaatst de gebiedscommissie enkele inhoudelijke opmerkingen bij de genoemde uitzonderingen.



Boezemdwardsstraat 1

De gebiedscommissie is van mening dat het pand onderdeel is van een ensemble met het naastgelegen woonpand (met Waarde - Cultuurhistorie 2) en de om de hoek gelegen behuizing van de boksschool. De uitdrukking 'lijkt het mogelijk om de voor- en zijgevels te behouden' is niet stellig genoeg en zou ook het dak moeten betreffen, dat immers een klassiek en bij dit historische bouwwerk behorend pannendak is.

De gebiedscommissie adviseert de volgende formulering: *'Wel is het mogelijk om de huidige en als beeldbepalend aangewezen voor- en zijgevels, alsmede het pannendak te beschermen. De bescherming als beeldbepalend (object) gaat in dit plan over de bescherming van deze gevels en het pannendak.'*

Badhuisje Vaandrigstraat 14

De gebiedscommissie is van mening dat er voldoende steekhoudende argumenten zijn om het pand een beschermde status te verlenen. De gebiedscommissie verwijst hierbij graag naar de uitvoerige onderbouwing in de bijlage bij het advies.

De gebiedscommissie wijst er ook op dat het badhuis tot in de jaren vijftig en zestig van de vorige eeuw een plaats was waar vele Crooswijkers regelmatig kwamen. Er zijn voor oudere Crooswijkers veel jeugdherinneringen aan verbonden en het vertegenwoordigt in Crooswijk een emotionele waarde. Dit is een extra reden om er zorgvuldig mee om te gaan.

De gebiedscommissie heeft kennisgenomen van de behandeling van de plannen van de school in de Commissie voor Welstand en Monumenten. De Commissie heeft gevraagd het behoud van het badhuis te zien 'als een kans voor een bijzondere transformatie naar cultuurhuis voor de school en de buurt.' Naar aanleiding hiervan is de gedachte ontstaan om de bestaande voorgevel van het gebouw af te breken en steen voor steen weer op te bouwen, als onderdeel van een nieuwe gevel van een nieuw pand. De Commissie voor Welstand en Monumenten geeft de voorkeur aan het behouden van de gevel als geheel, maar ook als onderdeel van de gevel van het nieuwe pand.

De gebiedscommissie adviseert tóch om het gebouw als geheel te behouden en dus als zodanig op te nemen in de parapluherziening. De gebiedscommissie adviseert om bij planontwikkeling uitsluitend ontheffing te verlenen van de beschermde status indien zal worden voldaan aan de voorwaarde dat althans de voorgevel behouden blijft in de authentieke staat waarin de Crooswijkers zich deze van vroeger herinneren.

Reactie op het advies van de gebiedscommissie

Wij danken de gebiedscommissie voor het gedetailleerd advies. Wij stellen voor de voorgestelde correcties in paragraaf 3.1 en 3.4 aan te passen, zoals aangegeven bij de ambtelijk voorgestelde aanpassing A1.

Reactie op uitzondering voor Boezemdwardsstraat 1:

De eigenaar van het pand is al langer in gesprek met de gemeente over een mogelijke herontwikkeling van het pand, inclusief de toegestane uitbreiding van de bebouwing op het binnenterrein. Het college is van oordeel dat bij (her)ontwikkeling van het pand en de nieuwe bebouwing op het binnenterrein het goed mogelijk is om de huidige en als beeldbepalend aangewezen voor- en zijgevels te kunnen beschermen. Het behoud van



de kap zou de mogelijkheden tot uitbreiding op een stedenbouwkundig aanvaardbare wijze te veel belemmeren. Eventuele uitbreidingsplannen zullen getoetst worden op stedenbouwkundige en welstandsaspecten. Op basis van deze grondslag is besloten de kap niet mee te nemen in de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 2' en slechts de voor- en zijgevels te beschermen.

Reactie op uitzondering voor Vaandrigstraat 14:

Bij de ontwikkeling van de locatie worden de adviezen van de Commissie voor Welstand en Monumenten betrokken. In juli 2021 is een plan gepresenteerd waarin de bestaande voorgevel van het badhuis als uitgangspunt is genomen, en deze opgenomen wordt in een nieuw rechthoekig volume dat past binnen de ruimtelijke bepalingen in het bestemmingsplan. Het opnemen van een bescherming met 'Waarde – Cultuurhistorie 2' voegt hier niets aan toe, nu het college na dit advies tot deze afweging komt. Het behoud van het badhuis als geheel is niet meer aan de orde, omdat het pand die functie niet meer heeft en de binnenzijde van het badhuis al langer gestript is. Het zorgvuldig behouden van de gevel komt tegemoet aan de bescherming van de gewenste culturele en de door de gebiedscommissie genoemde emotionele waarde voor Crooswijkers.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 28 mei 2021 tot en met 8 juli 2021, gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn twee zienswijzen ingekomen afkomstig van de Vereniging Othman en van Stichting Woonstad Rotterdam.

De zienswijzen zijn aan de juiste instantie gericht en tijdig ingediend, zodat reclamanten in hun zienswijzen kunnen worden ontvangen.

Samenvatting en beantwoording van de zienswijzen

1 Vereniging Othman, Boezemdwardsstraat 1, 3034 EP Rotterdam

De Vereniging Othman is eigenaar en gebruiker van de accommodatie aan de Boezemdwardsstraat 1 op de hoek met de Slachthuiskade.

1.1 Dubbelbestemming gevel Boezemdwardsstraat 1 niet nodig

De huidige accommodatie van de Vereniging Othman is een waardevol pand, maar staat er net als het badhuis en de pastorie, waarvan de gemeente eigenaar is, slecht bij. Bovendien is de Vereniging Othman al ruim zeven jaar in gesprek met de gemeente en dringend op zoek naar extra ruimte. Het casco van het pand verkeert in bouwkundig erg slechte staat en de binnenzijde is al langer gestript en aanzienlijk verbouwd.

In opdracht van de gemeente en de Vereniging Othman is een quick scan massastudie uitgevoerd. Op basis daarvan lijkt het mogelijk om de huidige en als beeldbepalend aangewezen voor- en zijgevels (overigens exclusief aanbouwen) te kunnen beschermen. De massastudie dient echter nog uitgewerkt te worden naar een concreet bouwplan. Totdat hierover wordt beschikt en de betrokken partijen hierover



overeenstemming hebben, staat echter niet vast dat het daadwerkelijk mogelijk is om de voor- en zijgevels in de huidige vorm te kunnen behouden.

Het nu vaststellen van een regeling die juist deze beperking inhoudt (het behoud van voor- en zijgevels) doet daarom volgens reclamant geen recht aan het noodzakelijke én samen te doorlopen vervolgproces.

Een conclusie waarbij het hele pand geen dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 2' krijgt is naar analogie met de andere gebouwen meer redelijk en meer te billijken en staat bovendien in een betere verhouding tot het particuliere bezit van de Vereniging Othman.

De cultuurhistorische waarden worden door de vereniging niet ontkend.

De Vereniging Othman zal zich samen met de gemeente en architect (Braaksma S Roos architecten) blijven inzetten en naar mogelijkheden zoeken om de cultuurhistorische waarden terug te laten te komen bij herontwikkeling van de locatie. Het feit dat de in gezamenlijkheid opgestelde studie dit ook laat zien is een bevestiging daarvan.

Overigens merkt reclamant op dat de in gezamenlijkheid ontwikkelde massastudie uitgaat van sloop van de uitbouwen aan beide zijgevels. Deze uitbouwen zijn echter in het voorliggende bestemmingsplan meegenomen binnen de aanduiding en worden nu in afwijking van de gezamenlijke visie beschermd door de regeling.

Reactie:

De gezamenlijke studie geeft blijk van de betrokkenheid en inzet van de Vereniging Othman om de cultuurhistorische waarden terug te laten keren bij de herontwikkeling van de locatie.

In het overleg tussen de Commissie voor Welstand en Monumenten met Stedenbouw is de studie naar de verbouwmogelijkheden van de Othman-moskee besproken. (Dit is dus geen bespreking van een bouwplan.) In de advisering door de Commissie is meegegeven dat ook de uitbouwen aan de kopgevels onderdeel zijn van het beeldbepalende oude schoolgebouw. De twee kleinere bestaande volumes aan de kopgevel ondersteunen de geleding en overgang naar de onderwijzerswoning toe. Op dit moment staat onvoldoende vast dat de bouwkundige staat van het gebouw of de gevels mogelijke herontwikkeling in de weg staat. Hier is nog onvoldoende onderzoek naar gedaan. Om die reden stellen wij voor de dubbelbestemming voor de voor- en zijgevels te behouden.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

2 Kneppelhout, namens Woonstad, postbus 546, 3000 AM Rotterdam
Stichting Woonstad Rotterdam is eigenaar van het bouwblok aan de Rusthofstraat 4-88 en Paradijslaan 81a-89f (verder 'De Slurf' genoemd). Het bouwblok krijgt met het bestemmingsplan aanvullend een dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 2'.

2.1 Onduidelijk waarom 'De Slurf' nu wel beeldbepalend is

Reclamant kan zich niet vinden in het ontwerpbestemmingsplan en de daarin opgenomen uitgangspunten in het kader van de cultuurhistorische waarde van het



genoemde bouwblok. Uit de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan volgt dat in 2008 door het toenmalige college is besloten om bij gebiedsontwikkelingen een cultuurhistorische verkenning te laten opstellen zodat er een cultuurhistorisch afwegingskader beschikbaar is. Daarnaast is besloten om cultuurhistorie structureel mee te nemen in de ruimtelijke planvorming, zoals een bestemmingsplan.

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt omschreven dat de nieuwe dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie 2' is opgenomen bij karakteristieke objecten en een drempel opwerpt bij sloop. In tegenstelling tot de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan wordt sloop ingevolge het ontwerpbestemmingsplan vergunningplichtig en is het slechts onder strengere voorwaarden mogelijk om tot sloop over te gaan en nieuwbouw te plegen.

Dit maakt dat er voor 'De Slurf' nu een drempel wordt opgeworpen bij plannen voor sloop-nieuwbouw. Reclamant vindt dit niet terecht, omdat in het vigerende bestemmingsplan "Nieuw-Crooswijk II" al bepalingen ten aanzien van beeldbepalende objecten zijn opgenomen. Bij vaststelling van dat bestemmingsplan in 2011 werd de onderhavige bebouwing niet als beeldbepalend aangemerkt, terwijl toen op basis van gegevens van het gemeentelijke Bureau Monumenten, de gebouwen en gebieden, indien aanwezig binnen het plangebied, die van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarde wel zijn besproken.

Zo ook het bouwblok Reserveboezem III, dat dezelfde bebouwing betrof, maar waarvan men vond dat het behouden moest worden vanwege de betekenis van de opzet met betrekking tot de combinatie van kinderloze echtparen en onvolledige gezinnen, een unieke cultuurhistorische waarde. Er wordt echter geconstateerd dat het als zodanig nooit heeft gefunctioneerd en het ruimtelijk concept in de jaren tachtig van vorige eeuw is door renovatie-ingrepen volledig verloren gegaan.

Om welke redenen deze bestaande bebouwing op basis van bekende informatie in 2011 niet als beeldbepalend werd aangemerkt en dit met de cultuurhistorische verkenning van 2019 ineens anders is, blijft onduidelijk. Zeker omdat ook in het geval van 'De Slurf' de cultuurhistorische waarde zeer beperkt is en ook deze panden in het verleden grootschalig zijn gerenoveerd.

Het bouwblok wordt in de cultuurhistorische verkenning als volgt omschreven: 'Paradijslaan 81-89/Rusthoflaan 29-31/Rusthofstraat 4-88: portiekwoningen, 1922. Van belang als een van de eerste blokken met portiekwoningen in Rotterdam die voldeden aan de eisen van de Woningwet. De portiekwoningen vormden oorspronkelijk een gesloten bouwblok en behoorden tot het woningbouwproject Reserveboezem. Eenvoudige, maar verzorgde architectuur die bijdroeg aan het monumentale stadsbeeld dat stedenbouwkundige P. Verhagen voor ogen stond toen hij Nieuw-Crooswijk ontwierp.'



Reactie:

Er is een toenemende aandacht voor erfgoed en monumenten. In december 2011, dat is kort na de vaststelling van het bestemmingsplan Nieuw Crooswijk II, is in de aanpassing van het Besluit Ruimtelijke Ordening (art. 3.1.6.) 2012, opgenomen dat gemeenten cultuurhistorie moeten meewegen in planprocessen.

Op 11 november 2014 heeft de gemeenteraad met algemene stemmen de motie 'Cultuurhistorie als toetsingscriterium in ruimtelijke planvorming' aangenomen. In deze motie werd het college gevraagd om een sterker bewustzijn ten aanzien van zijn verantwoordelijkheden en van de kansen om het erfgoed in te zetten ten behoeve van de kwaliteit en aantrekkelijkheid van de stad. Het met uw raad actief gevoerde debat over erfgoed heeft in oktober 2015 geleid tot de kadernotitie 'Kaders voor een nieuw Rotterdams erfgoedbeleid', waarin de ingrediënten en discussiepunten werden aangereikt die mede hebben bijgedragen aan het ontstaan van de Erfgoedagenda Rotterdam, waarin het beleid t.a.v. het gebouwde erfgoed in breder verband wordt belicht.

Per 1 januari 2012 is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) een bepaling opgenomen dat gemeenten bij het maken van bestemmingsplannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden. Dit kan alleen maar als gemeenten ter voorbereiding op een bestemmingsplan deze waarden ook daadwerkelijk inventariseren en analyseren. In reactie daarop is het in Rotterdam regel geworden om bij het actualiseren van bestemmingsplannen met een ontwikkelcomponent eerst een cultuurhistorisch onderzoek uit te voeren. Hier ligt ook de oorzaak dat er in de periode 2008-2011 slechts gedeeltelijk onderzoek gedaan is naar de waarde van de bebouwing in Nieuw Crooswijk. Na reacties van bewoners en erfgoedpartijen is alleen voor het complex 'Reserveboezem III' onderzoek uitgevoerd. Inmiddels wordt voor elke wijk in Rotterdam een 'cultuurhistorische verkenning' opgesteld, daarin worden de waardevolle gebouwen en structuren in beeld gebracht. Door middel van een dubbelbestemming krijgen deze waardevolle gebouwen ook bescherming in het bestemmingsplan. Deze gebouwen hebben niet dezelfde status als een rijks- of gemeentelijk monument, maar voorkomen wordt dat deze zonder overleg gesloopt kunnen worden. En zal een plan gebaseerd moeten zijn op de vanuit cultuurhistorisch oogpunt van belang zijnde stedenbouwkundige, bouwkundige, architectonische en ensemble waarden. Op dit moment is niet aangetoond dat sloop van het cultuurhistorisch waardevolle complex onvermijdelijk is.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

2.2 Regels voor invulling zijn onvoldoende nauwkeurig

Met de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen verplichte omgevingsvergunning voor de sloop wordt er echter geen invulling gegeven aan de aanbevelingen genoemd in de toelichting van het bestemmingsplan. Beeldbepalende panden dienen volgens de toelichting nauwkeurig te worden bestemd voor wat betreft de verschijningsvorm naar het openbaar gebied. Dat kan zijn het bouwvlak, de bouwhoogte, bouwmassa of kapvorm.



Van deze nauwkeurige invulling blijkt uit de planregels echter niets. Dat het blok als eerste bouwblok voldeed aan de eisen van de Woningwet en oorspronkelijk een gesloten bouwblok vormde kan niet maken dat het bouwblok momenteel een dermate hoge cultuurhistorische waardering verkrijgt waarmee sloop wordt bemoeilijkt.

Dit geldt des te meer nu de omliggende bouwblokken afwijken van het bouwblok van 'De Slurf'. Reclamant wenst dit bouwblok daarom te slopen en nieuwbouw te realiseren die aansluit bij de naastgelegen bestaande bebouwing en omgeving. Die plannen zijn inmiddels – in overleg met de gemeente – ver gevorderd.

Reactie:

De waardering voor het complex 'De Slurf' is gebaseerd op een uitgebreide historische beschrijving en analyse van de wijk Crooswijk. Vervolgens zijn de objecten afzonderlijk gewaardeerd op basis van waarderingscriteria, die zijn gebaseerd op de standaard die de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed hiervoor heeft ontwikkeld en door de gemeente zijn overgenomen. Met deze standaard kunnen de erfgoedwaarden van een gebouw helder en eenduidig vastgesteld worden. De waardering is gebaseerd op vijf hoofdcriteria: de cultuurhistorische waarde, de architectuurhistorische en stedenbouwkundige waarde, de gaafheid en herkenbaarheid en de zeldzaamheid. Daarnaast spelen ook geestelijke, geografische, sociaaleconomische, bestuurlijke en technische ontwikkelingen een rol in de waardering. Daarom zijn de hoofdcriteria onderverdeeld in sub-criteria. Zo krijgt ieder monument of beeldbepalend object een eigen palet van waarden.

Het complex 'De Slurf', is onderdeel van het vroeg twintigste-eeuwse monumentale stadsbeeld waarin de straten als assen zijn opgevat en monumentaliteit ontstaat door gesloten bouwblokken met portiekwoningen. (p.53 CV Crooswijk). Met de grootschalige vernieuwing van de wijk Nieuw Crooswijk zijn de meeste van deze bouwblokken gesloopt en heeft dit halve bouwblok dus een grote zeldzaamheidswaarde gekregen. Ook de situering aan de Paradijslaan/Paradijsplein is daarbij van belang. De Paradijslaan (westelijk deel), markeert de oorspronkelijke loop van de zijarm van de Rotte, waaraan in de middeleeuwen enkele boerderijen waren gevestigd. Het is rond 1915 opgenomen in het stedenbouwkundig plan met brede lanen die elkaar kruisen op het Paradijsplein, dat stedenbouwkundige Verhagen ontwierp om Nieuw-Crooswijk te structureren. Door de architectuur van de woningbouwcomplexen op elkaar af te stemmen werd het monumentale stadsbeeld ook daadwerkelijk gerealiseerd.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

2.3 Renovatie stuit op bouwkundige bezwaren

Met de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen verplichte omgevingsvergunning In het kader van die plannen is al onderzocht of het haalbaar is om de bestaande bebouwing te behouden. Bouwkundig stuit renovatie echter op een aantal bezwaren, nu daarmee niet de voor de wijk benodigde woningen gerealiseerd kunnen worden. Het gaat bij De Slurf om portieketagewoningen zonder woningtoegangsdeuren aan de straat. De portieken bepalen het ritme van het complex, iedere portiek ontsluit acht



woningen. Een beperkende factor bij transformatie en restauratie. De structuur van de portieken is (en blijft) bij transformatie zeer dwingend voor het indelen in gewenste woninggroottes. Wanneer sprake is van ontsluiting via een intern trappenhuis met voordeuren aan de straat zou bij transformatie meer mogelijk zijn qua differentiatie in woningtypes (beneden-bovenwoningen, andere ontsluiting en vloerveld trappenhuis bij woningen betrekken). Daar komt bij dat het vooroorlogse complex houten vloeren heeft en interne hoogteverschillen. Ondanks dat Woonstad in transformatie met restauratie streven naar nieuwbouwkwaliteit, is het onmogelijk daar in dit complex qua akoestiek, kierdichtheid, brandveiligheid en energetisch aan te voldoen. Dan zijn er nog diverse argumenten die nog technischer van aard zijn (aanwezigheid zwam en asbest, bodemverontreiniging, noodzakelijke vloerverzwaringen, uitvlakken vloeren, aansluiting achtergevels aan de bouwmuren).

Reactie:

Op dit moment staat onvoldoende vast dat de bouwkundige staat van de gebouwen mogelijke herontwikkeling met (gedeeltelijk) behoud van het bestaande bouwblok in de weg staat. Om die reden stellen wij voor de dubbelbestemming te behouden. Overigens onderschrijven wij de wens om deze locatie te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Een en ander is hier ook al voor in gang gezet en er wordt gesproken met de eigenaar.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

Ambtelijk voorgestelde aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan

A1 Tekstuele correcties in paragraaf 3.1 Historie

Naar aanleiding van de opmerking van de historicus bij het advies van de gebiedscommissie stellen wij voor enkele kleine correcties te doen in paragraaf 3.1 Historie:

Na 1772 worden naast elkaar de hoge en lage Boezem gegraven (deze zijn later gedeeltelijk gedempt en samengevoegd tot één waterloop).

In 1877 bestonden de Rubroekstraat, Frederikstraat en Isaac Hubertstraat al. In 1886 was de wijk grotendeels bebouwd tot aan het Schuttersveld en tussen 1895 en 1910 is Crooswijk volgebouwd door projectontwikkelaars.

En in paragraaf 3.4 Waardevolle objecten en ensembles:

Nieuwe Crooswijkseweg 123-125, Rooms Katholieke Begraafplaats met arcade van architect H.J. van den Brink uit 1867. Ingangspartij gemoderniseerd door architect J.P.L. Hendriks, 1936.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe bouw- of gebruiksmogelijkheden mogelijk. Er zal dan ook geen sprake zijn van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1. Bro, waardoor er geen sprake is van een wettelijke verplichting tot kostenverhaal.



Eerder is uitgezocht dat een dubbelbestemming met een drempel tegen sloop pas planschadegevoelig is als de aangevraagde vergunning om te slopen geweigerd wordt. Het bestemmingsplan dat de dubbelbestemmingen bevat is zelf niet planschadegevoelig.

Met bovenstaande is het bestemmingsplan financieel uitvoerbaar.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

V.J.M. Roozen

De burgemeester,

A. Aboutaleb

Bijlagen:

Dit raadsvoorstel bevat de volgende bijlagen:

- Bijlage 1: ontwerpbestemmingsplan 'Parapluherziening Cultuurhistorie Crooswijk';
- Bijlage 2: verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan;
- Bijlage 3: ingekomen zienswijzen;
- Bijlage 4: namenlijst geanonimiseerde reclamanten/natuurlijke personen;
- Bijlage 5: advies gebiedscommissie Kralingen – Crooswijk d.d. 15 juli 2021.



Ontwerpbesluit:

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 oktober 2012
(raadsvoorstel nr. *dit vult de griffie later in*);

gelet op de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

besluit:

1. de zienswijzen 1.1, 2.1, 2.2 en 2.3 ongegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan 'Parapluherziening Cultuurhistorie Crooswijk',
NL.IMRO.0599.BP1118PapluCultCW-on01 met bijbehorende ondergrond
BGT12956800, BGT13056700, BGT13056800, BGT13056900, BGT1305700 en
BGT13156900 in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel
van burgemeester en wethouders;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van "Dit vult griffie later in"

De griffier,

De voorzitter,



Bestemmingsplan Parapluherziening Cultuurhistorie Crooswijk

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 oktober 2021 (raadsvoorstel nr. 21bb11757);

gelet op de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

besluit:

1. de zienswijzen 1.1, 2.1, 2.2 en 2.3 ongegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan 'Parapluherziening Cultuurhistorie Crooswijk', NL.IMRO.0599.BP1118PapluCultCW-on01 met bijbehorende ondergrond BGT12956800, BGT13056700, BGT13056800, BGT13056900, BGT1305700 en BGT13156900 in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 9 en 11 november 2021.

De griffier,

De voorzitter,



ECLI

ECLI:NL:RVS:2023:2975

Datum uitspraak

2 augustus 2023

Inhoudsindicatie

Bij besluit van 11 november 2021 heeft de raad van de gemeente Rotterdam het bestemmingsplan "Parapluherziening Cultuurhistorie Crooswijk" vastgesteld. De raad heeft het bestemmingsplan vastgesteld om de cultuurhistorisch waardevolle objecten en structuren in de wijk Crooswijk van een planologische bescherming te voorzien. Vereniging Othman is eigenaar van het perceel Boezemdwardsstraat 1 in Rotterdam, waar een moskee is gevestigd. Aan een deel van het perceel is in het bestemmingsplan de dubbelbestemming "Waarde - Cultuurhistorie 2" toegekend. Het gaat om de voor- en zijgevels van de voormalige basisschool uit 1882. De dubbelbestemming heeft tot gevolg dat het verboden is om zonder vergunning de voor- en zijgevels geheel of gedeeltelijk te slopen. Vereniging Othman is het niet eens met deze toegekende dubbelbestemming voor zover deze betrekking heeft op de westelijke zijde, omdat de herontwikkelingsplannen voor het perceel daardoor worden bemoeilijkt.

Volledige tekst

202107687/1/R3.

Datum uitspraak: 2 augustus 2023

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

Vereniging Othman, gevestigd te Rotterdam,

appellante,

en

de raad van de gemeente Rotterdam,

verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 11 november 2021 heeft de raad het bestemmingsplan "Parapluherziening Cultuurhistorie Crooswijk" vastgesteld.

Tegen dit besluit heeft Vereniging Othman beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De Afdeling heeft de zaak op een zitting behandeld op 13 juni 2023, waar Vereniging Othman, vertegenwoordigd door [gemachtigde], bijgestaan door mr. S. Lamkadmi, en de raad, vertegenwoordigd door mr. C.W. de Jong, mr. S.B.H. Fijneman, ir. R.J.T.M. Volman en mr. C.Y. Tang, zijn verschenen.

Overwegingen

Inleiding

1. De raad heeft het bestemmingsplan vastgesteld om de cultuurhistorisch waardevolle objecten en structuren in de wijk Crooswijk van een planologische bescherming te voorzien. Vereniging Othman is eigenaar van het perceel Boezemdwardsstraat 1 in Rotterdam, waar een moskee is gevestigd (hierna: het perceel). Aan een deel van het perceel is in het bestemmingsplan de dubbelbestemming "Waarde - Cultuurhistorie 2" toegekend. Het gaat om de voor- en zijgevels van de voormalige basisschool uit 1882. De dubbelbestemming heeft tot gevolg dat het verboden is om zonder vergunning de voor- en zijgevels geheel of gedeeltelijk te slopen. Vereniging Othman is het niet eens met deze toegekende dubbelbestemming voor zover deze betrekking heeft op de westelijke zijde, omdat de herontwikkelingsplannen voor het perceel daardoor worden bemoeilijkt. Op de zitting is toegelicht dat bij de herontwikkeling een van de gevels moet worden gesloopt. Het vastgestelde bestemmingsplan voorziet in een regeling die geen recht doet aan de afspraken die volgens Vereniging Othman zijn gemaakt met de gemeente Rotterdam. Daarnaast acht Vereniging Othman het bestemmingsplan in strijd met het gelijkheidsbeginsel, omdat de dubbelbestemming "Waarde - Cultuurhistorie 2" ontbreekt bij de percelen Crooswijkseweg 38 en Vaandrigstraat 14 in Rotterdam, terwijl dit vergelijkbare situaties zijn.

Toetsingskader

2. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. De Afdeling oordeelt niet zelf of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De Afdeling beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het recht. Daarbij kan aan de orde komen of de nadelige gevolgen van het plan onevenredig zijn in verhouding tot de met het plan te dienen doelen.

Beroepsgronden

3. Vereniging Othman betoogt dat in het plan ten onrechte de dubbelbestemming "Waarde - Cultuurhistorie 2" aan het perceel is toegekend. Bij brief van 30 november 2020 heeft het college van burgemeester en wethouders volgens Vereniging Othman aangegeven dat de

herontwikkelingsplannen voor het perceel, zoals voorgesteld in de studie van Braaksma & Roos Architectenbureau van 14 oktober 2020 (hierna: de studie Braaksma & Roos), aanvaardbaar worden geacht. Het college is volgens haar akkoord gegaan met de integratie van de bestaande voorgevel en de oostelijke zijgevel in het herontwikkelingsplan en met de sloop van de westelijke zijgevel van het gebouw. Het bestemmingsplan gaat echter uit van een sloopverbod voor de voorgevel en beide zijgevels inclusief de uitbouw en is daarom volgens Vereniging Othman niet in lijn met de gemaakte afspraken.

Daarnaast betoogt Vereniging Othman dat de raad ten onrechte veel pragmatischer omgaat met de cultuurhistorische waarde van de Pastorie op het perceel Crooswijkseweg 38 en met het badhuis op het perceel Vaandrigstraat 14. Aan deze percelen is in het bestemmingsplan geen dubbelbestemming "Waarde - Cultuurhistorie 2" toegekend. Daarom had deze dubbelbestemming ook aan haar perceel niet mogen worden toegekend.

3.1. De raad stelt dat door Vereniging Othman geen stukken zijn overgelegd waaruit blijkt dat ten tijde van de vaststelling van het plan reeds een concreet bouwplan bestond voor uitbreiding van de bestaande moskee waarbij de bestaande kop- en zijgevels van het gebouw niet langer gehandhaafd blijven. Ook is niet aannemelijk gemaakt dat sprake is van een zodanig concreet voornemen dat dit zonder meer in het voorliggende plan kon worden opgenomen. Overigens blijkt volgens de raad uit de brief van 30 november 2020 juist dat het handhaven en zichtbaar blijven van de

kop- en zijgevels van het gebouw voor de gemeente van groot belang is.

Daarnaast stelt de raad dat ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan voor zowel de Pastorie als het Badhuis wel zodanig concrete bouwplannen bestonden dat de raad daarmee bij de vaststelling van het bestemmingsplan rekening diende te houden. Van strijd met het gelijkheidsbeginsel is daarom volgens de raad geen sprake.

3.2. In de studie Braaksma & Roos zijn drie inpassingsstrategieën onderzocht voor de herontwikkeling van de moskee. Dit heeft geleid tot twee opties. Optie 1, die hoger is en waarin het gehele gewenste programma van eisen van 2970 m2 BVO past en optie 2 "verlaagd", waarin het grootste deel van het gebouw ongeveer de hoogte heeft van de huidige nok van het dak en waarin een programma van circa 2710 m2 BVO past. In de brief van 30 november 2020 van D. Ginter, gebiedsontwikkelaar Kralingen-Crooswijk en Noord, is aangegeven dat optie 1 uit de studie Braaksma & Roos te fors is om goed ingepast te kunnen worden in de omgeving, en dat optie 2 qua aansluiting op de directe omgeving de maximale massa is die de gemeente aanvaardbaar vindt. De gemeente acht de in de brief globaal samengevatte punten van optie 2 aanvaardbaar als inhoudelijke basis voor vervolgstappen, zo staat in de brief. Op de zitting heeft de raad aangevoerd dat uit het document Stedenbouwkundige Uitgangspunten, dat als bijlage bij de brief van 30 november 2020 is gevoegd, blijkt dat de kop- en zijgevels gehandhaafd en zichtbaar moeten blijven. Dat is inderdaad juist, echter uit de studie Braaksma & Roos blijkt dat zowel optie 1 als optie 2 uitgaat van de sloop van de westgevel en het behoud van de oostgevel en voorgevel. Beide opties zijn uitvoerig onderzocht in de studie Braaksma & Roos.

Uit de genoemde stukken blijkt, en op de zitting is dat ook uit de toelichting van partijen naar voren gekomen, dat de Vereniging Othman en de gemeente al sinds 2014 in overleg zijn over de herontwikkeling van het perceel voor de moskee. Onder deze omstandigheden is het naar het oordeel van de Afdeling niet juist om te stellen dat ten tijde van de vaststelling van het plan geen duidelijk en concreet initiatief bestond voor herontwikkeling van het perceel. De Vereniging Othman mocht vanwege de omstandigheid dat zij in overleg was met de

gemeente verwachten dat de raad rekening zou houden met haar uitbreidingsplannen. In de zienswijze over het ontwerpplan is dit door de Vereniging Othman ook uitdrukkelijk naar voren gebracht. Door de raad is onvoldoende gemotiveerd waarom de raad bij het vaststellen van het bestemmingsplan, dat uitgaat van het behoud van de beide zijgevels en de voorgevel van het gebouw, geen rekening hoefde te houden met het initiatief van Vereniging Othman, waarvan duidelijk is dat de westgevel gesloopt moet worden om dat te kunnen realiseren. Dat is in strijd met artikel 3:46 van de Awb.

Het betoog slaagt.

3.3. Over de door Vereniging Othman gemaakte vergelijking met het badhuis op het perceel Vaandrigstraat 14 heeft de raad zich op het standpunt gesteld dat deze situatie verschilt van de aan de orde zijnde situatie omdat voor dat perceel wel concrete bouwplannen bestonden op het moment dat het plan werd vastgesteld.

Gelet op wat Vereniging Othman heeft aangevoerd is de Afdeling van oordeel dat de raad zich ten onrechte op het standpunt heeft gesteld dat de situatie die Vereniging Othman heeft genoemd niet dezelfde is als de situatie die nu aan de orde is. Uit de in het bestreden besluit gemaakte afweging blijkt dat het badhuis evenals het pand van de moskee in slechte staat verkeert en dat de naastgelegen school op dat moment bezig was om een bouwplan te ontwikkelen onder de voorwaarde van behoud van de gevel. Die situatie verschilt niet van die van de moskee.

Ook dit betoog slaagt.

Conclusie

4. Gelet op wat Vereniging Othman heeft aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit, voor zover dat gaat over de vaststelling van het plandeel met de dubbelbestemming "Waarde - Cultuurhistorie 2" die betrekking heeft op de westelijke zijgevel van het perceel Boezemdwarsstraat 1 in Rotterdam, is genomen in strijd met artikel 3:46 van de Awb en het gelijkheidsbeginsel. Het beroep is gegrond, zodat het bestreden besluit in zoverre moet worden vernietigd. Het te vernietigen plandeel is voor alle duidelijkheid geel gemarkeerd op de bij deze uitspraak behorende bijlage, die hiervan deel uitmaakt.

5. Uit het oogpunt van rechtszekerheid en gelet op artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening, ziet de Afdeling aanleiding de raad op te dragen het hierna in de beslissing nader aangeduide onderdeel van deze uitspraak binnen vier weken na verzending van de uitspraak te verwerken in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

Proceskosten

6. Niet gebleken is dat er proceskosten zijn die voor vergoeding in aanmerking komen.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart het beroep gegrond;

II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Rotterdam van 11 november 2021 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Parapluherziening Cultuurhistorie Crooswijk", voor zover de dubbelbestemming "Waarde - Cultuurhistorie 2" aan de westelijke zijgevel op het

perceel Boezemdwardsstraat 1 is toegekend. Dat plandeel is geel gemarkeerd op de kaart in de bijlage bij deze uitspraak;

III. draagt de raad van de gemeente Rotterdam op om binnen vier weken na verzending van deze uitspraak ervoor zorg te dragen dat het hiervoor vermelde onderdeel II. wordt verwerkt in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl;

IV. gelast dat de raad van de gemeente Rotterdam aan Vereniging Othman het door haar voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 360,00 vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. G.T.J.M. Jurgens, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. J.J.M.A. Wolvers-Poppelaars, griffier.

w.g. Jurgens
lid van de enkelvoudige kamer

w.g. Wolvers-Poppelaars
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 2 augustus 2023

780-1029

BIJLAGE

