



Aan de gemeenteraad

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. de zienswijze 1.2 deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
2. de zienswijze 2.1 gegrond te verklaren;
3. de zienswijzen 1.1, 2.2 en 2.3 ongegrond te verklaren;
4. het bestemmingsplan 'Parapluherziening Cultuurhistorie Afrikaanderwijk', NL.IMRO.0599.BP1147PapluCultAW-on01 met bijbehorende ondergrond BGT_130564, BGT_130565, BGT_131564 en BGT_131565 in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform ons voorstel van burgemeester en wethouders;
5. 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 ontwerpfase

Vaststellingsfase

Beroepsfase

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

Coalitieakkoord/collegewerkprogramma: De relatie met het Coalitieakkoord ligt onder andere in de afspraak: "Wij gaan zorgvuldig om met monumenten en (religieus) erfgoed"



Toelichting:

Aanleiding

Op 2 april 2019 is de 'Cultuurhistorische Verkenning Afrikaanderwijk' (hierna CV) vastgesteld door ons college. De CV beschrijft de ontstaansgeschiedenis van de Afrikaanderwijk en geeft een overzicht van de cultuurhistorisch waardevolle zaken in het gebied. Daarnaast worden aanbevelingen gedaan om deze waarden planologisch te borgen. Uit de CV blijkt dat het gebied rijk is aan cultuurhistorisch waardevolle zaken, zoals waardevolle (structuren van) stratenpatronen en beeldbepalende panden.

Op dit moment zijn deze zaken niet of niet voldoende geborgd in een bestemmingsplan, waardoor er geen sprake is van planologische bescherming. Deze parapluherziening is opgesteld om de cultuurhistorisch waardevolle zaken alsnog van planologische bescherming te voorzien. De bescherming geldt dus alleen voor panden die nog niet zijn gesloopt.

Begrenzing plangebied

Het plangebied is het gebied gelegen in het onherroepelijke bestemmingsplan Afrikaanderwijk (2012) en ligt in de deelgemeente Feijenoord.

Het plangebied wordt – globaal gezien – in het oosten begrensd door de Parallelweg en Hilledijk, in het zuiden door de Putselaan en in het westen door de Maashaven oostzijde en de Hillelaan.



Dubbelbestemming als drempel tegen sloop

In de CV is een lijst opgenomen van alle rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en waardevolle objecten en structuren in het gebied. Rijks- en gemeentelijke monumenten zijn beschermd op basis van respectievelijk de Erfgoedwet en de Erfgoedverordening Rotterdam 2020. Deze objecten hoeven dus niet op basis van het bestemmingsplan beschermd te worden en blijven verder buiten beschouwing.

De aangewezen beeldbepalende objecten hebben geen status als rijks- of gemeentelijk monument, maar zijn vanwege hun historische, stedenbouwkundige, architectonische of



typologische kwaliteiten wel cultuurhistorisch van belang voor de Afrikaanderwijk of Rotterdam als geheel.

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.

Uitzondering

Een uitzondering op bovenstaande zijn de panden die vallen in het transformatieproject Tweebosbuurt. Na het opstellen van de CV Afrikaanderwijk is bestuurlijk besloten door de raad (november 2018) om het grootste deel van de Tweebosbuurt te slopen en hiervoor in de plaats nieuwe woningen te bouwen. Inmiddels zijn de meeste panden ook daadwerkelijk gesloopt. De gesloopte of te slopen panden die als beeldbepalend waren aangewezen krijgen niet de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 2'.

Het betreft de volgende panden:

- De la Reystraat 36-48
- Martinus Steijnstraat 2-10
- Hilledijk 155-181 en 187-205
- Hilledijk 227-237
- Putselaan 17

In deze buurt blijven de volgende beeldbepalende panden wel staan: hoek Tweebosstraat 5 / Riebeekstraat 10-14 en Riebeekstraat 18-24, Tweebosstraat 122, Hilledijk 247, Putselaan 5-15 en Tweebosstraat 122.

Ook zijn de gevels van de panden Hilledijk 183-185 behouden en zullen deze opgenomen worden in de nieuwbouw.

Duurzaamheid

Door versterking van het behoud van de bestaande bebouwing worden grote nieuwe materialenstromen en intensieve bouwactiviteiten vermeden. Wel zullen eigenaars in de loop van de tijd toekomstgericht onderhoud en renovatie moeten oppakken, om te blijven voldoen aan milieu- en gebruikskwaliteit. De opties daarvoor blijven velerlei, binnen dit nieuwe kader van beschermde beeldkwaliteit.

Milieu en natuur

Dit bestemmingsplan staat geen nieuwe ontwikkelingen toe. Het is dan ook niet nodig om nadere onderzoeken op het gebied van milieu en natuur uit te voeren.

Beoordeling milieueffectrapportage

Dit bestemmingsplan staat geen nieuwe ontwikkelingen toe. Het opstellen van een milieueffectrapport voor dit bestemmingsplan is dan ook niet nodig.

Participatie

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan (van 6 januari 2023 tot 16 februari 2023) is in overleg met de wijkmanager/wijkraadcoördinator op donderdag 19 januari 2023 een informatieavond gehouden. Bewoners en geïnteresseerden hebben informatie over de datum en het tijdstip van de informatieavond, alsmede over de termijn



van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, ontvangen via een huis-aan-huisblad en via de reguliere website. Tijdens de informatieavond hebben mensen vragen kunnen stellen aan de aanwezige ambtenaren. Daarnaast heeft iedereen een zienswijze in kunnen dienen in de periode dat het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage heeft gelegen.

Advisering Wijkraad

De wijkraad is in de gelegenheid gesteld om een reactie te geven op het ontwerpbestemmingsplan 'Parapluherziening Cultuurhistorie Afrikaanderwijk'. Er is door de wijkraad geen gebruik gemaakt van deze mogelijkheid.

Terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Parapluherziening Cultuurhistorie Afrikaanderwijk' heeft gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen, te weten met ingang van 6 januari 2023 tot en met 16 februari 2023.

Reclamanten en ontvankelijkheid

De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan leidde tot de indiening van twee schriftelijke zienswijzen.

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

Voor een samenvatting van de zienswijzen, ons commentaar en onze conclusie daarop verwijzen wij u naar de zienswijzerapportage, bijlage 5.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe bouw- of gebruiksmogelijkheden mogelijk ten opzichte van de voorheen geldende bestemmingsplannen. Er is dan ook geen sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening. Hierdoor is er geen sprake van een wettelijke verplichting tot kostenverhaal.

In afwijking van het raadsbesluit uit 2018 worden een aantal panden aan de Putselaan, Tweebosstraat en Hilledijk voorzien van een dubbelbestemming (Waarde - Cultuurhistorie 2). De financiële consequenties als gevolg van het behoud van deze panden worden gedekt vanuit de Grondexploitatie Tweebosbuurt.

Een dubbelbestemming met een drempel tegen sloop is pas planschadegevoelig 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.

Crisis- en herstelwet

Afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet is op deze procedure van toepassing. Dit betekent dat de belanghebbende in het beroepsschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit. Het beroep wordt niet-ontvankelijk verklaard indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden worden aangevoerd. De



Afdeling bestuursrechtspraak doet zes maanden na afloop van de beroepstermijn uitspraak.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

W.A.J.J. Houtman, l.s.

De burgemeester,

R.A.C.J. Simons, l.b.

Bijlage(n):

1. Ontwerpbestemmingsplan 'Parapluherziening Cultuurhistorie Afrikaanderwijk'
2. Verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan
3. Ingekomen zienswijzen (niet openbaar)
4. Namenlijst reclamanten/natuurlijke personen (niet openbaar)
5. Zienswijzenrapportage



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 22 augustus 2023;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Crisis- en herstelwet;

besluit:

1. de zienswijze 1.2 deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
2. de zienswijze 2.1 gegrond te verklaren;
3. de zienswijzen 1.1, 2.2 en 2.3 ongegrond te verklaren;
4. het bestemmingsplan 'Parapluherziening Cultuurhistorie Afrikaanderwijk', NL.IMRO.0599.BP1147PapluCultAW-on01 met bijbehorende ondergrond BGT_130564, BGT_130565, BGT_131564 en BGT_131565 in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
5. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

De griffier,

De voorzitter,

Zienswijzenrapportage

Samenvatting en beantwoording van de zienswijzen

De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan leidde tot de indiening van twee schriftelijke zienswijzen.

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

1. Zienswijze van reclamant 1.

1.1 Uitgaan van rooilijnen vastgesteld in bestemmingsplan 'Afrikaanderwijk' (onherroepelijk geworden 28-02-2012)

Reclamant begrijpt dat middels dit bestemmingsplan bescherming wordt geboden tegen sloop in de vorm van een dubbelbestemming bij panden met een cultuurhistorische waarde, maar dat er ook uitzonderingen op dit verbod mogelijk zijn. In artikel 3.2.2. en 3.2.3 worden een aantal uitzonderingssituaties aangegeven die volgens reclamant een verdere sloop van waardevolle aan de Putselaan en de Hilledijk mogelijk maken. Reclamant verwijst naar de uitspraak van de Raad van State van 2-11-2022 (ECLI:NL:RVS:2022:3152). In deze uitspraak is het bestemmingsplan Tweebosbuurt Zuid-Oost vernietigd. Reclamant wijst op overweging 7 op pagina 6. Reclamant verzoekt bij de herbouw van de grotendeels gesloopte Tweebosbuurt uit te gaan van de rooilijnen zoals deze zijn vastgesteld in het sinds 28-2-2012 onherroepelijke bestemmingsplan 'Afrikaanderwijk'.

Reactie:

Aan de Hilledijk wordt een nieuwe rooilijn gehanteerd. In het bestemmingsplan 'Afrikaanderwijk' uit 2012 is reeds door middel van een wijzigingsbevoegdheid ingezet op een toekomstige aanpassing van deze rooilijn.

Een van de uitgangspunten uit het Stedenbouwkundig Plan Parkstad (2009) voor de transformatie van de Tweebosbuurt is om de Afrikaanderwijk beter te verbinden met haar omgeving. Door goede verbindingen te realiseren en de bebouwing aan beide zijden aan te sluiten op de dijk, wordt het lappendeken aan buurten tot een samenhangend en divers stadsdeel gemaakt. De Hilledijk wordt in plaats van een barrière een verbinder en vormt de ruggengraat tussen Parkstad en de Tweebosbuurt. In groter verband is de Hilledijk onderdeel van een groene zone die loopt van Katendrecht, via de Afrikaanderwijk naar Hillesluis en verder naar het zuiden.

Om de barrièrewerking van de Hilledijk op te heffen wordt het maaiveld aan de zijde van de Afrikaanderwijk opgehoogd, zodat de Afrikaanderwijk middels een subtiele helling wordt verbonden met Parkstad en de Laan op Zuid. Tegelijkertijd worden de blokken aan de Hilledijk naar de dijk toe 'opgedikt', omdat ze nu erg ondiep zijn. Hierdoor komt de rooilijn van de Tweebosbuurt aan de kant van de Hilledijk op hoogte aan de dijk te liggen. Daarnaast worden de straten vanuit de Afrikaanderwijk doorgetrokken over de dijk en sluiten aan op de Laan op Zuid. Zo ontstaat een directe fysieke verbinding tussen de twee buurten waardoor de Afrikaanderwijk aan deze zijde uit haar isolement wordt gehaald.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

1.2. Sparen van enkele panden.

Reclamant verzoekt enkele cultuurhistorisch waardevolle panden te sparen. Het betreft de panden aan de Putselaan 5-15 en Hilledijk 183-185 en 247. Reclamant verwijst hierbij naar de uitspraken van architectuurhistoricus Marinke Steenhuis in het AD van 11 februari 2023. Uit eerder bouwkundige studies blijkt dat deze panden prima ingepast kunnen worden in nieuwbouwplannen.

Reclamant verzoekt tevens de vooroorlogse panden in het blok begrensd door de Putselaan/Johannes-Brandstraat/Martinus Steijnstraat/Chr. De Wetstraat, die behoren tot het grotere gebied van de Tweebosbuurt, bescherming tegen sloop toe te kennen. Zo wordt voor de toekomst nog een deel van de buurt veiliggesteld.

Reactie:

Het blok begrensd door de Putselaan/Johannes-Brandstraat/Martinus Steijnstraat/Chr. De Wetstraat, wordt in de Cultuurhistorische verkenning niet gewaardeerd als beeldbepalend, wel zijn de rooilijnen langs de Putselaan en Martinus Steijnstraat aangeduid als structurerend. Juist deze straatwanden zijn al vervangen door bebouwing uit eind 20e eeuw. De vooroorlogse woningen aan de Johannes-Brandstraat en Chr. De Wetstraat, zijn fors aangetast door stadsvernieuwingsingrepen. Er is dus vanuit de CV geen onderbouwing om aan deze bebouwing een dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie 2 toe te kennen.

De panden Putselaan 5-15, Hilledijk 247, zijn in de cultuurhistorische verkenning Afrikaanderwijk, gewaardeerd als beeldbepalend. Na een nadere afweging is toch besloten om deze panden te behouden en hier een dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 2' voor op te nemen. Dit geldt ook voor de overgebleven voorgevels van de reeds gesloopte panden aan de Hilledijk 183-185.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze deels gegrond en deels ongegrond te verklaren:

Gegrond voor de panden Putselaan 5-15, Hilledijk 247, de overgebleven voorgevels van de reeds gesloopte panden aan de Hilledijk 183-185 door alsnog een dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 2' te geven en de verbeelding aan te passen door de panden met adressen Putselaan 5-15 en Hilledijk 247, 183-185 te voorzien van een dubbele bestemming Waarde - Cultuurhistorie 2.

Ongegrond voor het blok begrensd door de Putselaan/Johannes-Brandstraat/Martinus Steijnstraat/Chr. De Wetstraat. Dit blok krijgt geen dubbele bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 2'.

2. Zienswijze van reclamant 2.

Reclamant merkt op dat in het gebied een hoogspanningsstation en de daarbij behorende objecten (hierna: assets) van reclamant zijn gesitueerd.

2.1. Dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie 2' bij nutsgebouwen.

In het bestemmingsplan worden de nutsgebouwen aan de Putselaan 91-93 bestemd als 'Waarde-cultuurhistorie 2'. Deze dubbelbestemming biedt 'bescherming aan panden' en een drempel tegen wijzigingen, waaronder ook sloop, dan wel noodzakelijke wijzigingen vanwege zwaarwegende redenen.

Reclamant geeft aan dat zij, als netbeheerders, aanpassingen aan het doen zijn op verschillende stations, zoals het verzwaren, (deels) vernieuwen, wijzigen, aanpassen onderhouden en/of vervangen. Ook op het station gelegen in het plangebied zullen te zijner tijd wijzigingen gaan plaatsvinden. Het is ook mogelijk dat er aanpassingen aan het interieur (vloer, zagen of boren van gaten) plaatsvinden, bijvoorbeeld wanneer installaties moeten worden vervangen dan wel voor regulier onderhoud en beheer. Reclamant verwacht dat er niet zo snel sloopwerkzaamheden zullen plaatsvinden aan de buitenkant van de gebouwen, maar kan dat niet met zekerheid uitsluiten. Hetzelfde geldt voor de daken van de gebouwen.

Reclamant vraagt zich af, gelet op de functie van de stationsgebouwen, of het bestemmen als 'cultuurhistorie' ook daadwerkelijk nodig is. Het gebouw heeft een andere functie en daarbij heeft het door de jaren heen wellicht al wijzigingen ondergaan.

Reactie:

Naar aanleiding van deze zienswijze hebben we nogmaals naar de panden gekeken. Geconcludeerd is dat de buitengevels van de panden gelegen aan de Putselaan en de Retiefstraat van cultuurhistorische waarden zijn, de overige muren/gevels niet. Het is dan ook niet nodig om de binnenmuren en de andere muren als zodanig aan te merken.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en in het bestemmingsplan artikel 3.2.2. als volgt aan te vullen:

f. Voor de percelen Putselaan 91, 93 en 95, kadastrale percelen CLS00-G-5033 en 6117, voor zover er sprake is van: 1. geheel of gedeeltelijke sloop van andere gevels dan de gevels aan de straatzijde (Putselaan en Retiefstraat).

2.2. Wat betekenen de wijzigingen voor reclamant.

Reclamant maakt uit de regels 3.2.3 en 3.2.4 op dat er een nieuwe of te wel een extra vergunningvereiste aan deze bestemming wordt gegeven. Voor het verkrijgen van een vergunning gelden er hierdoor nu bepaalde regels dan wel eisen, die er voorheen niet waren. Reclamant is van mening dat ze nu voor elke wijziging aan het gebouw dan wel een deel van het gebouw een aanvraag omgevingsvergunning moeten aanvragen. Dit kost extra tijd (en maatschappelijk geld).

Reclamant zou graag meer duidelijkheid willen wat de wijziging exact voor ze gaat betekenen.

Reactie:

Indien reclamant werkzaamheden aan het gebouw wil uitvoeren is daar voor de gevels soms wel en soms geen omgevingsvergunning nodig. Reclamanten zullen hiervoor een vergunningcheck kunnen doen. Veel werkzaamheden vallen onder normaal onderhoud en

zijn daarmee vergunningsvrij. Indien er echter sloopwerkzaamheden dan wel wijzigingen plaatsvinden aan de buitengevels aan de Putselaan of de Retiefstraat zal er door reclamanten altijd een omgevingsvergunning aangevraagd moeten worden. Deze omgevingsvergunning zal dan ook getoetst worden aan de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 2'. Het is dan ook niet zo dat reclamanten voor elke wijziging aan het gebouw, dan wel deel van het gebouw een aanvraag omgevingsvergunning moeten indienen.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

2.3 Goede belangenafweging mist.

Reclamant mist een goede belangenafweging ten aanzien van zijn wettelijke taken, zoals de netten beheren tegen de laagste maatschappelijke kosten waarbij veiligheid en leveringszekerheid geborgd is. Het is reclamant niet duidelijk waarom deze bestemming noodzakelijk is, wat dit voor gevolgen gaat hebben voor reclamant en hoe ze dit maatschappelijk kunnen verantwoorden. Reclamant wenst dan ook graag te worden gehoord.

Reactie:

Naar aanleiding van deze zienswijze is er contact geweest met reclamant. Zoals in 2.1 is aangegeven is naar aanleiding van dat contact artikel 3.2.2. aangevuld. Door deze aanvulling hoeft niet voor een wijziging aan elke muur/gevel een omgevingsvergunning in verband met de dubbelbestemming 'cultuurhistorie' aangevraagd te worden, maar enkel voor een wijziging aan de buitengevels aan de Putselaan en Retiefstraat.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

Ambtelijke voorgestelde aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan

1. Wij stellen u voor om ondergeschikte, redactionele wijzigingen in het bestemmingsplan door te voeren, welke geen juridische gevolgen hebben voor de uitvoering van het plan.

De laatste alinea uit de toelichting, hoofdstuk 3.2 (Verbijzonderingen), wordt verwijderd uit het ontwerp omdat deze niet relevant is voor dit bestemmingsplan en leidt tot verwarring over de bescherming van de betreffende panden.

Bestemmingsplan 'Parapluherziening borging cultuurhistorie Afrikaanderwijk'

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 22 augustus 2023
(raadsvoorstel nr. 23bb005351/23bo006713);

gelet op de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Crisis- en
herstelwet;

besluit:

1. de zienswijze 1.2 deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
2. de zienswijze 2.1 gegrond te verklaren;
3. de zienswijzen 1.1, 2.2 en 2.3 ongegrond te verklaren;
4. het bestemmingsplan 'Parapluherziening Cultuurhistorie Afrikaanderwijk',
NL.IMRO.0599.BP1147PapluCultAW-on01 met bijbehorende ondergrond
BGT_130564, BGT_130565, BGT_131564 en BGT_131565 in elektronische en
papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en
wethouders;
5. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 7 en 9 november 2023.

De griffier,

I.C.M. Broeders

De voorzitter,

A. Aboutaleb