

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](http://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](http://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**

