

Annotatie

Griffie
Commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte (BWB)
Subcommissie Bestemmingsplannen

Website: gemeenteraad.rotterdam.nl

Van: M.R.D. Binda
Telefoon: 06 39 11 61 27
E-mail: mrd.binda@griffie.rotterdam.nl

Ons kenmerk: 23bb005530

Aan: Subcommissie
Bestemmingsplannen

Datum: 4 september 2023

Betreft: Ontwerpbestemmingsplan
Parapluherziening Cultuurhistorie
Afrikaanderwijk

Vergadering 12 september 2023

1. Doel van de bespreking

Doel is het horen van reclamanten die een zienswijze hebben ingediend. Ook wordt u gevraagd om te adviseren aan de commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte (BWB) over de ingediende zienswijzen en het bestemmingsplan.

Er zijn 2 zienswijzen ingediend en reclamant 1 (Bewonersvereniging Buurtgroep Tweebosbuurt) heeft zich aangemeld voor de hoorzitting. Er zijn geen andere schriftelijke reacties ontvangen.

2. Voorgeschiedenis

De ontstaansgeschiedenis van Overschie is beschreven in de Cultuurhistorische Verkenning Afrikaanderwijk ([19bb1284](#)) en vastgesteld op 12 april 2019 ([19bb12849](#)) door het college. Hierin is een overzicht van de cultuurhistorisch waardevolle zaken - zoals waardevolle (structuren van) stratenpatronen en beeldbepalende panden - die het gebied rijk is gegeven, met aanbevelingen om deze waarden planologisch te borgen. Deze zaken zijn niet of niet voldoende geborgd in een bestemmingsplan. De parapluherziening is opgesteld om de cultuurhistorische zaken alsnog van planologische bescherming te voorzien. De bescherming geldt alleen voor panden die nog niet zijn gesloopt.

3. Te bespreken stukken

- Raadsvoorstel over vaststelling Bestemmingsplan Parapluherziening Cultuurhistorie Afrikaanderwijk [23bb005351](#) d.d. 25 augustus 2023 met bijlagen:
 - Bijlage 1, ontwerpbestemmingsplan Parapluherziening Cultuurhistorie Afrikaanderwijk ([23bb005352](#));
 - Bijlage 2, verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan Parapluherziening Cultuurhistorie Afrikaanderwijk ([23bb005353](#));
 - Bijlage 5, zienswijzenrapportage Parapluherziening Cultuurhistorie Afrikaanderwijk' ([23bb005356](#)).

Nb: in verband met privacygevoelige informatie in de zienswijzen zijn die uitsluitend in te zien door commissieleden door in te loggen in het raadsinformatiesysteem.

4. Mogelijke aandachtspunten

Advies wijkraad

De wijkraad Afrikaanderwijk heeft kennisgenomen van het ontwerpbestemmingsplan en zijn geattendeerd op de hoorzitting.

Dubbelbestemming

De aangewezen beeldbepalende objecten hebben geen status als rijks- of gemeentelijk monument, maar vanwege historische, stedenbouwkundige, architectonische of typologische kwaliteiten wel cultuurhistorisch van belang. De dubbelbestemming (Waarde - Cultuurhistorie 2) werpt een drempel op tegen sloop, in die zin dat een omgevingsvergunning voor het slopen alleen wordt verleend onder een aantal voorwaarden, als zwaarwegende redenen en de op de sloop volgende nieuwbouw moet rekening houden met de cultuurhistorische waarden ter plaatse.

Rijks- en gemeentelijke monumenten in het gebied zijn beschermd en blijven buiten beschouwing.

Een uitzondering op bovenstaande zijn de panden die vallen in het transformatieproject Tweebosbuurt. Na het opstellen van de Cultuurhistorische Verkenning Afrikaanderwijk (in mei 2018) is besloten over de herontwikkeling van de Tweebosbuurt (gemeenteraad van [29 november 2018](#)) waarbij sloop en herontwikkeling van nieuwe woningen in een groot deel van de Tweebosbuurt. De inmiddels gesloopte of nog te slopen panden die als beeldbepalend waren aangewezen krijgen niet de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie 2: De la Reystraat 36-48, Martinus Steijnstraat 2-10, Hilledijk 155-181 en 187-205, Hilledijk 227-237 en Putselaan 17.

Beeldbepalende panden die wel blijven staan: hoek Tweebosstraat 5/Riebeekstraat 10-14, Riebeekstraat 18-24, Tweebosstraat 122, Hilledijk 247, Putselaan 5-15 en Tweebosstraat 122. Ook de gevels van Hilledijk 183-185 blijven behouden en worden opgenomen in nieuwbouw.

Financiële / juridische consequenties

Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe bouw- of gebruiksmogelijkheden mogelijk, nu er geen sprake is van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening.

In afwijking van het besluit uit 2018 worden een aantal panden aan de Putselaan, Tweebosstraat en Hilledijk nu voorzien van een dubbelbestemming (Waarde – Cultuurhistorie 2). De financiële consequenties als gevolg van het behoud van deze panden worden gedekt vanuit de Grondexploitatie Tweebosbuurt. De financiële gevolgen op de grondexploitatie zijn niet expliciet inzichtelijk gemaakt. Conform artikel 12.1 van de [financiële verordening Rotterdam 2021](#) zou een wijziging (toename of afname) van een netto contante waarde (NCW) € 1 miljoen op een grondexploitatie ter besluitvorming aan de raad moeten worden voorgelegd.

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.

De [Crisis- en herstelwet](#) is op deze procedure van toepassing.

5. Verdere procedure

In principe vindt er geen politieke bespreking met de wethouder meer plaats over het bestemmingsplan in de commissie BWB, tenzij u dit wel adviseert. Politieke bespreking zou kunnen geagendeerd worden op 20 september 2023. Raadsbehandeling vindt plaats op 28 september 2023.

Indien u geen politieke bespreking adviseert, kunt u aangeven het onderwerp te agenderen als hamerstuk, kort bespreekstuk of inhoudelijk debat.