



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 beroepschrift 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,