



**Gemeente
Rotterdam**

drs. S.A. Kurvers MPA

Wethouder Bouwen, Wonen en Energietransitie Gebouwde
Omgeving

Bezoekadres: Stadhuis Coolsingel 40

3011 AD Rotterdam

Postadres: Postbus 70012

3000 KP Rotterdam

Website: www.rotterdam.nl

E-mail: ad.harteveld@rotterdam.nl

Inlichtingen: Diederik Harteveld

Telefoon: 0610188699

Cluster: Stadsontwikkeling

Ons kenmerk: BS21/01016 - 21bb009454

Uw kenmerk: 21bb009137

Datum: 7 juli 2021

Betreft: toezeggingen ontwerpbestemmingsplan Oude
Noorden en Agniesebuurt

Aan commissie BWB

De wethouder informeert de commissie over:

1. De sloopmelding die is gedaan, en wat de (on)mogelijkheden zijn om deze terug te draaien;
2. De (on)wenselijkheid van het opnemen van de aanduiding 'onderdoorgang', ter plaatse van Zwart Janstraat 70a, als een mogelijkheid in plaats van een verplichting;
3. Hoe het informatie- en participatietraject van Havenstede, over de ontwikkeling ten noorden van de Hartenruststraat, tot nu toe is verlopen en hoe dit verder gaat.

Geachte commissie,

Sloop pand Hoyledestraat/Soetendaalseweg

Bij de behandeling van het ontwerpbestemmingsplan Oude Noorden en Agniesebuurt in de cde BWB afgelopen woensdag 28 juni heb ik de volgende toezegging gedaan.

Naar aanleiding van de zienswijze gericht op het pand Hoyledestraat 35 t/m 39 en Soetendaalseweg 95 t/m 103, en de bespreking hiervan in de subcde bestemmingsplannen, is naar voren gekomen dat voor dit pand een sloopmelding op basis van het Bouwbesluit is gedaan, terwijl in het voorliggende bestemmingsplan Oude Noorden en Agniesebuurt een dubbelbestemming cultuurhistorie wordt voorgesteld. Hierbij informeer ik u over de mogelijkheden om, gezien de cultuurhistorische waarden van dit pand, het pand te beschermen tegen sloop.

Tot het moment van inwerkingtreden van het nieuwe bestemmingsplan Oude Noorden en Agniesebuurt zijn er helaas geen mogelijkheden om de sloop te voorkomen. Voor aanvang van de sloop is wel een quickscan natuur nodig en zullen wij uiteraard rekening houden met flora en/of fauna indien dit blijkt uit de quickscan.

Voor de situatie na inwerkingtreding van het bestemmingsplan is dit anders. Vanwege de in dit plan opgenomen dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 2' op het betreffende pand geldt dan een sloopverbod.

Hierdoor is sloop pas mogelijk indien aannemelijk is gemaakt dat op de plaats van het te slopen bouwwerk, nieuwbouw zal plaatsvinden met inachtneming van de vanuit

cultuurhistorisch oogpunt van belang zijnde stedenbouwkundige, bouwkundige, architectonische en ensemble waarden.

Op 11 mei 2021 is een omgevingsvergunning voor nieuwbouw ter plaatse van het betreffende pand aangevraagd. Deze aanvraag was niet volledig. Aanvullende informatie is vorige week ontvangen.

Pas op het moment dat de ingediende stukken volledig zijn, wordt de aanvraag formeel in behandeling genomen. Vanwege de onvolledige aanvraag wordt de aanvraag beoordeeld op het moment dat het besluit op de aanvraag genomen wordt (ex nunc toetsing). Indien de aanvraag aan het nieuwe bestemmingsplan Oude Noorden en Agniesebuurt moet worden getoetst is het sloopverbod uit dat plan van toepassing, en mag dan het pand pas gesloopt worden wanneer daarvoor een sloopvergunning is afgegeven. Het ijkmoment daarbij is de datum van inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan, 6 weken nadat het vastgestelde bestemmingsplan is gepubliceerd.

Aanduiding 'onderdoorgang' ter plaatse van Zwart Janstraat 70a

In de regels van het geldende bestemmingsplan Tuin van Noord staat dat ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' de gronden tevens zijn bestemd voor een onderdoorgang. Door deze formulering in de regels is de onderdoorgang in het geldende bestemmingsplan opgenomen als een mogelijkheid en niet als een verplichting. In de regels van het nieuwe bestemmingsplan Oude Noorden en Agniesebuurt staat: "ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' is een onderdoorgang verplicht ten behoeve van de naastgelegen bestemming(en), zie ook artikel 42.8". In artikel 42.8 staat vervolgens: "Ter plaatse van de aanduiding 'Onderdoorgang' moet een onderdoorgang worden gebouwd, waarvan de breedte en hoogte niet minder dan 2,5 meter mag bedragen, met dien verstande dat ingeval de onderdoorgang tevens voor autoverkeer bestemd is deze niet minder dan 3,5 meter breed resp. 4,2 meter hoog mag zijn". Aangezien de onderdoorgang niet voor autoverkeer is bedoeld betekent dit een verplichting om een onderdoorgang te realiseren met een hoogte en een breedte van minimaal 2,5 meter.

U heeft mij gevraagd om aan te geven in hoeverre het mogelijk en wenselijk is om van de ter plaatse van het pand Zwart Janstraat 70a opgenomen aanduiding 'onderdoorgang' weer een mogelijkheid te maken in plaats van een verplichting. Het is mogelijk om dat te doen door het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Het lijkt mij echter wenselijk en raadzaam om de verplichting die in het bestemmingsplan Oude Noorden en Agniesebuurt is opgenomen in stand te houden, om de volgende redenen:

1. De gemeente geeft in beide bestemmingsplannen aan dat de onderdoorgang een belangrijk in integraal onderdeel uitmaakt van het plan Tuin van Noord. Zoals blijkt uit de volgende passages in het bestemmingsplan Tuin van Noord: "Er zal een doorgang naar de Zwart Janstraat gemaakt worden. Dat betekent dat de ontwikkeling mogelijkheden biedt voor de Noorderboulevard om te profiteren van de spin-off van deze ontwikkeling. De ontwikkeling van woningen en maatschappelijke functies creëren daarbij een vraag naar publieke functies, zoals horeca, dienstverlening en detailhandel." En: "De openbare tuin is een van de belangrijkste functies van de Tuin van Noord. Door het gebied grotendeels in te richten als een tuin en groen, kan het als een tuin voor de wijk dienen. De tuin dient als een ontmoetingsplaats voor nieuwe bewoners van het complex, maar ook voor de bestaande bewoners en gebruikers van de wijk. Het gebied zal via doorgangen vanuit de omliggende straten bereikbaar zijn. Ten behoeve van de bereikbaarheid vanuit de Zwart Janstraat wordt op de begane grond een doorgang gemaakt door het pand aan de Zwart

Janstraat 70". Omdat dit zo is opgenomen in het bestemmingsplan Tuin van Noorden, en bij dat bestemmingsplan zo is gecommuniceerd met de nieuwe bewoners en de omgeving, is de aanduiding 'onderdoorgang' overgenomen in het bestemmingsplan Oude Noorden en Agniesebuurt. In de Samenwerkingsovereenkomst Tuin van Noord tussen gemeente en ontwikkelaar is de verplichting opgenomen dat er een onderdoorgang ter plaatse van Zwart Janstraat 70 wordt gerealiseerd.

Nu de gemeente heeft aangegeven de verwezenlijking van de onderdoorgang als belangrijk te zien, ligt het voor de hand de onderdoorgang ook als verplichting in het bestemmingsplan op te nemen. Dat de onderdoorgang door de gekozen formulering in het geldende bestemmingsplan een mogelijkheid is in plaats van een verplichting is naar mijn mening dan ook een omissie, die met het bestemmingsplan Oude Noorden en Agniesebuurt wordt hersteld;

2. Door de onderdoorgang als verplichting op te nemen wordt deze na realisatie beschermd door de bovengenoemde bepaling in het nieuwe bestemmingsplan;
3. Er is geen termijn verbonden aan de realisatie van de onderdoorgang. Het is dus niet zo dat er na het in werking treden van het nieuwe bestemmingsplan tijdsdruk komt te staan op het realiseren van de onderdoorgang. Er is wat dat betreft geen verschil tussen het als mogelijkheid of als verplichting opnemen van de onderdoorgang;
4. Een onherroepelijk bestemmingsplan waarin de onderdoorgang als verplichting is opgenomen biedt tevens de mogelijkheid om, indien nodig, als opzeggingsgrond te kunnen dienen.

Informatie- en participatietraject ontwikkeling Hartenruststraat

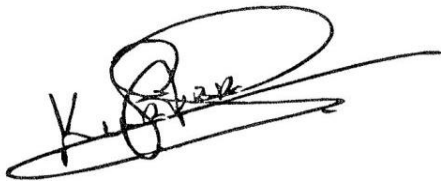
Havensteder wil 36 sociale huurwoningen realiseren op een locatie in haar eigendom ten noorden van de Hartenruststraat. Dit bouwplan heeft voor het grootste deel een bouwhoogte van drie en vier bouwlagen, en voor een kleiner deel een bouwhoogte van negen bouwlagen. Deze ontwikkeling is mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan Oude Noorden uit 2010, de mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan zijn overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Oude Noorden en Agniesebuurt.

Bij de verkoop van de woningen in het project 130WATT, ten zuiden van de Hartenruststraat, is informatie verstrekt over de nieuwbouw ten noorden van de Hartenruststraat. Het huidige ontwerp is anders dan destijds aangegeven, maar past eveneens binnen het ook toen geldende bestemmingsplan. In augustus 2020 zijn er verschillende gesprekken geweest tussen Havensteder en de bewoners van 130WATT. In april 2021 hebben alle direct omwonenden een nieuwsbrief ontvangen met informatie over de laatste stand van het project. Ook is er in april 2021 uitgebreid overleg geweest tussen Havensteder en de bewonerscommissie van de Zwaanshalsflat. Havensteder heeft daarbij een eerste ontwerp en de voorlopige planning gedeeld met de bewoners. Ook zijn afspraken gemaakt met de bewonerscommissie over het nader informeren van bewoners en omwonenden (waaronder een brief die eind juni verstuurd is). Tevens wordt er een participatietraject opgestart voor de invulling van het binnenterrein van het bouwblok. De bewoners hebben een vast aanspreekpunt bij Havensteder, en kunnen daar terecht met vragen. Havensteder zal tijdens de rest van de planvoorbereiding en de bouw, de burens en omwonenden op de hoogte houden via nieuwsbrieven of andere vormen van communicatie.

De planning van de bouwontwikkeling ten noorden van de Hartenruststraat ziet er als volgt uit: In 2022 start Havensteder met de bouw van 36 duurzame sociale huurwoningen op de lege percelen aan de Hartenruststraat. Het woongebouw bestaat uit 7 eengezinswoningen en 29 appartementen. Het voorlopig ontwerp wordt nu getoetst door de gemeente. Ook is Havensteder gestart met het opstellen van een bouwplaatsplan, in samenwerking met de gemeente. Vanaf juli 2021 wordt gestart met het bouwrijp maken van de grond. Dit zal ongeveer duren tot november 2021. Havensteder verwacht in het tweede kwartaal van 2022 te kunnen starten met de bouw. De verwachte oplevering van de woningen is medio 2023.

Deze brief is ter afdoening van toezegging nummer 21bb9137.

Met vriendelijke groet,
namens het college van B en W,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'K. Kurvers', with a large, sweeping flourish extending to the right.

drs. S.A. Kurvers MPA
Wethouder Bouwen, Wonen en Energietransitie Gebouwde Omgeving