Rotterdam, 7 september 2021. 21bb010476

Aan:
de gemeenteraad

Onderwerp:
Vaststelling ontwerpbestemmingsplan 'Parapluherziening Cultuurhistorie Overschie'.

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:
1. de zienswijzen met nummer 1, 2, 3, 4 en 5 ongegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan "NL.IMRO.0599.BP1139PapluCultOV-on01" met bijbehorende ondergronden 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 is er een planologisch kader om de cultuurhistorische waarden van Overschie te bestemmen.

Het bestemmingsplan zit in de volgende fase:			
		▼	
Startfase	Concept- en ontwerpfase	Vaststellingsfase	Beroepsfase

Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:
19bb018674 – beantwoording schriftelijke vragen van de raadsleden R.C.J. de Roon (D66) en T.J. Vonk (ChristenUnie-SGP) over een beschermd stadsgezicht voor Overschie.

Toelichting:
Aanleiding
Op 2 april 2019 is de 'Cultuurhistorische verkenning en waardenstelling Overschie' (hierna: 'CV') vastgesteld door het college van B&W. De CV beschrijft de ontstaansgeschiedenis van Overschie 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. 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. Verder is de ontstaansgeschiedenis van Overschie beschreven.

Daarnaast worden met dit bestemmingsplan twee omissies uit het geldende bestemmingsplan 'Overschie' hersteld. Het gaat om de bestemming van het perceel Overschiese Dorpsstraat 52 en de bebouwingsregeling voor de achtererven aan de Delftse Schie.

Plangebied

Het bestemmingsplangebied komt overeen met het plangebied van het onherroepelijke bestemmingsplan 'Overschie' (vastgesteld in 2018), gecombineerd met het westelijke deel van het onherroepelijke bestemmingsplan 'Overschiese Kleiweg en Zestienhovensekade' (vastgesteld in 2012). De begrenzing van het plangebied komt in grote lijnen overeen met het onderzoeksgebied van de CV. Zie de figuur hieronder.

Inhoud

Dit bestemmingsplan heeft als doel om planologische bescherming te bieden aan de cultuurhistorische waarden van Overschie. Dit gebeurt op verschillende manieren.

1. <u>Dubbelbestemming tegen sloop</u>

In de Cultuurhistorische Verkenning (CV) is een lijst opgenomen met alle rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten, toekomstige gemeentelijke monumenten en karakteristieke objecten in het gebied.

Rijks- en (toekomstig) gemeentelijke monumenten

Rijks- en gemeentelijke monumenten zijn beschermd op basis van respectievelijk de Erfgoedwet en de monumentenverordening Rotterdam 2010. Deze objecten hoeven dus niet op basis van het bestemmingsplan beschermd te worden. Toekomstige gemeentelijke monumenten zijn in de procedure om aangewezen te worden, of moeten nog in procedure gebracht worden.

Deze worden in beginsel wel beschermd in het bestemmingsplan. In de CV uit 2019 wordt gesproken over negen toekomstige gemeentelijke monumenten of ensembles daarvan. Het merendeel is al beschermd in het geldende bestemmingsplan en twee objecten zijn inmiddels (definitief) aangewezen als gemeentelijk monument. Voor één ensemble, de vier flats aan de Oost-Sidelinge, is in 2020 besloten om het niet aan te wijzen als gemeentelijk monument (zie verderop in dit voorstel). De toekomstige gemeentelijke monumenten zoals beschreven in de CV blijven in de parapluherziening daarom verder buiten beschouwing.

Karakteristieke objecten

Er zijn 179 objecten of complexen in het plangebied aangewezen als karakteristiek object. De karakteristieke objecten hebben geen status als rijks- of gemeentelijk monument maar zijn vanwege hun historische, stedenbouwkundige, architectonische of typologische kwaliteiten wel cultuurhistorisch van belang voor Overschie of Rotterdam als geheel. Deze objecten worden niet beschermd op basis van de Erfgoedwet of gemeentelijke monumentenverordening. 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 er moet nieuwbouw gerealiseerd worden die rekening houdt met de cultuurhistorische waarden ter plaatse.

Het uitgangspunt is dat alle (179) karakteristieke objecten die uit de CV volgen beschermd worden door middel van de genoemde dubbelbestemming. Per gebouw of complex heeft echter een afweging plaatsgevonden om deze dubbelbestemming wel of niet toe te kennen, met name omdat de dubbelbestemming redelijk zware eisen stelt aan de eventuele nieuwbouw in geval van sloop. Als vooraf al bekend is dat niet kan worden voldaan aan deze eisen zorgt de dubbelbestemming ervoor dat een gebouw of complex in principe niet gesloopt kan worden.

De afweging heeft ertoe geleid dat de school aan de 2e Hogebanweg 111 geen beschermende dubbelbestemming heeft gekregen. Voor het gebied ter plaatse van de school wordt een ontwikkelperspectief met meerdere varianten opgesteld (sloop of behoud). De kans is reëel dat er een variant wordt gekozen die uitgaat van sloop. Het nu opnemen van een dubbelbestemming zou die variant onmogelijk maken.

De overige karakteristieke objecten zijn in dit bestemmingsplan wel voorzien van de beschermende dubbelbestemming. Op deze locaties blijven de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de onderliggende bestemmingsplannen overigens gewoon gelden.

Flats Oost-Sidelinge

De vier flats aan de Oost-Sidelinge 17 t/m 87 hadden in 2019 nog de status van toekomstig gemeentelijk monument. Zo is de bebouwing ook aangemerkt in de CV. De flats uit 1948 zijn na ruim 70 jaar aan het eind van hun bouwtechnische levensduur, bieden een slechte woonkwaliteit en de locatie is zwaar milieubelast (geluid en fijnstof). De eigenaar van de flats, woningcorporatie Woonstad, heeft onderzocht of behoud en renovatie van de flats een optie is. De cultuurhistorische waarde staat namelijk vast. Uit

het onderzoek is gebleken dat behoud en renovatie niet de gewenste woonkwaliteit en duurzaamheid oplevert. Sloop en nieuwbouw geeft technisch en energetisch een beter resultaat en het is ook makkelijker om maatregelen te treffen tegen de milieuhinder. Vanuit de corporatie bestaat dan ook de wens de gebouwen te slopen en te vervangen door nieuwbouw, waarbij de cultuurhistorische waarde overigens zo veel mogelijk in acht genomen wordt.

Na een lange overlegfase heeft B&W in 2019 in een formeel standpunt aangegeven te willen meewerken aan de sloop/nieuwbouwplannen van Woonstad. Als gevolg daarvan heeft een erfgoedpartij verzocht de gebouwen aan te wijzen als gemeentelijk monument. Hierna is de aanwijzingsprocedure op basis van de gemeentelijke Monumentenverordening opgestart. Als gevolg van een zienswijze van Woonstad heeft B&W op 7 juli 2020 besloten de flats niet aan te wijzen als gemeentelijk monument. De cultuurhistorische waarden worden zonder meer erkend maar het belang van een goede woon- en leefomgeving prevaleert. Hiermee is ook de status van toekomstig gemeentelijk monument definitief komen te vervallen. Om die reden krijgen de flats geen beschermende dubbelbestemming.

Op 17 augustus 2020 heeft het Cuypersgenootschap per brief bezwaar aangetekend tegen het besluit van B&W om de flats niet aan te wijzen. Zij voeren onder andere aan dat er wel degelijk mogelijkheden zijn om door renovatie aantrekkelijke en duurzame woningen te realiseren. Op 17 november 2020 is het bezwaar behandeld in de bezwarencommissie en op 26 januari 2021 is aangegeven dat het bezwaar ongegrond is verklaard. Het Cuypersgenootschap is hiertegen in beroep gegaan. Ondertussen heeft Woonstad de planontwikkeling weer opgestart na de uitspraak van 26 januari jl. Er zijn nu drie partijen in beeld die een voorstel hebben voor de herontwikkeling. Op korte termijn wordt de partij gekozen met het beste voorstel. Stadsontwikkeling en de erfgoedpartijen blijven nauw betrokken bij de vervolgfase.

2. Herziening maatvoering historische kern

De historische kern wordt met name gevormd door de Delftweg en Overschiese Dorpsstraat en is van hoge cultuurhistorische waarde. De bestaande variatie in goot- en bouwhoogte aan het historische lint, in combinatie met het kappenlandschap, zorgen voor het karakteristieke historische silhouet. Gebleken is dat de maatvoeringsregeling uit het nu geldende bestemmingsplan 'Overschie' aangescherpt kan worden zodat aantasting van het silhouet zo veel mogelijk voorkomen kan worden.

In deze parapluherziening zijn de verschillende regelingen daarom vervangen door een uniforme regeling met een maximale goothoogte en een maximale bouwhoogte per pand. Beiden zijn gebaseerd op de feitelijke, bestaande situatie. Het historische silhouet is hierdoor beter beschermd. De strakke bestemmingsvlakken uit het geldende bestemmingsplan zijn overgenomen.

3. Regeling voor kapvorm historische kern

In het geldende bestemmingsplan 'Overschie' is voor een groot aantal panden in de historische kern een bepaling opgenomen voor de kapvorm. Per pand is bepaald of er een hoge kap met een steile dakhelling aanwezig moet zijn, of een lage kap met een flauwe dakhelling.

Deze regeling is nu ook opgenomen voor de panden in de historische kern die deze regeling nog niet hebben in het geldende bestemmingsplan. De regeling is afgestemd op de feitelijk aanwezige kapvorm.

4. Open ruimtes historisch lint

Aan de oostzijde van het historisch lint worden de afzonderlijke rijtjes panden van elkaar gescheiden door steegjes of anderszins onbebouwde ruimte. Het geldende bestemmingsplan 'Overschie' laat op een aantal van deze onbebouwde gronden bebouwing toe. Dit is onwenselijk vanuit cultuurhistorisch oogpunt omdat het lint zo 'dicht' kan groeien. Daarom is ervoor gekozen hier niet langer bebouwing toe te staan. Hiermee komt de regeling uit het vorige bestemmingsplan Overschie Dorp uit 1995 terug. Het bebouwingspercentage per perceel is niet aangepast, waardoor er geen beperking is van de toegestane hoeveelheid bebouwing per perceel.

5. Herstel omissies

Ook worden met dit bestemmingsplan twee omissies uit het bestemmingsplan 'Overschie' hersteld. Het achterste deel van het perceel Overschiese Dorpsstraat 52 is in dat plan als Maatschappelijk - 2 bestemd, terwijl er feitelijk een bedrijf uit milieucategorie 1 aanwezig is. Dit bedrijf is al lange tijd aanwezig en de eigenaar heeft verzocht de bestemming uit het oude bestemmingsplan 'Overschie Dorp' uit 1995 weer op te nemen, waarbinnen de bedrijfsactiviteiten wel mogelijk zijn. De bestemming van het perceel is hierop aangepast.

De tweede omissie heeft betrekking op de bebouwingspercentages op de achtererven aan de Delftse Schie. In het bestemmingsplan Overschie Dorp uit 1995 is (indien bebouwing toegestaan is) per perceel een bebouwingspercentage opgenomen. In het bestemmingsplan Overschie is het percentage overgenomen, maar geldt het maatvoeringsvlak met het percentage voor meerdere aangrenzende percelen, indien die percelen hetzelfde bebouwingspercentage en dezelfde bestemming hebben. Hierdoor wordt in het geval van vergunningaanvragen getoetst aan de oppervlakte van het totale maatvoeringsvlak in plaats van aan de oppervlakte van het individuele perceel waarop de aanvraag betrekking heeft. Dit kan ertoe leiden dat er meer bebouwing op een perceel kan ontstaan dan de bedoeling is. Met dit bestemmingsplan is de regeling uit het onderliggende bestemmingsplan 'Overschie' herzien, in die zin dat het percentage nu per perceel geldt.

Milieu

Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk omdat de gebruiksmogelijkheden één op één zijn overgenomen uit de nu geldende bestemmingsplannen. Aan de Overschiese Dorpsstraat 52 is de feitelijke, legale situatie bestemd. Er worden geen mogelijkheden geboden voor nieuwe bebouwing. Milieuonderzoek kan daarom achterwege blijven. Dit is bevestigd door de DCMR.

Advisering gebiedscommissie Overschie

De gebiedscommissie Delfshaven heeft op 16 maart 2021 advies uitgebracht op het ontwerpbestemmingsplan. De reactie heeft betrekking op verschillende onderwerpen.

Vertaling Cultuurhistorische Verkenning in bestemmingsplan
De gebiedscommissie spreekt haar waardering uit over de Cultuurhistorische Verkenning (hierna: 'CV') en de wijze waarop de cultuurhistorische waarden in voorliggend bestemmingsplan beschermd zijn. Hoewel de voorkeur nog steeds uitgaat naar aanwijzing als beschermd stadsgezicht, is de gebiedscommissie van mening dat met dit bestemmingsplan een aanvaardbaar beschermingsniveau geboden wordt. Ook wordt waardering uitgesproken voor de inspanningen om dit bestemmingsplan op te stellen.

Reactie
Wij nemen dit ter kennisgeving aan.

Bedrijfsbebouwing Mijestraat
Tijdens beide (digitale) informatiebijeenkomsten zijn opmerkingen gemaakt over de massale bedrijfsbebouwing die aan de Mijestraat verrijst. De bebouwing staat op korte afstand van de historische dorpskern en de rijksmonumenten Hogebrug en brugwachtershuis. Volgens de bewoners doet deze bebouwing ernstige afbreuk aan het aanzien en de historische waarden van Overschie. De gebiedscommissie onderschrijft deze kritiek en geeft aan dat het realiseren van zulke massale bebouwing in de nabijheid van de historische kern in strijd is met de aanbevelingen uit de CV. Evenwel is de gebiedscommissie zich ervan bewust dat de bedoelde bebouwing gerealiseerd wordt op basis van het aangrenzende bestemmingsplan 'Spaanse Polder' dat sinds 2014 onherroepelijk is. Er is dus sprake van een bestaande bouwmogelijkheid. Desondanks wordt verzocht in de bestemmingsplannen van de aangrenzende gebieden Spaanse Polder, Noord-West en Schiezone beschermende voorschriften op te nemen. Hiermee moet voorkomen worden dat het historische silhouet verder aangetast wordt.

Reactie
De bedoelde bedrijfsbebouwing wordt inderdaad gerealiseerd op basis van een bouwmogelijkheid uit een (ander) onherroepelijk bestemmingsplan. Het is niet mogelijk hierop te sturen door middel van de parapluherziening of door aanpassing van het bestemmingsplan 'Spaanse Polder'. Bestaande bouwmogelijkheden kunnen niet zomaar weggestreept worden, onder andere vanwege planschaderisico en de rechten van derden. Daarnaast is er in Rotterdam een grote behoefte aan ruimte voor bedrijvigheid. Hetzelfde geldt voor de bouwmogelijkheden in bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Noordwest'. Ook dit is een onherroepelijk bestemmingsplan. Het nieuwe bestemmingsplan 'Schiezone' is nog in voorbereiding. Voor de Oost-Abtspolder, aan de overzijde van de Delftse Schie tegenover de historische kern, is een groenbestemming opgenomen. Deze staat geen bebouwing toe. Dit is in lijn met de CV, waarin beschreven wordt dat de open polder van grote waarde is voor het aanzicht van de historische kern van Overschie.

Toepassen van de CV in de praktijk
Opgemerkt wordt dat de bevindingen en inzichten uit de CV in de praktijk goed betrokken worden bij ruimtelijke plannen en ontwikkelingen. De gebiedscommissie vertrouwd erop dat het raadplegen van een CV inmiddels verankerd is in de vaste werkprocessen.

Reactie
Wij nemen dit ter kennisgeving aan.

Verbinden Schieën
De gebiedscommissie refereert naar het advies van 21 september 2018. Hierin wordt gepleit om de vaarverbinding tussen Rotterdamse en Delftse Schie te herstellen. Hoewel dit niet door middel van de parapluherziening kan worden gerealiseerd, wordt het college verzocht om actief te zoeken naar kansen om dit toch te realiseren, en medewerking te verlenen aan toekomstige initiatieven die hierop gericht zijn.

Reactie
Wij nemen dit ter kennisgeving aan. De ambitie om de Schieën te verbinden is overigens ook genoemd in regionaal beleid (Verkenning vaarrecreatie provincie Zuid-Holland). Er is echter nog geen uitvoeringsplan voor deze visie.

Schansweg 61-63
Dit gebouw heeft in het ontwerpbestemmingsplan de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie 2, die een drempel opwerpt tegen sloop. De gebiedscommissie verzoekt de dubbelbestemming te verwijderen zodat herontwikkeling van de locatie naar woningbouw eenvoudiger wordt. Hiervoor worden de volgende redenen aangedragen. De locatie wordt in de huidige situatie gebruikt voor bedrijfsmatige doeleinden. Dit zorgt al lange tijd voor ernstige problemen zoals bodemverontreiniging, verkeersoverlast, geluidhinder, ondermijning, illegale bebouwing, strijdig gebruik, intimidatie, onveilige en gevaarlijke situaties. Dit zet de leefbaarheid van Kleinpolder-Oost onder druk. Er is een mogelijk initiatief om te transformeren naar woningbouw, wat vanuit maatschappelijk oogpunt zeer gewenst is. Transformatie is echter kostbaar vanwege noodzakelijke bodemsanering en voorzieningen vanwege het wegverkeerslawaai van de A20. Er zal een flink aantal woningen gerealiseerd moeten worden om deze kosten op te brengen. De gebiedscommissie is van mening dat de drempel die de dubbelbestemming opwerpt tegen sloop voor nog meer barrières en kosten zal zorgen. Dit vanwege de forse investeringen die nodig zijn het sterk verwaarloosde pand geschikte te maken voor een woonfunctie. Behoud van het pand zorgt er ook voor dat elders op het terrein extra bouwlagen gerealiseerd moeten worden om de benodigde opbrengsten te genereren. Dit schaadt het woongenot, de ruimtelijke kwaliteit en het uitzicht van bestaande omliggende woningen. Bovendien komen de cultuurhistorische waarden van het oude bedrijfspand zo minder tot hun recht. Overigens erkent de gebiedscommissie de cultuurhistorische waarde van het complex, maar de effecten van herontwikkeling op de leefbaarheid en veiligheid zouden moeten prevaleren.

Reactie
Eén van de belangrijkste onderdelen van dit bestemmingsplan is de beschermende dubbelbestemming met drempel tegen sloop. Uitgangspunt is dat panden die op grond van de CV cultuurhistorisch waardevol zijn bevonden deze dubbelbestemming krijgen. Schansweg 61-63 blijkt op grond van de CV waardevol. Naar aanleiding van één van de zienswijzen (reclamant 5) heeft nader onderzoek plaatsgevonden naar de voormalige verffabriek. Ook dit onderzoek heeft bevestigd dat het pand waardevol is.

Op dit moment staat niet vast dat de bouwkundige staat van de gebouwen mogelijke transformatie of herontwikkeling in de weg staat. Hier is geen onderzoek naar gedaan. Om die reden stellen wij voor de dubbelbestemming te behouden. Indien later onderzoek uitwijst dat het gebouw vanwege de bouwkundige staat inderdaad niet te behouden is bij herontwikkeling, kan vergunning verleend worden om af te wijken van het sloopverbod. De dubbelbestemming betekent immers geen absoluut sloopverbod, er kan altijd gemotiveerd worden afgeweken. Het opnemen van de dubbelbestemming vergroot de kans op behoud van een complex dat van grote cultuurhistorische betekenis is voor Overschie. Overigens onderschrijven wij de wens van de gebiedscommissie om deze locatie te herontwikkelen. Eén en ander is hier ook al voor in gang gezet en er wordt gesproken met de eigenaar.

Zie ook onze beantwoording bij zienswijze 5.

Zienswijzen
Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 15 januari tot en met donderdag 25 februari 2021 ter inzage gelegen. In die periode zijn 5 zienswijzen ingediend, waarvan 2 gelijkluidend zijn.

Hieronder volgt een samenvatting van de zienswijzen, gevolgd door onze reactie en voorstel.

1. **Vereniging De Hollandsche Molen, ontvangen d.d. 19 februari 2021**

Vereniging De Hollandsche Molen is eigenaar van molen De Speelman te Overschie-Rotterdam en geeft aan dat het bestemmingsplan niet voorziet in een gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop met een straal van 400 meter. Een vrijwaringszone is bedoeld om de windvang van en het zicht op de molen te borgen. In de zienswijze wordt verwezen naar de Wet ruimtelijke ordening en artikel 2.3.3 van de provinciale Verordening Ruimte 2014. In dat artikel staan een aantal regels voor bestemmingsplannen die onder andere uitgaan van hoogtebeperking van bouwwerken nabij een molen. Aangegeven wordt dat de regeling van de molenbiotoop al in 2015 in een bestemmingsplan verwerkt had moeten zijn. Concreet wordt verzocht de regeling en bijbehorende aanduiding op te nemen in de Parapluherziening Cultuurhistorie Overschie.

Reactie
Dit bestemmingsplan betreft een zogenaamde thematische parapluherziening over het onderwerp cultuurhistorie. Het moet gezien worden als een aanvulling op de onderliggende bestemmingsplannen, waarin (bijna) niets geregeld is om de cultuurhistorische waarden te beschermen. De onderliggende bestemmingsplannen

blijven verder onverkort van kracht. Dit bestemmingsplan bevat dan ook geen nieuwe bouw- of gebruiksmogelijkheden ten opzichte van de onderliggende plannen. Het enige dat dit bestemmingsplan regelt in de directe omgeving van De Speelman is dat waardevolle bebouwing niet zonder meer gesloopt mag worden. Wordt bebouwing toch gesloopt en herbouwd, dan gelden de onderliggende bestemmingsplannen voor de bouwmogelijkheden van de nieuwbouw.

Ter plaatse van De Speelman en directe omgeving geldt het onderliggende bestemmingsplan 'Overschiese Kleiweg en Zestienhovensekade' uit 2012. Daarin is uitgebreid aandacht besteed aan de molenbiotoop, zie paragraaf 4.3 van de toelichting. In deze paragraaf is onderbouwd dat het bestemmingsplan voldoet aan het provinciale beleid over de molenbiotoop. Er is in 'Overschiese Kleiweg en Zestienhovensekade' voor gekozen om de biotoop niet op de verbeelding te zetten maar de bouwmogelijkheden binnen de biotoop op een andere manier af te stemmen op de regels van de provinciale verordening. Dat was destijds de provinciale Verordening Ruimte 2010. De regels voor de molenbiotoop zijn echter hetzelfde als die in de Verordening Ruimte 2014 en de nu geldende Omgevingsverordening (artikel 6.25).

De regels uit het bestemmingsplan 'Overschiese Kleiweg en Zestienhovensekade' blijven onverkort gelden. De parapluherziening verandert hier niets aan, en biedt geen (nieuwe) bouwmogelijkheden binnen de biotoop. Het zicht op en de windvang van De Speelman blijven dus beschermd. Wij stellen daarom voor de biotoop niet alsnog in dit plan op te nemen. Ook omdat dit bestemmingsplan bedoeld is om de cultuurhistorische waarden te beschermen, en niet om andere zaken te regelen, zoals het borgen van de windvang van de molen. Bovendien zou het opnemen van de vrijwaringszone hier voor een rare planologische situatie zorgen omdat dan slechts 1/3 van de biotoop dan in een bestemmingsplan opgenomen is. De plangrens van dit bestemmingsplan ligt namelijk iets ten oosten van de molen en een groot deel van de biotoop valt in oostelijke richting buiten het plangebied.

Deze beantwoording hangt samen met de beantwoording van de zienswijze van de provincie over dit onderwerp (reclamant 3).

Voorstel
Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

2. **Stichting tot behoud van de molen "De Speelman", ontvangen d.d. 18 februari 2021.**

Deze zienswijze is gelijk aan zienswijze 1. Voor een samenvatting verwijzen wij naar zienswijze 1.

Reactie
Deze zienswijze is gelijk aan zienswijze 1. Voor onze reactie verwijzen wij naar de reactie op zienswijze 1.

Voorstel
Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

3. Provincie Zuid-Holland, ontvangen d.d. 25 februari 2021

De zienswijze heeft betrekking op het onderdeel molenbiotoop. Geconstateerd is dat hoewel molen De Speelman als rijksmonument wordt benoemd in de toelichting op het bestemmingsplan, er geen regels zijn opgenomen ter bescherming van de molenbiotoop van de desbetreffende molen. Verzocht wordt dit bestemmingplan in lijn te brengen met de opgenomen regels ten aanzien van de molenbiotoop in artikel 6.25 van de provinciale omgevingsverordening.

Reactie

Dit bestemmingsplan betreft een zogenaamde thematische parapluherziening over het onderwerp cultuurhistorie. Het moet gezien worden als een aanvulling op de onderliggende bestemmingsplannen, waarin (bijna) niets geregeld is om de cultuurhistorische waarden te beschermen. De onderliggende bestemmingsplannen blijven verder onverkort van kracht. Dit bestemmingsplan bevat dan ook geen nieuwe bouw- of gebruiksmogelijkheden ten opzichte van de onderliggende plannen. Het enige dat dit bestemmingsplan regelt in de directe omgeving van De Speelman is dat waardevolle bebouwing niet zonder meer gesloopt mag worden. Wordt bebouwing toch gesloopt en herbouwd, dan gelden de onderliggende bestemmingsplannen voor de bouwmogelijkheden van de nieuwbouw.

Ter plaatse van De Speelman en directe omgeving geldt het onderliggende bestemmingsplan 'Overschiese Kleiweg en Zestienhovensekade'. Daarin is uitgebreid aandacht besteed aan de molenbiotoop. Er is in dat plan voor gekozen om de biotoop niet op de verbeelding te zetten maar de bouwmogelijkheden binnen de biotoop op een andere manier af te stemmen op de regels van de provinciale verordening. De regels uit het bestemmingsplan 'Overschiese Kleiweg en Zestienhovensekade' blijven onverkort gelden. De parapluherziening verandert hier niets aan, en biedt geen (nieuwe) bouwmogelijkheden binnen de biotoop. Wij stellen daarom voor de biotoop niet alsnog in dit plan op te nemen. Ook omdat dit bestemmingsplan bedoeld is om de cultuurhistorische waarden te beschermen, en niet om andere zaken te regelen, zoals het borgen van de windvang van de molen. Bovendien zou het opnemen van de vrijwaringszone hier voor een rare planologische situatie zorgen omdat dan slechts 1/3 van de biotoop dan in een bestemmingsplan opgenomen is. De plangrens van dit bestemmingsplan ligt namelijk iets ten oosten van de molen en een groot deel van de biotoop valt in oostelijke richting buiten het plangebied.

De bovenstaande uitleg is afgestemd met de provincie en akkoord bevonden.

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

4. Reclamant 4, ontvangen d.d. 23 februari 2021

De reclamant geeft een uiteenzetting van de cultuurhistorische waarden van de Overschiese Dorpsstraat waaruit blijkt dat veel van de historische loodsen verdwenen zijn. Op het terrein van de Overschiese Dorpsstraat 115 is een loods behouden gebleven die nu in gebruik is als opslag en magazijn. De eigenaar heeft plannen deze loods van 92 m² te restaureren en te gebruiken als extra woonruimte voor nummer 115. De loods is in het geldende bestemmingsplan 'Overschie' bestemd als 'Verkeer – Erf'. Concreet verzoekt de reclamant de loods te erkennen als industrieel erfgoed en

op te nemen in het bestemmingsplan met de bestemming 'Wonen – 2', en hierbij een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7 en 10 meter toe te staan.

Reactie
De grondslag voor dit bestemmingsplan is de Cultuurhistorische Verkenning (CV) Overschie. Deze is op 2 april 2019 vastgesteld door het college van B&W. Voorafgaand aan de vaststelling heeft uitgebreide participatie plaatsgevonden met de gebiedscommissie, erfgoedverenigingen en bewoners. Alleen de bebouwing die op grond van de CV is aangewezen als 'karakteristiek' krijgt een dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie 2. Deze systematiek voorkomt willekeur, en bovendien is het belangrijk dat het opnemen van deze dubbelbestemming gebeurt aan de hand van een bestuurlijk vastgesteld document. De bedoelde loods is in de CV niet als karakteristiek object aangewezen. Daarom stellen wij voor hier geen beschermende dubbelbestemming op te nemen.

Ook stellen wij voor geen medewerking te verlenen aan het opnemen van de bestemming 'Wonen – 2'. De loods heeft nu een bestemming die de functie 'wonen' niet toestaat. Een woonfunctie kan niet zonder meer mogelijk gemaakt worden, hiervoor is een planologische procedure met onder andere milieuonderzoek nodig. Dit valt buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan, dat alleen dient om de cultuurhistorische waarden van Overschie te beschermen. Daarnaast had een eventuele woonbestemming al in het ontwerpbestemmingsplan moeten zitten om omwonenden de kans te geven hierop te reageren. Tot slot is ook de gevraagde bouw- en goothoogte in afwijking van wat er op basis van het bestemmingsplan 'Overschie' is toegestaan. De maximale bouwhoogte op basis van het geldende bestemmingsplan is namelijk 4 meter. Om de gewenste bestemmingswijziging alsnog mogelijk te maken kan de reclamant een omgevingsvergunning aanvragen om af te wijken van het geldende bestemmingsplan 'Overschie'.

Voorstel
Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

5. Hekkelman Advocaten N.V., pro-forma zienswijze ontvangen d.d. 26 februari 2021 en inhoudelijke aanvulling op 12 maart 2021

De reclamant vertegenwoordigt de eigenaren van de percelen Schansweg 61 en 63. Het gebouw op deze percelen wordt in de lijst 'Inventarisatie waardevolle objecten Overschie' in de CV genoemd als object met karakteristieke waarden. Uit de plantoelichting of uit de CV blijkt niet waarom het gebouw op de genoemde percelen wordt aangemerkt als karakteristiek object. In de 'Inventarisatie waardevolle objecten Overschie' zou per object zijn aangegeven welke criteria zorgen voor de kwalificatie 'karakteristiek'. Bij het gebouw aan de Schansweg 61 en 63 staat onder de waarderingscode echter: 'Codering onbekend (afgesloten terrein). Reclamant stelt daarom dat onvoldoende is gemotiveerd waarom ter plaatse te beschermen waarden aanwezig zijn. Hierdoor is ook niet voldoende gemotiveerd waarom het pand van zodanige cultuurhistorische waarde is dat het beschermd moet worden tegen sloop. Er is onvoldoende gemotiveerd waarom het belang bij bescherming van het pand tegen sloop zwaarder weegt dan het belang van cliënten om het pand zonder vergunning te

kunnen slopen in het kader van de beoogde herontwikkeling. Verzocht wordt het bestemmingsplan voor zover dat betrekking heeft op de genoemde percelen niet vast te stellen.

Reactie

De locatie Schansweg 61 en 63 betreft het complex van de voormalige vernis- en Japanlakfabriek 'Van Klaveren en Zonen'. De reclamant stelt terecht dat het complex in de CV onvoldoende is onderzocht. Het terrein was tijdens het opstellen van de CV namelijk niet toegankelijk. In overleg met de eigenaren is daarom een afspraak gemaakt om alsnog nader onderzoek uit te voeren. Het onderzoek is uitgevoerd door het bureau Flexus, dat ook de CV heeft opgesteld. De eigenaren hebben het onderzoek ook ontvangen (toegestuurd op 31 mei 2021). In het onderzoek wordt ingegaan op de ontstaansgeschiedenis van de fabriek, de bouwgeschiedenis, de huidige situatie en de cultuurhistorische waardering. Hieruit blijkt kort samengevat het volgende.

De fabriek is een belangrijk overblijfsel van het industriële karakter dat Overschie vroeger had. Met name de schoorsteen draagt hieraan bij. De architectonische waarden bestaan uit de monumentale en symmetrische opzet van bebouwing rondom een hof, de gemetselde schoorsteen en de vroeg-naoorlogse prefab betonnen loodsen. Het complex is niet meer gaaf en het interbellum- en wederopbouwkarakter is aangetast door ingrepen. Het geheel is sterk verwaarloosd en lijkt voor lange tijd nauwelijks tot niet meer onderhouden. Daarentegen is de opzet en de vroegere organisatie van de fabriek nog goed herkenbaar, de monumentaliteit en symmetrie nog aanwezig, het kappenlandschap nog altijd aanwezig, de schoorsteen nog geheel intact en de hof goed herkenbaar. De algehele conclusie van het onderzoek luidt als volgt: *Het geheel is zeldzaam, omdat dit soort historisch-industriële complexen in Overschie, maar ook in Rotterdam als geheel voor het grootste deel zijn gesloopt. Het is bovendien, samen met het complex van J.C. van Wijk, de enige resterende historische industrie langs de Rotterdamse Schie, welke voor meer dan 200 jaar dé industriezone van Overschie is geweest en lange tijd één van de belangrijkste van Rotterdam.*

Met het aanvullende onderzoek is de tekortkoming uit de CV hersteld. Uit de conclusie blijkt dat het complex van cultuurhistorische waarde is en dat het opnemen van de beschermende dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 2' gerechtvaardigd is. Wij stellen dan ook voor de dubbelbestemming te behouden. Over de belangenafweging die de reclamant noemt het volgende. De dubbelbestemming is geen absoluut sloopverbod maar maakt het slopen vergunningplichtig. Een vergunning om te slopen wordt verleend onder bepaalde voorwaarden, bijvoorbeeld omdat de bouwkundige staat van een gebouw behoud bij herontwikkeling onmogelijk maakt. Op dit moment staat niet vast dat de bouwkundige staat van de gebouwen herontwikkeling in de weg staat. Hier is geen onderzoek naar gedaan. Ook om die reden stellen wij voor de dubbelbestemming te behouden. Indien later onderzoek uitwijst dat het gebouw vanwege de bouwkundige staat inderdaad niet te behouden is bij herontwikkeling, kan vergunning verleend worden om af te wijken van het sloopverbod. Het opnemen van de dubbelbestemming vergroot de kans op behoud van een complex dat van grote cultuurhistorische betekenis is voor Overschie.

Wij onderschrijven overigens de herontwikkeling van dit terrein, maar dan zo veel mogelijk met inachtneming van de cultuurhistorische waarden. Over de herontwikkeling lopen zijn al gesprekken met de eigenaar.

Voorstel
Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Ambtshalve wijzigingen
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.

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. Besluit ruimtelijke ordening, waardoor er geen sprake is van een wettelijke verplichting tot kostenverhaal.

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

V.J.M. Roozen

De burgemeester,

A. Aboutaleb

Bijlage(n):

Dit raadsvoorstel bevat de volgende bijlagen:

Bijlage 1: ontwerpbestemmingsplan "Parapluherziening Cultuurhistorie Overschie";
Bijlage 2: verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan;
Bijlage 3: ingekomen zienswijzen;
Bijlage 4: namenlijst reclamanten;
Bijlage 5: advies gebiedscommissie Overschie 16 maart 2021.

Ontwerpbesluit:

De Raad van de gemeente Rotterdam,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 september 2021 (raadsvoorstel nr. *dit vult de griffie later in*);

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

besluit:

1. de zienswijzen met nummer 1, 2, 3, 4 en 5 ongegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan "NL.IMRO.0599.BP1139PapluCultOV-on01" met bijbehorende ondergronden 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

De griffier, De voorzitter,